

Urbane Stadtwohnung mit grosszügiger Gartenparzelle im «Belair» Krankenhausstrasse 40, Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 1'095'000.00

Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz Nr. 73 CHF 35'000.00

Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz Nr. 74 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.....	5-6
3.	Räume / Pläne	7
4.	Fotos.....	8-14
5.	Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	15
6.	Grundbuchauszüge	16-18

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 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 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. Objektbeschreibung

Platz zum Leben – mit Gartengefühl und Terrasse!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im «Belair» – eine stilvolle 4.5-Zimmer-Erdgeschosswohnung (*Das Zimmer «Waschen» kann als zusätzliches Zimmer, Büro etc. genutzt werden*), welche komfortables Wohnen mit einem grosszügigen Aussenbereich vereint. Hier geniessen Sie Ruhe, Privatsphäre und ein angenehmes Wohnambiente – ideal für alle, die das Leben drinnen wie draussen schätzen.

Der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit direktem Zugang zur grosszügigen Terrasse. Auf rund 38 m² Aussenfläche (ohne Rasenfläche) lässt es sich wunderbar entspannen, gärtnern oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden verbringen.

Die moderne Küche ist harmonisch in den Wohnraum integriert und mit hochwertigen Geräten ausgestattet – funktional und stilvoll zugleich. Der durchdachte Grundriss sowie der ansprechende Innenausbau schaffen ein wohnliches Ambiente mit viel Gestaltungsspielraum. Mehrere Zimmer bieten direkten Zugang zur Terrasse und sorgen für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Mit einer grosszügigen Nettowohnfläche von 131.1 m² bietet diese Wohnung viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse – ideal für Paare, Familien oder alle, die Wert auf Komfort und Raum legen. Die Wohnung ist zudem barrierefrei erschlossen und somit auch langfristig bestens geeignet.

Ihr Fahrzeug parkieren Sie bequem in der Einstellhalle, die bereits über die Grundinstallation für Elektrofahrzeuge verfügt. Zwei Einstellhallenplätze können für jeweils CHF 35'000.00 pro Platz zusätzlich erworben werden.

Ein geräumiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während sich die eigene Waschmaschine praktisch im separaten Reduit innerhalb der Wohnung befindet.

Auch in Sachen Nachhaltigkeit überzeugt die Liegenschaft: Der Anschluss an das Fernwärmenetz sowie eine Solarthermieanlage tragen zu einer modernen und umweltbewussten Energieversorgung bei.

Highlights

- Grosszügige Terrasse mit 38 m² sowie Rasenfläche
- Helle Wohnräume mit direktem Zugang nach draussen
- Hochwertiger Innenausbau und moderne Küche
- Durchdachter, familienfreundlicher Grundriss
- Ruhige und dennoch gut angebundene Lage
- Barrierefreier Zugang

