

5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss, in Stadtnähe Freiestrasse 2, 3604 Thun



Verkaufsrichtpreis 5-Zimmer-Wohnung CHF 745'000.00
Verkaufsrichtpreis 2 x Einstellhallenplatz CHF 60'000.00
Verkaufsrichtpreis Bastelraum CHF 7'000.00

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Bettina Zürcher-Ruchti
Telefon 033 227 44 01 | bettina.ruchti@ruchtitreuhand.ch
www.ruchtitreuhand.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Situationsplan	4
2. Objektbeschreibung	5
3. Räume / Grundrissplan	7
4. Fotos	9-14
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	15
6. Grundbuchauszug	16-19



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 2019:

Total Einwohner	44'271
ausländische Staatsangehörige	6'175

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.

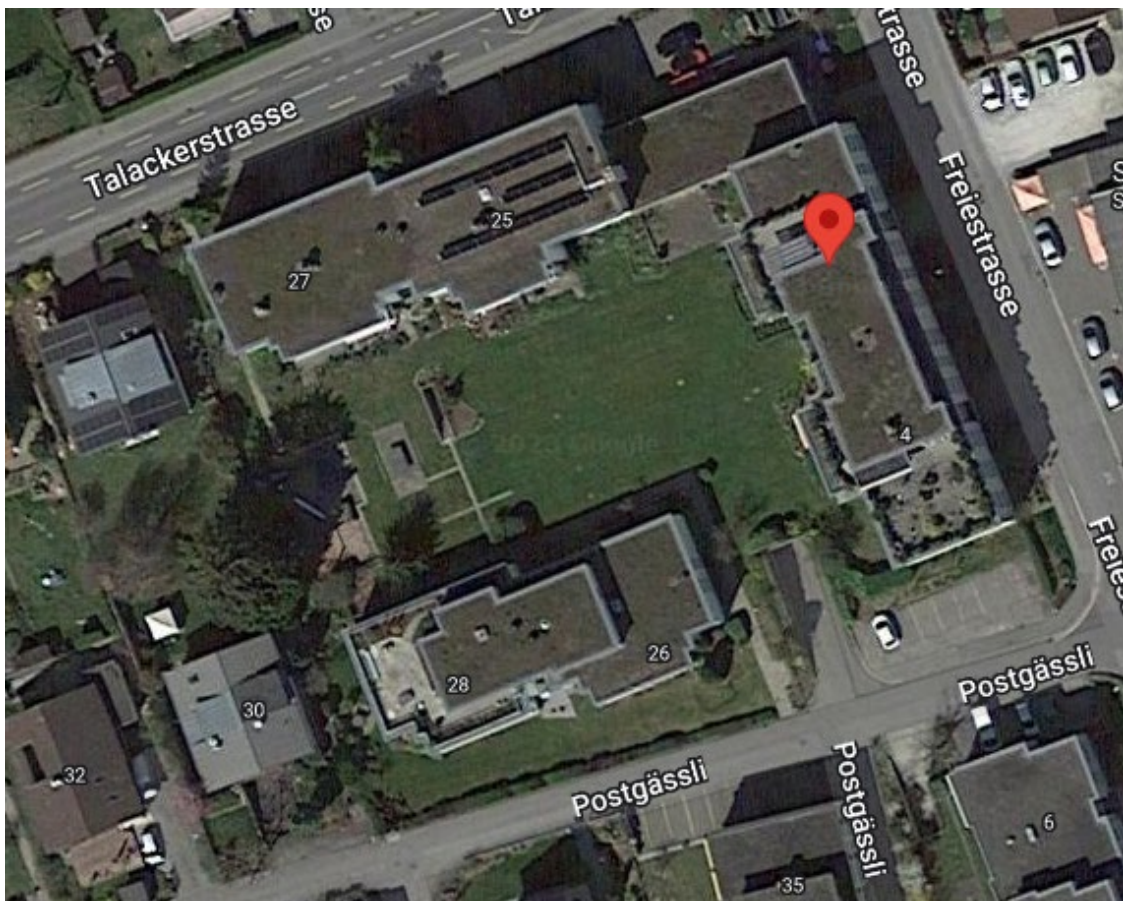
Freizeit

In Thun finden Sie ein breites Angebot für Aktivitäten im und am Wasser. Über Wanderungen, Aktivitäten auf dem tiefblauen Thunersee, wie Segeln, 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 grosszügige 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft Freiestrasse 2, welche insgesamt über 7 Wohnungen verfügt. Die Liegenschaften Talaackerstrasse 25/27, Freiestrasse 2/4, Postgässli 26/28, bilden eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Zur Wohnung können zwei Einstellhallenplätze à je CHF 30'000.00 sowie einen Bastelraum für CHF 7'000.00 erworben werden. Die Wohnung partizipiert mit 30/1'000 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
2021	Sanierung Spielplatz
2022	Ersatz Fenster im Treppenhaus
2022	Anstrich Treppenhaus
2022	Sanierung Eingangstüre, Sonnerie- und Briefkastenanlage

