

TERRA  
DOUS

*für Immobilien im Berner Oberland*



Wohnen am Stadtrand • mit bestem Anschluss

## 4 1/2 - Zimmer - Wohnung

im 2. OG • Bürgerstrasse 17 • 3600 Thun



## Die Stadt Thun

Markt und Schloss, See und Park – ein unverfälschtes Bild einer intakten Kleinstadt am Tor zum Berner Oberland. Thun ist aufgrund seiner strategisch günstigen Lage bestens auf die Anforderungen des modernen Lebens geeignet. Zentral im Kanton Bern gelegen, ist die grösste schweizerische Garnisonsstadt sowohl verkehrstechnisch, wirtschaftlich als auch geografisch ein wichtiger Knotenpunkt.

Die fußgängerfreundlichen Zonen der Innenstadt mit ihrem farbenfrohen Markt bieten vielseitige Einkaufs-Erlebnisse. Thun ist eine Begegnungsstadt zwischen ländlicher Idylle und städtischem Leben. Geschmückt mit überdachten Holzbrücken und mittelalterlichen Häusern, bietet Thun viel Attraktives.



### Bevölkerung

44'130 Einwohner



### Steuersatz

1.66 Einheiten



### Wohnungsmarkt

0.05 Leerstandsquote  
(tiefste der Schweiz)

## Lage des Objektes

Das Objekt befindet sich im Thuner Westquartier, an zentraler und sonniger Wohnlage, 1,5 km vom Zentrum entfernt. Die Bushaltestationen der Thuner Verkehrsbetriebe liegen in unmittelbarer Nähe und der Autobahnanschluss Thun-Süd befindet sich ebenfalls nur knapp 2 Auto-Minuten entfernt.

Die Primar- und Sekundarschule sowie der Kindergarten befinden sich in nächster Umgebung, so auch die verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, u.a. das Einkaufszentrum Thun-Süd.

Der Thunersee mit seinem schönen Strandweg sowie Bade- und Sportplätze sind bequem erreichbar, ebenso wie verschiedene Naherholungsgebiete.



## Die Liegenschaft im Überblick

Baujahr	1975
Anzahl Geschosse	4 (Erdgeschoss, 1.OG, 2.OG, 3.OG)
Anzahl Wohnungen	8 (2 pro Geschoss)
Heizung	Wärmepumpe (seit 2026)
Sanierungen	2003 Dach-/Fassadensanierung inkl. Balkonerweiterung 2004 Sanierung Hauseingang und Briefkästen 2014 Sanierung Treppenhäuser 2016 neue Liftanlage 2026 Heizungsumbau



## Die Wohnung im Überblick

Grundbuchblatt	3437-12 (Wohnung) 3401-19-3 (AEH-Platz)
Wohngeschoss	2. Obergeschoss, links
Anzahl Zimmer	4½-Zimmer
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Balkon	9.6 m <sup>2</sup> (im 2003 erweitert)
Keller	9.3 m <sup>2</sup>
Weitere Nebenräume	Waschküche/Veloraum zur Mitbenutzung
AEH-Platz	Nr. 3 (AEH Burgerstrasse 13+15)
Sanierungen	2021/22 div. Küchengeräte 2022 Verbundraffstoren 2023 Sonnenstore neu bespannt 2025 Waschtischarmatur Badezimmer

