

Urbaner Luxus mit Weitblick - Exklusive Attikawohnung im «Belair» Krankenhausstrasse 40, Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 1'325'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 50'000.00

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
4.	Fotos.....	8-15
5.	Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	16
6.	Grundbuchauszüge	17-18

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 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

Platz zum Leben – drinnen und draussen!

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im Belair – hoch über der Stadt - mit einem Ausblick, welcher jeden Tag aufs Neue begeistert. Diese exklusive Attikawohnung vereint urbanen Komfort mit spektakulärer Aussicht. Geniessen Sie den Blick auf das imposante Schloss Thun, die historische Stadtkirche und das eindrucksvolle Bergpanorama des Berner Oberlands – direkt von Ihrer grosszügigen, teils mit Glas überdachten Terrasse aus.

Der durchdachte Grundriss, der hohe Ausbaustandard und edle Materialien schaffen ein Wohnambiente auf höchstem Niveau. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet fügt sich beispielsweise in den offenen Wohnbereich ein. Besonders praktisch: Bis auf ein Zimmer bieten alle Wohn- und Schlafräume direkten Zugang zum Aussenbereich. Die Ausrichtung des Wohn- und Essbereichs garantiert eine optimale Besonnung bis in die Abendstunden.

Die beiden Terrassen mit zusammen 85 m² bieten nicht nur Sonne und Privatsphäre, sondern auch praktische Highlights wie einen eigenen Wasseranschluss – perfekt für Pflanzenliebhaber oder Outdoor-Geniesser.

Mit einer grosszügigen Nettowohnfläche von 116.49 m² finden Sie hier Raum für individuelle Wohnträume – ideal für Paare, Familien oder Menschen mit Platzanspruch. Die Wohnung ist zudem barrierefrei erschlossen (altersgerecht).

Ihr Fahrzeug parkieren Sie bequem in der grosszügig dimensionierten Einstellhalle, welche bereits über die Grundinstallation für Elektrofahrzeuge verfügt. Der übergrosse Einstellhallenplatz Nr. 49 ist für CHF 50'000.00 zu erwerben.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein geräumiges Kellerabteil mit knapp 20 m² Fläche. Die Waschmaschine befindet sich direkt in der Wohnung in einem separaten Reduit.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Überbauung wurde im Frühling 2024 erst an das Fernwärmenetz der Energie Thun AG angeschlossen und setzt damit auf eine zukunftsorientierte, umweltfreundliche Energieversorgung. Die Solarthermieanlage auf dem Dach rundet den Umweltgedanken ab.

Highlights:

