

Investition mit Potential – beste Lage in Thun! Geschäftsliegenschaft im Bälliz 21, 3600 Thun



Verkaufspreis CHF 2'700'000.00

Kontakt:

Ruchti Partner AG | Bettina Zürcher
Telefon 033 222 20 22 | b.zuercher@ruchtipartner.ch
www.ruchtipartner.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.1. Situationsplan	4
2. Objektbeschrieb.....	5
3. Räume / Grundrissplan.....	6
4. Fotos.....	7
5. Bauinventar	11
6. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	12
7. Grundbuchauszug	13

1. Allgemeines

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 2024 / Total Einwohner 44'656

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 eindrucklichen Panorama rundet 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

Verkauf Mehrfamilienhaus mit Ladenfläche – attraktives Renditeobjekt mit Ausbaupotential!

An erstklassiger Lage präsentieren wir Ihnen dieses interessante und vielseitig nutzbare Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche, das sich durch seine innenstädtische Lage, gute Erreichbarkeit und hohes Entwicklungspotential auszeichnet.

Die Liegenschaft im Überblick:

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1938 erbaut und wurde als erhaltenswert eingestuft. Sie erstreckt sich über vier Stockwerke und bietet aktuell sowohl gewerbliche als auch wohnwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt präsentiert sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was für Investoren oder Entwickler eine ideale Ausgangslage darstellt, um die Immobilie nach eigenen Vorstellungen und aktuellen Standards auszubauen.

Erdgeschoss

Im Parterre befindet sich eine grosszügige Ladenfläche mit Schaufensterfront und einer grossen Glasfront aareseitig, die derzeit noch vermietet ist. Der bestehende Mietvertrag wurde per Ende Mai 2026 gekündigt, was mittelfristig Flexibilität für eine neue Nutzung oder einen Umbau bietet.

1.Obergeschoss

Hier befindet sich das Lager des Ladens. Aufgrund der Raumstruktur und Deckenhöhe eignet sich diese Etage hervorragend für einen Ausbau zum Beispiel zu einer Loftwohnung oder als Erweiterung einer künftigen Ladenfläche.

