

3½-Zimmer-Wohnung Hochparterre
Elsterweg 7, 3603 Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 380'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 30'000.00

Kontakt:

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



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.2. Situationsplan.....	4
2. Objektbeschreibung.....	5
3. Fotos.....	6-8
4. Grundrissplan	9
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	10
6. Grundbuchauszüge	11-16



1. Allgemeines

Am Tor zum Berner Oberland, eingebettet in die Voralpine Hügellandschaft, liegt Thun. Die Stadt liegt am Ausfluss der Aare aus dem Thunersee. Die Agglomeration Thun umfasst etwa 90'000 Einwohner.

Das Lerchenfeld befindet sich im äusseren Nordwesten der Gemeinde Thun. Es ist vom Rest der Stadt durch das Militärgebiet getrennt. Im Nordwesten grenzt es durch den Chandergrienwald und die Autobahn A6 an Uetendorf.

Das Quartier erstreckt sich über eine Fläche von 609'800 m².

Einwohner per März 2023: 3'021

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

Kindergarten und Primarschule befinden sich in nächster Umgebung. Gymnasien und Gewerbeschulen sind mit dem öffentlichen Verkehrsmittel oder dem Fahrrad in wenigen Fahrminuten im Stadtzentrum erreichbar.

Freizeit

Zeit zum Ausspannen finden Sie im nahe gelegenen Wald entlang der Aare. Weiter finden Sie in Thun 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 «Blüemliere» oder ein Besuch eines Events oder Kongresses vor einem eindrucklichen Panorama runden das Angebot ab.





1.2. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Die helle und sonnige Wohnung befindet sich im Hochparterre der Liegenschaft Elsterweg 7 in Thun, welche insgesamt über 5 Wohnungen verfügt. Das Quartier im Lerchenfeld ist sehr ruhig und verkehrarm. Die Liegenschaft Elsterweg 5 – 7A bildet eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Zur Wohnung kann der Einstellhallenplatz Nr. 11, welcher in der Einstellhalle an der Uttigenstrasse 105b liegt, zu CHF 30'000.00 erworben werden.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1972 erstellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Die Flachdächer wurden innerhalb der letzten drei Jahre saniert. Auf dem Attika-Dach der Liegenschaft Elsterweg 7/7A wurde im Jahr 2016 eine PV-Anlage installiert.

Die Nettowohnfläche bemisst 66.20 m². Die Küche ist gross genug, um Gäste kulinarisch verwöhnen zu können. Der geräumige Essplatz ist nur durch eine Schiebetüre zur Küche getrennt. So können Sie sich trotzdem mit Ihren Gästen unterhalten. Das angrenzende grosse Wohnzimmer mit schöner Aussicht auf die Alpenkette ist sehr hell und sonnig. Der Innenausbau befindet sich grösstenteils im Originalzustand (ausser Küche und Fenster) und ist sanierungsbedürftig. Sommerabende können Sie auf dem Balkon bis zu den letzten Sonnenstrahlen des Tages geniessen.

Die Wohnung (inkl. Nebenräume) partizipiert mit 48/1'000 am Stammgrundstück Thun-Grundbuchblatt Nr. 3377.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich diverse Nebenräume wie Veloraum, Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler und einen Trockenraum zur gemeinsamen Benutzung. Der grosse Keller mit Tageslicht und Stromanschluss befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Kurz-Baubeschrieb:

Heizung	Ölheizung mit PV-Anlage, neu 2016 Wärmeverteilung: Radiatore
Warmwasser	Zentralboiler
Umgebung	Rasenfläche, Hartplatz, Quartierweg
Einstellhalle	mit direktem Zugang ins Haus
Waschraum	zur allgemeinen Nutzung (1 x Waschmaschine und Tumbler, 1 x Trockenraum)
Küche	Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach



