

Stilvolle 3.5-Zimmer-Wohnung mit Blick auf die Alpen des Berner Oberlands

Fellerstrasse 12, 3604 Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 625'000.00

Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 30'000.00

Kontakt:

Ruchti Partner AG | Michael Meierhofer
Telefon 033 227 44 11 | m.meierhofer@ruchtipartner.ch
www.ruchtipartner.ch

Inhaltsverzeichnis

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

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 2024:

Total Einwohner	44'656
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, fünf Primarschulen an 13 Standorten, mehrere Gymnasien, die Berufsschule sowie die Hotelfachschule.

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der charmanten Fellerstrasse 12 in Thun! Im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 14 Einheiten erwartet Sie eine lichtdurchflutete 3.5-Zimmer-Wohnung mit ganz besonderem Charakter. Die Liegenschaft gehört zur harmonisch eingebetteten Überbauung *Bubenberg* (Fellerstrasse 10–14), welche als moderne Stockwerkeigentümergeinschaft organisiert ist.

Wohnkomfort mit Weitblick

Mit einer grosszügigen Bruttogeschossfläche von 97.8 m² bietet die Wohnung viel Platz zur Entfaltung. Herzstück ist der einladende Balkon mit rund 21 m² – ideal, um warme Sommerabende bei einem Glas Wein oder mit Freunden unter freiem Himmel zu geniessen. Die Wohnung ist bequem per Lift erreichbar und vollständig barrierefrei – Komfort für jedes Alter.

Solide Bausubstanz, gepflegter Zustand

Die im Jahr 2000 erstellte Liegenschaft präsentiert sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand. Notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden stets mit Sorgfalt ausgeführt. Aktuell laufen Gespräche über den möglichen Ausbau mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage auf dem Dach – ein weiterer Schritt in Richtung nachhaltiges Wohnen.

Praktisch & durchdacht

Ein Highlight im Alltag: Ihre private Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler befindet sich direkt in der Wohnung – diskret untergebracht im separaten Reduit. Für Ihr Fahrzeug steht Einstellhallenplatz Nr. 29 (zusätzlich CHF 30'000.00) in der unterliegenden Tiefgarage bereit. Auch Ihre Fahrräder sind hier sicher aufgehoben. Dank integriertem Lastmanagementsystem ist das Laden von Elektrofahrzeugen bereits problemlos möglich. Weiterer Stauraum bietet das grosse Kellerabteil im Untergeschoss der Liegenschaft.

Lage mit Lebensqualität

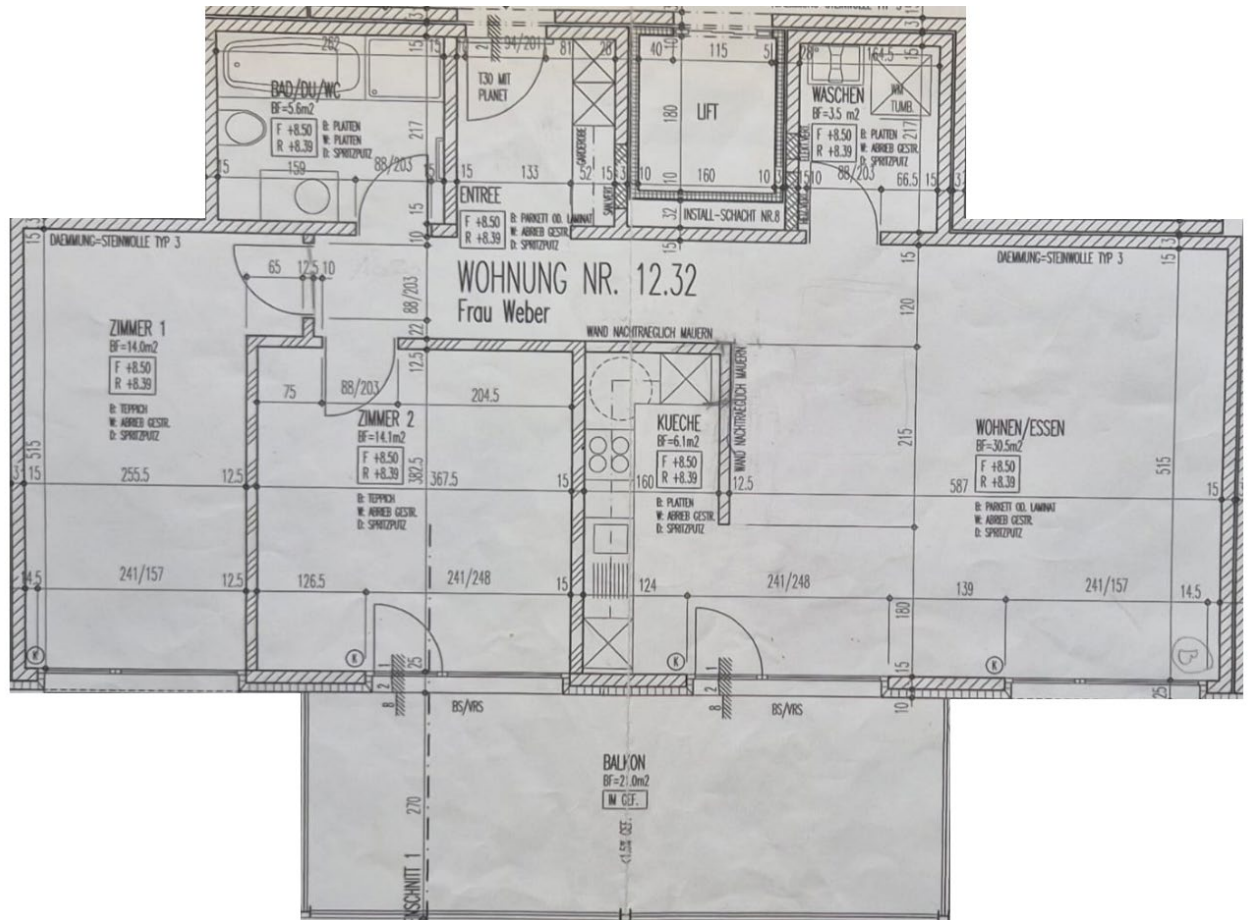
Die ruhige Seitenstrasse mit Durchfahrtsbeschränkung garantiert Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld. Gleichzeitig sind Sie bestens angebunden - Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt, den Bahnhof Thun erreichen Sie in unter zehn Minuten. Für Ihre Einkäufe ist das moderne Coop Strättligen bequem zu Fuss erreichbar.

