

Ihre neue 4.5-Zimmer-Stadtwohnung im «Bel-Air» Krankenhausstrasse 32, Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 995'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 35'000.00

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
3.	Räume / Pläne	6
4.	Fotos.....	7-12
5.	Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	13
6.	Grundbuchauszüge	14-15

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 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

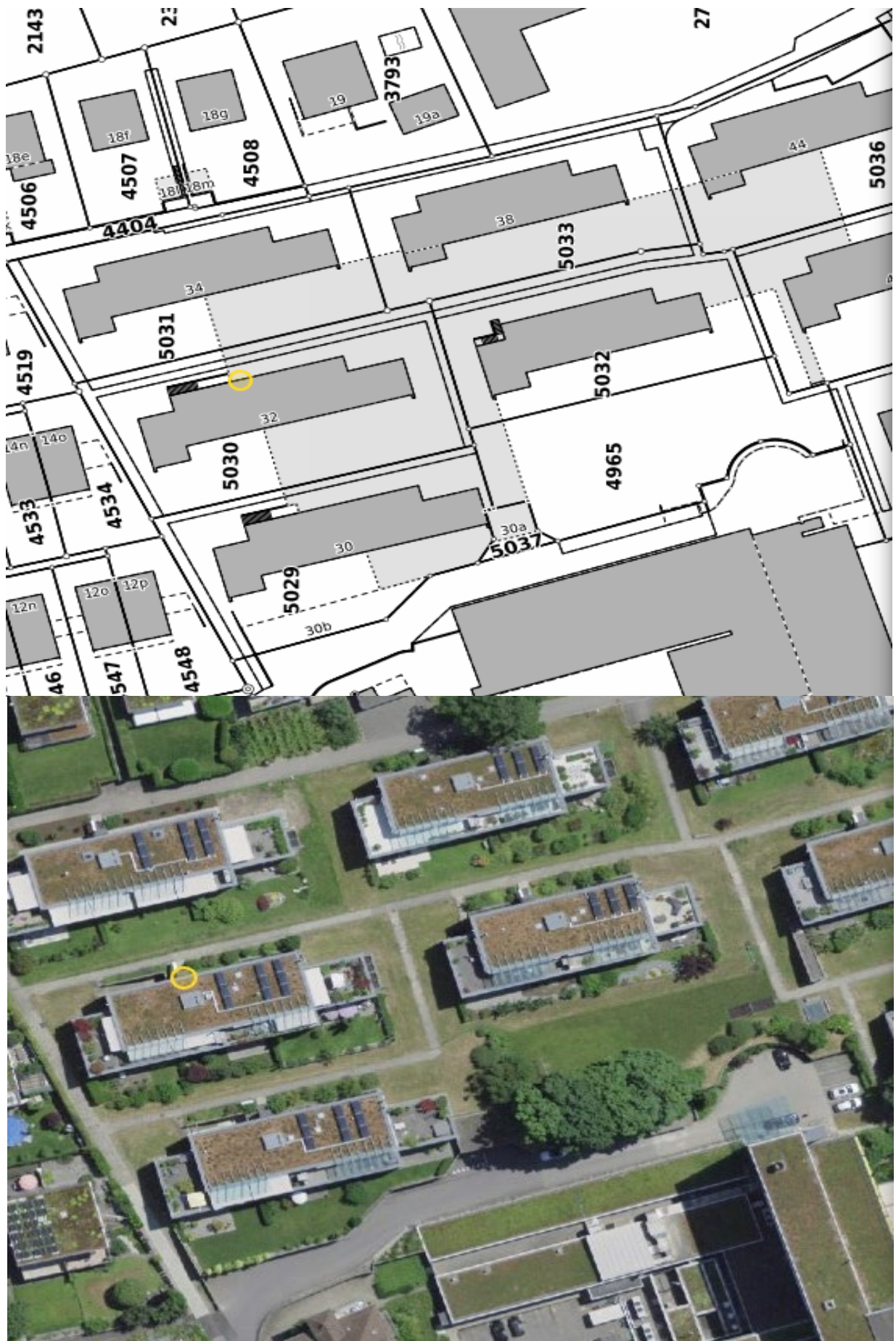
Rund 3'800 Schülerinnen und Schüler besuchen in Thun die Schule. Es bestehen vier Oberstufenschulen sowie fünf Primarschulen an 13 Standorten.

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 «Blüemliere» oder ein Besuch eines Events oder Kongresses vor einem eindrucksvollen 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

Platz zum Leben – drinnen und draussen!

