

Stadtnahe 4.5-Zimmer-Wohnung mit Sicht auf die Bergketten des Berner Oberlands

Postgässli 26, 3604 Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 520'000.00
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	8-15
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	16
6. Grundbuchauszug	17-23



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 2022:

Total Einwohner	44'510
ausländische Staatsangehörige	6'925

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.

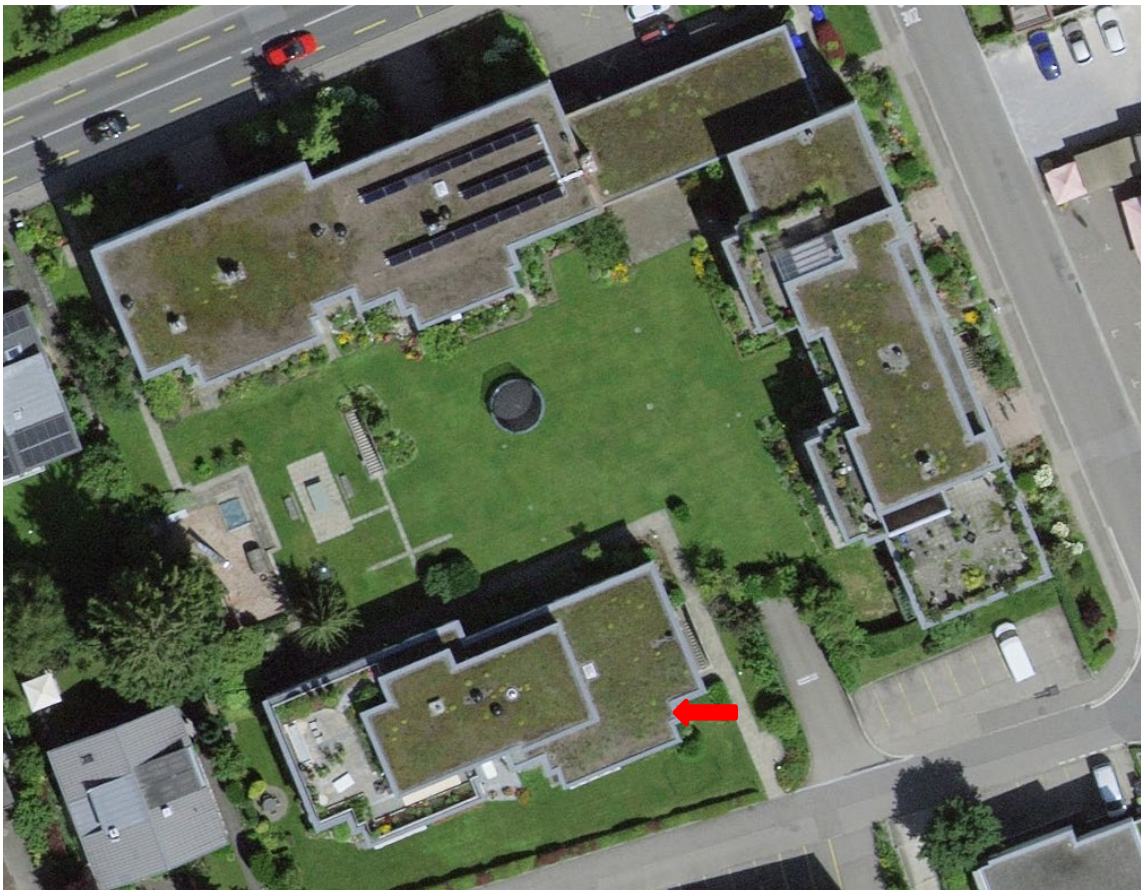
Freizeit

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 eindrucklichen 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 grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss der Liegenschaft Postgässli 26, welche insgesamt über 4 Wohnungen verfügt. Die Liegenschaften Postgässli 26/28, Talackerstrasse 25/27, Freiestrasse 2/4, bilden eine Stockwerkeigentümergeinschaft mit 37 Parteien. Zur Wohnung muss der Einstellhallenplatz Nr. 16 zu CHF 30'000.00 erworben werden. Die Wohnung partizipiert mit 25/1'000 am Stammgrundstück 942-2 Thun 2 (Strättligen).