2. und 3. Obergeschoss

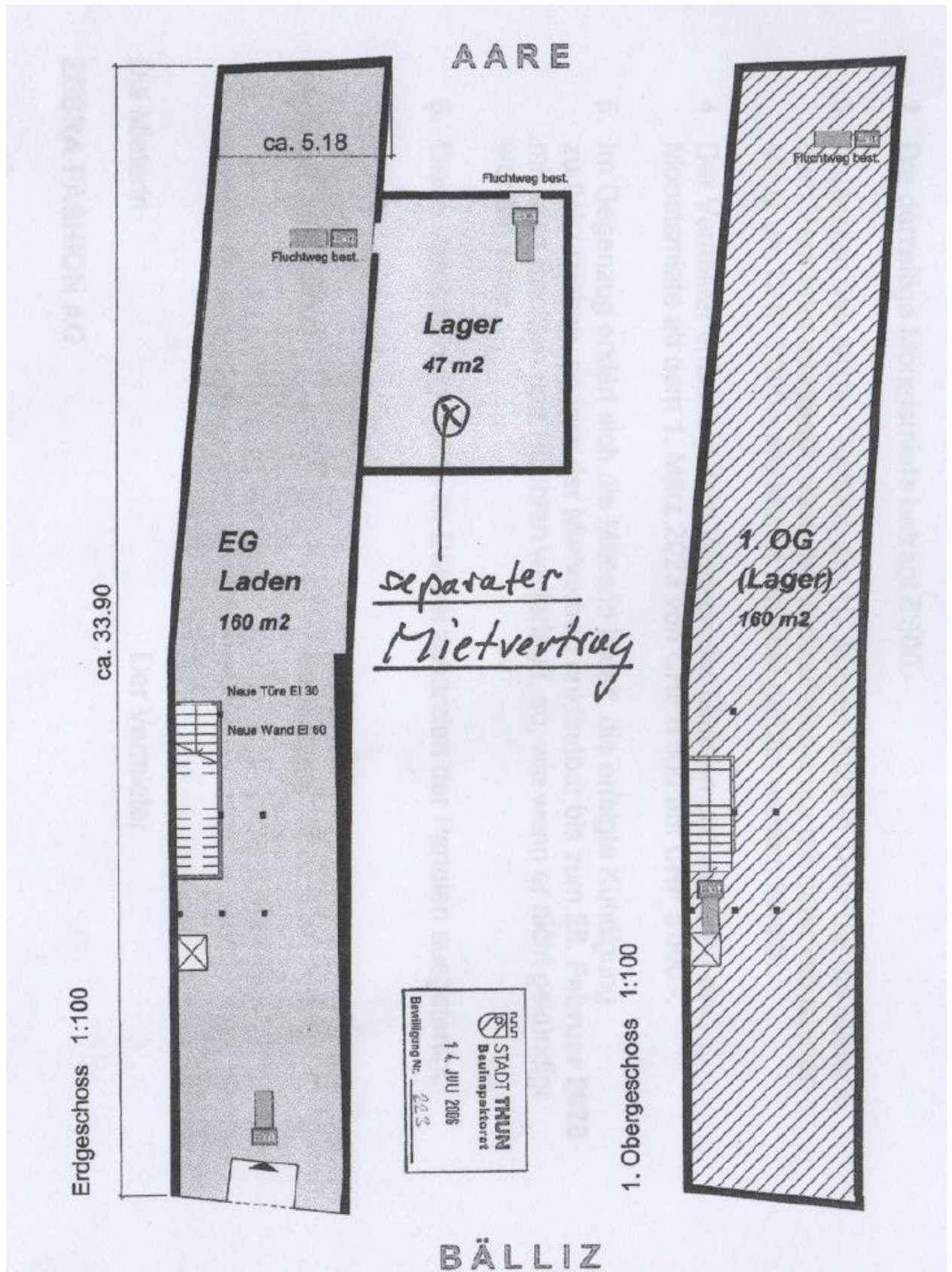
Die oberen beiden Wohnetagen beherbergen je eine 2-Zimmer-Wohnung, welche sich in einem unsanierten Zustand befinden. Um den heutigen Wohnanforderungen gerecht zu werden, ist eine umfassende Totalsanierung beider Einheiten notwendig. Nach erfolgtem Umbau könnten hier attraktive und moderne Stadtwohnungen mit guter Vermietbarkeit entstehen.

4. Obergeschoss

Das Dachgeschoss bietet zwei charmante Mansardenzimmer, eine grosszügige Terrasse mit Weitblick über Thun sowie den Raum mit der bestehenden Gasheizung. Auch dieser Bereich bietet – insbesondere dank der grosszügigen Aussenfläche – vielseitig Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Atelier oder Wohnraum und lässt Raum für individuelle Gestaltung.

Die Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, in eine Immobilie mit Charakter und Entwicklungspotential zu investieren. Mit dem geplanten Auszug des Gewerbemieters eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten zur Repositionierung und Wertsteigerung. Nutzen Sie diese Chance, um ein hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus an bester Lage zu entwickeln.