Sie glauben, man könne im Leben nicht alles haben? Dann kennen Sie die Wohnüberbauung **Bel-Air** noch nicht! Hier wohnen Sie nicht nur auf der Sonnenseite, sondern auch mit spektakulärer Aussicht auf die Alpen, die Stadtkirche, das Schloss und das Aaretal – ein Zuhause, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Das Herzstück Ihrer neuen Wohnung ist die beeindruckende, gedeckte Loggia mit 26.06 m² – grosszügig, wettergeschützt und ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird dieser Aussenbereich durch einen privaten begrünten Gartenanteil, der Ihr neues Zuhause perfekt abrundet.

Innen überzeugt die Wohnung durch clever gestaltete Grundrisse, zeitlose Materialien und eine moderne Ausstattung. Küche und Bad sind mit hochwertigen Geräten eingerichtet. Besonders praktisch: Alle Wohn- und Schlafräume bieten direkten Zugang zur Loggia. Die Ausrichtung des Wohn- und Essbereichs garantiert eine optimale Besonnung bis in die Abendstunden.

Mit einer grosszügigen Nettowohnfläche von 120.90 m² finden Sie hier Raum für individuelle Wohnräume – ideal für Paare, Familien oder Menschen mit Platzanspruch.

Ihr Fahrzeug parken Sie bequem in der grosszügig dimensionierten Einstellhalle, welche bereits über die Grundinstallation für Elektrofahrzeuge verfügt. Der Einstellplatz Nr. 17 ist für CHF 35'000.00 zu erwerben.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich auch ein geräumiges Kellerabteil. Der Waschturm befindet sich direkt in der Wohnung – alternativ kann dieser in den Keller verlegt werden, so dass der gewonnene Raum auch als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden kann.

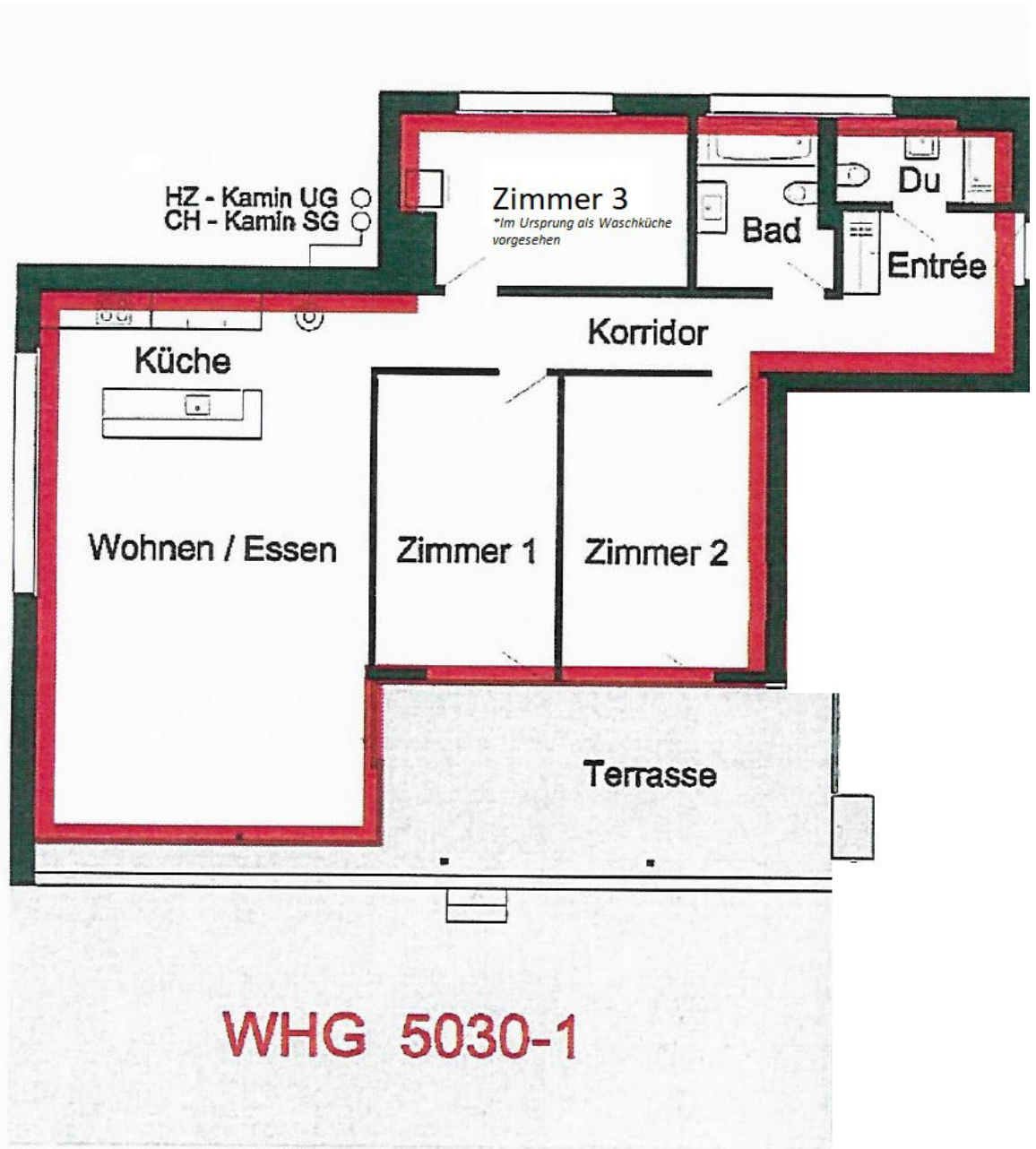
Ein weiterer Pluspunkt: Die Überbauung wurde im Frühling 2024 an das Fernwärmenetz der Energie Thun AG angeschlossen und setzt damit auf eine zukunftsorientierte, umweltfreundliche Energieversorgung.