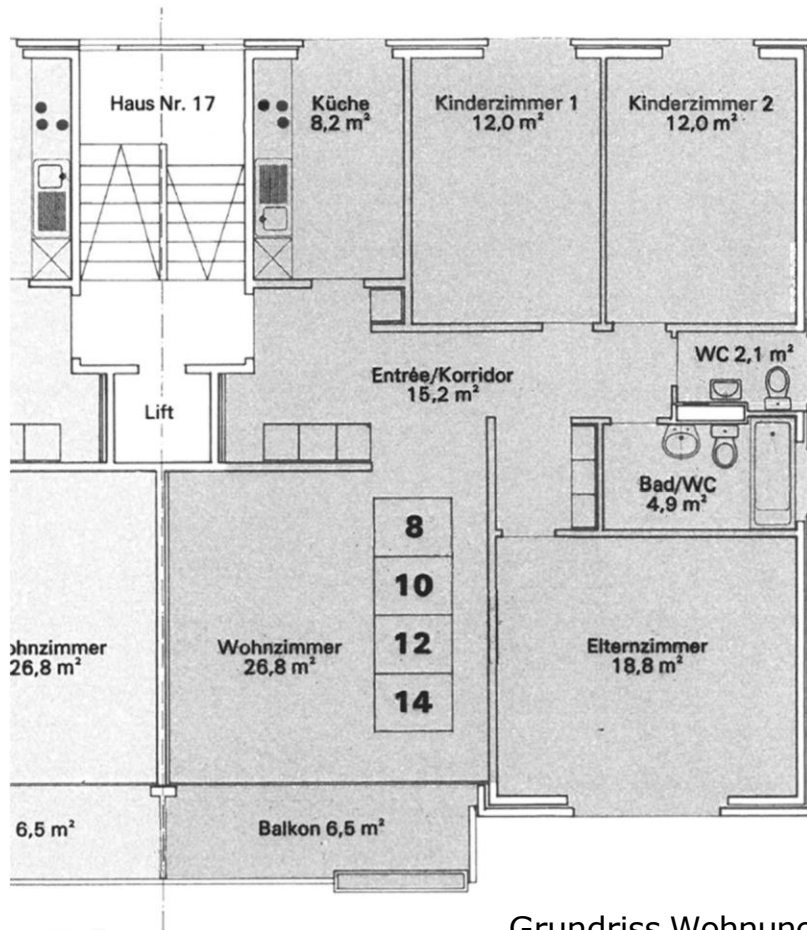


## Zahlen zum Objekt

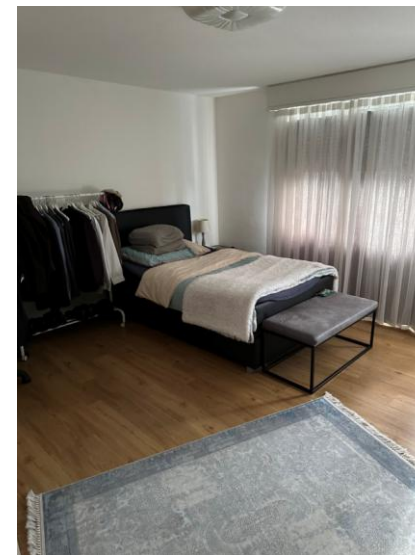
Wertquote	74 Promille (Wohnung, 74/1'000) 5 Promille (AEH-Platz, 5/105)
Amtlicher Wert	279'530.- CHF (Wohnung/ab Steuerjahr 2020) 11'730.- CHF (AEH-Platz/ab Steuerjahr 2020)
Anteil Bewirtschaftungs- und Nebenkosten inkl. Einlage Erneuerungsfonds	6'453.85 CHF (Wohnung/per 30.04.2026) aufgeteilt in 4 Raten 188.05 CHF (AEH-Platz/per 30.04.2026) aufgeteilt in 4 Raten
Bestand Erneuerungsfonds	17'051.65 CHF (Wohnung/per 30.04.2025) 507.05 CHF (AEH-Platz/per 30.04.2025)
Nutzen- und Schaden- übergang	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	680'000.- CHF (Wohnung und AEH-Platz)
Bemerkungen	Sollte mehr als ein Interessent vorhanden sein, erfolgt der Verkauf an den Meist- bietenden



