

**Idyllische 4.5-Zimmer-Wohnung im beliebten  
Seefeldquartier**  
Blümlisalpstrasse 21, 3600 Thun



**Verkaufsrichtpreis Stockwerkeinheit CHF 820'000.00**  
**Verkaufsrichtpreis 2 Stk. Aussenabstellplätze CHF 40'000.00**  
**Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 36'000.00**

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Bettina Zürcher-Ruchti  
Telefon 033 227 44 01 | [bettina.ruchti@ruchtitreuhand.ch](mailto:bettina.ruchti@ruchtitreuhand.ch)  
[www.ruchtitreuhand.ch](http://www.ruchtitreuhand.ch)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1. Situationsplan</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Objektbeschreibung</b> .....	<b>5-6</b>
<b>3. Räume / Grundrissplan</b> .....	<b>7-8</b>
<b>4. Fotos</b> .....	<b>9-13</b>
<b>5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Grundbuchauszug</b> .....	<b>15-16</b>



## 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 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.

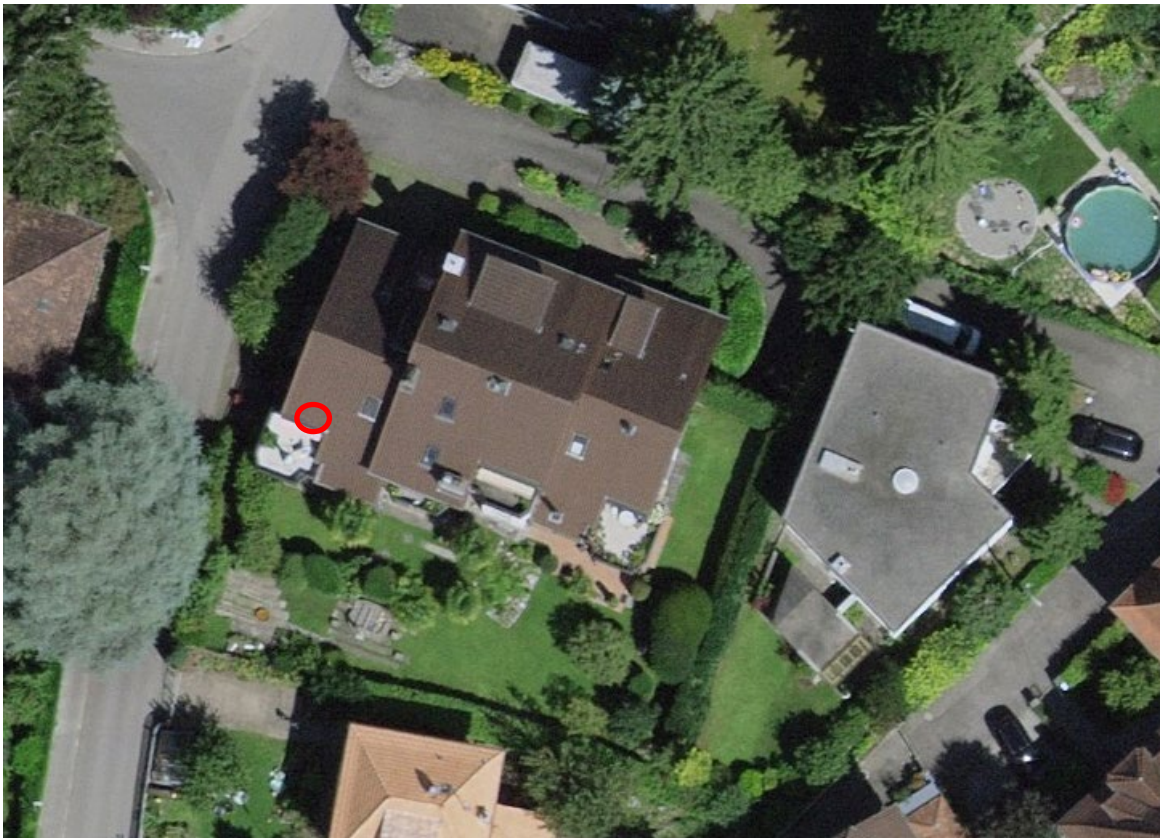
### Freizeit

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

Das idyllisch gelegene stadtnahe Stockwerkeigentum (StWE) mit 6 Räumen befindet sich im attraktiven Seefeldquartier und präsentiert sich eingebettet in viel Grünfläche. Das Seefeld ist mit rund 1'400 Bewohnerinnen und Bewohner klein, aber fein. Baumalleen und stattliche Häuser mit grossen Gärten bestimmen das Erscheinungsbild. Das Seefeld ist durch seine bevorzugte und zentrale Lage sehr beliebt. Nebst der ausgezeichneten Erschliessung befindet sich das Quartier nahe am Bahnhof, der Autobahnzufahrt Hohmad und ist bestückt mit diversen Bushaltestellen. Im Seefeld befindet sich auch ein schöner neuer Kindergarten, die Wirtschaftsschule, das Berufsbildungszentrum sowie das Gymnasium.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1984 erstellt und befindet sich in gepflegtem Zustand. Notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Eine umfangreiche Sanierung des Gebäudes (Dach, Fassade, Balkon) wurde im Jahr 2010 vorgenommen. Auch die Heizung und der Boiler wurde damals ersetzt. Geheizt wird derzeit mit einer Gasheizung.

