

Idyllische 2.5-Zimmer-Wohnung in Stadtnähe Marquard Woher-Strasse 21, 3600 Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 435'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 35'000.00

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	5-6
3. Räume / Grundrissplan	7
4. Fotos	8-13
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	14
6. Grundbuchauszug	15-19



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 2022:

Total Einwohner	44'510
ausländische Staatsangehörige	6'925

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.

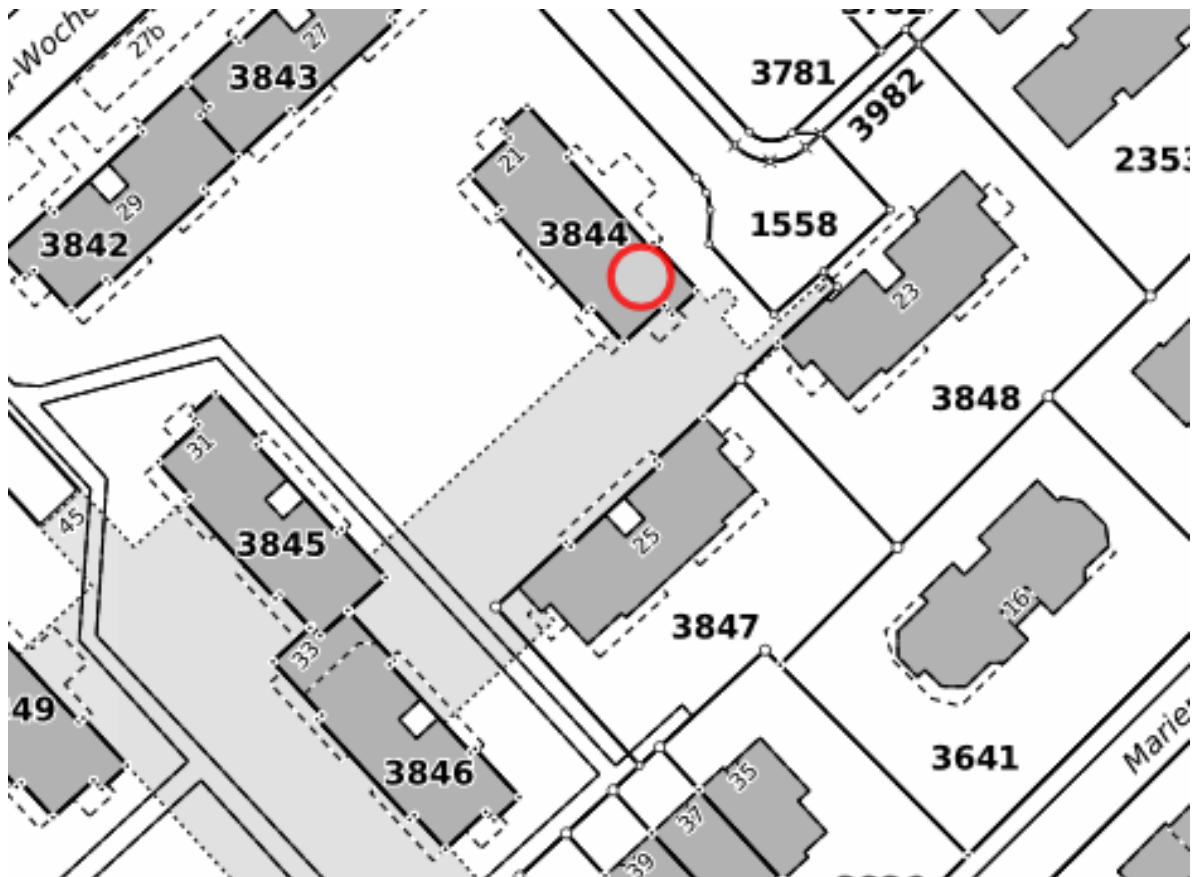
Freizeit

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 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

Die idyllisch gelegene 2.5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft Marquard Woher-Strasse 21, welche insgesamt über 9 Wohnungen verfügt. Zur Wohnung muss der Einstellhallenplatz Nr. 21 zu CHF 35'000.00 erworben werden. Die Wohnung partizipiert mit 116/1'000 am Stammgrundstück Thun; GBBL. Nr. 3844.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1986 erstellt und befindet sich in gutem und gepflegtem Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt.

Die Wohnung selbst verfügt über eine Nettowohnfläche von rund 70 m². Die Einrichtung stammt grösstenteils aus dem Erstellungsjahr, bietet jedoch viel Potential für eigene Sanierungspläne. Der hochwertige Boden aus Eichenparkett verleiht der Wohnung viel Charakter. Der grosszügige Grundriss bietet viel Platz für Ihre individuelle Einrichtung.

Die beiden gemütlichen, überdachten Sitzplätze mit Blick ins Grüne laden förmlich dazu ein, warme Sommerabende draussen zu geniessen. Das Wohngebiet lässt Sie auch in Ihrer Freizeit auf Ihre Kosten kommen. Diverse sportliche Aktivitäten, ein üppiges Naherholungsgebiet, diverse Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zum Thunersee sind nur einige der Annehmlichkeiten, welche Sie hier erwarten.

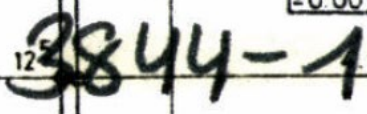
Waschmaschine und Tumbler befinden sich im Untergeschoss der Liegenschaft und stehen allen Parteien zur Mitbenutzung zur Verfügung. Um Ihren Hausrat entsprechend zu verstauen, finden Sie im Untergeschoss zudem ein stattliches Kellerabteil. Die darunterliegende Einstellhalle erreichen Sie bequem durch den Korridor des Hauses. Dort befindet sich auch der Einstellhallenplatz Nr. 21.

