

Repräsentative Geschäftsräume an begehrter Lage Kasernenstrasse 17, 3600 Thun



Verkaufsrichtpreis Büroräume Sockelgeschoss CHF 410'000.004

Verkaufsrichtpreis Büroräume 1. Obergeschoss CHF 405'000.00

Verkaufsrichtpreis Archivraum Untergeschoss CHF 5'000.00

Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz Nr. 15 CHF 30'000.00

Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz Nr. 17 CHF 30'000.00

Kontakt:

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Die Lage.....	3
1.1.	Situationsplan	4
2.	Objektbeschrieb.....	5-6
3.	Räume / Pläne	7-8
4.	Fotos.....	9-13
5.	Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	14
6.	Grundbuchauszüge	15-19

1. Die Lage

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 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

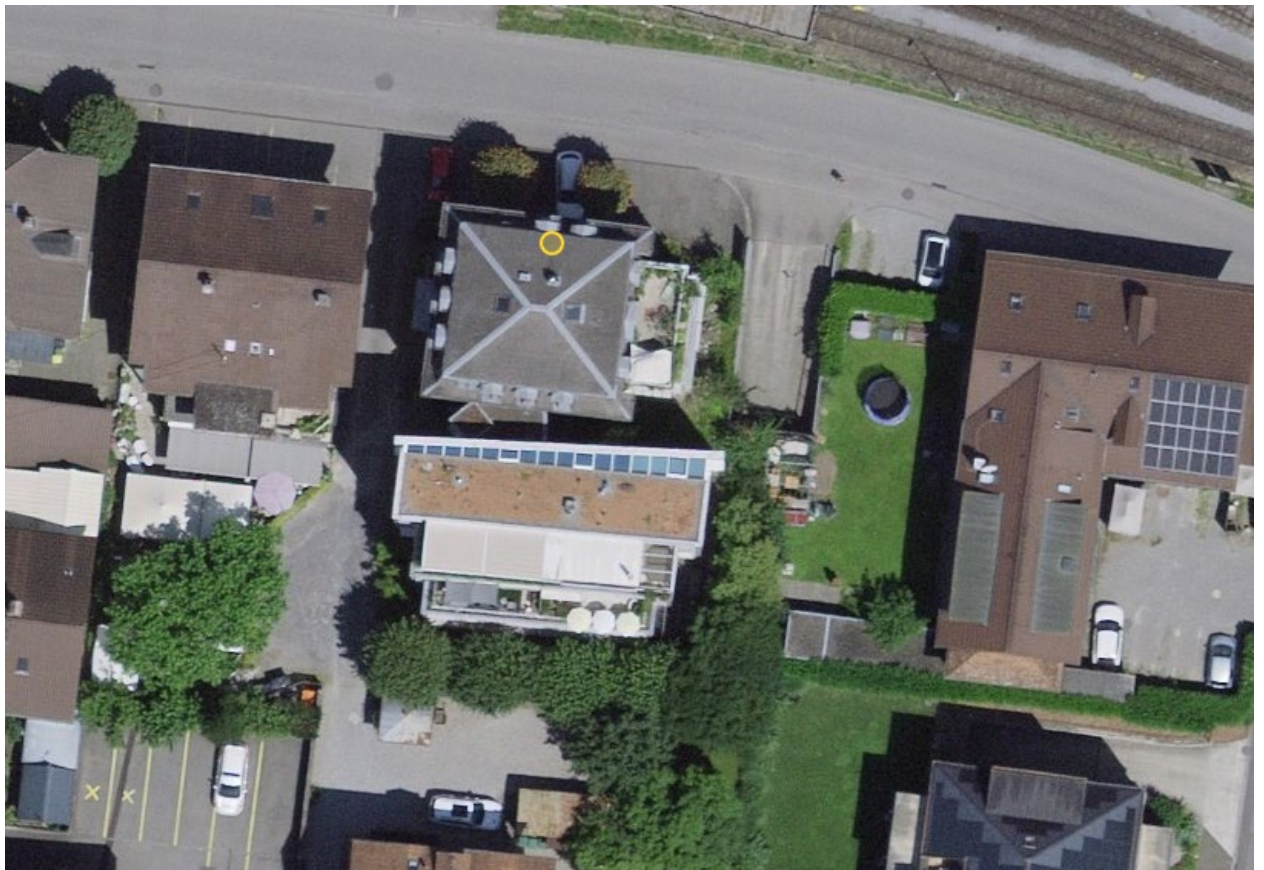
Rund 3'800 Schülerinnen und Schüler besuchen in Thun die Schule. Es bestehen vier Oberstufenschulen sowie fünf Primarschulen an 13 Standorten.

