

Stadtnahe 4.5-Zimmer-Wohnung mit interessantem Gestaltungspotenzial

Talackerstrasse 27, 3604 Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 530'000.00
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	17-18



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.

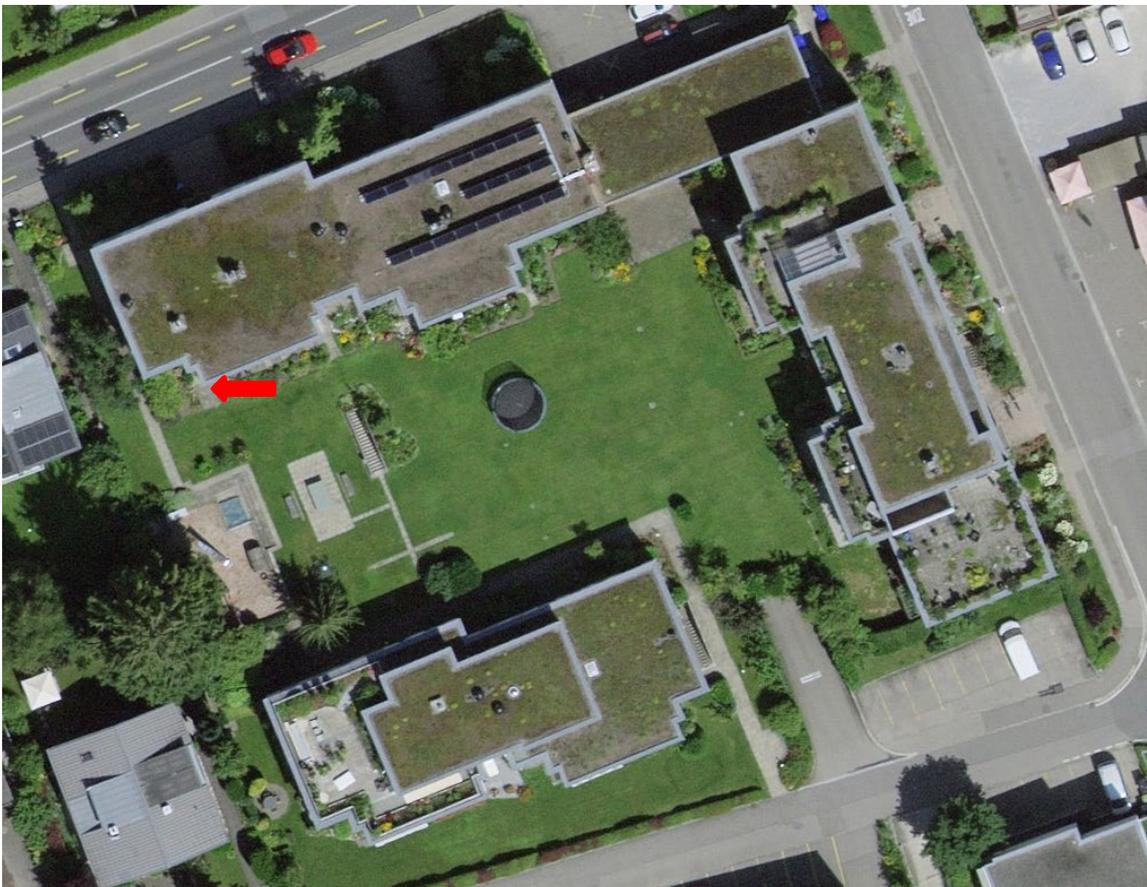
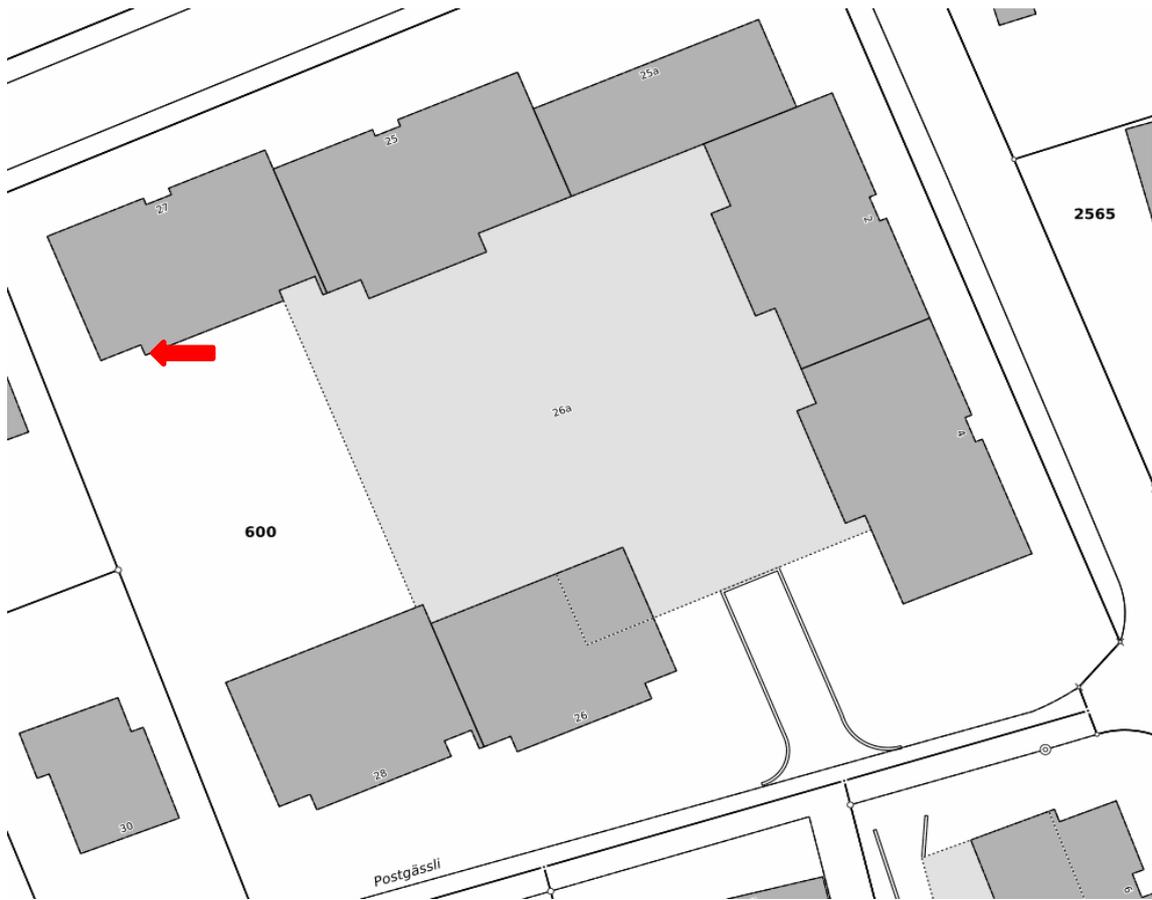
Freizeit