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1972 erstellt und befindet sich in gutem und gepflegtem Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt.

Übersicht der letzten Sanierungen:

2017	Ersatz Ölheizung mit Warmwasserkollektoren, Wärmeverteilung mittels Radiatoren
2019	Sanierung Klimagerät Hallenbad
2021	Sanierung Spielplatz

Die Wohnung verfügt über eine Nettowohnfläche von rund 95 m². Die Einrichtung stammt grösstenteils aus dem Erstellungsjahr, bietet jedoch viel Potential für eigene Umbaupläne. Die Wohnung wurde im September 2023 komplett neu gestrichen. Die Einbauschränke im Korridor bieten zudem genügend Platz für Stauraum.

Der aussichtsreiche Balkon lädt ein, warme Sommerabende draussen zu geniessen. Trotz der Stadtnähe finden Kinder an diesem Ort genügend Frei- und Spielraum. In Ihrer Freizeit geniessen Sie das zur Siedlung gehörende, grosszügige Hallenbad sowie die Sauna. Den Kindern steht ein frisch sanierter Spielplatz inmitten der Siedlung zur Benützung zu.

Waschmaschine, Tumbler und zwei Trocknungsräume befinden sich im Untergeschoss der Liegenschaft und stehen allen Parteien zur Mitbenutzung zur Verfügung. Die darunterliegende Einstellhalle erreichen Sie bequem durch das Untergeschoss des Hauses.

Die Liegenschaft liegt zudem an einer Sackgasse, welche kaum Verkehr verzeichnet. Durch die architektonische Einbettung der Liegenschaft geniessen Sie viel Ruhe und Privatsphäre. Die nächste Bushaltestation liegt nur gerade 65m Luftlinie entfernt. Den Bahnhof Thun erreichen Sie in einer Fahrzeit von unter 10 Minuten.

