

3 ½-Zimmer-Gartenwohnung an exklusiver Lage Magnoliastrasse 1, 3600 Thun



Verkaufsrichtpreis 3 ½-Zimmer-Wohnung CHF 634'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 35'000.00

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..... | 6 |
| 4. | Fotos | 7-11 |
| 5. | Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen..... | 12 |
| 6. | Grundbuchauszug..... | 13-14 |



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.

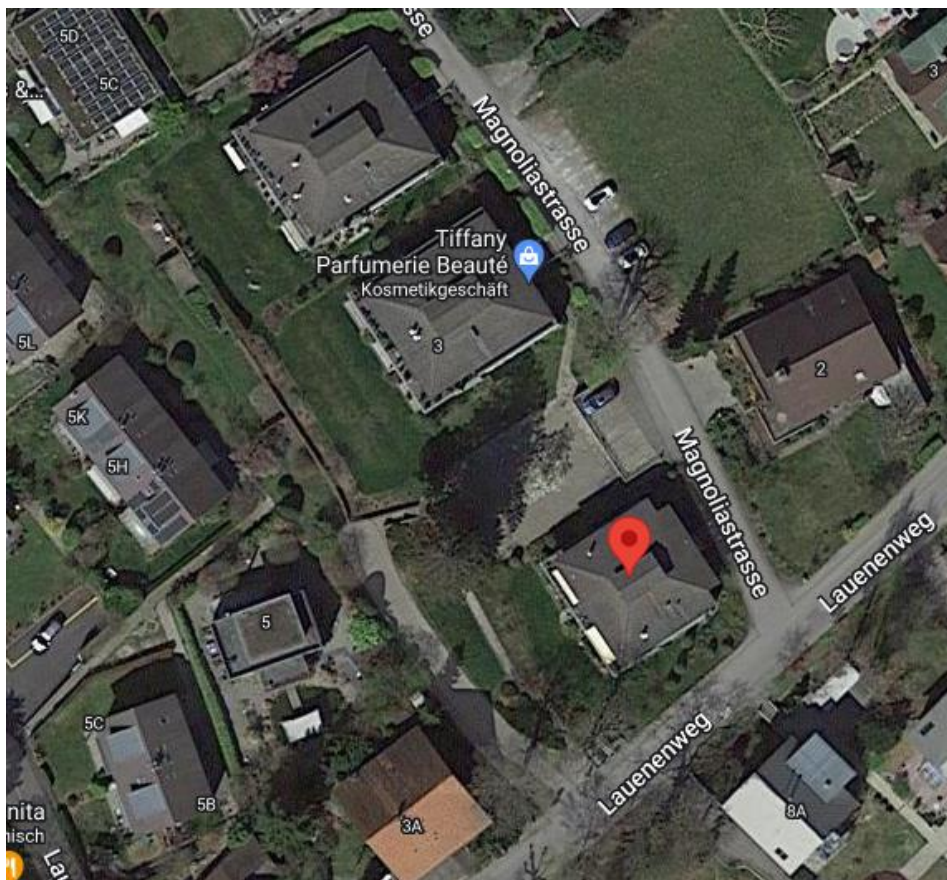
Freizeit

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 ruhig gelegene 3 ½-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft Magnoliastrasse 1, welche insgesamt über 6 Wohnungen verfügt. Die Liegenschaften Magnoliastrasse 1/3/3A, 3600 Thun, bilden eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Zur Wohnung kann ein Einstellhallenplatz für CHF 35'000.00 dazu erworben werden. Die Wohnung partizipiert mit 41/1'000 am Stammgrundstück GBBL-Nr. 964 Thun 1 (Thun).

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1995 erstellt und befindet sich in gutem und gepflegtem Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Die Gasheizung und der Boiler wurden im Jahr 2015 ersetzt. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Bodenheizung. Zudem wurde im Jahr 2022 die gesamte Fassade gereinigt.

Die Liegenschaft ist ideal gelegen – zentrumsnah, Nahe zum Bahnhof und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Andererseits liegt sie mitten in einer parkähnlichen, ruhigen Umgebung. Die exklusive Lage, der hohe Wohnkomfort und die kulturelle Vielfalt der Stadt bieten dem Bewohner sehr viele zusätzliche Annehmlichkeiten.

Die Wohnung verfügt über eine Bruttowohnfläche von rund 74.8 m. Der Innenausbau der Wohnung befindet sich aus dem Baujahr der Liegenschaft. Anstehende Reparaturen und kleinere Erneuerungen wurden laufend ausgeführt.

Der gepflegte Gartensitzplatz mit Blick auf das Schloss Thun und die Stadtkirche lädt ein, warme Sommerabende draussen zu geniessen.

Die eigene Waschküche mit Waschmaschine befindet sich im Untergeschoss. Ebenfalls der zusätzliche Keller mit genügend Stauraum.

