

Geräumige 4.5-Zimmer-Familienwohnung mit Weitsicht Fasanenweg 5, 3604 Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 580'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 30'000.00

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Michael Meierhofer
Telefon 033 227 44 11 | m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch
www.ruchtitreuhand.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Situationsplan	4
2. Objektbeschreibung	5-6
3. Räume / Grundrissplan.....	7
4. Fotos	8-14
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	155
6. Grundbuchauszug	166-17



1. Allgemeines

Thun

Thun ist eine politische Gemeinde und der Hauptort des Verwaltungskreises Thun des Kantons Bern. Thun wird als Tor zum Berner Oberland bezeichnet. Die Stadt liegt am Ausfluss der Aare aus dem Thunersee. Sie ist die grösste Garnisonsstadt der Schweizer Armee und die elftgrösste Stadt der Schweiz. Die Agglomeration Thun umfasst etwa 90'000 Einwohner.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 21.7 km², wovon 10.3 km² auf Siedlung und Verkehr, 4.8 km² auf Landwirtschaftsgebiet, 4.5 km² auf Wald und Wasser sowie 1.9 km² auf militärische Nutzung entfallen.

Einwohnerzahlen per 31. Dezember 2023:

Total Einwohner	44'478
ausländische Staatsangehörige	7'289

Verkehr

Thun ist durch die A6 mit den Ausfahrten Thun Nord und Thun Süd bestens mit dem schweizerischen Nationalstrassennetz verbunden. Im Schienenverkehr verfügt der Bahnhof über eine hervorragende Anbindung ans nationale Netz. In Richtung Mittelland und Oberland führen zwei Intercity-Linien, ausserdem bestehen direkte Verbindungen nach Mailand und Berlin. Regionallinien existieren durchs Aaretal, durchs Gürbetal und durchs Emmental.

Im öffentlichen Nahverkehr existiert ein dichtes Netz von Buslinien, betrieben durch die Verkehrsbetriebe STI und das Postauto.

Schulen

Rund 3'800 Schülerinnen und Schüler besuchen in Thun die Schule. Es bestehen vier Oberstufenschulen, fünf Primarschulen an 13 Standorten, mehrere Gymnasien, die Berufsschule sowie die Hotelfachschule.