## Pläne und Impressionen

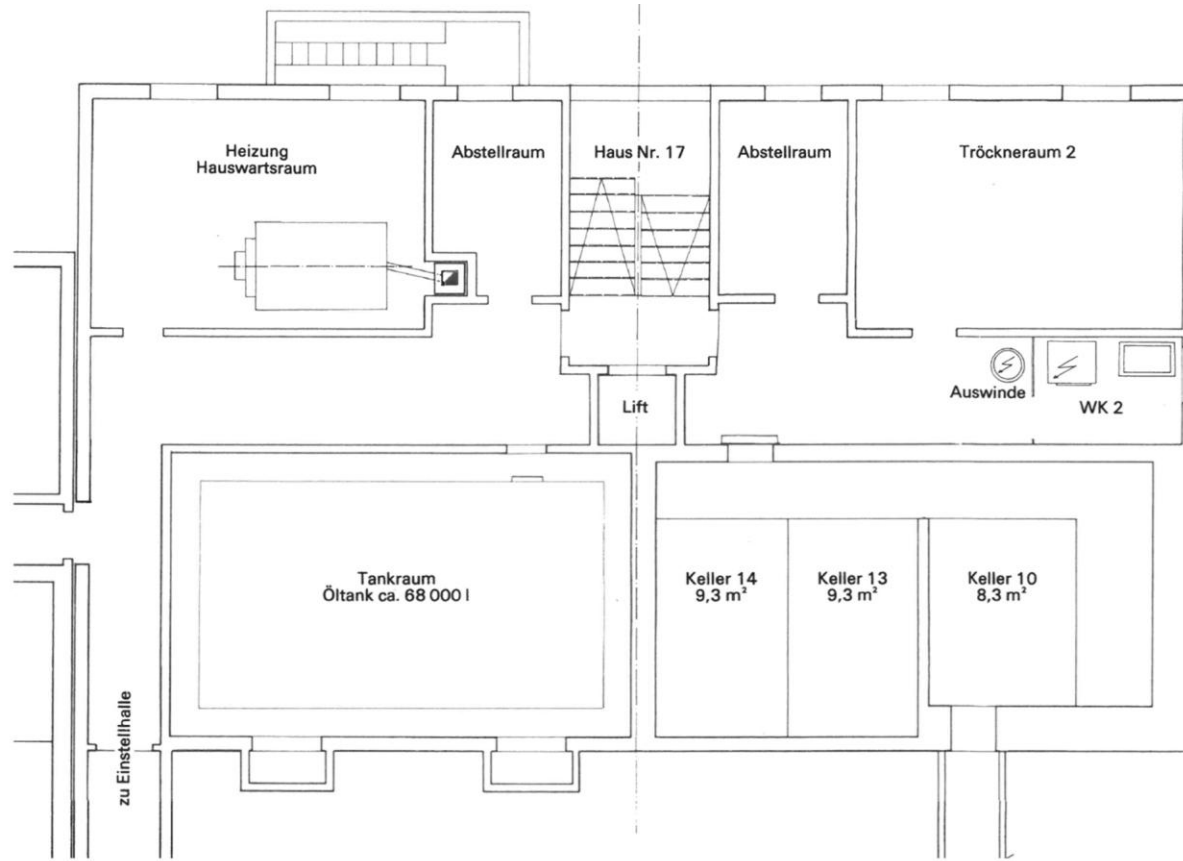


Grundriss Wohnung

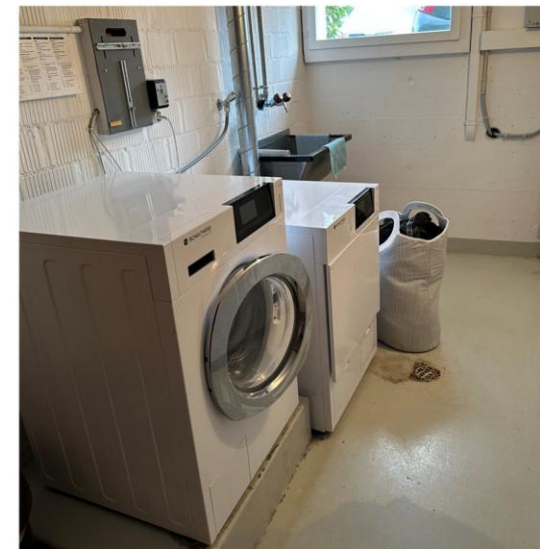
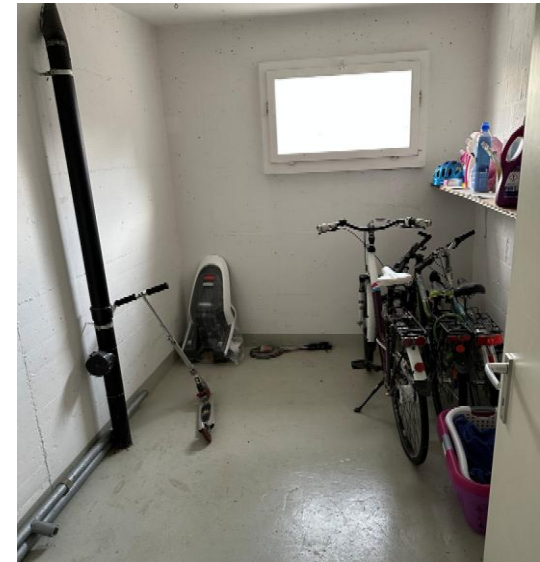