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 eindrucklichen Panorama rund um 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

Repräsentative Büroräume an der Kasernenstrasse 17 in Thun

Es gibt Geschäftsadressen, die funktionieren. Und es gibt Orte, die bereits beim Eintreten etwas vermitteln. Die Kasernenstrasse 17 gehört zur zweiten Kategorie.

In einem charaktervollen Altbau in attraktiver Lage von Thun stehen zwei aussergewöhnliche Büroeinheiten zum Verkauf. Historische Substanz und eine zeitgemässe Nutzung verbinden sich hier zu Räumen mit Persönlichkeit – fernab vom austauschbaren Bürostandard. Wunderschöne alte Holzböden, grosszügige Räume und der moderne Altbauarakter schaffen ein Arbeitsumfeld, das repräsentativ wirkt und gleichzeitig angenehm unaufgeregt bleibt.

Die Lage ergänzt diesen Anspruch ideal: zentral in Thun, nahe beim Bahnhof und hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mitarbeitende, Kundschaft und Geschäftspartner erreichen die Liegenschaft bequem. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Besucherparkplätze direkt bei der Liegenschaft für zusätzlichen Komfort.

Zwei Einheiten – einzeln oder gemeinsam

Im Sockelgeschoss stehen Ihnen rund 111m² zur Verfügung. Die Einheit umfasst drei grosszügige Büroräume, verfügt über eine Teeküche, WC und eine eigene Dusche. Die schönen Holzböden verleihen den Räumen Wärme und Charakter und bilden einen reizvollen Kontrast zu einer modernen Büroeinrichtung. Die Fläche eignet sich für unterschiedlichste Nutzungen – vom klassischen Büro über ein Atelier bis hin zu beratende oder dienstleistungsorientierte Tätigkeiten.

Auch die Büroeinheit im 1. Obergeschoss bietet rund 111m² und überzeugt mit ihrem besonderen Altbauambiente. Drei Büroräume, eine Teeküche und ein WC bilden die funktionale Basis. Die historischen Holzböden und die charaktervolle Architektur sorgen dabei für eine Atmosphäre, die man in modernen Zweckbauten nur selten findet.

Besonders interessant ist die Flexibilität des Angebots: Die beiden Büroeinheiten können separat oder zusammen erworben werden. Beim gemeinsamen Erwerb stehen insgesamt rund 222 m² Bürofläche zur Verfügung – eine attraktive Möglichkeit für Unternehmen, die heute Raum benötigen und sich zugleich Perspektiven für die Zukunft sichern möchten.

Zum Angebot gehören ausserdem zwei Einstellhallenplätze sowie ein separater Archivraum. Damit sind auch jene praktischen Anforderungen abgedeckt, die im Geschäftsalltag den Unterschied machen.

