

Licht, Luft und Aussicht!
2.5-Zimmer-Dachwohnung, Tiefgraben 1, 3604 Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 490'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 30'000.00

Kontakt:

Ruchti Partner AG | Bettina Zürcher
Telefon 033 227 44 01 | b.zuercher@ruchtipartner.ch
www.ruchtipartner.ch



Inhaltsverzeichnis

1.	Die Lage.....	3
1.1.	Situationsplan	4
2.	Objektbeschreibung.....	5
3.	Räume / Pläne	7
4.	Fotos.....	8
5.	Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	12
6.	Grundbuchauszüge	13

1. Die Lage

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 2025:

Total Einwohner	44'663
ausländische Staatsangehörige	7'681

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 sowie fünf Primarschulen an 13 Standorten.

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

Willkommen in dieser grosszügigen 2.5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss der Stockwerkeigentümergeinschaft Tiefgraben 1 in Thun, die aus sieben Stockwerkeinheiten besteht. Die Wohnung partizipiert mit 132/1'000 am Stammgrundstück GBBL-Nr. 1698. Die Lage unweit der Stadt Thun ist sehr beliebt. Zudem bietet die Liegenschaft eine grosse Einstellhalle.

Nebst dem Einstellhallenplatz gehören auch eine gemeinsame Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler sowie ein eigenes Kellerabteil zur Wohnung.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1987 erstellt und befindet sich in gutem und gepflegtem Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufen ausgeführt. Die Ölheizung wurde im Jahr 2015 ersetzt. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Bodenheizung. Das Dach der Liegenschaft wurde im Jahr 2024 mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, was einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Energiegewinnung leistet. Die Fassade ausgerichtet nach Norden wurde im Frühling 2020 frisch gestrichen.

Die Wohnung in kurzer Übersicht

- Nettowohnfläche: ca. 87.8 m²
- Zimmer: 2.5-Zimmer auf einer Ebene im Dachgeschoss
- Stockwerkeigentümergeinschaft: 7 Parteien
- Wertquote: 132/1'000
- Baujahr: 1987 (laufend gepflegt und unterhalten)

Diese charmante und grosszügig geschnittene Wohnung begeistert mit einer Wohnfläche von 87.8 m² und einem durchdachten Grundriss, der ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer, welches mit einem stilvollen Cheminée ausgestattet ist und besonders in den kühleren Monaten eine warme, behagliche Atmosphäre schafft – ein Ort, an dem man gerne verweilt.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone, die Ihnen zu unterschiedlichen Tageszeiten sonnige Rückzugsorte bieten: Der nach Osten ausgerichtete Balkon lädt dazu ein, den Tag bei einem gemütlichen Frühstück in der Morgensonne zu beginnen, während der Westbalkon ideale Voraussetzungen für entspannte Abendstunden mit Blick in den Sonnenuntergang schafft. Beide Balkone verfügen zudem über ein eigenes Reduit und bieten somit zusätzlichen, praktischen Stauraum.

In der gesamten Wohnung sorgt ein eleganter und pflegeleichter Plattenbodenbelag für ein harmonisches und zeitloses Erscheinungsbild. Die Küche stammt aus dem Baujahr, präsentiert sich jedoch in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für kulinarische Entfaltung.

Ein weiteres überzeugendes Merkmal ist das aussergewöhnlich grosszügige Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist und viel Raum für Erholung und Entspannung bietet. Praktische Einbauschränke im Korridor runden das Raumangebot ideal ab und schaffen zusätzlichen Stauraum für den Alltag.

Diese Wohnung vereint Grosszügigkeit, Funktionalität und Wohnkomfort auf angenehme Weise und bietet ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Raum, Licht und eine gemütliche Atmosphäre legen.

Lage und Umgebung

Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage am Rande von Thun, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Hier geniessen Sie die Nähe zu sämtlichen urbanen Annehmlichkeiten, wie Geschäften, Restaurants, Schulen und dem öffentlichen Verkehrsnetz, während Sie gleichzeitig in einer grünen, ruhigen Umgebung wohnen. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zur Natur machen diesen Standort besonders attraktiv für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Der Einstellhallenplatz Nr. 12 muss für einen Aufpreis von CHF 30'000.00 dazu erworben werden.

Für Besucher stehen mehrere Besucherparkplätze zur Verfügung, was den Komfort für Gäste zusätzlich erhöht.