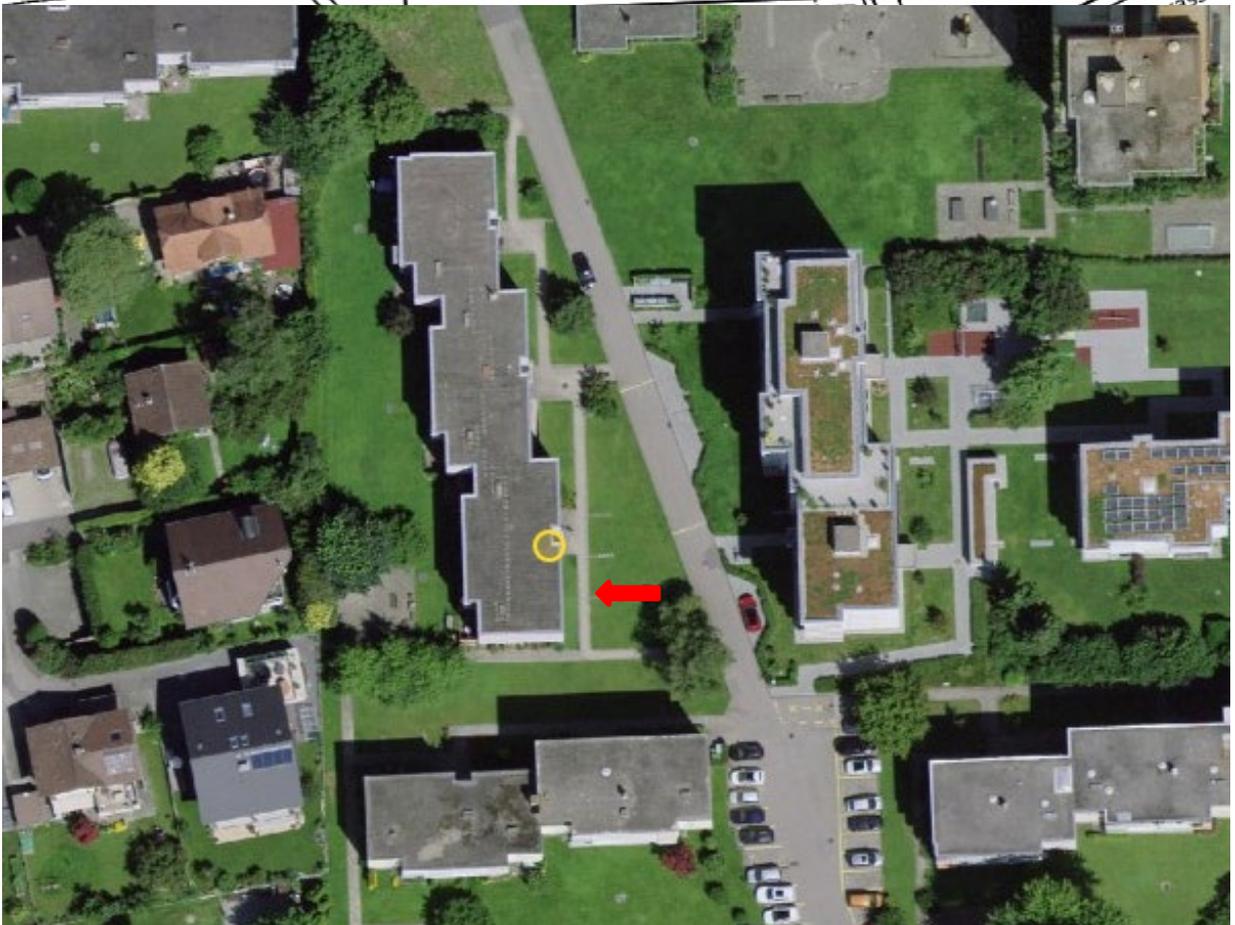
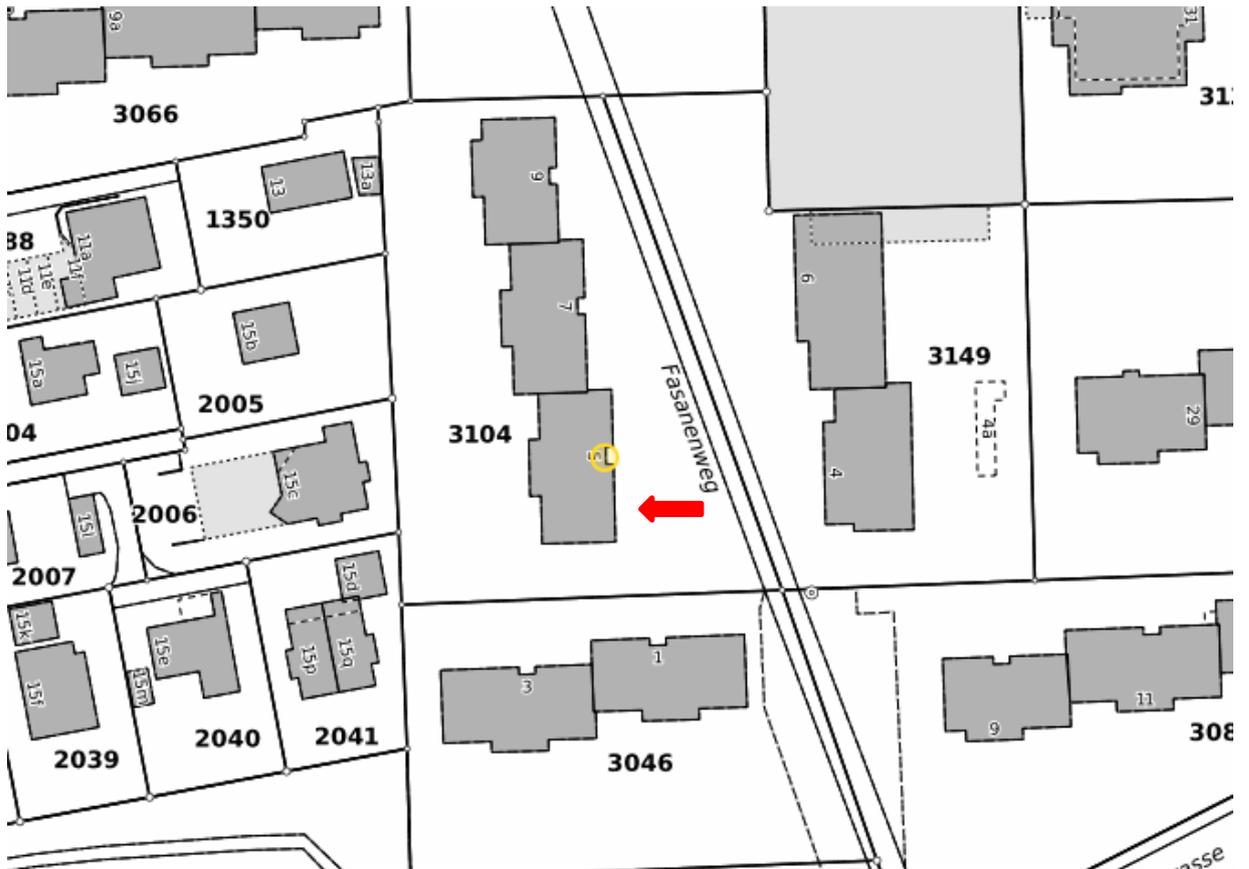
Freizeit

