

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne Fellerstrasse 4, 3604 Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 665'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 30'000.00
Verkaufsrichtpreis Disponibel CHF 13'000.00

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Michael Meierhofer
Telefon 033 227 44 11 | m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch
www.ruchtitreuhand.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Situationsplan	4
2. Objektbeschreibung	5
3. Räume / Grundrissplan	6
4. Fotos	7-13
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	144
6. Grundbuchauszug	155-16



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 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

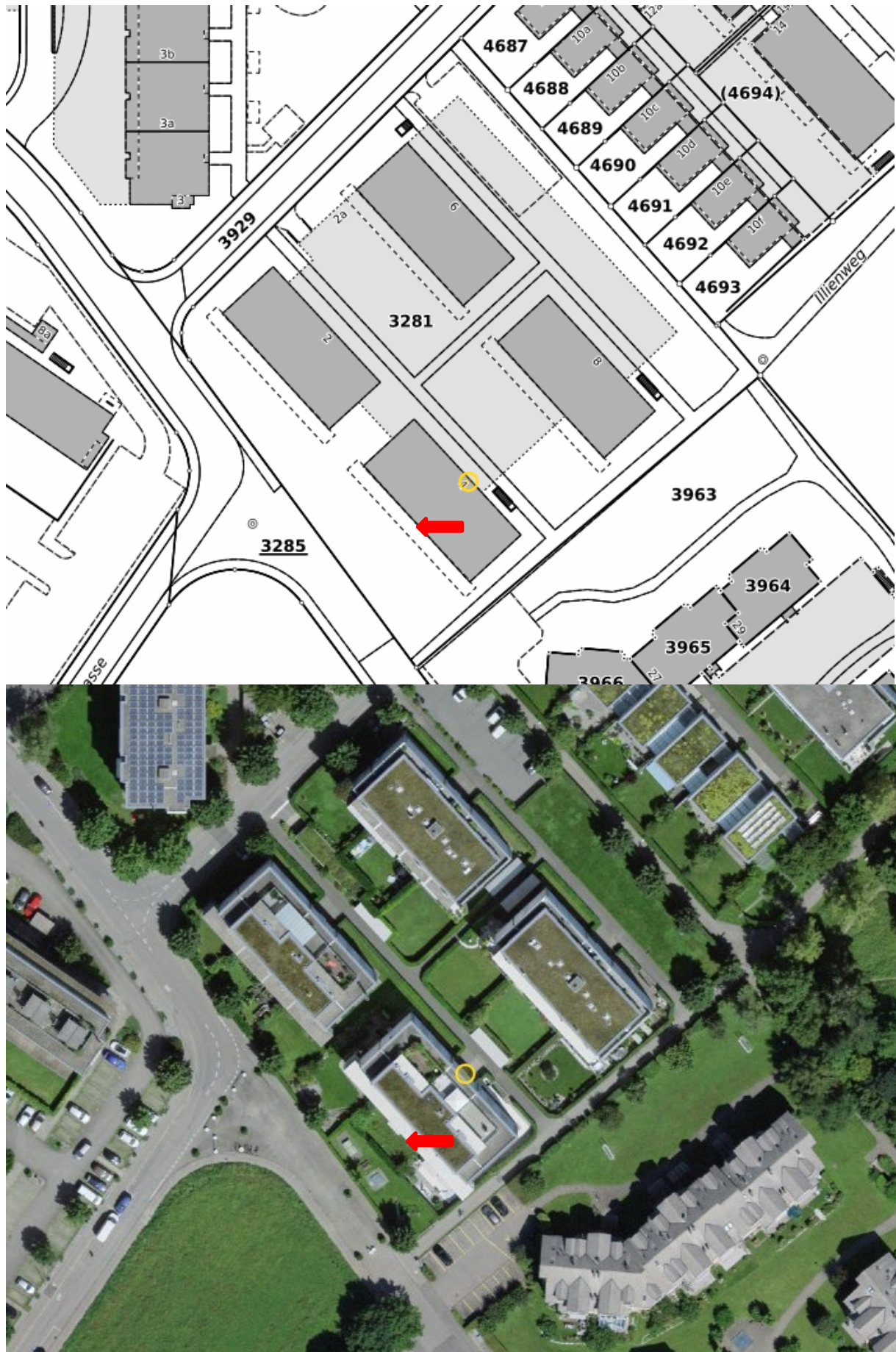
Rund 3'800 Schülerinnen und Schüler besuchen in Thun die Schule. Es bestehen vier Oberstufenschulen, fünf Primarschulen an 13 Standorten, mehrere Gymnasien, die Berufsschule sowie die Hotelfachschule.