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 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 4.5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss der Liegenschaft Talackerstrasse 27, welche insgesamt über 6 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. 41 zu CHF 30'000.00 erworben werden. Die Wohnung partizipiert mit 29/1'000 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 107.71 m². Der Ausbaustandard stammt grösstenteils aus dem Erstellungsjahr, bietet jedoch viel Potential für eigene Umbaupläne (sanierungsbedürftig).

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.

Durch die architektonische Einbettung der Liegenschaft geniessen Sie viel Ruhe und Privatsphäre. Die nächste Bushaltestation liegt nur gerade 30m 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. 41, allgemeine Besucherparkplätze
Waschraum	Waschmaschine und Tumbler im Untergeschoss des Hauses zur allgemeinen Benutzung
Bodenbeläge	Keramische Plattenbeläge in den Nasszellen und in der Küche, Teppich in den übrigen Räumen
Wände	Tapete/Verputz
Decken	Verputz/Täfer
Küche	Kochherd, Dampfabzug, Backofen, 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	107.71 m ²



4. Fotos



















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Wohnung EHP Nr. 41	942-2 Thun 2 (Strättligen) GBBL-Nr. 600-11 GBBL-Nr. 600-38-41
Baujahr	1972	
Wertquote	Wohnung	29/1'000
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	275'580.00
Amtlicher Wert EHP-Nr. 41	CHF	12'570.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	2'316'500.00
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	7'600.00 inkl. EH, Einlage Erneuerungsfonds CHF 2'600.00 p.a., Heizung, Hallenbad
Stand Erneuerungsfonds	CHF	593'180.00 per 31.05.2024
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	17'323.00 per 31.05.2024
Verkaufsrichtpreis	CHF CHF	530'000.00 Wohnung 30'000.00 Einstellhallenplatz Nr. 41
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) / 600-11

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	600-11
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH734609358345
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/600
Wertquote	26/1'000
Sonderrecht	4 1/2 - Zimmerwohnung, 2. Stock West, mit Nebenraum, im Gebäude Nr. 27

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
275'580

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

Gesamteigentum

Anmerkungen

03.05.1973 025-1973/1859/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-2000/006215 EREID: CH27210000000186095777	06.07.2005 025-2005/3205/0
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

Dienstbarkeiten

03.05.1973 025-1973/1859/0	(L) Belassung des Kamins zum Cheminée ID.025- 1999/034409 EREID: CH27210000000191838980 z.G. STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-9
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Siehe Grundbuch

Hängige Geschäfte

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) / 600-38-41

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	600-38-41
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH653946953529
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

Gesamteigentum

Anmerkungen

03.05.1973 025-1973/1859/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-2000/006215 EREID: CH27210000000186095777	06.07.2005 025-2005/3205/0
03.05.1973 025-1973/1859/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.025- 2000/006216 EREID: CH27210000000186095878	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

03.05.1973 025-1973/1859/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigen- tum) ID.025-2000/006218 EREID: CH27210000000183226770
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pfandrechte

Siehe Grundbuch

Hängige Geschäfte

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-
38