3. Fotos

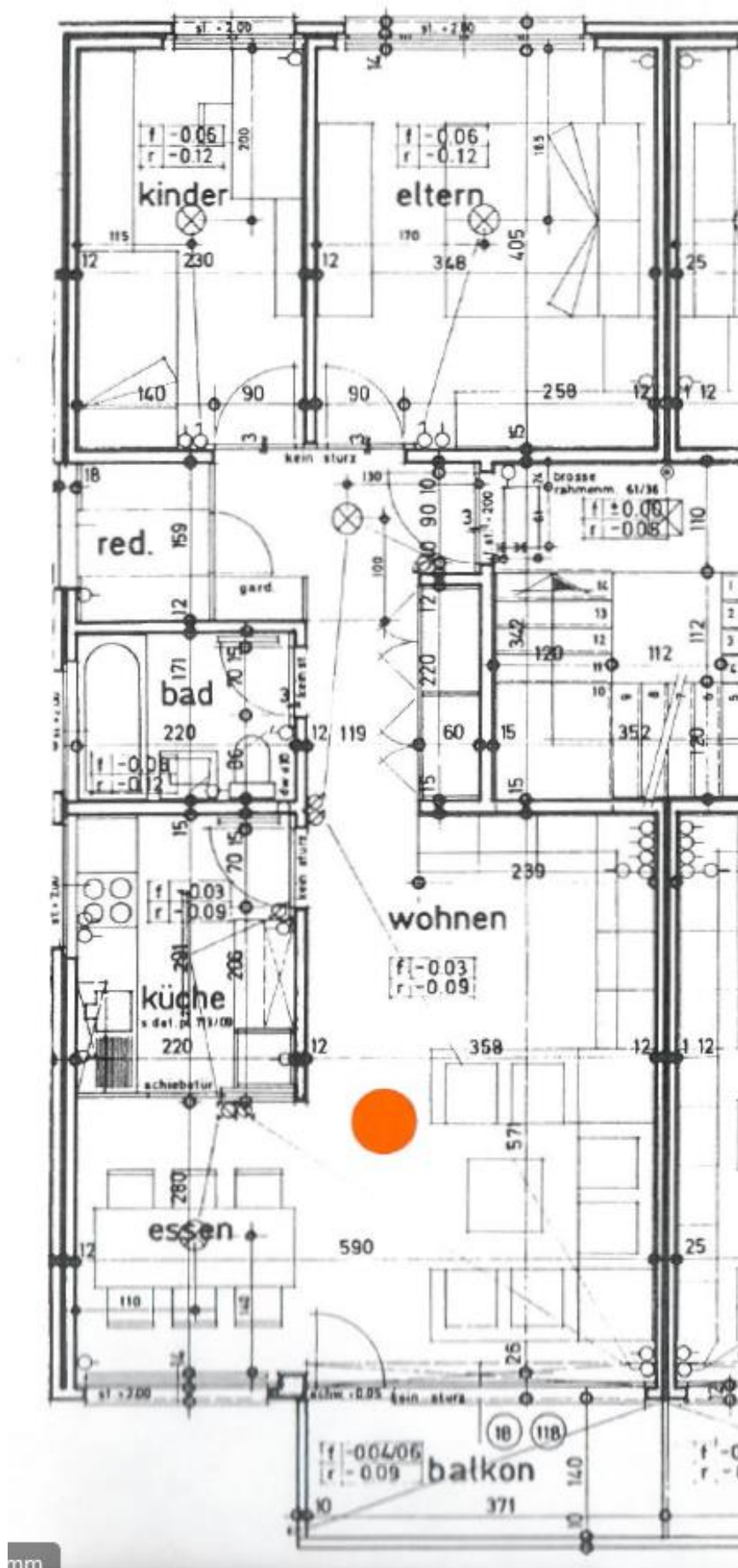








4. Grundrissplan





5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Einstellhalle EHP Nr. 11	942.1 Thun 1 (Thun) 3377 3377-4 1231-10 1231-10-11
Wertquoten	Wohnung Einstellhallenplatz	72/1'000 1/12
Baujahr	1972	
Amtlicher Wert	Wohnung EHP Nr. 11	Fr. 216'910.00 Fr. 20'410.00
Eigenmietwert	Wohnung EHP Nr. 11	Fr. 8'450.00 Fr. 850.00
GVB-Wert	Fr. 1'677'300.00	MFH Elsterweg 7
Betriebskosten pro Jahr	Fr. 4'160.00	nur Wohnung und inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds
	Fr. 250.00	p.a. für den EHP
EF-Stände per 31.05.2024	Fr. 59'251.60 Fr. 2'844.00	Haus Anteil Wohnung
Verkaufspreis	Fr. 380'000.00 Fr. 30'000.00	Wohnung Einstellhallenplatz
Kaufbedingungen	Im Anschluss an die Besichtigung wollen Sie uns bitte ein schriftliches Kaufinteresse 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