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

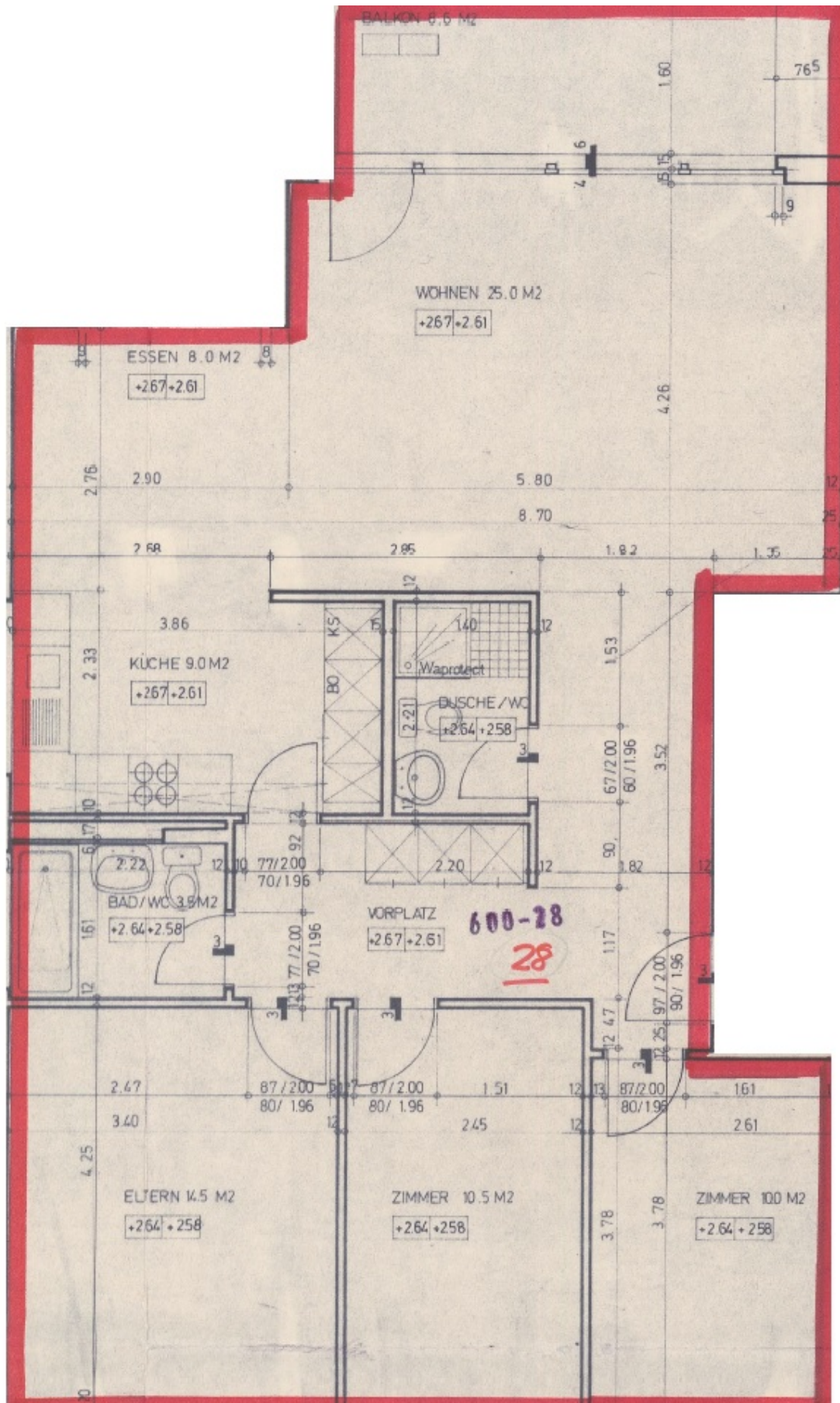


Kurz-Baubeschrieb:

Umgebung	Hallenbad und Sauna zur allgemeinen Nutzung, Spielplatz, Rasenfläche
Parkieren	Einstellhallenplatz Nr. 16, allgemeine Besucherparkplätze
Waschraum	Waschmaschine und Tumbler im Untergeschoss des Hauses zur allgemeinen Benutzung
Bodenbeläge	Linoleum in Küche, Parkett im Sitzbereich, Teppich in den übrigen Räumen
Wände	Tapete/Verputz
Decken	Verputz/Täfer
Küche	Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen mit Steamer, Kühlschrank, Chromstahlpülbecken, Geschirrspülautomat
Bäder	1x Bad mit Badewanne und WC, 1x Bad mit Dusche und WC
Kubatur	3'550m ³ (GVB-Norm, gesamte Liegenschaft)
Wohnfläche	95 m ²



3. Räume / Grundrissplan





4. Fotos



















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Wohnung EHP Nr. 16	942-2 Thun 2 (Strättligen) GBBL-Nr. 600-28 GBBL-Nr. 600-38-16
Baujahr	1972	
Wertquote	Wohnung	25/1'000
Amtlicher Wert	CHF	293'180.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	2'500'000.00
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	6'935.00 inkl. EH, Einlage Erneuerungsfonds, Heizung, Hallenbad
Stand Erneuerungsfonds	CHF	507'213.00 per 31.05.2023
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	13'695.00 per 31.05.2023
Eigenmietwert Wohnung	CHF	11'760.00
Eigenmietwert EHP Nr. 16	CHF	560.00
Verkaufsrichtpreis	CHF	520'000.00 Wohnung
	CHF	30'000.00 Einstellhallenplatz Nr. 16
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) / 600

