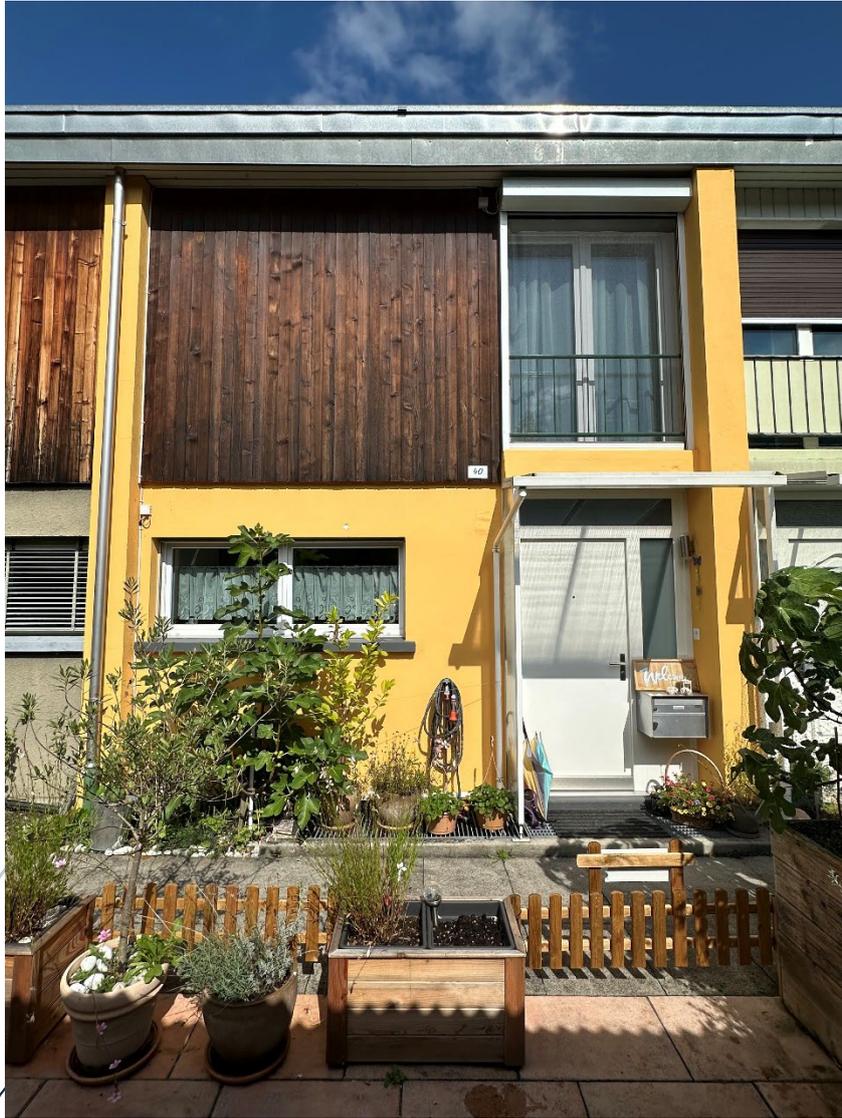


Verkaufsdokumentation

Reihenhaus (4 Zimmer) – Spiezstrasse 40, 3645 Gwatt (Thun)



Verkaufsrichtpreis: 685'000.-

Kontakt

Giovanni Imsand | 079 134 72 33 | gimsand@hotmail.com

1. Allgemeines

Gwatt ist ein kleiner, malerischer Ortsteil der Stadt Thun im Kanton Bern in der Schweiz. Es liegt am südlichen Ufer des Thunersees, etwa 4 Kilometer vom Stadtzentrum Thun entfernt, und bietet eine wunderschöne Naturkulisse mit Blick auf die umliegenden Berge, insbesondere die Alpen im Berner Oberland.

Geografie und Natur

Gwatt ist geprägt durch seine Lage am Thunersee und durch weite Wiesen, Wälder und die Nähe zu den Bergen. Die Uferregion ist für Erholungssuchende attraktiv, da es zahlreiche Möglichkeiten zum Baden, Wandern und Wassersport gibt. Der Gwattlichenmoos, ein Naturschutzgebiet, bietet Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Es gibt zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die ländliche Umgebung führen und sich für gemütliche Ausflüge anbieten.

Verkehrsanbindung

Gwatt ist durch Buslinien gut mit Thun und Spiez verbunden. Von beiden Bahnhöfen bestehen hervorragende Zugverbindungen ins nationale Zugnetz. Über die Autobahn A6, ist man in wenigen Minuten via Spiez oder Thun Süd, im Gwatt.