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 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

Die stilvolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft Fellerstrasse 4 in Thun, welche insgesamt über 12 Wohnungen verfügt. Die Überbauung Fellerstrasse 2 - 8 bildet eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Zur Wohnung muss der Einstellhallenplatz Nr. 30 zu CHF 30'000.00 erworben werden. Ebenfalls steht ein grosszügiges zusätzliches Disponibel für CHF 13'000.00 zum Verkauf.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2004 erstellt und befindet sich in einem äusserst gepflegten Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Die Fassade wird derzeit saniert, so dass das Gebäude diesen Sommer wieder in neuem Glanz erscheint. Im Jahr 2025 wird eine leistungsfähige Photovoltaikanlage realisiert (keine Kostenfolgen für neue Besitzer).

Die Wohnung verfügt über eine Bruttogeschossfläche von 93.1m². Die Wohnungsausstattung erstrahlt in zeitloser und moderner Gestalt. Ein Lift verbindet alle Stockwerke, so dass Sie überall barrierefrei hingelangen.

Der aussichtsreiche üppige Garten mit überdachter Terrassenfläche lädt mit seinen rund 80m² Fläche ein, warme Sommerabende draussen zu geniessen. In Ihrer Freizeit geniessen Sie in unmittelbarer Nähe diverse Attraktionen und ein erstaunliches Naherholungsgebiet.

Waschmaschine und Tumbler befinden Sie im separaten Reduit direkt in der Wohnung. Die darunterliegende Einstellhalle bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Auto sowie Ihre Fahrräder sicher unterzubringen.

Die Liegenschaft liegt zudem an einer durchfahrtsbegrenzten Strasse, welche den Autoverkehr nur begrenzt zulässt. Durch die architektonische Einbettung der Liegenschaft geniessen Sie viel Ruhe und Privatsphäre. Die nächste Bushaltestation liegt nur wenige Meter Luftlinie entfernt. Den Bahnhof Thun erreichen Sie in einer Fahrzeit von unter 10 Minuten. Des Weiteren befindet sich das grosszügige Einkaufszentrum Coop Strättligen nur wenige Gehminuten entfernt.