In Thun finden Sie ein breites Angebot für Aktivitäten im und am Wasser. Über Wanderungen, Aktivitäten auf dem tiefblauen Thunersee, Schwimmen, gemütliche Stunden auf dem Segel- bzw. Motorboot geniessen, Windsurfen und Fischen. Eine Fahrt auf der berühmten «Blüemlere» oder ein Besuch eines Events oder Kongresses vor einem eindrücklichen Panorama runden das Angebot ab. Zudem finden Sie in der Region diverse beliebte Restaurants und Bistros sowie diverse wunderschön angelegte Spielplätze für Kinder.





1.1. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Die geräumige 4.5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss der Liegenschaft Fasanenweg 5 in Thun, welche insgesamt über 6 Wohnungen verfügt. Die Liegenschaften Fasanenweg 5 – 9 bilden eine Stockwerkeigentümergeinschaft mit 18 Parteien. Zur Wohnung muss der Einstellhallenplatz Nr. 82 zu CHF 30'000.00 erworben werden. Der Einstellhallenplatz befindet sich im Nachbarsgebäude Meisenweg 31a. Die Wohnung partizipiert mit 61/1'000 am Stammgrundstück 3104 Thun 2 (Strättligen).

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1973 erstellt und befindet sich in einem äusserst gepflegten Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt.

Übersicht der letzten Sanierungen:

2012 Ersatz Ölheizung, Wärmeverteilung mittels Radiatoren
Der Anschluss an das Fernwärmenetz der Energie Thun AG ist auf das Jahr 2027 geplant

Die Wohnung verfügt über eine Nettowohnfläche von 94.40 m². Die Wohnungsausstattung stammt mehrheitlich aus dem Erstellungsjahr und bietet viele Möglichkeiten für die Selbstverwirklichung.

Der aussichtsreiche Balkon (6m²) lädt ein, warme Sommerabende draussen zu geniessen. Mit dem zur Überbauung gehörenden Spielplatz finden Kinder an diesem Ort genügend Frei- und Spielraum. In Ihrer Freizeit geniessen Sie in unmittelbarer Nähe diverse Attraktionen und ein erstaunliches Naherholungsgebiet.