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)	
Grundstück-Nr	600	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH113545460145	
Fläche	5'777 m ² , AV93	
Plan-Nr.	2507	
	2527	
Lagebezeichnung	Dürrenast	
	Dürrenast	
Bodenbedeckung	Gebäude, 1770 m ²	
	Strasse, Weg, 116 m ²	
	Gartenanlage, 3'891 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 278 m ²	Freiestrasse 2, 3604 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Wohnhaus, 291 m ²	Freiestrasse 4, 3604 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Wohnhaus, 233 m ²	Postgässli 26, 3604 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Einstellhalle	Postgässli 26a, 3604 Thun
	Gesamtfläche 1'322 m ²	
	(unterirdisch, Einzelobjekt)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Wohnhaus, 240 m ²	Postgässli 28, 3604 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Wohnhaus, 293 m ²	Talackerstrasse 25, 3604 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Schwimmbassin, 178 m ²	Talackerstrasse 25a, 3604 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Wohnhaus, 257 m ²	Talackerstrasse 27, 3604 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (503'200) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-1 zu 30/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-2 zu 30/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-3 zu 25/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-4 zu 30/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-5 zu 25/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-6 zu 26/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-7 zu 26/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-8 zu 26/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-9 zu 26/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-10 zu 26/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-11 zu 26/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-12 zu 27/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-13 zu 27/1'000	03.05.1973 025-1973/1859/0 Begründung STWE



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
 Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind
 Baulinien Nationalstrassen
 Gesicherte öffentliche Leitungen

Auszug Grundstück-Informationen



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

Thun 2 (Strättligen) / 600-28

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	600-28
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH660946358218
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/600
Wertquote	25/1'000
Sonderrecht	4 1/2 - Zimmerwohnung, 1. Stock Ost, mit Nebenraum, im Gebäude Nr. 26

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
293'180		2020

Eigentum

Alleineigentum

18.05.1973 025-1973/2095/0 Kauf

Anmerkungen

03.05.1973 025-1973/1859/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-2000/006215	06.07.2005 025-2005/3205/0
----------------------------	---	----------------------------

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte



Bemerkung: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 025-1972/5032 (05.12.1972)

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/600

Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 2 (Strättligen) / 600-38

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	600-38
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH294608793542
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/600
Wertquote	92/1'000
Sonderrecht	Autoeinstellhalle, Untergeschoss, Gebäude Nr. 26 A
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (553'290) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-1 zu 1/44	03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer Blätter
	06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-3 zu 1/44	03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer Blätter
	06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-4 zu 1/44	03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer Blätter
	06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-5 zu 1/44	03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer Blätter
	06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-7 zu 1/44	03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer Blätter
	06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-8 zu 1/44	03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer Blätter
	06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-9 zu 1/44	03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer Blätter
	06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-10 zu 1/44	03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer Blätter
	06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-11 zu 1/44	03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer Blätter
	06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-12 zu 1/44	03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer Blätter
	06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-13 zu 1/44	03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer Blätter



MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-40 zu 1/44

06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer
Blätter

MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-41 zu 1/44

06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer
Blätter

MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-42 zu 1/44

06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer
Blätter

MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-43 zu 1/44

06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer
Blätter

MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-44 zu 1/44

06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer
Blätter

MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-45 zu 1/44

06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer
Blätter

MIT Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38-46 zu 1/44

06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung
03.05.1973 025-1973/1859/0 Anlage besonderer
Blätter
06.07.2005 025-2005/3205/0 Abänderung

Anmerkungen

03.05.1973 025-1973/1859/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-2000/006215 06.07.2005 025-2005/3205/0
03.05.1973 025-1973/1859/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.025-2000/006216
06.07.2005 025-2005/3205/0 Miteigentumsanteile verpfändet ID.025-2005/001046

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

03.05.1973 025-1973/1859/0 Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum) ID.025-2000/006218

Pfandrechte

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/600

Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 2 (Strättligen) / 600-38-16

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	600-38-16
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH573595394616
Stammgrundstück	STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38
Wertquote	1/44
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine



Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
12'570

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

03.05.1973 025-1973/1859/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-2000/006215	06.07.2005 025-2005/3205/0
03.05.1973 025-1973/1859/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.025- 2000/006216	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

03.05.1973 025-1973/1859/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigen- tum) ID.025-2000/006218
----------------------------	---

Pfandrechte

Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen so- wie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforde- rung siehe Beleg 025-1972/5032 (05.12.1972)
------------	---

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-
38