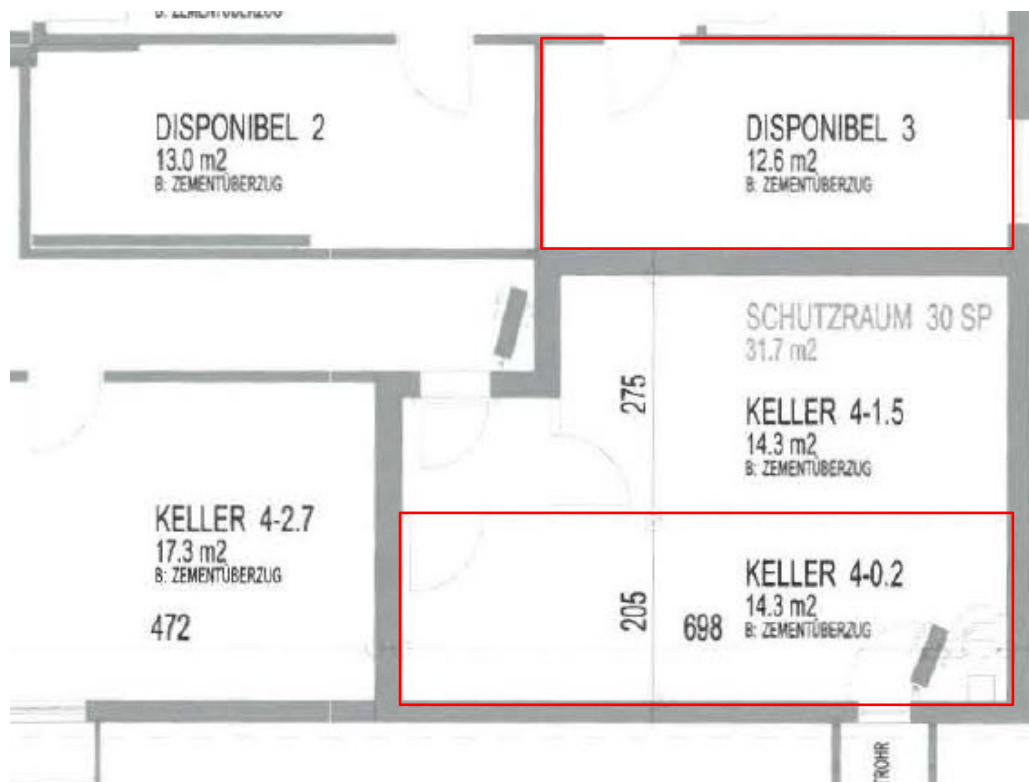
Eine grossartig eingebettete ruhige Wohnung mit vielfältigem Angebot und individuellem Potenzial erwartet Sie!

Kurz-Baubeschrieb:

Umgebung	Diverse Rasenflächen
Parkieren	Einstellhallenplatz Nr. 30, allgemeine Besucherparkplätze
Bodenbeläge	Keramischer Plattenbelag im Wohnzimmer, Küche und im Badezimmer, Echtholzparkett in den Schlafräumen
Dach	Flachdach / Photovoltaikanlage ab 2025
Fassade	Aussenwärmedämmung
Heizung	Gasheizung / langfristig Wärmepumpenverbund oder Fernwärme Wärmeverteilung via Fussbodenheizung
Wände / Decken	Verputz/Abrieb
Küche	Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank, Chromstahlspülbecken, Geschirrspülautomat



3. Räume / Grundrissplan





4. Fotos

















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Wohnung EHP Nr. 30	942-2 Thun 2 (Strättligen) GBBL-Nr. 3281-18 GBBL-Nr. 3281-1-30
Baujahr	2004	
Wertquote	Wohnung EHP	140/10'000 2/130
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	370'880.00
Amtlicher Wert EHP-Nr. 30	CHF	13'710.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	5'205'400.00
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	4'200.00 inkl. Einlage Erneuerungsfonds
Stand Erneuerungsfonds <i>Haus</i>	CHF	76'016.35 per 31.10.2023
Anteil Erneuerungsfonds <i>Wohnung</i>	CHF	4'789.00 per 31.10.2023
Stand Erneuerungsfonds <i>Einstellhalle</i>	CHF	57'802.50 per 31.10.2023
Anteil Erneuerungsfonds <i>Einstellhallenplatz</i>	CHF	889.00 per 31.10.2023
Eigenmietwert Wohnung	CHF	13'590.00
Eigenmietwert EHP-Nr. 30	CHF	580.00
Verkaufsrichtpreis	CHF CHF	665'000.00 Wohnung 30'000.00 Einstellhallenplatz Nr. 30 13'000.00 Disponibel
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) / 3281-18

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	3281-18
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH173500024651
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3281
Wertquote	140/10'000
Sonderrecht	3-Zimmerwohnung, Erdgeschoss mitte, mit Nebenraum, Haus Nr. 4
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
370'880

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

Miteigentum zu 1/2

Anmerkungen

28.10.2004 025-2004/5853/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.025-2004/001772
EREID: CH27210000000187551068

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 23.05.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 23.05.2024 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3281



Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 2 (Strättligen) / 3281-1-30

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	3281-1-30
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH334696356991
Stammgrundstück	STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3281-1
Wertquote	2/130
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 13'710	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Miteigentum zu 1/2

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 23.05.2024	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 23.05.2024	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3281-1
--	--