Waschmaschine und Tumbler nutzen Sie im separaten Reduit in der Wohnung (Anschlüsse vorhanden). Die angrenzende Einstellhalle bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Auto sicher unterzubringen.

Die Liegenschaft liegt zudem an einer durchfahrtsbegrenzten Strasse, welche den Autoverkehr nur begrenzt zulässt. Durch die architektonische Einbettung der Liegenschaft geniessen Sie viel Ruhe und Privatsphäre. Die nächste Bushaltestation liegt nur wenige Meter Luftlinie entfernt. Den Bahnhof Thun erreichen Sie in einer Fahrzeit von unter 10 Minuten. Des Weiteren befindet sich das grosszügige Einkaufszentrum Oberland nur wenige Gehminuten entfernt.

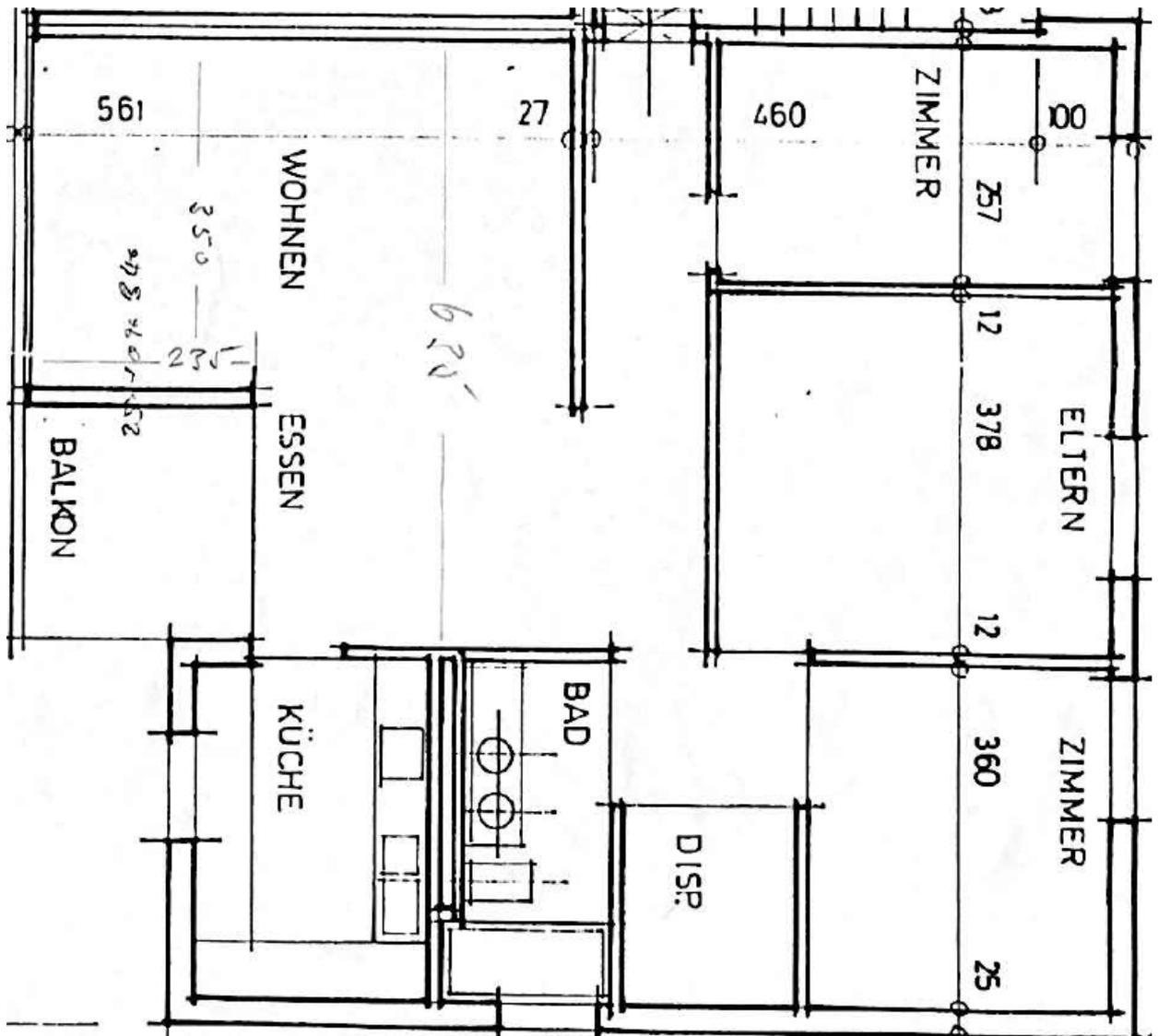
Eine familienfreundliche Wohnung mit vielfältigem Angebot und individuellem Ausbaupotenzial erwartet Sie!