Eine freundliche und schön eingebettete Wohnung mit vielfältigem Angebot und individuellem Ausbaupotenzial erwartet Sie!



Kurz-Baubeschrieb:

Dach	Satteldach
Konstruktion	Mauerwerk (zweischalig)
Umgebung	zwei Spielplätze, Rasenfläche
Parkieren	Einstellhallenplatz Nr. 21, diverse allgemeine Besucherparkplätze
Waschraum	Waschmaschine und Tumbler im Untergeschoss des Hauses zur allgemeinen Benutzung
Bodenbeläge	Eichenparkett in den Wohnräumen, Linoleum in Küche und Badezimmer
Wände/Decken	Verputz/Abrieb
Küche	Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank, Chromstahlspülbecken, Geschirrspülautomat
Wohnfläche	70 m ²



4. Fotos















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Wohnung EHP Nr. 21	942-2 Thun 2 GBBL-Nr. 3844-1 GBBL-Nr. 3825-21
Baujahr	1986	
Wertquote	Wohnung	116/1'000
Amtlicher Wert	CHF	262'850.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	2'300'000.00
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	4'470.00 inkl. EH, Einlage Erneuerungsfonds, Heizung
Erneuerungsfonds	CHF	119'185.55 per 30.04.2023
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	13'826.00 per 30.04.2023
Erneuerungsfonds EH	CHF	56'132.90 per 30.04.2023
Anteil Erneuerungsfonds EH	CHF	631.00 per 30.04.2023
Erneuerungsfonds Siedlung	CHF	43'937.55 per 30.04.2023
Anteil Erneuerungsfonds Siedlung	CHF	295.55 per 30.04.2023
Verkaufsrichtpreis	CHF	435'000.00 Wohnung
	CHF	35'000.00 Einstellhallenplatz Nr. 21
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) / 3844

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)	
Grundstück-Nr	3844	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH113533460156	
Fläche	210 m², AV93	
Plan-Nr.	2528	
Lagebezeichnung	Dürrenast	
	Schadau	
Bodenbedeckung	Gebäude, 210 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 210 m²	Marquard-Wocher-Strasse 21, 3600 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Grundstück-Nummer	Anteil
Thun 2 (Strättligen) 942.2/3825	58/1'000

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (78'030) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-1 zu 116/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-2 zu 68/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-3 zu 116/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-4 zu 116/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-5 zu 68/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-6 zu 116/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-7 zu 166/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-8 zu 68/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-9 zu 166/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE

Anmerkungen

01.04.1986 025-1986/1522/0 Stockwerkanteile verpfändet

Dienstbarkeiten

04.11.1955 025-V/5321	(L) Gewerbebeschränkung z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2731 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2744 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2756
23.11.1982 025-1982/4666/0	(R) Fuss- und Fahrweg z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/909
23.11.1982 025-1982/4666/0	(R) Fuss- und Fahrweg z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1558
23.11.1982 025-1982/4666/0	(L) Baubeschränkung z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/909
14.08.1984 025-1984/3679/0	(R) Baubeschränkung z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3642
14.08.1984 025-1984/3679/0	(R) Baubeschränkung z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3807

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine



Pfandrechte

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzzonen

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Baulinien Nationalstrassen

Gesicherte öffentliche Leitungen



Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 2 (Strättligen) / 3844-1

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	3844-1
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH394609873572
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844
Wertquote	116/1'000
Sonderrecht	2 1/2-Zimmerwohnung, Parterre links, mit Nebenraum
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
262'850

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Anmerkungen

01.04.1986 025-1986/1522/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

Dienstbarkeiten

12.08.1986 025-1986/3957/0 (R) Gartenbenutzungsrecht
z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3825

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine



Auszug Grundstück-Informationen

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

Thun 2 (Strättligen) / 3844

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)	
Grundstück-Nr	3844	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH113533460156	
Fläche	210 m², AV93	
Plan-Nr.	2528	
Lagebezeichnung	Dürrenast	
	Schadau	
Bodenbedeckung	Gebäude, 210 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 210 m²	Marquard-Wocher-Strasse 21, 3600 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Grundstück-Nummer	Anteil
Thun 2 (Strättligen) 942.2/3825	58/1'000

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (78'030) 0	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-1 zu 116/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-2 zu 68/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-3 zu 116/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-4 zu 116/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-5 zu 68/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-6 zu 116/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-7 zu 166/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-8 zu 68/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/3844-9 zu 166/1'000	01.04.1986 025-1986/1522/0 Begründung STWE

Anmerkungen

01.04.1986 025-1986/1522/0 Stockwerkanteile verpfändet

Dienstbarkeiten

04.11.1955 025-V/5321	(L) Gewerbebeschränkung z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2731 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2744 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2756
23.11.1982 025-1982/4666/0	(R) Fuss- und Fahrweg z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/909
23.11.1982 025-1982/4666/0	(R) Fuss- und Fahrweg z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1558
23.11.1982 025-1982/4666/0	(L) Baubeschränkung z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/909
14.08.1984 025-1984/3679/0	(R) Baubeschränkung z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3642
14.08.1984 025-1984/3679/0	(R) Baubeschränkung z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3807

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Keine



ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzareale

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Baulinien Nationalstrassen

Gesicherte öffentliche Leitungen