RUCHTI PARTNER
IMMOBILIEN-DIENSTLEISTUNGEN

Verkaufsdokumentation

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

**Fellerstrasse 14, 3604 Thun**



**Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 695'000.00**
**Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 35'000.00**

Kontakt:

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

## Inhaltsverzeichnis


1. Allgemeines ..... 3

1.1. Situationsplan ..... 4

2. Objektbeschrieb ..... 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 $km^2$, wovon 10.3 $km^2$ auf Siedlung und Verkehr, 4.8 $km^2$ auf Landwirtschaftsgebiet, 4.5 $km^2$ auf Wald und Wasser sowie 1.9 $km^2$ auf militärische Nutzung entfallen.

Einwohnerzahlen per 31. Dezember 2025:

| | |
|---|---|
| Total Einwohner | 44’663 |
| ausländische Staatsangehörige | 7’681 |

**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.

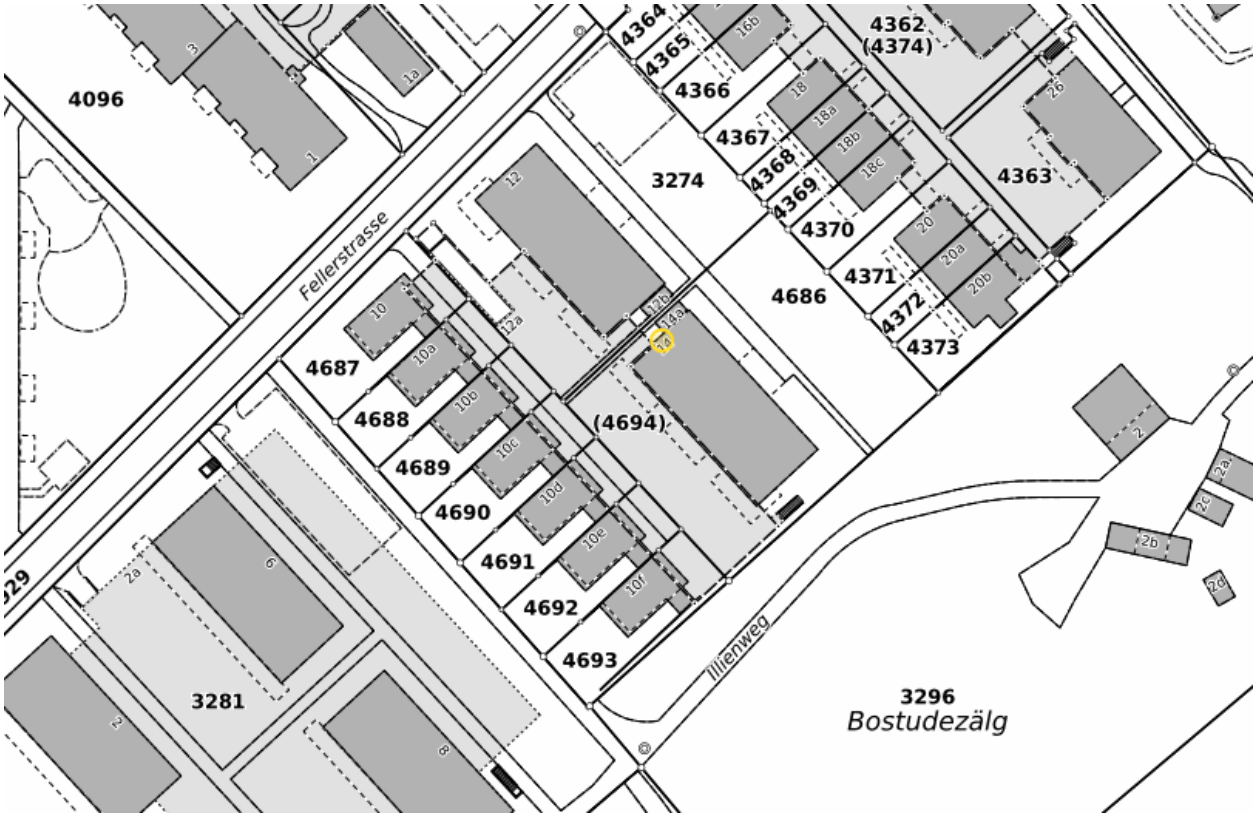
Im öffentlichen Nahverkehr existiert ein dichtes Netz von Buslinien, betrieben durch die Verkehrsbetriebe STI und das Postauto.