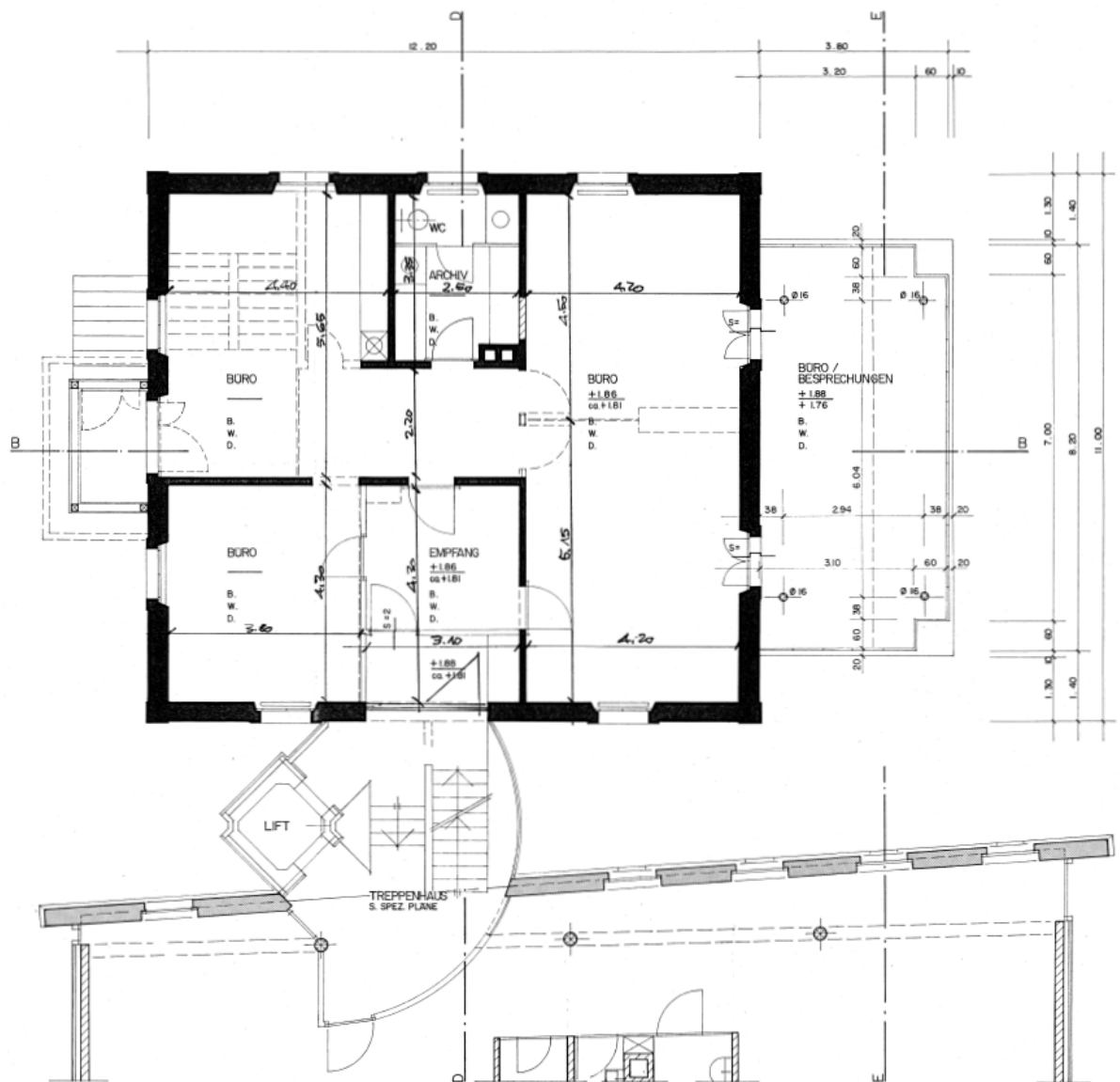
Die heutige Eigentümerschaft würde für einen Zeitrahmen von ca. 10 Jahren gerne die Büroräume im 1. Obergeschoss mieten und weiterhin als Büro nutzen.

Kasernestrasse 17, Thun – eine Geschäftsadresse für Unternehmen, die nicht nur Fläche suchen, sondern einen Ort mit Charakter, Ausstrahlung und einer überzeugenden Lage.