Kurz-Baubeschrieb:

Fassade	Aussenisolierte Wärmedämmung
Dach	Flachdachaufbau mit Solarthermie
Heizung	Fernwärme der Energie Thun AG / Verteilung über Bodenheizung
Bodenbeläge	Eichenparkett in allen Zimmern, Plattenboden in den Nassbereichen und Küche sowie im Waschraum.
Wände/Decken	Feinabrieb (Feinkorn/Glattstrich)
Küche	Arbeitsfläche aus hochwertigem Naturstein, Glaskeramikkochfeld V-ZUG, Dampfabzug V-ZUG, Backofen V-ZUG, grosser Kühlschrank mit separatem Gefrierfach V-ZUG, Chromstahlpülbecken, Geschirrspülautomat SIEMENS
Parkieren	Einstellhallenplatz, diverse Besucherparkplätze

3. Räume / Pläne

Das «Zimmer 3» wurde im Ursprung als integrierte Waschküche geplant, kann aber als Büro oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden.



4. Fotos













5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde	942.1 (Thun)	
	Stammgrundstück	GBBL-Nr. 4965	
	Wohnung	GBBL-Nr. 5030-1	
	Einstellhallenplatz	GBBL-Nr. 5037-17	
Wertquoten	Wohnung	135/1000	
	Einstellhallenplatz	3/255	
Baujahr	2010		
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	537'330.00	
Amtlicher Wert EH-Platz	CHF	26'350.00	
Eigenmietwert Wohnung	CHF	22'240.00	
Eigenmietwert EH-Platz	CHF	1'360.00	
Gebäudeversicherungswert	CHF	3'700'000.00	
Betriebs- und Verwaltungs- kosten pro Jahr	CHF	7'000.00 280.00	Wohnung (inkl. EF Haus/Heizung) Einstellhallenplatz
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	105'640.00 14'262.00 3'715.00 506.00 80'270.00 944.00	Aktueller Stand Haus Anteil Wohnung Aktueller Stand Heizung Anteil Wohnung Aktueller Stand Einstellhalle Anteil Einstellhallenplatz
Verkaufspreis	CHF	995'000.00 35'000.00	Wohnung 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 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) / 5030-1

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	5030-1
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH620072463574
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5030
Wertquote	1/35/1'000
Sonderrecht	Wohnung SG rechts, mit Nebenraum
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 537'330	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gemäss Grundbuch

Anmerkungen

10.04.2008 025-2008/1731/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-2008/000595
----------------------------	---

Dienstbarkeiten

29.01.2014 035-2014/507/0	(L) Nutzniessung ID.035-2014/000135
---------------------------	-------------------------------------

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5030
--	------------------------------

Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 1 (Thun) / 5037-17

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	5037-17
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH520720463596
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5037
Wertquote	3/255
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 26'350	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gemäss Grundbuch

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

29.01.2014 035-2014/507/0 (L) Nutzniessung ID.035-2014/000135

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5037