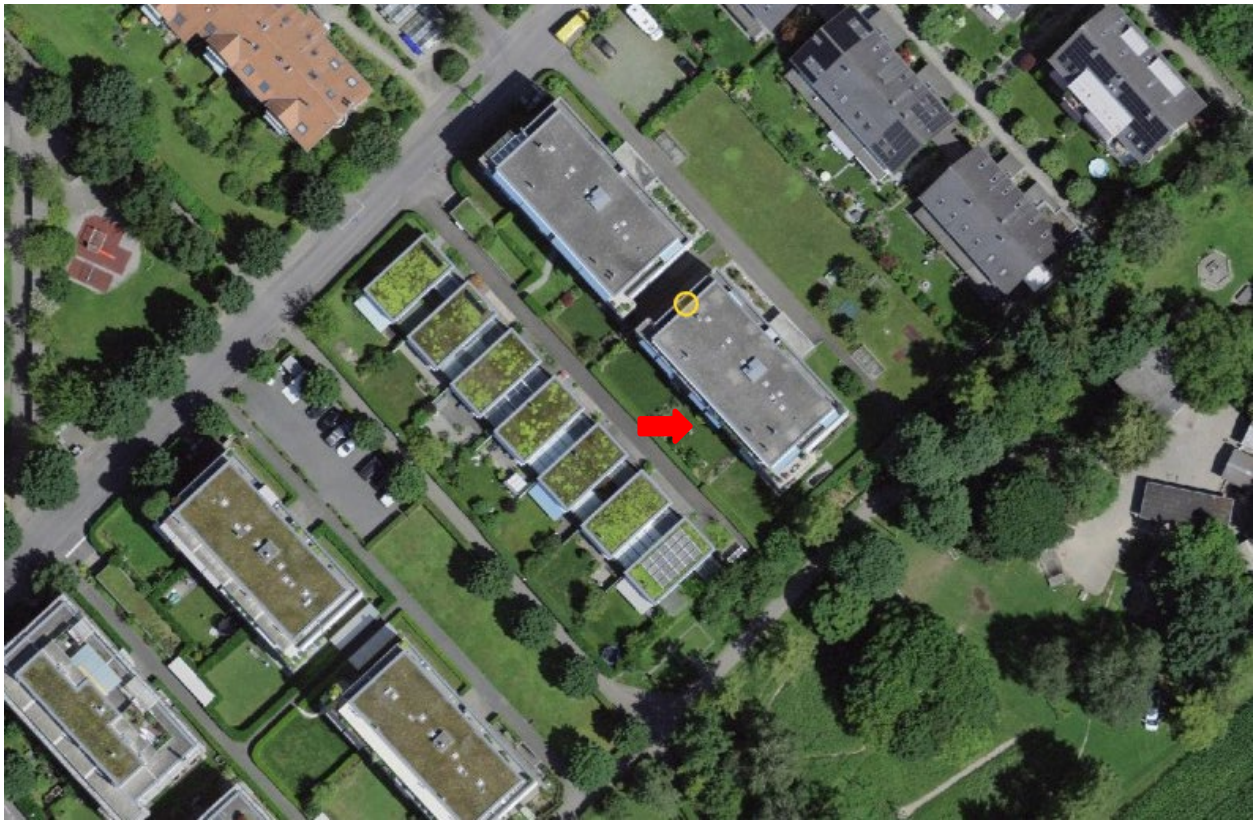
**Schulen**
Rund 3'800 Schülerinnen und Schüler besuchen in Thun die Schule. Es bestehen vier Oberstufenschulen, fünf Primarschulen an 13 Standorten, mehrere Gymnasien, die Berufsschule sowie die Hotelfachschule.

**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 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. Objektbeschrieb

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der charmanten Fellerstrasse 14 in Thun! Im ersten 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 Stockwerkeigentümergemeinschaft organisiert ist.

**Wohnkomfort mit Weitblick**
Mit einer grosszügigen Nettowohnfläche von 82 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.