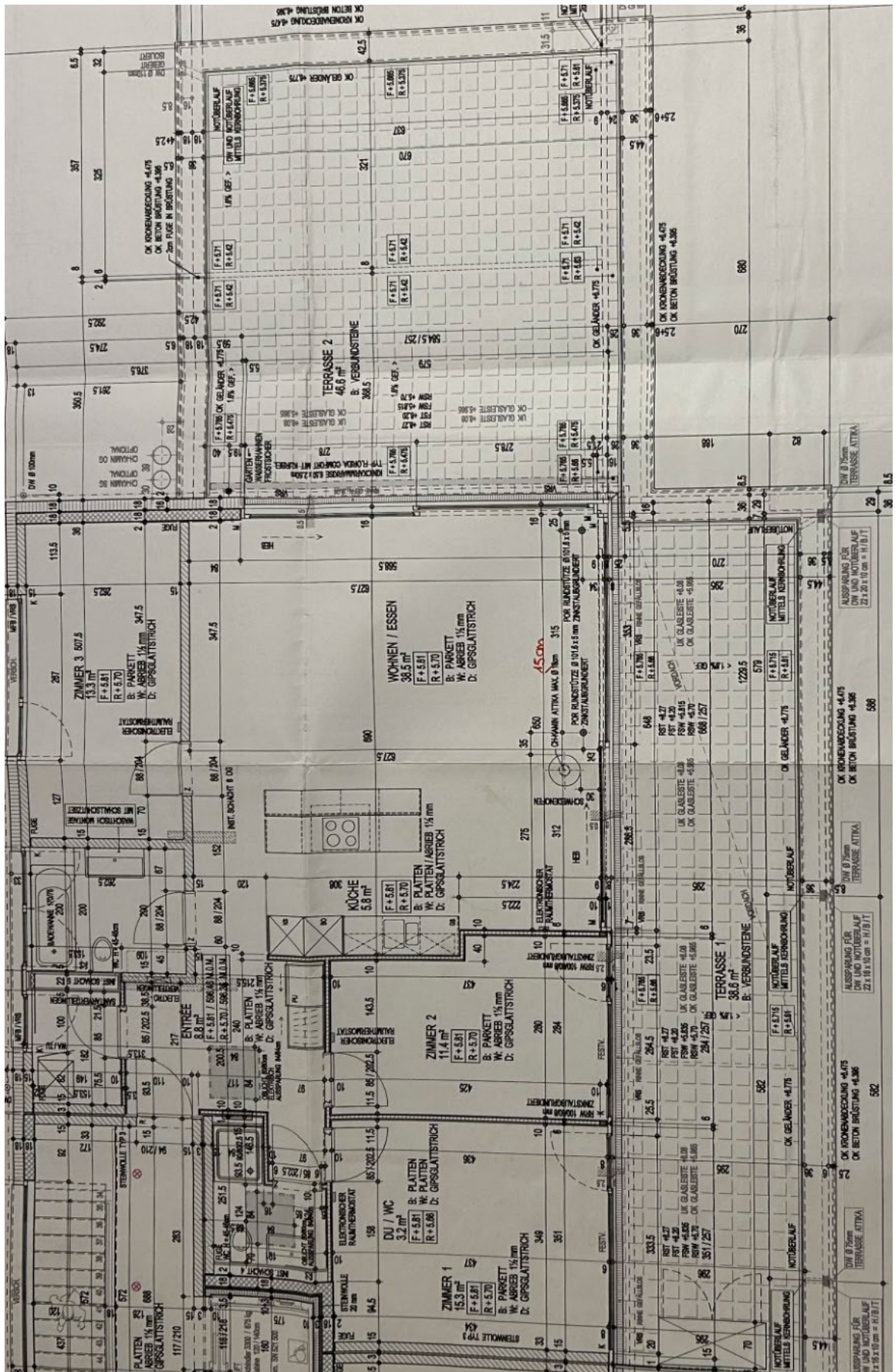
- Unverbaubarer Ausblick auf Schloss Thun, Stadtkirche & Alpenpanorama
- Teils überdachte Terrasse
- Luxuriöser Innenausbau mit hochwertigen Materialien
- Grosszügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Ruhige Lage in Stadtnähe mit optimaler Anbindung

Erleben Sie Wohnqualität neu – stilvoll, aussichtsreich und absolut einzigartig.

Kurz-Baubeschrieb:

Fassade	Aussenisolierte Wärmedämmung
Dach	Flachdachaufbau mit Solarthermie
Heizung	Fernwärme der Energie Thun AG / Verteilung über Bodenheizung
Bodenbeläge	Edler Kirschholzboden in den Schlafräumen und im Wohnbereich, Plattenboden im Büro, in den Nassbereichen und Küche sowie im Waschraum. Betongrund im Kellerbereich.
Wände/Decken	Feinabrieb (Feinkorn/Glattstrich)
Küche	Arbeitsfläche aus hochwertigem Naturstein, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen und Steamer, grosser Kühlschrank, Chromstahlspülbecken, Geschirrspülautomat
Parkieren	Einstellhallenplatz (Übergrosser Platz), diverse Besucherparkplätze