Druckdatum: 26.07.2024
Zeit: 15.26

Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 1 (Thun) / 3377

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)	
Grundstück-Nr	3377	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH443548012791	
Fläche	1'791 m², AV93	
Plan-Nr.	2344	
	2364	
Lagebezeichnung	Lerchenfeld	
	Lerchenfeld	
Bodenbedeckung	Gebäude, 795 m²	
	Gartenanlage, 996 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 174 m²	Elsterweg 5, 3603 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Wohnhaus, 284 m²	Elsterweg 5a, 3603 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Wohnhaus, 174 m²	Elsterweg 7, 3603 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Wohnhaus, 183 m²	Elsterweg 7a, 3603 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (31'500) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-1 zu 61/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-2 zu 41/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-3 zu 48/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-4 zu 48/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-5 zu 61/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-6 zu 41/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-7 zu 48/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-8 zu 48/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-9 zu 61/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-10 zu 41/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-11 zu 48/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-12 zu 48/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-13 zu 61/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-14 zu 41/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-15 zu 48/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-16 zu 48/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-17 zu 70/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-18 zu 70/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-19 zu 7/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-20 zu 7/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-21 zu 5/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-22 zu 4/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-23 zu 5/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-24 zu 5/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-25 zu 6/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-26 zu 6/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-27 zu 6/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-28 zu 6/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-29 zu 6/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE
STW Thun 1 (Thun) 942.1/3377-30 zu 5/1'000	13.06.1972 025-1972/2316/0 Begründung STWE



Anmerkungen

13.06.1972 025-1972/2316/0 Stockwerkanteile verpfändet ID.025-2000/012008
EREID: CH27210000000188613268

Dienstbarkeiten

01.10.1970 025-8/6642 (R) Grenzbaurecht ID.025-1999/024378
EREID: CH27210000000189094072
z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/48
13.06.1972 025-1972/2313/0 (R) Grenzabstand ID.025-1999/024944
EREID: CH27210000000189279178
z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/573
13.06.1972 025-1972/2314/0 (R) Grenzabstand ID.025-1999/024973
EREID: CH27210000000189362678
z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/605

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 25.07.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 25.07.2024 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

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
Grundwasserschutzzonen
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

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

Gesicherte öffentliche Leitungen

Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 1 (Thun) / 3377-4

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	3377-4
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH673508874630
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/3377
Wertquote	48/1'000
Sonderrecht	der 3 1/2-Zimmerwohnung im Parterre rechts, mit Nebenraum, im Geb. Nr. 7
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
216'910		2020

Eigentum

Alleineigentum	
Oesch Adolf	30.03.2009 025-2009/1575/0 Kauf

Anmerkungen

13.06.1972 025-1972/2316/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID. 025-2000/012009 EREID: CH27210000000186613369
----------------------------	---

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Siehe Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	25.07.2024	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	25.07.2024	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/3377
--	------------------------------



Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 1 (Thun) / 1231-10

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	1231-10
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH534600357708
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/1231
Wertquote	72/1'000
Sonderrecht	Einstellhalle, UG
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (244'930) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

MIT Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10-1 zu 1/12	26.02.2008 025-2008/962/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10-2 zu 1/12	26.02.2008 025-2008/962/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10-3 zu 1/12	26.02.2008 025-2008/962/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10-4 zu 1/12	26.02.2008 025-2008/962/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10-5 zu 1/12	26.02.2008 025-2008/962/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10-6 zu 1/12	26.02.2008 025-2008/962/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10-7 zu 1/12	26.02.2008 025-2008/962/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10-8 zu 1/12	26.02.2008 025-2008/962/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10-9 zu 1/12	26.02.2008 025-2008/962/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10-10 zu 1/12	26.02.2008 025-2008/962/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10-11 zu 1/12	26.02.2008 025-2008/962/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10-12 zu 1/12	26.02.2008 025-2008/962/0 Anlage besonderer Blätter

Anmerkungen

26.02.2008 025-2008/962/0	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ID.025-2008/000322 EREID: CH27210000000188533372
26.02.2008 025-2008/962/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.025-2008/000325 EREID: CH27210000000188533473

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

26.02.2008 025-2008/962/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum) ID.025-2008/000323 EREID: CH27210000000184773677
26.02.2008 025-2008/962/0	Aufhebung des Teilungsanspruchs ID.025-2008/000324 EREID: CH27210000000184773778



Pfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 25.07.2024 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 25.07.2024 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Thun 1 (Thun) 942.1/1231



Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 1 (Thun) / 1231-10-11

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	1231-10-11
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH820729463510
Stammgrundstück	STW Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10
Wertquote	1/12
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 20'410	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Oesch Adolf	04.03.2016 035-2016/1704/0 Kauf
-------------------------------	---------------------------------

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Siehe Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	25.07.2024	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	25.07.2024	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	STW Thun 1 (Thun) 942.1/1231-10
--	---------------------------------