Diese Stockwerkeigentumseinheit ist Teil der «Eigentümergeinschaft Blümlisalpstrasse 21, 23 und 23a» (2 Einheiten in Nr. 21 und 5 Einheiten in Nr. 23). Die grosszügige Einstellhalle trägt die Nr. 23a und umfasst 11 Autoabstellplätze sowie einen Veloraum.

Die Stockwerkeigentumseinheit Gbbl 1895-1 verfügt über eine Fläche von 141,4 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über zwei Etagen sowie 3 eigene Zugänge. Die Stockwerkeigentumseinheit partizipiert mit 169/1000 am Stammgrundstück Thun; Gbbl. 1895. Dieser Stockwerkeigentumseinheit wurden zwei der insgesamt drei Aussenparkplätze reglementarisch zugewiesen.

Im Erdgeschoss befindet sich das Entrée, der helle Raum mit Gartenblick, zwei geräumige Zimmer, eine WC-Anlage, sowie eine gut begehbare Rundtreppe, welche ins Untergeschoss führt. Der Gartensitzplatz ist teilweise überdacht und bietet viel Platz für gemütliche Stunden.

Diese Einheit wurde einst als Büroräumlichkeit konzipiert und kann nun zu einer Wohnung ausgebaut werden. Der helle Raum im Erdgeschoss bietet sich als Wohnraum mit offener Küche mehr als an.

Im Untergeschoss dieser Maisonette-Einheit befindet sich ein grosszügiges Zimmer und ein weiteres Disponible, welches als Waschküche/Keller genutzt werden kann sowie die bestehende Büroküche. Diese könnte problemlos einem grosszügigen Bad/Dusche weichen. Das UG ist ebenfalls mit zwei zusätzlichen eigenen Zugängen erschlossen (von der Aussen-  
treppe wie vom Korridor her). Vom Untergeschoss gelangen Sie bequem durch den Korridor in die angrenzende Einstellhalle.

Zur Nutzung als Wohneinheit sollten die künftigen Besitzer je nach Ausbaustandard mit einer Investition zwischen CHF 100'000.00 – 130'000.00 rechnen.

Insgesamt bietet der grosszügige Grundriss dieser Einheit viele Möglichkeiten für Ihre individuelle Gestaltung. Entsprechende Pläne der Umnutzung liegen vor.

Eine freundliche und idyllisch eingebettete Einheit mit vielfältigem Angebot und individuellem Ausbaupotenzial erwartet Sie!