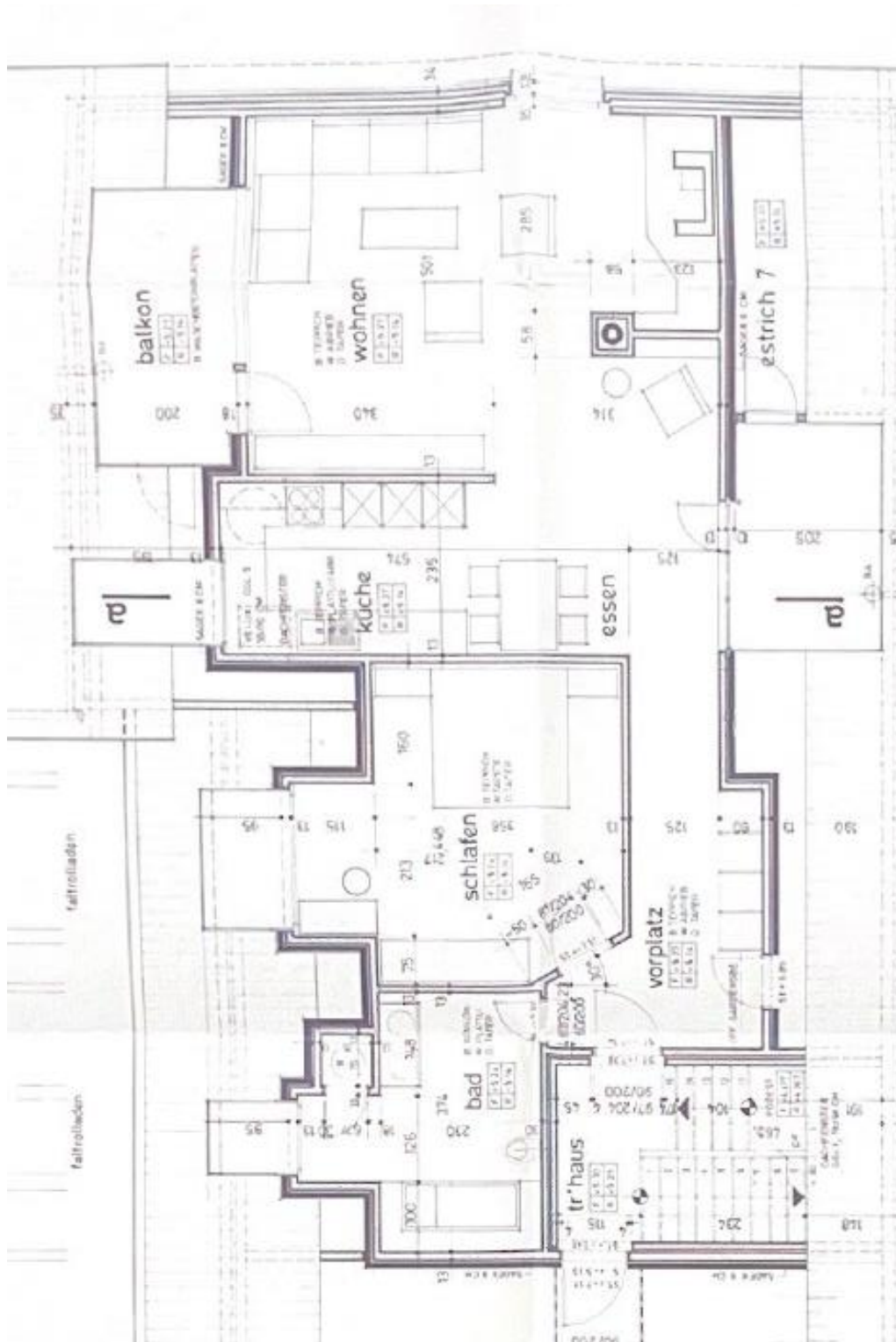
Fazit

Diese Wohnung vereint Grosszügigkeit, Funktionalität und Wohnkomfort auf angenehme Weise und bietet ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Raum, Licht und eine gemütliche Atmosphäre legen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



