

**Stadtwohnung «Bel-Air», Krankenhausstrasse 36, Thun**  
Lichtdurchflutete 4 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss



**Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 1'080'000.00**  
**Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 35'000.00**

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Michael Meierhofer  
Telefon 033 227 44 11 | [m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch](mailto:m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch)  
[www.ruchtitreuhand.ch](http://www.ruchtitreuhand.ch)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Die Lage.....	3
1.1.	Situationsplan .....	4
2.	Objektbeschreibung.....	5
3.	Räume / Pläne .....	6
4.	Fotos.....	7-14
5.	Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen .....	15
6.	Grundbuchauszüge .....	16-17



## 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 km<sup>2</sup>, wovon 10.3 km<sup>2</sup> auf Siedlung und Verkehr, 4.8 km<sup>2</sup> auf Landwirtschaftsgebiet, 4.5 km<sup>2</sup> auf Wald und Wasser sowie 1.9 km<sup>2</sup> 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 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

### Platz zum Leben – drinnen und draussen!

Sie denken, den «Fünfer und das Weggli» könne man nicht haben? Dann kennen Sie die Wohnüberbauung Bel-Air noch nicht! Wer sich hier niederlässt, hat wahrhaftig einen Platz an der Sonne und ebenso eine hervorragende Aussicht auf die Alpen, die Stadtkirche, das Schloss und das Aaretal.

In der gedeckten Loggia geniessen Sie die frische Luft, ohne nass zu werden. Mit der 38.40 m<sup>2</sup> grossen Loggia finden Sie genügend Platz für Sie und Ihre Gäste – weiter profitieren Sie von einem privaten Gartenanteil, welche den Aussenbereich abrundet.

Die Ästhetik und der Charme der Innenräume gewährleisten raffinierte Grundrisse und die Verwendung hochwertiger Materialien. Selbstverständlich sind Küche und Bad mit modernsten Geräten ausgestattet. Alle Schlaf- und Wohnräume haben direkten Zugang zur Loggia. Die Westlage des Wohn-/Essraumes sichert Ihnen bis spät abends optimale Belichtung. Die Wohnung verfügt über eine beachtliche Bruttogeschossfläche von 135.89 m<sup>2</sup>.

Ihr Fahrzeug ist in der Einstellhalle mit automatischem Tor und Funkbedienung bestens aufgehoben. Weiter ist die Einstellhalle bereits mit der Grundinstallation für das Aufladen von Elektrofahrzeugen ausgerüstet. Der Einstellhallenplatz Nr. 36 muss zu CHF 35'000.00 erworben werden.

Ein grosszügiges Kellerabteil gehört selbstverständlich ebenfalls zur Wohnung dazu. Ihre Wäsche waschen Sie bequem in der Wohnung. Würde die Waschküche in den Keller verlegt, könnte der Raum von 10.48m<sup>2</sup> ebenfalls als Schlafraum oder als Büro genutzt werden.

Die Überbauung wird sich bereits im Frühling 2024 an das Fernwärmenetz der Energie Thun AG anschliessen. Die bisherige Gasheizung weicht somit einer ökologischeren Variante (Die Kosten hierfür wurden bereits beglichen – keine Kostenfolge).

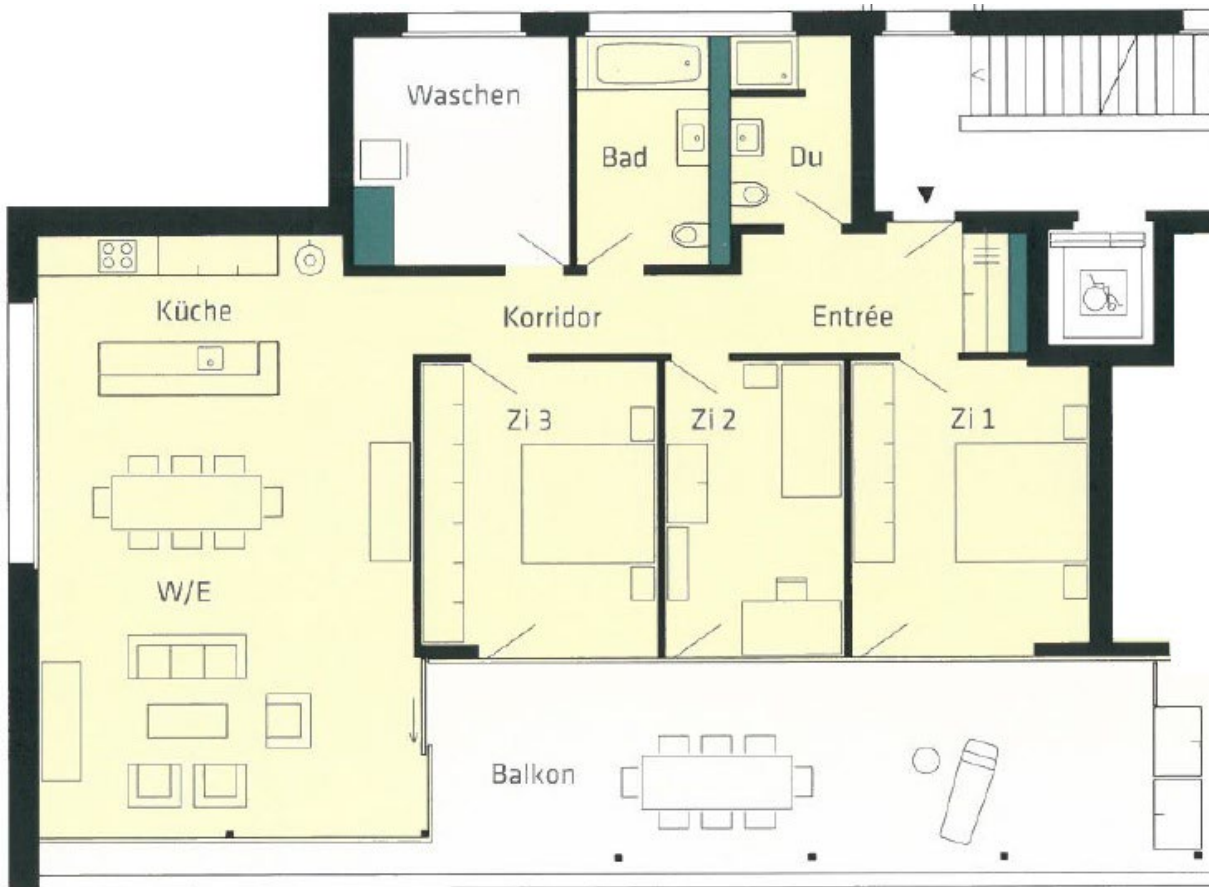
### Kurz-Baubeschrieb:

Fassade	Aussenisolierte Wärmedämmung
Dach	Flachdachaufbau
Heizung	Fernwärme der Energie Thun AG (ab Frühling 2024). Verteilung über Bodenheizung
Bodenbeläge	Eichenparkett in allen Zimmern, Plattenboden im Wohnbereich, in den Nassbereichen und Küche sowie im Waschraum und dem Flur. Betongrund im Kellerbereich
Wände/Decken	Feinabrieb (Feinkorn/Glattstrich)
Küche	Arbeitsfläche aus hochwertigem Naturstein, Glaskeramikkochfeld V-ZUG, Dampfzug, Backofen und Steamer V-ZUG, grosser Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank, Chromstahlpülbecken, Geschirrspülautomat V-ZUG
Parkieren	Einstellhallenplatz, diverse Besucherparkplätze



### 3. Räume / Pläne

*Das Zimmer «Waschen» könnte problemlos als weiteres Schlafzimmer oder als Büro genutzt werden*







#### 4. Fotos





























## 5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

<b>Grundbuch</b>	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Einstellhallenplatz	942.1 (Thun) GBBL-Nr. 4965 GBBL-Nr. 5032-1 GBBL-Nr. 5037-36	
Wertquoten	Wohnung Einstellhallenplatz	174/1000 3/255	
Baujahr	2010		
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	623'950.00	
Amtlicher Wert EH-Platz	CHF	26'350.00	
Eigenmietwert Wohnung	CHF	22'050.00	
Eigenmietwert EH-Platz	CHF	1'160.00	
Gebäudeversicherungswert	CHF	3'143'800.00	
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	7'000.00 215.00	Wohnung (inkl. EF Haus/Heizung) Einstellhallenplatz
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	95'358.10 16'592.00 77'361.30.00 1'633.00 70'050.55 824.00	Aktueller Stand Haus Anteil Wohnung Aktueller Stand Heizung Anteil Wohnung Aktueller Stand Einstellhalle Anteil Einstellhallenplatz
Verkaufspreis	CHF	1'080'000.00 35'000.00	Wohnung Einstellhallenplatz
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 vorliegende Dokumentation ist für den Verkaufsabschluss nicht verbindlich. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.		



## 6. Grundbuchauszüge

# Auszug Grundstück-Informationen



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

### Thun 1 (Thun) / 5032-1

---

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	5032-1
Grundstückkart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH273509364628
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5032
Wertquote	174/1'000
Sonderrecht	Wohnung SG rechts, mit Nebenraum
Bemerkungen Grundbuch	

---

#### Dominierte Grundstücke

Keine

---

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 623'950	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

---

#### Eigentum

Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft

---

#### Anmerkungen

10.04.2008 025-2008/1733/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft  
ID.025-2008/000604  
EREID: CH2721000000188471070

---

#### Dienstbarkeiten

Keine

---

#### Grundlasten

Keine

---

#### Vormerkungen

Keine

---

#### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.01.2024 Keine  
Grundbuchgeschäfte bis 25.01.2024 Keine

---

#### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5032

---





# Auszug Grundstück-Informationen

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



## Thun 1 (Thun) / 5037-36

---

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	5037-36
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH934607352256
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5037
Wertquote	3/255
Bemerkungen Grundbuch	

---

### Dominierte Grundstücke

Keine

---

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 26'350	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

---

### Eigentum

Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft

---

### Anmerkungen

Keine

---

### Dienstbarkeiten

Keine

---

### Grundlasten

Keine

---

### Vormerkungen

Keine

---

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.01.2024	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 25.01.2024	Keine

---

### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5037
--	------------------------------

---