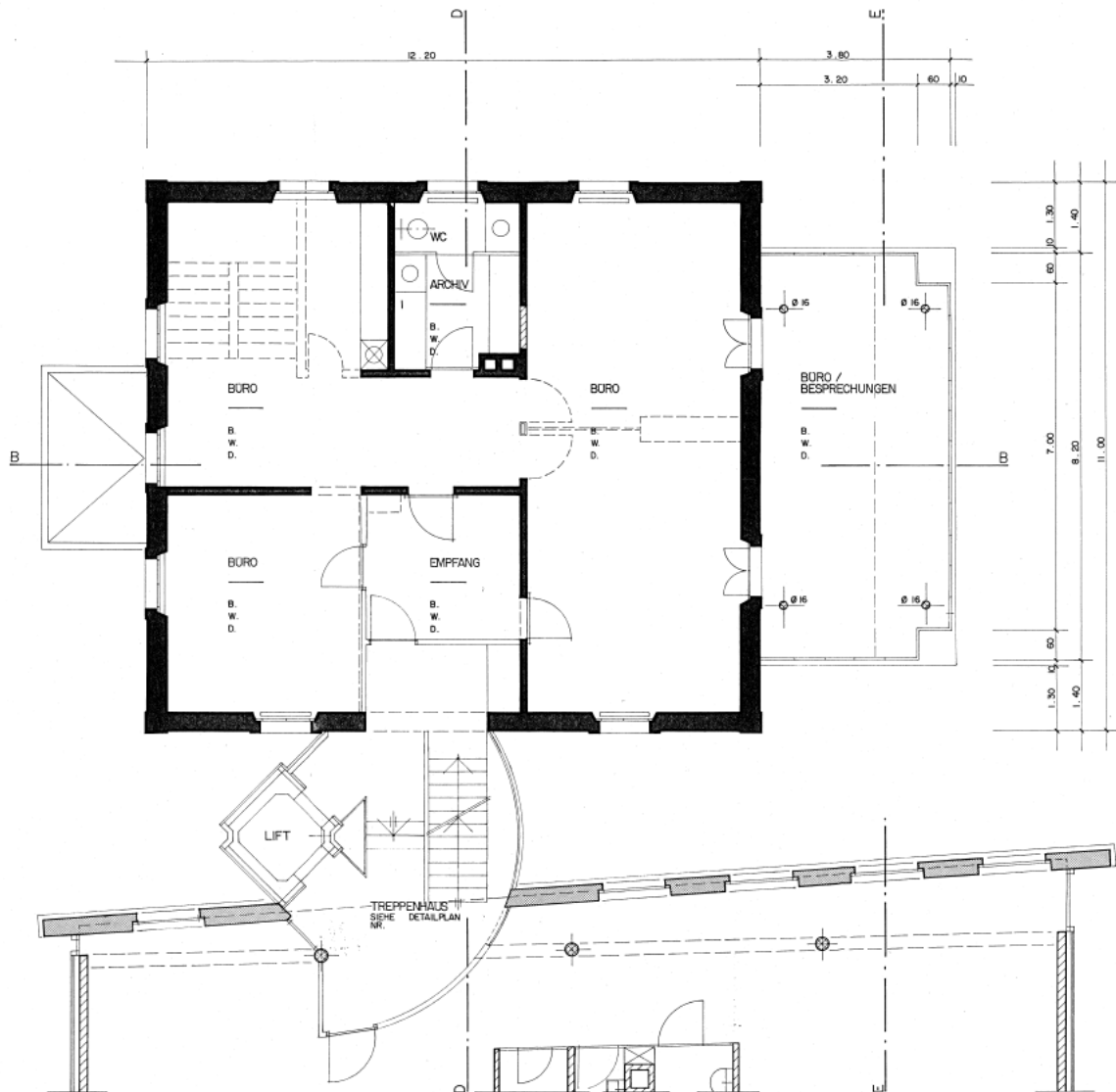
Kurz-Baubeschrieb:

Fassade	vorgehängte hinterlüftete Fassade mit keramischen Platten
Dach	Flachdach / Mansardenwalmdach
Heizung	Ölheizung
Bodenbeläge	Charakteristische Naturholzböden, Teppich und Kachelböden
Wände/Decken	Holzvertäfelung
Parkieren	Zwei Einstellhallenplätze sowie diverse Besucherparkplätze