Kurz-Baubeschrieb:

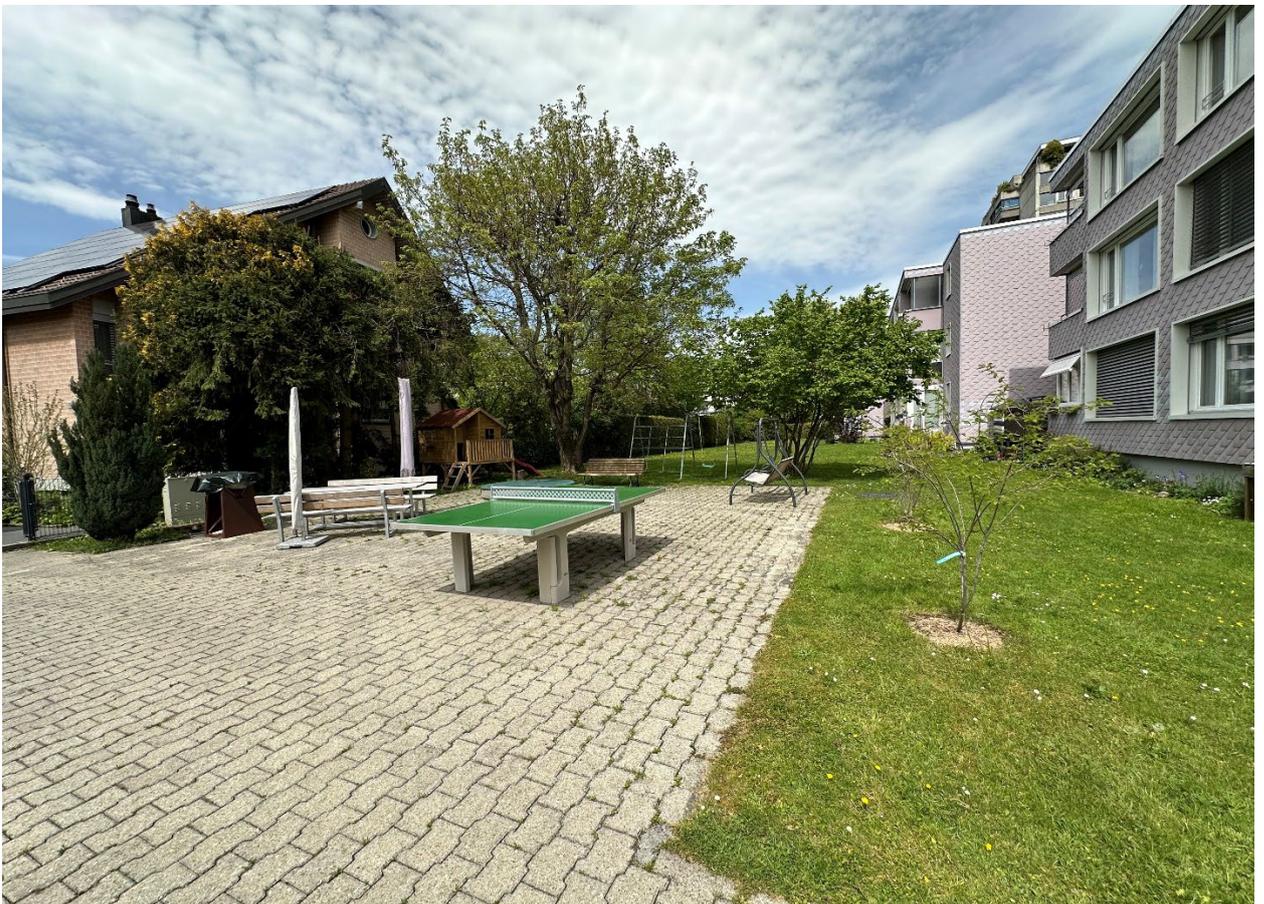
Umgebung	Spielplatz, Rasenfläche
Parkieren	Einstellhallenplatz Nr. 82, allgemeine Besucherparkplätze
Bodenbeläge	Echtholzparkett im Wohnzimmer, Küche und in den Schlafräumen, Teppich im Büro, keramischer Plattenbelag im Badezimmer
Dach	Flachdach
Wände	Verputz/Abrieb
Decken	Verputz/Abrieb
Küche	Glaskeramikkochfeld (VZug), Dampfabzug, Backofen (VZug), Kühlschrank (Electrolux), Chromstahlpülbecken, Geschirrspülautomat (VZug)
Bäder	Bad mit Badewanne, separater Dusche und WC
Wohnfläche	94.40 m ²