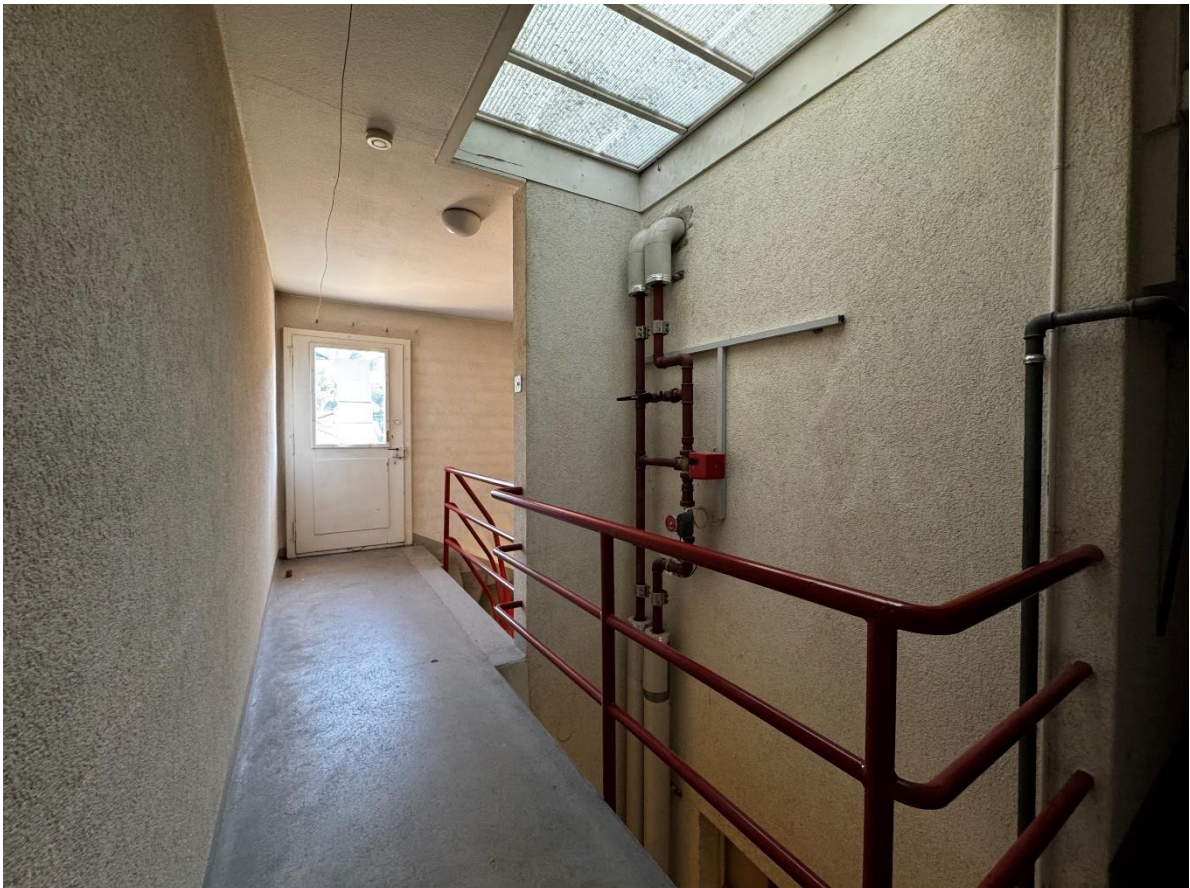
3. Räume / Grundrissplan



4. Fotos









5. Bauinventar



Kanton Bern
Canton de Berne

Thun

Bildungs- und Kulturdirektion

Bälliz 21, 3600 Thun

Amt Kultur

Denkmalpflege

Grundstück 889

www.be.ch/denkmalpflege

Koordinaten 2614390.652 /
1178694.337

Bauinventar

23.04.2018

verfügt

Einstufung

erhaltenswert

K-Objekt

Ja

Beschreibung

Wohn- und Geschäftshaus von 1938 Kubischer strenggegliederter Baukörper. Die verputzte Strassenfront zeigt die zeittypische, rotbraune Klinkereinfassung der Fenster. Die hauptsächliche Qualität des klaren Aufrisses liegt in der Wahrung der Proportionen in Bezug auf Baukörper u. Traufhöhe u. damit der überlieferten Massstäblichkeit, die auch den Angrenzenden Gebäuden eigen ist. Dominanter Dachausbau von 1941. 2001 erneuert u. aareseitiger Anbau (Metall-Glas-Konstruktion). Insgesamt gelungene Verknüpfung von altstädtischer Hausfassade mit konsequenter moderner Sachlichkeit.



6. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Grundstück-Nr.	942.1 Thun 1 (Thun) 889
Baujahr	1938	
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	991'100.00
Gebäudeversicherungs- wert	CHF	2'529'700.00
Kubatur	1'895 m ³	
Verkaufsrichtpreis	CHF	2'700'000.00
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 Liegenschaft 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.	

7. Grundbuchauszug

Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 1 (Thun) / 889

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)	
Grundstück-Nr	889	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH220200463528	
Fläche	185 m², AV93	
Plan-Nr.	21855	
	21895	
Lagebezeichnung	Thun	
	Bälliz	
Bodenbedeckung	Gebäude, 182 m²	
	Gartenanlage, 3 m²	
Gebäude / Bauten	Geschäftshaus, 182 m²	Bälliz 21, 3600 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 991'100	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen



Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonale
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektionierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Kantonale Denkmalschutzobjekte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

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