3. Räume / Pläne



Grundriss Sockelgeschoss



Grundriss Sockelgeschoss

4. Fotos











5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde	942.1 (Thun)	
	Stammgrundstück	GBBL-Nr. 449	
	Sockelgeschoss	GBBL-Nr. 449-2	
	Obergeschoss	GBBL-Nr. 449-3	
	Archivraum	GBBL-Nr. 449-6-1	
	EHP Nr. 15	GBBL-Nr. 449-7-15	
	EHP Nr. 15	GBBL-Nr. 449-7-17	
Wertquoten	Sockelgeschoss	80/1000	
	Obergeschoss	80/1000	
	Archivraum	5/1000	
	Einstellhallenplätze	je 1/19	
Baujahr	1991		
Amtlicher Wert SG	CHF	337'330.00	
Amtlicher Wert OG	CHF	313'130.00	
Gebäudeversicherungswert	CHF	2'858'000.00	
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	8'200.00	Büro SG
	CHF	8'600.00	Büro OG
	CHF	300.00	Archivraum
	CHF	680.00	Je Einstellhallenplatz
Anteil Erneuerungsfonds per 30.04.2026	CHF	141'650.60	Stand Haus
		14'436.00	Anteil Büro SG
		14'436.00	Anteil Büro OG
Verkaufspreis	CHF	410'000.00	Büro SG
		405'000.00	Büro OG
		5'000.00	Archivraum
		30'000.00	Einstellhallenplatz Nr. 15
		30'000.00	Einstellhallenplatz Nr. 17
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 Büroräume werden 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

Auszug Grundstück-Informationen



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

Thun 1 (Thun) / 449-2

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	449-2
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH573509844673
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/449
Wertquote	80/1'000
Sonderrecht	Büros, Hochparterre/Altbau
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 337'330	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum	
Einfache Gesellschaft	
Klausli-Furrer Markus, 06.10.1957	22.01.1991 025-1991/329/0 22.01.1991 025-1991/332/0 04.12.2008 025-2008/5955/0
Kurt-Gaggioli Martin Werner, 28.05.1955	22.01.1991 025-1991/329/0 22.01.1991 025-1991/332/0 04.12.2008 025-2008/5955/0

Anmerkungen

22.01.1991 025-1991/332/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-2000/003606

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Thun 1 (Thun) 942.1/449

Auszug Grundstück-Informationen



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

Thun 1 (Thun) / 449-3

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	449-3
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH588446350972
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/449
Wertquote	80/1'000
Sonderrecht	Büros, 1. OG/Altbau
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 313'130	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum	
Einfache Gesellschaft	
Klausli-Furrer Markus, 06.10.1957	22.01.1991 025-1991/329/0 22.01.1991 025-1991/332/0 04.12.2008 025-2008/5955/0
Kurt-Gaggioli Martin Werner, 28.05.1955	22.01.1991 025-1991/329/0 22.01.1991 025-1991/332/0 04.12.2008 025-2008/5955/0

Anmerkungen

22.01.1991 025-1991/332/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-2000/003606
---------------------------	--

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/449
--	-----------------------------

Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 1 (Thun) / 449-6-1

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	449-6-1
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH129501463564
Stammgrundstück	STW Thun 1 (Thun) 942.1/449-6
Wertquote	5/30
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 26'500	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum	
Einfache Gesellschaft	
Kläusli-Furrer Markus, 06.10.1957	22.01.1991 025-1991/329/0 22.01.1991 025-1991/332/0 04.12.2008 025-2008/5955/0
Kurt-Gaggioli Martin Werner, 28.05.1955	22.01.1991 025-1991/329/0 22.01.1991 025-1991/332/0 04.12.2008 025-2008/5955/0

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: STW Thun 1 (Thun) 942.1/449-6

Auszug Grundstück-Informationen



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

Thun 1 (Thun) / 449-7-15

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	449-7-15
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH456946933569
Stammgrundstück	STW Thun 1 (Thun) 942.1/449-7
Wertquote	6/114
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 16'960	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum	
Einfache Gesellschaft	
Kläusli-Furrer Markus, 06.10.1957	31.12.1998 025-1998/8102/0 04.12.2008 025-2008/5955/0
Kurt-Gaggioli Martin Werner, 28.05.1955	31.12.1998 025-1998/8102/0 04.12.2008 025-2008/5955/0

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Pfandrechte

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	STW Thun 1 (Thun) 942.1/449-7
--	-------------------------------

Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 1 (Thun) / 449-7-17

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	449-7-17
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH573593694641
Stammgrundstück	STW Thun 1 (Thun) 942.1/449-7
Wertquote	6/114
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
16'960		2020

Eigentum

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft

Kläusli-Furrer Markus, 06.10.1957

Kurt-Gaggioli Martin Werner, 28.05.1955

31.12.1998 025-1998/8102/0

04.12.2008 025-2008/5955/0

31.12.1998 025-1998/8102/0

04.12.2008 025-2008/5955/0

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Pfandrechte

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

STW Thun 1 (Thun) 942.1/449-7