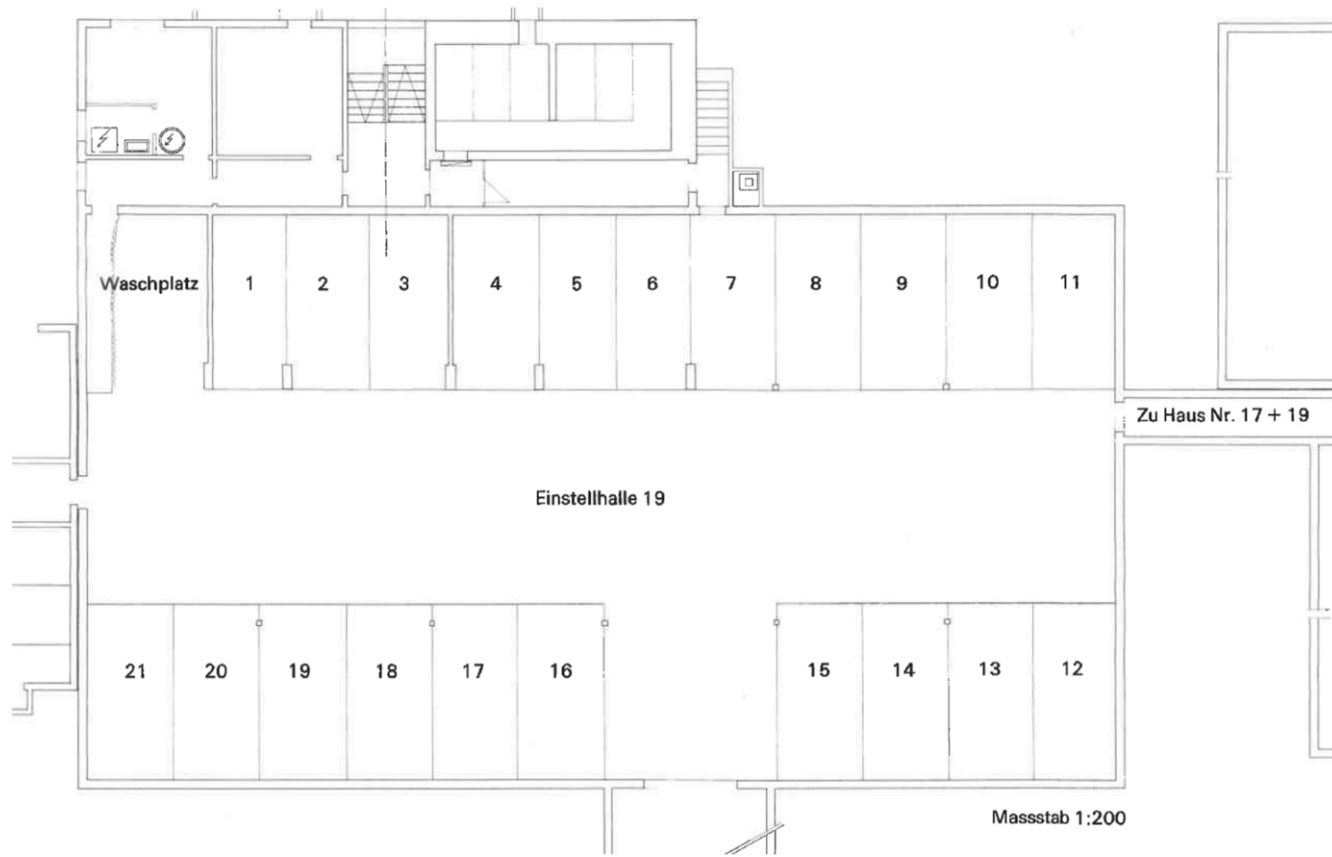
## Pläne und Impressionen



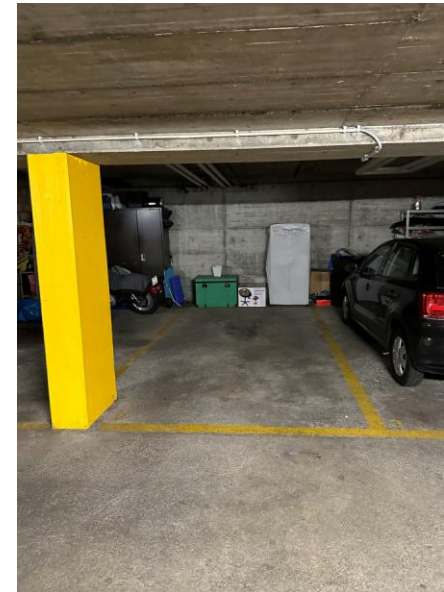
Grundriss Keller




## Pläne und Impressionen



Grundriss Autoeinstellhalle



## Grundbuchblätter Wohnung

 **Kanton Bern**  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

---

### Grundbuch-Auszug

#### Stockwerkeinheit Thun 1 (Thun) / 3437-12

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

**Grundstückbeschreibung:**

Gemeinde: 942.1 Thun 1 (Thun)  
Grundstück-Nr.: 3437-12  
E-GRID: CH260046358158

Stamm-Grundstück: LIG Thun 1 (Thun)/3437  
Wertquote: 74/1000  
Mit Sonderrecht an: 4 1/2-Zimmerwohnung, 2. Stock links, mit Nebenraum, im Gebäude Nr. 17

Dominierte Grundstücke:  
AV Bemerkungen:  
Amtlicher Wert\*: CHF 279'530.00, gültig ab Steuerjahr 2020  
Ertragswert gem. BGGB\*:  
Bemerkungen\*:  
Alpgrundstücke\*:

---

**Eigentum:**

Alleineigentum  
02.12.2013 035-2013/5949/0 Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft

---

**Anmerkungen:**

03.08.1973 025-1973/3037/0 **Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft** ID.025-2000/002207

---

**Dienstbarkeiten:**

02.12.2013 035-2013/5949/0 **L Nutzniessung** ID.035-2013/001898  
z.G. Michel Rudolf, 22.01.1934  
Im Nachgang zu Grundpfandrecht ID.035-2024/002317      13.06.2024 035-2024/3135/0

---

**Grundlasten:**  
keine

---

**Vormerkungen:** (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)  
keine

---

**Grundpfandrechte:**

03.08.1973 025-1973/3037/0 **1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 140'000.00, Max.**  
7%, ID.025-2000/003361, Gesamtpfandrecht mit  
Thun 1 (Thun)/3401-19-3.  
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten      13.06.2024 035-2024/3135/0  
(UID: CHE-106.842.854)

Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2024/3135/0 (13.06.2024)