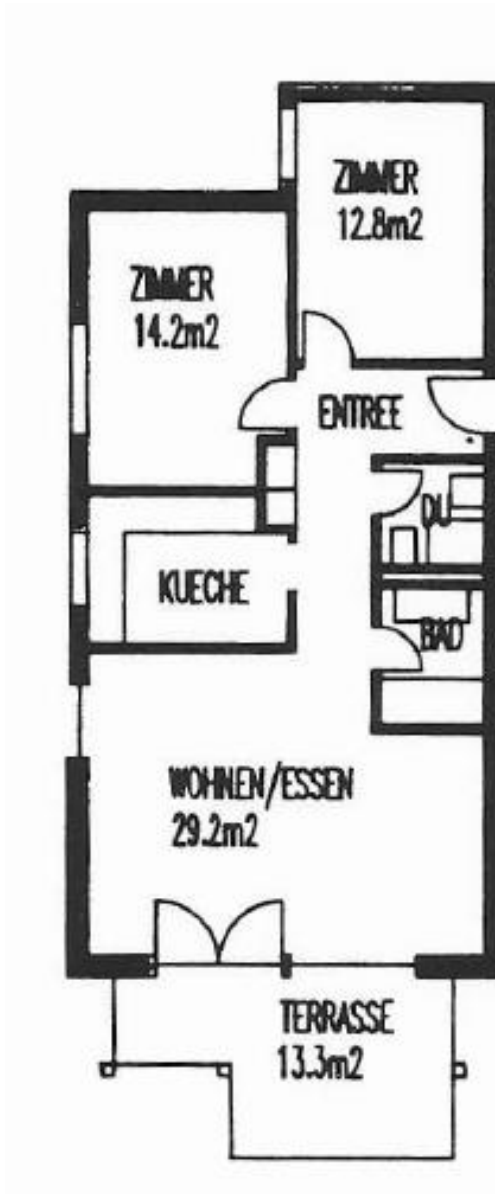
Eine traumhafte Gartenwohnung an exklusiver Wohnlage erwartet Sie!

Kurz-Baubeschrieb:

| | |
|-------------|---|
| Umgebung | Gepflegte Parkanlage |
| Parkieren | 1 x Einstellhallenplatz, allgemeine Besucherparkplätze |
| Waschraum | Waschmaschine in eigener Waschküche im Untergeschoss |
| Bodenbeläge | Parkett im Wohn- Essbereich, Teppich in den Schlafräumen, Nassräume und Küche mit Bodenplatten |
| Wände | Deckputz |
| Decken | Glattputz gestrichen |
| Küche | Küchenmöbel in kunstharzbeschichteten Holzwerkstoffplatten. Abstellfläche in Granit. Glaskeramikfeld, Geschirrspüler, Backofen und Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach. |
| Kubatur | 3'168 m3 (GVB-Norm, gesamte Liegenschaft) |
| Wohnfläche | 74.8 m2 |



3. Räume / Grundrissplan



Raumkonzept:

| | |
|--------------|---------------------|
| - Küche | 7.2 m ² |
| - Wohnen | 29.2 m ² |
| - Badezimmer | 3.8 m ² |
| - Dusche | 2.0 m ² |
| - Zimmer | 14.2 m ² |
| - Zimmer | 12.8 m ² |
| - Entrée | 5.6 m ² |

Total Fläche 74.8 m²

- Terrasse 13.3 m²



4. Fotos













5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

| | | | |
|--|---|---|--------------------------------------|
| Grundbuch | Gemeinde Wohnung EHP Nr. 8 | 942.1 Thun 1 (Thun) GBBL-Nr. 964-17 GBBL-Nr. 964-22-8 | |
| Baujahr | 1995 | | |
| Wertquote | Wohnung | 41/1'000 | |
| Amtlicher Wert | CHF | 352'800.00 | |
| Eigenmietwert | CHF | 13'190.00 15'450.00 | Kanton/Gemeinde Bund |
| Gebäudeversicherungswert | CHF | 2'091'000.00 | |
| Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr | CHF | 5'700.00 | inkl. EH, Heizung |
| Stand Erneuerungsfonds | CHF | 64'231.45 | per 31.12.2022 |
| Anteil Erneuerungsfonds | CHF | 10'129.00 | per 31.12.2022 |
| Verkaufspreis | CHF CHF | 634'000.00 35'000.00 | Wohnung Einstellhallenplatz Nr. 8 |
| 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 1 (Thun) / 964-17

Grundstückbeschreibung

| | |
|-----------------|--|
| Gemeinde | 942.1 Thun 1 (Thun) |
| Grundstück-Nr | 964-17 |
| Grundstückart | Stockwerkeigentum |
| E-GRID | CH800935814645 |
| Stammgrundstück | LIG Thun 1 (Thun) 942.1/964 |
| Wertquote | 41/1'000 |
| Sonderrecht | 3 1/2 - Zimmerwohnung, Erdgeschoss, Haus B, mit Nebenräumen |

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
352'800

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

09.11.1994 025-1994/6802/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Thun 1 (Thun) 942.1/964



Auszug Grundstück-Informationen



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

Thun 1 (Thun) / 964-22-8

Grundstückbeschreibung

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Gemeinde | 942.1 Thun 1 (Thun) |
| Grundstück-Nr | 964-22-8 |
| Grundstückart | Miteigentum |
| E-GRID | CH794695033593 |
| Stammgrundstück | STW Thun 1 (Thun) 942.1/964-22 |
| Wertquote | 1/27 |
| Bemerkungen Grundbuch | |

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
16'930

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

STW Thun 1 (Thun) 942.1/964-22