Tourismus und Freizeitaktivitäten

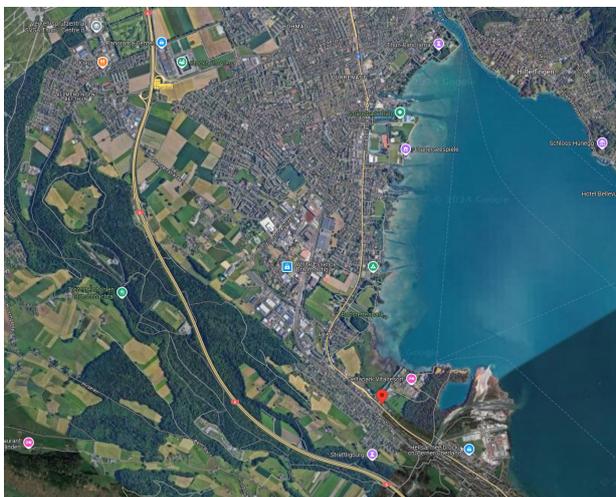
Gwatt ist ein beliebtes Ziel für Urlauber und Tagesausflügler. Es gibt Campingplätze sowie das bekannte **Deltapark Resort & Spa**, ein Luxusresort direkt am See. Das Resort bietet Erholungssuchenden Wellnessangebote und einen wunderschönen Blick auf den Thunersee. Die Gegend ist außerdem ideal für Wassersportarten wie Segeln, Windsurfen und Stand-up-Paddling.

Geschichte und Kultur

Historisch gesehen war Gwatt lange Zeit ein kleines Bauerndorf, das sich erst in den letzten Jahrzehnten durch den zunehmenden Tourismus entwickelt hat. Es liegt nahe an der Stadt Thun, sodass die Einwohner von Gwatt die städtischen Angebote leicht nutzen können, während sie gleichzeitig die Ruhe und Beschaulichkeit der ländlichen Umgebung genießen.

Schulen

Kindergarten und Primarschule befinden sich in nächster Umgebung. Gymnasien und Gewerbeschulen sind mit dem öffentlichen Verkehrsmittel oder dem Fahrrad in wenigen Fahrminuten im Stadtzentrum erreichbar.



2. Situationsplan



3. Objektbeschreibung

Direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet Gwatt Deltapark liegt dieses charmante Reihenhhaus. Das Haus erstreckt sich über mehrere Halbgeschosse und bietet in der aktuellen Raumaufteilung zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein praktisches Badezimmer im Obergeschoss. Eines der Schlafzimmer lässt sich mit minimalem Aufwand wieder in zwei separate Kinderzimmer unterteilen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer und eine helle, offene Küche. Über eine Treppe gelangt man ins Untergeschoss, wo sich eine Waschküche, der Keller und eine geräumige, isolierte Garage mit Ladestation für Elektroautos befinden. Das Haus verfügt zudem über zwei sonnige Gartensitzplätze, die den ganzen Tag zum Verweilen einladen.

In nur fünf Gehminuten erreichen Sie den Thunersee, und die Bushaltestelle, nur 100 Meter entfernt, ist in zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort bestehen Verbindungen nach Thun und Spiez.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend saniert, sodass in naher Zukunft keine größeren Investitionen zu erwarten sind. Zu den Modernisierungen zählen das Dach, sämtliche Fenster, die Elektroinstallationen, die Fassade inklusive Isolierung, die Eingangstür, die Küche, Bodenbeläge, die Heizung und mehr.

Eingangsbereich / Küche	18m ²	Plattenboden/Laminat, neue Massive Eingangstüre Bodenheizung Küche (Sanitas Trösch) 2015 mit Granit Glasrückwand, Siemens Geräten, Induktionsherd
Wohnzimmer	27m ²	Plattenboden/Laminat, Bodenheizung
Balkon	4.5m ²	Sicht auf See und Bergpanorama
Schlafzimmer 1	18m ²	Kork-Laminatboden
Schlafzimmer 2	17m ²	Laminatboden
Badezimmer	3.3m ²	Plattenboden, Regendusche-Bodeneben
Gang	4m ²	Laminatboden, Edelstahl Treppengeländer
Wohnfläche	ca. 92m ²	
Garage	21.5m ²	beheizt, isolierte Decke und Aussenwände Garagentor mit Türe, E-Auto Ladestation
Keller	8.2m ²	Granitplattenboden, praktische Gestelle
Waschküche	6m ²	AEG Waschmaschine und Tumbler, 200l Boiler
Gartensitzplatz 1	25m ²	Plattenboden, Gartenlaube mit Strom/Wasser
Gartensitzplatz 2	50m ²	Waschbeton, Rasen, Gartenhaus, Grillstelle
Vorplatz	50m ²	Parkmöglichkeit für 1-2 Autos, Wasseranschluss

Baubeschrieb

Heizung	Pelletofen (Raumheizung) mit 8-9KW Heizleistung
Warmwasser	eigener 200l Boiler
Umgebung	grosser Gartensitzplatz, schöne Gartenlaube, Rasenfläche
Elektrik	sämtliche Storen elektrisch mit Fernbedienung, elektrische Installation wurde 2015 komplett erneuert
Struktur	Dach und Fassade (OG) 2019 saniert und isoliert, sämtliche Fenster 2018 erneuert 3fach verglast mit Schallschutz-Verglasung