3. Räume / Pläne



4. Fotos











5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung EHP	942.2 (Thun) GBBL-Nr. 1698 GBBL-Nr. 1698-7 GBBL-Nr. 1698-9-2	
Wertquoten	Wohnung Einstellhallenplatz	132/1000 10/100	
Baujahr	1976		
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	210'840.00	
Amtlicher Wert EH-Platz	CHF	12'940.00	
Gebäudeversicherungswert	CHF	3'060'000.00	
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF CHF	5'000.00 150.00	Wohnung (inkl. Einzahlung EF) EHP (inkl. Einzahlung EF)
Anteil Erneuerungsfonds per 30.04.2025	CHF	32'232.65 4'803.00 10'021.35 1'002.00	Stand Haus Anteil Wohnung Stand Einstellhalle Anteil EHP
Verkaufspreis	CHF	490'000.00 30'000.00	Wohnung Einstellhallenplatz Nr. 2
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 an den Meistbietenden 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. Grundbuchauszüge

Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 2 (Strättligen) / 1698

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	1698
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH260146355212
Fläche	1'412 m ² , AV93
Plan-Nr.	2525
	2545
Lagebezeichnung	Dürrenast
	Neufeld
Bodenbedeckung	Gebäude, 303 m ²
	Gartenanlage, 1'109 m ²
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 303 m ² Tiefgraben 1, 3604 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0
	SDR
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (24'400) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-1 zu 136/1'000	29.09.1987 025-1987/4669/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-2 zu 87/1'000	29.09.1987 025-1987/4669/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-3 zu 159/1'000	29.09.1987 025-1987/4669/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-4 zu 135/1'000	29.09.1987 025-1987/4669/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-5 zu 86/1'000	29.09.1987 025-1987/4669/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-6 zu 158/1'000	29.09.1987 025-1987/4669/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-7 zu 132/1'000	29.09.1987 025-1987/4669/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-8 zu 7/1'000	29.09.1987 025-1987/4669/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9 zu 100/1'000	29.09.1987 025-1987/4669/0 Begründung STWE
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9-1 zu 2/20	29.09.1987 025-1987/4669/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9-2 zu 2/20	29.09.1987 025-1987/4669/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9-3 zu 2/20	29.09.1987 025-1987/4669/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9-4 zu 2/20	29.09.1987 025-1987/4669/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9-5 zu 2/20	29.09.1987 025-1987/4669/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9-6 zu 2/20	29.09.1987 025-1987/4669/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9-7 zu 2/20	29.09.1987 025-1987/4669/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9-8 zu 2/20	29.09.1987 025-1987/4669/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9-9 zu 2/20	29.09.1987 025-1987/4669/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9-10 zu 1/20	29.09.1987 025-1987/4669/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9-11 zu 1/20	06.08.2002 025-2002/4240/0 Abänderung 06.08.2002 025-2002/4240/0 Anlage besonderer Blätter

Anmerkungen

29.09.1987 025-1987/4669/0 Stockwerkanteile verpfändet ID.025-2002/005054
EREID: CH2721000000187431974

Dienstbarkeiten

24.03.1987 025-1987/1415/0 (L) Leitungsrechte ID.025-1999/035839
EREID: CH2721000000193163569
z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2163
z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2772
z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/4025
29.09.1987 025-1987/4669/0 (L) Wohnungsvorplatz ID.025-1999/035840
EREID: CH2721000000193163670
z.G. STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-1
z.G. STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-2
z.G. STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-3

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 29.04.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 29.04.2026 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Kantonale Denkmalschutzobjekte
Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gesicherte öffentliche Leitungen



Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 2 (Strättligen) / 1698-7

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	1698-7
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH120918463502
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698
Wertquote	132/1'000
Sonderrecht	der 2 1/2-Zimmerwohnung, Dachgeschoss rechts, mit Nebenraum

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 277'420	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Schena-Bichsel Rahel	05.02.2009 025-2009/660/0 Kauf
--	--------------------------------

Anmerkungen

29.09.1987 025-1987/4669/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-2002/005055 EREID: CH2721000000187432066	01.04.2015 035-2015/2013/0 16.06.2015 035-2015/4036/0
----------------------------	---	--

Dienstbarkeiten

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 29.04.2026	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 29.04.2026	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698
--	-------------------------------------



Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 2 (Strättligen) / 1698-9-2

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	1698-9-2
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH113547469530
Stammgrundstück	STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9
Wertquote	2/20
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 13'040	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Schena-Bichsel Rahel	05.02.2009 025-2009/660/0 Kauf
--	--------------------------------

Dienstbarkeiten

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 29.04.2026	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 29.04.2026	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1698-9
--	--