**Kanton Bern**  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

---

### Grundbuch-Auszug

#### Stockwerkeinheit Thun 1 (Thun) / 3437-12

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

**Grundpfandrechte:**

23.12.1999 025-1999/6873/0 **2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 40'000.00, Max.**  
10%, ID.025-2000/003934, Gesamtpfandrecht mit  
Thun 1 (Thun)/3401-19-3.  
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten      13.06.2024 035-2024/3135/0  
(UID: CHE-106.842.854)

Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2024/3135/0 (13.06.2024)

16.02.2000 025-2000/787/0 **3. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 40'000.00, Max.**  
10%, ID.025-2000/005205, Gesamtpfandrecht mit  
Thun 1 (Thun)/3401-19-3.  
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten      13.06.2024 035-2024/3135/0  
(UID: CHE-106.842.854)

Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2024/3135/0 (13.06.2024)

13.06.2024 035-2024/3135/0 **4. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 200'000.00, Max.**  
10%, ID.035-2024/002317, Gesamtpfandrecht mit  
Thun 1 (Thun)/3401-19-3.  
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten      13.06.2024 035-2024/3135/0  
(UID: CHE-106.842.854)

Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2024/3135/0 (13.06.2024)


---

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. April 2026: keine  
Geometergeschäfte bis 14. April 2026: keine

3600 Thun, 15. April 2026/m1yr  
Grundbuchverwalter/-in

## Grundbuchblätter AEH-Platz

 **Kanton Bern**  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

---

### Grundbuch-Auszug

#### Miteigentumsanteil Thun 1 (Thun) / 3401-19-3

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

**Grundstückbeschreibung:**

Gemeinde: 942.1 Thun 1 (Thun)  
Grundstück-Nr.: 3401-19-3  
E-GRID: CH673594784668