Diese Wohnung bietet eine clevere Mischung aus urbanem Komfort, ruhiger Lage und vielfältigem Entwicklungspotenzial – ideal für Menschen, die stilvoll wohnen und zugleich zentral leben möchten. Lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnoase begeistern.

Kurz-Baubeschrieb:

Umgebung	Diverse Rasenflächen und Hartplätze
Parkieren	Einstellhallenplatz Nr. 29, allgemeine Besucherparkplätze, Blaue Zone
Bodenbeläge	Keramischer Plattenbelag in der Nasszelle und im Reduit, Echtholzparkett in den Schlafräumen, dem Wohnzimmer und dem Gang
Dach	Flachdach
Fassade	Aussenwärmedämmung
Heizung	Derzeit wird eine moderne Grundwasserwärmepumpe realisiert (2025), Wärmeverteilung via Fussbodenheizung
Küche	Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank, Chromstahlspülbecken, Geschirrspülautomat

3. Räume / Grundrissplan



Nettowohnfläche ca. 82m²

4. Fotos















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Wohnung EHP Nr. 29	942-2 Thun 2 (Strättligen) GBBL-Nr. 3274-11 GBBL-Nr. 4694-29
Baujahr	2000	
Wertquote	Wohnung EHP	53/1'000 20/900
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	305'810.00
Amtlicher Wert EHP-Nr. 29	CHF	14'900.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	4'650'000.00
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	4'000.00 inkl. Einlage Erneuerungsfonds
Stand Erneuerungsfonds <i>Haus</i>	CHF	158'973.70 per 30.04.2025
Anteil Erneuerungsfonds <i>Wohnung</i>	CHF	8'426.00 per 30.04.2025
Eigenmietwert Wohnung	CHF	11'400.00
Eigenmietwert EHP-Nr. 29	CHF	700.00
Verkaufsrichtpreis	CHF CHF	625'000.00 Wohnung 30'000.00 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 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 2 (Strättligen) / 3274-11

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	3274-11
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH973508304611
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3274
Wertquote	53/1'000
Sonderrecht	3 1/2-Zimmerwohnung, 3. Obergeschoss mitte, mit Nebenraum

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 305'810	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Anmerkungen

16.06.1999 025-1999/3125/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-1999/042832
----------------------------	---

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3274
--	-------------------------------------

Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 2 (Strättligen) / 4694-29

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	4694-29
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH609435434666
Stammgrundstück	SDR Thun 2 (Strättligen) 942.2/4694
Wertquote	20/900
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 14'900	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	SDR Thun 2 (Strättligen) 942.2/4694
--	-------------------------------------