3. Räume / Grundrissplan





4. Fotos

















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Wohnung EHP Nr. 82	942-2 Thun 2 (Strättligen) GBBL-Nr. 3104-18 GBBL-Nr. 3146-82
Baujahr	1973	
Wertquote	Wohnung	61/1'000
Amtlicher Wert	CHF	296'390.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	1'900'000.00
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	6'700.00 inkl. EH, Einlage Erneuerungsfonds, Heizung
Stand Erneuerungsfonds	CHF	170'292.65 per 31.12.2023
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	10'387.80 per 31.12.2023
Eigenmietwert Wohnung	CHF	11'700.00
Verkaufsrichtpreis	CHF CHF	580'000.00 Wohnung 30'000.00 Einstellhallenplatz Nr. 82
Kaufbedingungen	Im Anschluss an die Besichtigung wollen Sie uns bitte ein schriftliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsbestätigung einreichen.	
Nutzen- und Schaden	Nach Vereinbarung	
Beurkundung	Die Verschreibungskosten (Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notar und dgl.) sind durch den Käufer zu tragen.	
Gewährleistung	Die Wohnung wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leisten die Verkäufer wie üblich keine Gewähr oder Zusicherung.	
Anmerkung	Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Aus den Informationen in dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet oder geltend gemacht werden. Diese Dokumentation ist unverbindlich, freibleibend und ist nicht als verbindliche Offerte zu verstehen. Ausdrücklich vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Es ist untersagt, diese Dokumentation an Dritte weiterzugeben oder zu kopieren.	

6. Grundbuchauszug

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Thun 2 (Strättligen) / 3104-18

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	3104-18
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH834608352578
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3104
Wertquote	61/1'000
Sonderrecht	4 1/2-Zimmerwohnung, 2. Stock links, mit Nebenraum, im Gebäude Nr. 5

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
296'390

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

Anmerkungen

11.12.1973 025-1973/4781/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.025-2001/002278
EREID: CH2721000000186631167

Dienstbarkeiten

14.02.2022 035-2022/768/0 (L) Nutzniessung ID.035-2022/000658
EREID: CH27210000000478311368

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 05.05.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 05.05.2024 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3104



Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Thun 2 (Strättligen) / 3146-82

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	3146-82
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH169446356346
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3146
Wertquote	2/440
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 12'890	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

14.02.2022 035-2022/768/0 (L) Nutzniessung ID.035-2022/000658
EREID: CH27210000000478311368

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 05.05.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 05.05.2024 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3146