Die Wohnung verfügt über eine Bruttowohnfläche von rund 115.7 m² und präsentiert sich ebenfalls in guten Zustand. Das Badezimmer sowie die Gästetoilette wurden vor 8 Jahren saniert. Die Küche ist 20-jährig und sehr gepflegt. Der Backofen sowie der Combi-Steamer sind jüngeren Alters und laden Kochfreunde ein, köstliche Speisen für Familie oder Freunde herzurichten. Durch eingebaute Wandschränke im Korridor finden Sie genügend Stauraum.

Der aussichtsreiche und gepflegte Gartensitzplatz lädt ein, warme Sommerabende draussen zu geniessen. Trotz der Stadtnähe finden Kinder an diesem Ort genügend Frei- und Spielraum. Für kühlere Tage stehen Ihnen ein grosszügiges Hallenbad sowie eine Sauna zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Waschmaschine, Tumbler und zwei Trocknungsräume befinden sich im Untergeschoss der Liegenschaft und stehen zur Mitbenutzung für alle 7 Parteien zur Verfügung.

Wer dem Handwerk gerne Zeit schenkt, kann den grosszügigen Bastelraum miterwerben.

Eine familienfreundliche Wohnung mit vielfältigem Angebot erwartet Sie!

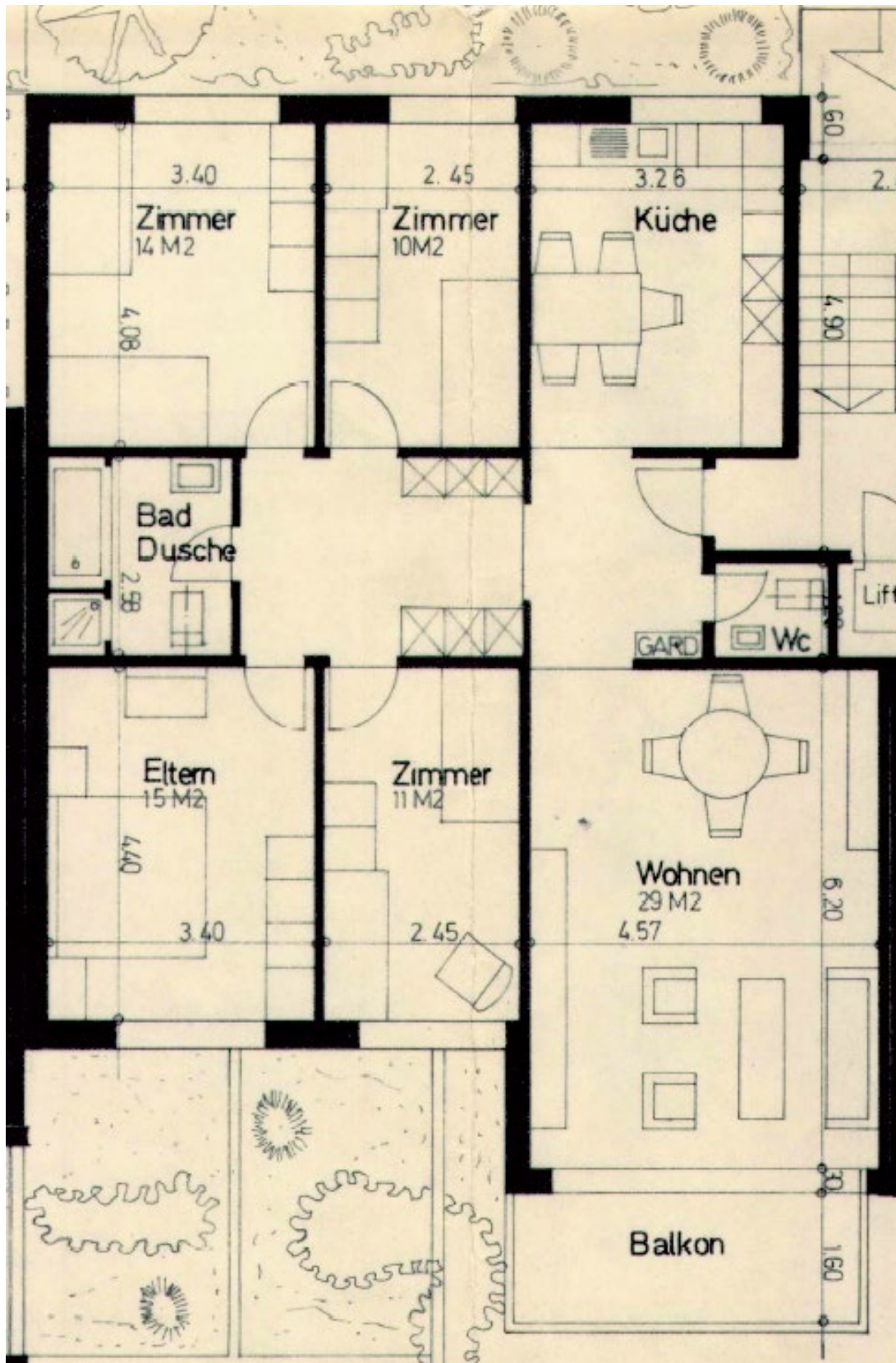


Kurz-Baubeschrieb:

Umgebung	Hallenbad und Sauna zur allgemeinen Nutzung, Spielplatz, Rasenfläche
Parkieren	2 x Einstellhallenplatz, allgemeine Besucherparkplätze
Waschraum	Waschmaschine und Tumbler im Untergeschoss des Hauses zur allgemeinen Benutzung
Bodenbeläge	Platten im Eingangsbereich, Küche, Nasszonen Teppich in den Schlafräumen
Wände	Tapete
Decken	Abrieb
Küche	Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Combi-Steamer, grosser Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Chromstahlpülbecken, Geschirrspülautomat
Kubatur	3'550m ³ (GVB-Norm, gesamte Liegenschaft)
Wohnfläche	115.7 m ²



3. Räume / Grundrissplan





Raumkonzept:

- Küche	13.0 m ²
- Wohnen	29.0 m ²
- Badezimmer	5.7 m ²
- Gästetoilette	2.2 m ²
- Zimmer	10.0 m ²
- Zimmer	14.0 m ²
- Elternzimmer	15.0 m ²
- Zimmer	11.0 m ²
- Vorplatz	15.8 m ²
Total Fläche	115.7 m²



4. Fotos















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Wohnung EHP Nr. 23 EHP Nr. 24 Bastelraum	942-2 Thun 2 (Strättligen) GBBL-Nr. 600-13 GBBL-Nr. 600-38-23 GBBL-Nr. 600-38-24 GBBL-Nr. 600-36
Baujahr	1972	
Wertquote	Wohnung	30/1'000
Amtlicher Wert	CHF	328'180.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	2'500'000.00
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	7'585.00 inkl. EH, Heizung, Hallenbad