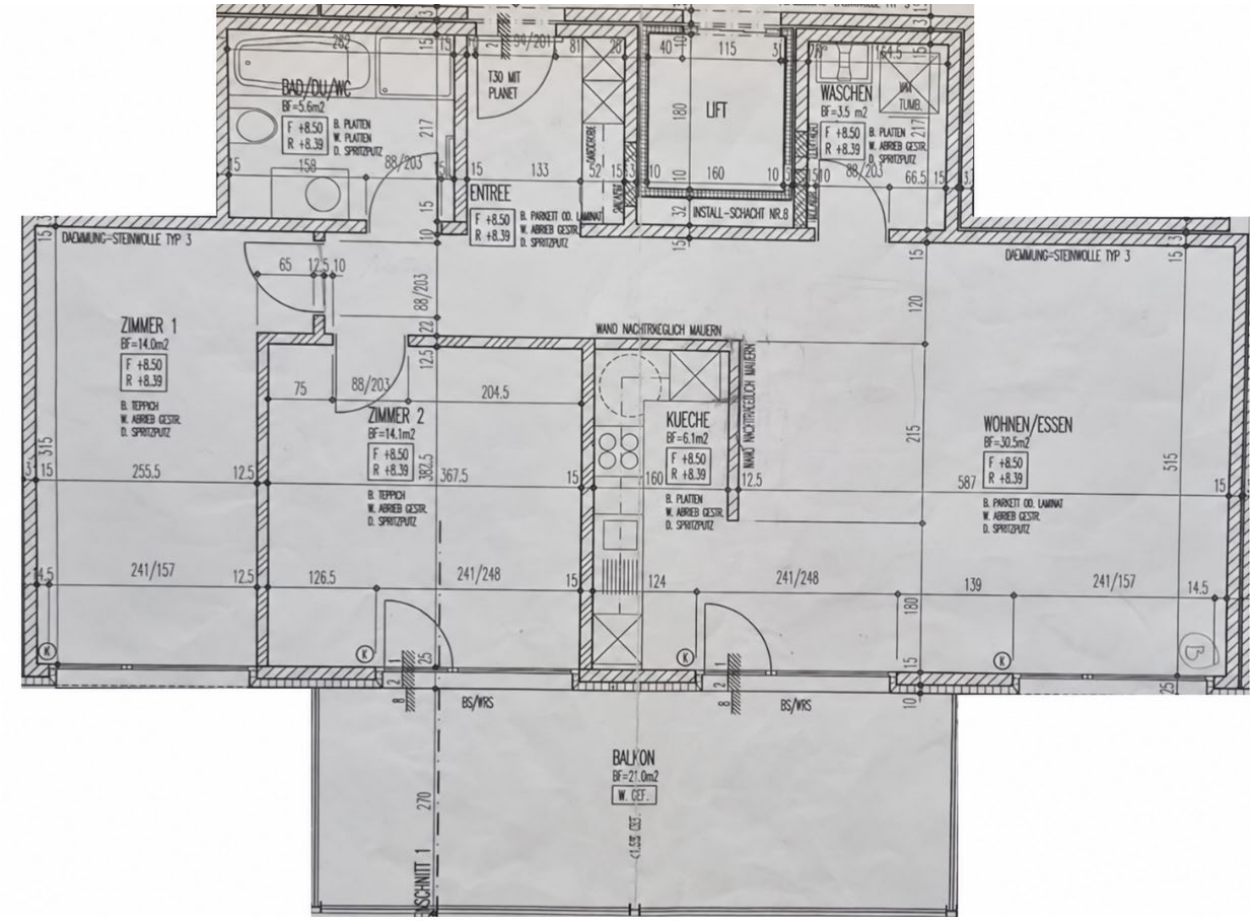
**Praktisch & durchdacht**
Ein Highlight im Alltag: Ihre private Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler befindet sich direkt in der Wohnung – diskret untergebracht im separaten Reduit. Für Ihr Fahrzeug steht Einstellhallenplatz Nr. 33 (zusätzlich CHF 35'000.00) in der unterliegenden Tiefgarage bereit. 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. Aktuell wird die Wohnung noch zu monatlich CHF 1'820.00 (Brutto) vermietet

**Kurz-Baubeschrieb:**

| | |
|---|---|
| Umgebung | Diverse Rasenflächen und Hartplätze |
| Parkieren | Einstellhallenplatz Nr. 33, allgemeine Besucherparkplätze, Blaue Zone |
| Bodenbeläge | Keramischer Plattenbelag im Wohnzimmer, der Küche, dem Reduit und in der Nasszelle, Teppich in den Schlafräumen |
| Dach | Flachdach |
| Fassade | Aussenwärmedämmung |
| Heizung | Gasheizung aus dem Jahr 2000<br>Wärmeverteilung via Fussbodenheizung |
| Küche | Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank, Chromstahlspülbecken, Geschirrspülautomat |