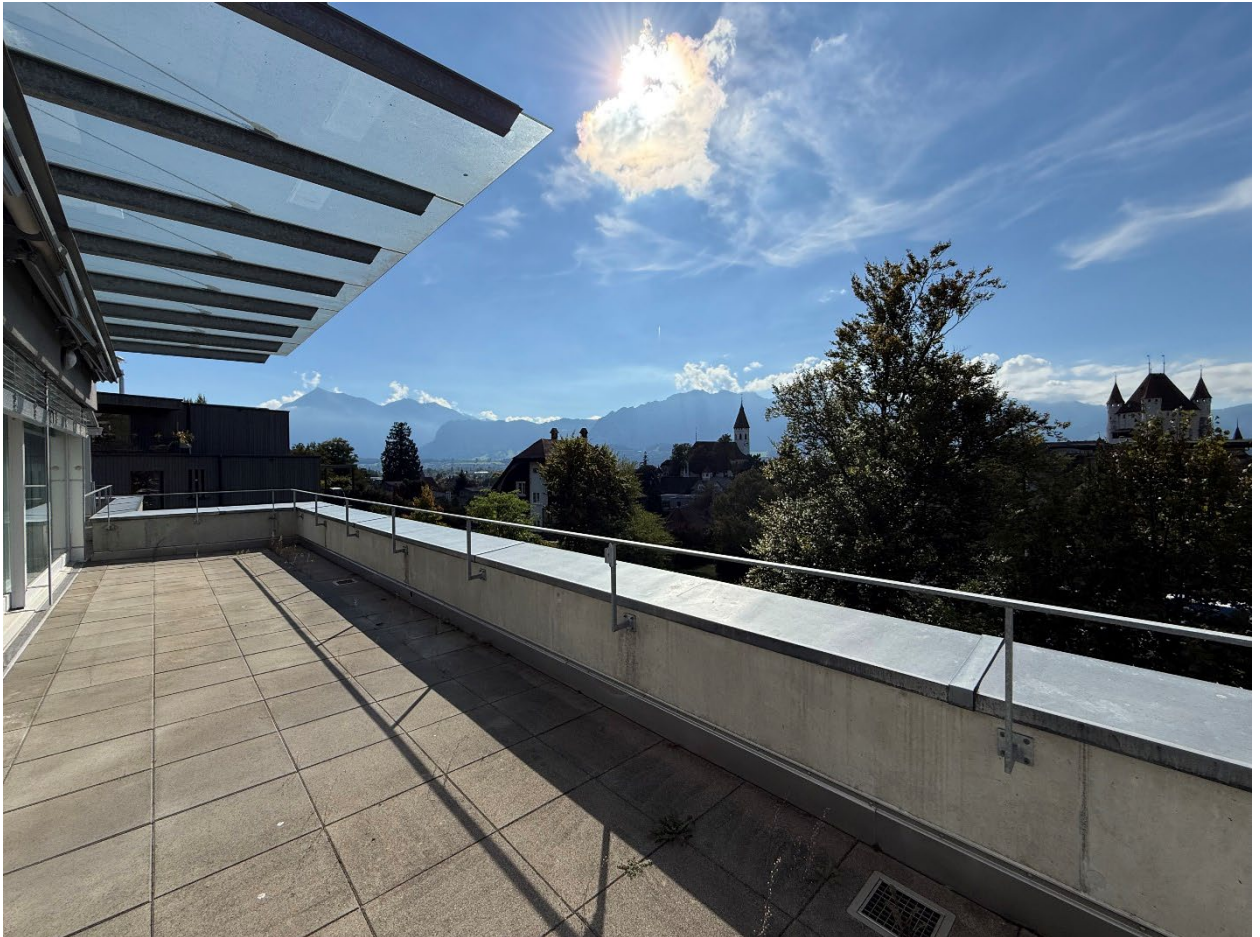
3. Räume / Pläne



4. Fotos

















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde	942.1 (Thun)	
	Stammgrundstück	GBBL-Nr. 4965	
	Wohnung	GBBL-Nr. 5034-6	
	Einstellhallenplatz	GBBL-Nr. 5037-49	
Wertquoten	Wohnung	150/1000	
	Einstellhallenplatz	3/255	
Baujahr	2010		
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	668'980.00	
Amtlicher Wert EH-Platz	CHF	26'350.00	
Eigenmietwert Wohnung	CHF	24'140.00	
Eigenmietwert EH-Platz	CHF	1'830.00	
Gebäudeversicherungswert	CHF	2'850'000.00	
Betriebs- und Verwaltungs- kosten pro Jahr	CHF	7'150.00 280.00	Wohnung (inkl. EF-Haus/Heizung) Einstellhallenplatz
Anteil Erneuerungsfonds per 30.09.2024	CHF	105'636.00 15'845.00 26'534.00 462.00 80'270.00 944.00	Stand Haus Anteil Wohnung Stand Heizung Anteil Wohnung Stand Einstellhalle Anteil Einstellhallenplatz
Verkaufspreis	CHF	1'325'000.00 50'000.00	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 an den Meistbietenden 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) / 5034-6

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr.	5034-6
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH873500834655
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5034
Wertquote	150/1'000
Sonderrecht	Wohnung Attika links, mit Nebenraum
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
668'980		2024

Anmerkungen

10.04.2008 025-2008/1735/0 Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft
ID.025-2008/000610

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5034

Auszug Grundstück-Informationen



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

Thun 1 (Thun) / 5037-49

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr.	5037-49
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH160746352211
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 BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ÖREB-Kataster

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