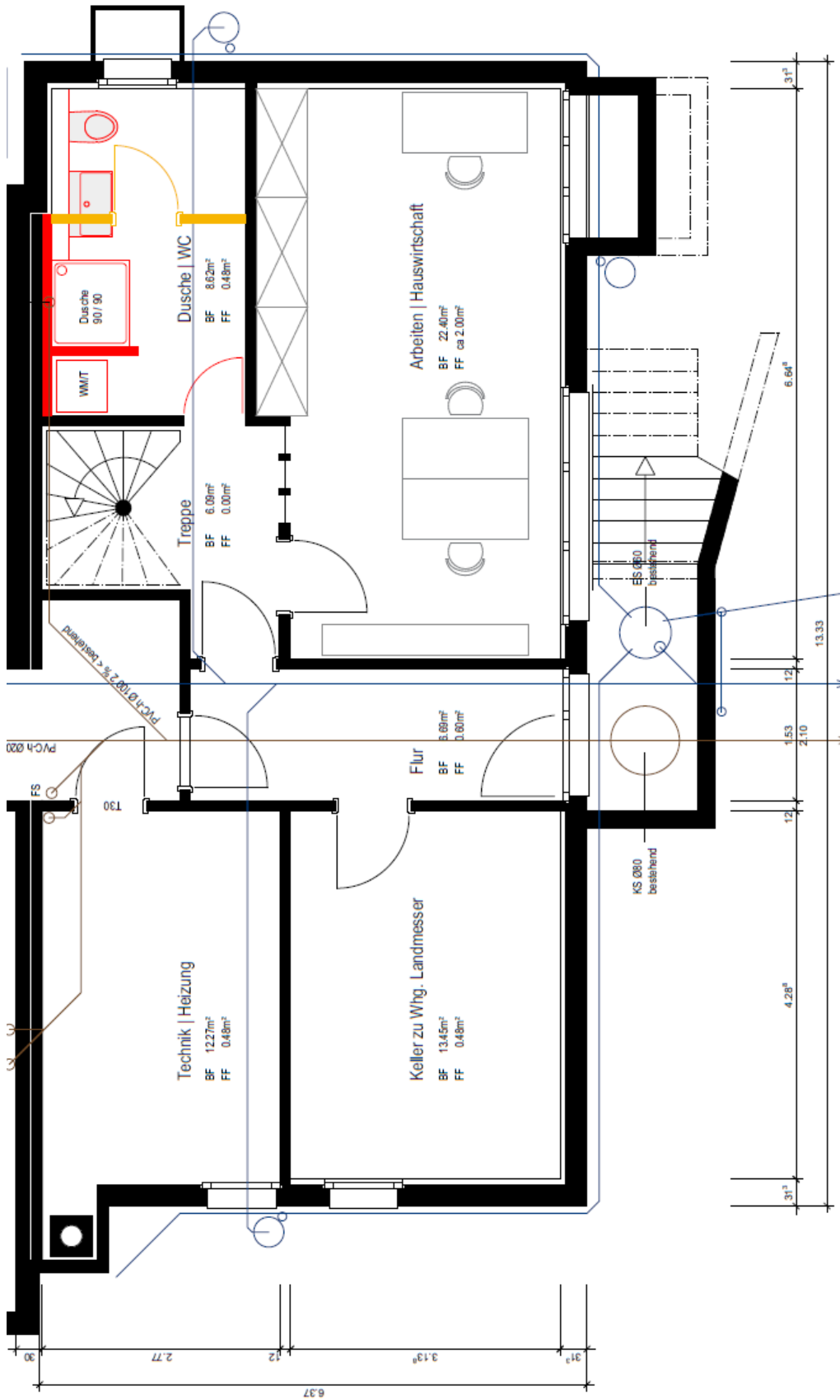


### Kurz-Baubeschrieb:

Dach	Satteldach
Konstruktion	Mauerwerk (zweischalig)
Umgebung	Garten / Rasenfläche
Parkieren	Einstellhallenplatz Nr. 10 / 2x Aussenabstellplätze
Waschraum	Ein Raum für Waschmaschine und Tumbler kann im Untergeschoss realisiert werden
Bodenbeläge	Keramische Platten im Wohnzimmer und im WC, Marmor und Linoleum in den Zimmern
Wände/Decken	Verputz/Abrieb
Küche	Müsste individuell gestaltet werden
Badezimmer	Müsste individuell gestaltet werden
Wohnfläche	141.4 m <sup>2</sup>



Untergeschoss







#### 4. Fotos













## 5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Wohnung EHP Nr. 10 AAP 2x	942-1 Thun 1 GBBL-Nr. 1895-1 GBBL-Nr. 1895-8-10 GBBL-Nr. 1895	
Baujahr	1984		
Wertquote	Wohnung EHP-Nr. 10	169/1'000 1/11	
Amtlicher Wert	CHF CHF	387'450.00 12'400.00	Wohnung Einstellhallenplatz Nr. 10
Gebäudeversicherungswert	CHF	900'000.00	Ganzes Gebäude
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	5'500.00	Inkl. Einlage Erneuerungsfonds
Erneuerungsfonds	CHF	63'165.80	per 31.12.2023; <i>jährliche Einlage CHF 10'000.00</i>
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	10'676.00	per 31.12.2023
Verkaufsrichtpreis	CHF CHF CHF	820'000.00 40'000.00 36'000.00	Wohnung 2x Aussenparkplätze Einstellhallenplatz Nr. 10
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. <b>Die Wohnung wird im Bieterverfahren an den Meistbietenden veräussert.</b> 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) / 1895-1

---

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	1895-1
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH343546073403
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/1895
Wertquote	169/1'000
Sonderrecht	den Büroräumlichkeiten, Erdgeschoss/Untergeschoss, im Geb. Nr. 21

Bemerkungen Grundbuch

---

#### Dominierte Grundstücke

Keine

---

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF  
387'450

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr  
2020

---

#### Eigentum

Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft

---

#### Anmerkungen

22.02.1983 025-1983/770/0

Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft  
ID.025-1999/046037  
EREID: CH2721000000185803470

20.06.1989 025-1989/3274/0

---

#### Dienstbarkeiten

Keine

---

#### Grundlasten

Keine

---

#### Vormerkungen

Keine

---

#### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 01.10.2024 Keine  
Grundbuchgeschäfte bis 01.10.2024 Keine

---

#### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Thun 1 (Thun) 942.1/1895

---



# Auszug Grundstück-Informationen

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



## Thun 1 (Thun) / 1895-8-10

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	1895-8-10
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH859946943590
Stammgrundstück	STW Thun 1 (Thun) 942.1/1895-8
Wertquote	1/11
Bemerkungen Grundbuch	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 12'400	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

### Eigentum

Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft

### Anmerkungen

22.02.1983 025-1983/770/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.025-2002/001182  
EREID: CH27210000000186773881

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 01.10.2024 Keine  
Grundbuchgeschäfte bis 01.10.2024 Keine

### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: STW Thun 1 (Thun) 942.1/1895-8