## 3. Räume / Grundrissplan




*Nettowohnfläche ca. 82m²*

## 4. Fotos












neuchâteloise
Le Locle









## 5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grundbuch | Gemeinde<br>Wohnung<br>EHP Nr. 33 | | 942-2 Thun 2 (Strättligen)<br>GBBL-Nr. 4686-5<br>GBBL-Nr. 4694-33 |
| Baujahr | 2000 | | |
| Wertquote | Wohnung<br>EHP | 51/1’000<br>20/900 | |
| Amtlicher Wert Wohnung<br>Amtlicher Wert EHP-Nr. 33 | CHF<br>CHF | 306’080.00<br>14'900.00 | |
| Gebäudeversicherungswert | CHF | 5'439’000.00 | |
| Betriebs- und Verwaltungs-kosten pro Jahr | CHF | 4’000.00 | inkl. Einlage Erneuerungsfonds |
| Stand Erneuerungsfonds *Haus* | CHF | 249'463.70 | per 30.04.2026 |
| Anteil Erneuerungsfonds *Wohnung* | CHF | 12’723.00 | per 30.04.2026 |
| Verkaufsrichtpreis | CHF<br>CHF | 695'000.00<br>35'000.00 | Wohnung<br>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 an den Meistbietenden 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.<br>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) / 4686-5

#### Grundstückbeschreibung

| | |
|---|---|
| Gemeinde | 942.2 Thun 2 (Strättligen) |
| Grundstück-Nr | 4686-5 |
| Grundstückart | Stockwerkeigentum |
| E-GRID | CH673508314613 |
| Stammgrundstück | LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/4686 |
| Wertquote | 510/10'000 |
| Sonderrecht | 3 1/2-Zimmerwohnung, 1. Obergeschoss mitte, mit Nebenraum |
| Bemerkungen Grundbuch | |

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

| Amtlicher Wert CHF | Ertragswert gemäss BGBB CHF | Gültig ab Steuerjahr |
|---|---|---|
| 306'080 | | 2020 |

#### Eigentum

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

| | |
|---|---|
| Rohner-Scheidegger Susanne, 31.10.1954 | 27.04.2000 025-2000/2211/0 Kauf |
| Scheidegger-Kunz Peter, 18.06.1956 | 27.04.2000 025-2000/2211/0 Kauf |
| Scheidegger-Lafontan Urs, 05.11.1957 | 27.04.2000 025-2000/2211/0 Kauf |

#### Anmerkungen

16.06.1999 025-1999/3126/0 Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft
ID.025-1999/043001
EREID: CH272100000000185898080

#### Dienstbarkeiten

Keine

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Pfandrechte

06.08.1999 025-1999/4257/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 1.
Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-1999/005395,
Gesamtpfandrecht, mit Thun 2 (Strättligen)/4694-33
EREID: CH272100000000325638977
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 12.01.2001 025-2001/240/0
(UID: CHE-108.955.216)

27.04.2000 025-2000/2212/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2.
Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-2000/010996,
Gesamtpfandrecht, mit Thun 2 (Strättligen)/4694-33
EREID: CH272100000000326945272
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern
(UID: CHE-108.955.216)

#### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 21.09.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 21.09.2026 Keine

#### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/4686

# Auszug Grundstück-Informationen

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

## Thun 2 (Strättligen) / 4694-33

### Grundstückbeschreibung

| | |
|---|---|
| Gemeinde | 942.2 Thun 2 (Strättligen) |
| Grundstück-Nr | 4694-33 |
| Grundstückart | Miteigentum |
| E-GRID | CH834694354560 |
| Stammgrundstück | SDR Thun 2 (Strättligen) 942.2/4694 |
| Wertquote | 20/900 |
| Bemerkungen Grundbuch | |

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

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

### Eigentum

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

| | |
|---|---|
| Rohner-Scheidegger Susanne, 31.10.1954 | 27.04.2000 025-2000/2211/0 Kauf |
| Scheidegger-Kunz Peter, 18.06.1956 | 27.04.2000 025-2000/2211/0 Kauf |
| Scheidegger-Lafontan Urs, 05.11.1957 | 27.04.2000 025-2000/2211/0 Kauf |

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

27.04.2000 025-2000/2211/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-1999/005395, Gesamtpfandrecht, mit Thun 2 (Strättligen)/4686-5
EREID: CH272100000000325638977
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 12.01.2001 025-2001/240/0
(UID: CHE-108.955.216)

27.04.2000 025-2000/2212/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-2000/010996, Gesamtpfandrecht, mit Thun 2 (Strättligen)/4686-5
EREID: CH272100000000326945272
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern
(UID: CHE-108.955.216)

### Hängige Geschäfte

| | | |
|---|---|---|
| Geometergeschäfte bis | 21.09.2026 | Keine |
| Grundbuchgeschäfte bis | 21.09.2026 | Keine |

### ÖREB-Kataster

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