Stand Erneuerungsfonds	CHF	469'532.27 per 31.05.2022
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	14'086.00 per 31.05.2022
Eigenmietwert	CHF	12'770.00
Verkaufspreis	CHF CHF CHF CHF	745'000.00 Wohnung 30'000.00 Einstellhallenplatz Nr. 23 30'000.00 Einstellhallenplatz Nr. 24 7'000.00 Bastelraum
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	Das Haus 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) / 600-13

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr.	600-13
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH943546098832
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/600
Wertquote	27/1'000
Sonderrecht	5 - Zimmerwohnung, Parterre Nord, mit Nebenraum, im Gebäude Nr. 2

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 328'180	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
----------------------------	---	----------------------------

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

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) / 600-38-23

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr.	600-38-23
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH534695353962
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 (Miteigentum) ID.025-2000/006218
----------------------------	---

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38
--	--



Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 2 (Strättligen) / 600-38-24

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	600-38-24
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH543546953954
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 (Miteigentum) ID.025-2000/006218
----------------------------	---

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/600-38
--	--



Auszug Grundstück-Informationen



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

Thun 2 (Strättligen) / 600-36

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	600-36
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH888346350994
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/600
Wertquote	1/1'000
Sonderrecht	Bastelraum, Untergeschoss, im Gebäude Nr. 4

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 14'600	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
----------------------------	---	----------------------------

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ÖREB-Kataster

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