Stamm-Grundstück: STW Thun 1 (Thun)/3401-19  
Wertquote: 1/21  
Dominierte Grundstücke:  
AV Bemerkungen:  
Amtlicher Wert\*: CHF 11'730.00, gültig ab Steuerjahr 2020  
Ertragswert gem. BGBB\*:  
Bemerkungen\*:  
Alpgrundstücke\*:

---

**Eigentum:**

Alleineigentum  
02.12.2013 035-2013/5949/0 Abtretung auf Rechnung  
künftiger Erbschaft

---

**Anmerkungen:**

03.08.1973 025-1973/3037/0      **Nutzungs- und Verwaltungsordnung** ID.025-2000/002202

---

**Dienstbarkeiten:**

02.12.2013 035-2013/5949/0      **L Nutzniessung** ID.035-2013/001898  
z.G. Michel Rudolf, 22.01.1934  
Im Nachgang zu Grundpfandrecht ID.035-2024/002317      13.06.2024 035-2024/3135/0

---

**Grundlasten:**

keine

---

**Vormerkungen:** (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

03.08.1973 025-1973/3037/0      **Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts**  
(Miteigentum) ID.025-2000/002204

---

**Grundpfandrechte:**

23.12.1999 025-1999/6873/0      **1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 140'000.00, Max. 7%,** ID.025-2000/003361, Gesamtpfandrecht mit Thun 1 (Thun)/3437-12. Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten      13.06.2024 035-2024/3135/0 (UID: CHE-106.842.854)

Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2024/3135/0 (13.06.2024)

23.12.1999 025-1999/6873/0      **2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 40'000.00, Max. 10%,** ID.025-2000/003934, Gesamtpfandrecht mit Thun 1 (Thun)/3437-12.

**Kanton Bern**  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

---

### Grundbuch-Auszug

#### Miteigentumsanteil Thun 1 (Thun) / 3401-19-3

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

**Grundpfandrechte:**

Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten      13.06.2024 035-2024/3135/0 (UID: CHE-106.842.854)

Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2024/3135/0 (13.06.2024)

16.02.2000 025-2000/787/0      **3. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 40'000.00, Max. 10%,** ID.025-2000/005205, Gesamtpfandrecht mit Thun 1 (Thun)/3437-12. Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten      13.06.2024 035-2024/3135/0 (UID: CHE-106.842.854)

Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2024/3135/0 (13.06.2024)

13.06.2024 035-2024/3135/0      **4. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 200'000.00, Max. 10%,** ID.035-2024/002317, Gesamtpfandrecht mit Thun 1 (Thun)/3437-12. Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten      13.06.2024 035-2024/3135/0 (UID: CHE-106.842.854)

Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2024/3135/0 (13.06.2024)

---

**Hängige Geschäfte:**

Tagebuchgeschäfte bis 14. April 2026: keine  
Geometergeschäfte bis 14. April 2026: keine

3600 Thun, 15. April 2026/m1yr  
Grundbuchverwalter/-in

## Ihr Ansprechpartner



Hugo Streun  
[hugo.streun@terra-domus.ch](mailto:hugo.streun@terra-domus.ch)  
079 201 77 49

Diese Dokumentation wurde von der Terra Domus Immobilien AG erstellt. Sie darf nicht verändert, teilweise oder vollständig kopiert und ohne ausdrückliche Genehmigung von der Terra Domus Immobilien AG an Drittpersonen weitergegeben werden. Die gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr.

Bei einem Kaufvertrag oder der Eintragung beim Katasteramt wird dieses Dokument nicht berücksichtigt. Im Falle eines Verkaufs durch die Vermittlung von Privatpersonen werden vom Verkäufer keine Provisionen oder Kosten übernommen.

Thun, April 2026

### **Terra Domus Immobilien AG**

Stöckliweg 15  
3604 Thun

+41 33 336 60 36  
[info@terra-domus.ch](mailto:info@terra-domus.ch)  
[www.terra-domus.ch](http://www.terra-domus.ch)

### **Unsere Partner**



### **Wir sind Mitglied von**