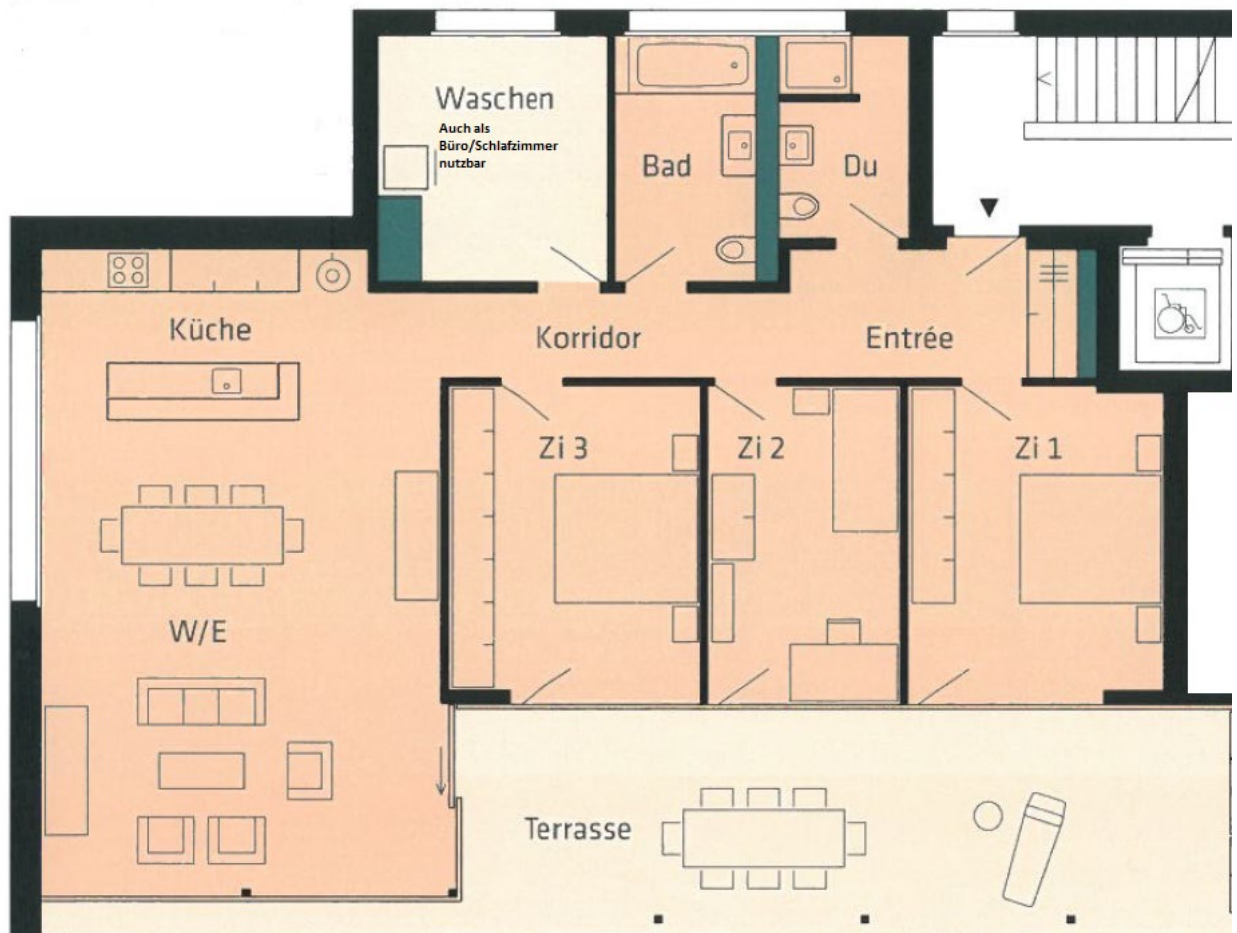
Erleben Sie Wohnqualität auf einer Ebene – komfortabel, modern und mit viel Freiraum im Grünen.



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
Küche	Arbeitsfläche aus hochwertigem Naturstein, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen und Steamer, grosser Kühlschrank, Chromstahlspülbecken, Geschirrspülautomat
Parkieren	Zwei Einstellhallenplätze sowie diverse Besucherparkplätze

3. Räume / Pläne



Bruttogeschossfläche ¹	135.9 m²
Nettowohnfläche ²	131.1 m²
Wohnen/Essen	40.0 m ²
Küche	9.9 m ²
Zimmer 1	16.0 m ²
Zimmer 2	12.1 m ²
Zimmer 3	15.8 m ²
Bad/WC	6.9 m ²
Dusche/WC	5.2 m ²
Korridor	7.1 m ²
Entrée	7.6 m ²
Waschen	10.5 m ²
Balkon	38.0 m ²
Keller im Untergeschoss	-

4. Fotos

















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Einstellhallenplätze	942.1 (Thun) GBBL-Nr. 4965 GBBL-Nr. 5034-1 GBBL-Nr. 5037-73 / 5037-74	
Wertquoten	Wohnung Einstellhallenplätze	178/1000 je 3/255	
Baujahr	2010		
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	616'080.00	
Amtlicher Wert EH-Platz	CHF	26'350.00	
Gebäudeversicherungswert	CHF	2'850'000.00	
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	7'200.00 280.00	Wohnung (inkl. EF-Haus/Heizung) Pro Einstellhallenplatz
Anteil Erneuerungsfonds per 30.09.2025	CHF	117'659.00 20'943.00 24'046.00 496.00 90'630.00 1'066.00	Stand Haus Anteil Wohnung Stand Heizung Anteil Wohnung Stand Einstellhalle Anteil Einstellhallenplatz
Verkaufspreis	CHF	1'095'000.00 35'000.00 35'000.00	Wohnung Einstellhallenplatz Nr. 73 Einstellhallenplatz Nr. 74
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) / 5034-1

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	5034-1
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH720083463538
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5034
Wertquote	178/1'000
Sonderrecht	Wohnung SG rechts, mit Nebenraum
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 616'080	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2024
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gemäss Grundbuch

Anmerkungen

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

Dienstbarkeiten

25.11.2016 035-2016/11558/0 (L) Wohnrecht ID.035-2016/001578

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

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) / 5037-73

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	5037-73
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH700735244613
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

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

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



Auszug Grundstück-Informationen



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

Thun 1 (Thun) / 5037-74

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	5037-74
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH713524460724
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

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

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