4. Fotos

W
O
H
N
Z
I
M
M
E
R



K
Ü
C
H
E



T
R
E
P
P
E
O
G



Z
I
M
M
E
R

1



Z
I
M
M
E
R

2



B
A
D



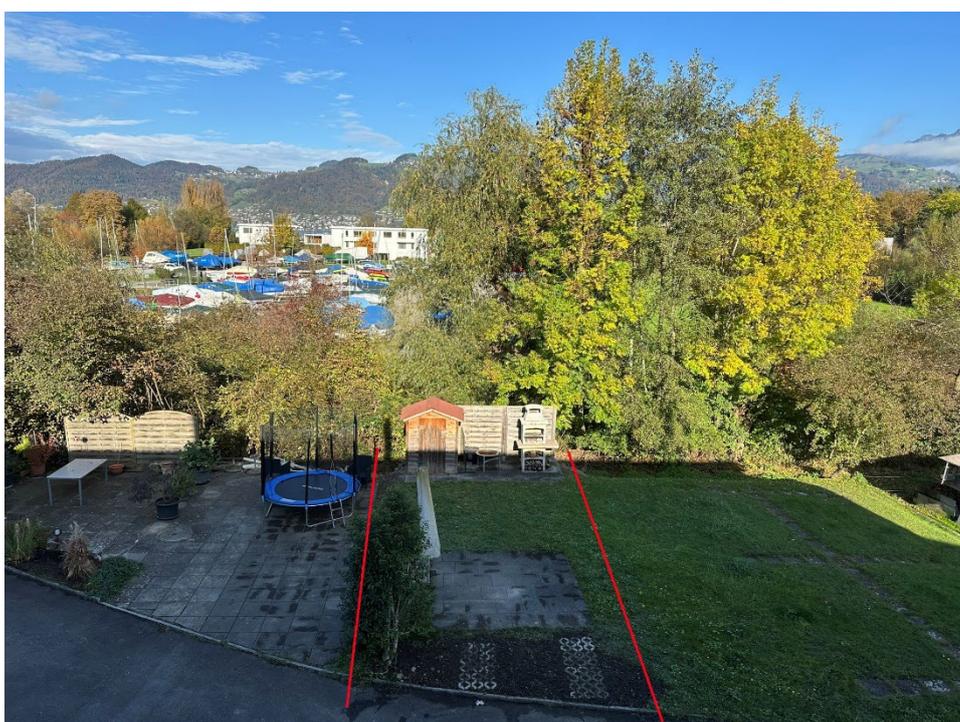
B
A
L
K
O
N



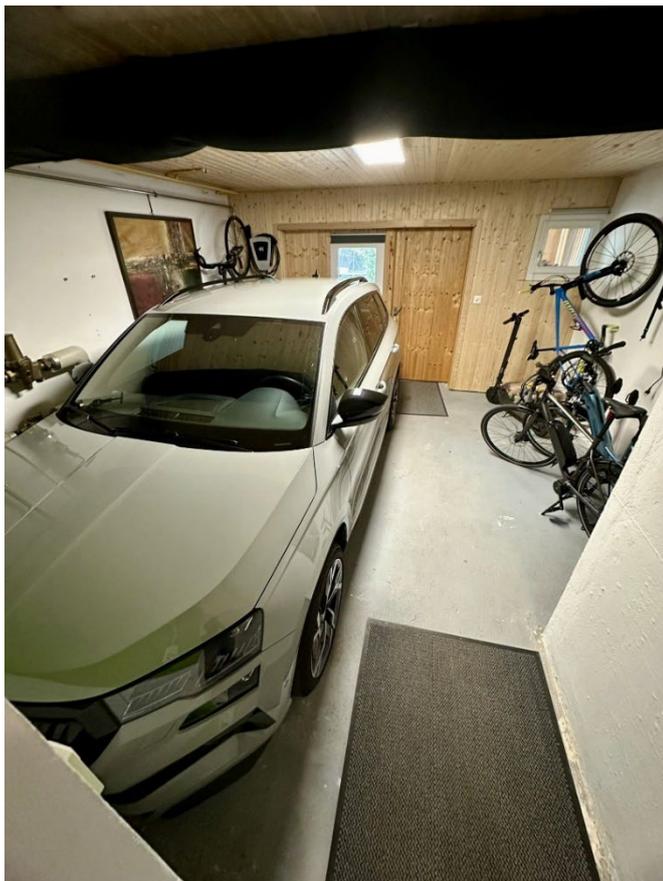
G
A
R
T
E
N
L
A
U
B
E



G
A
R
T
E
N
P
L
A
T
Z



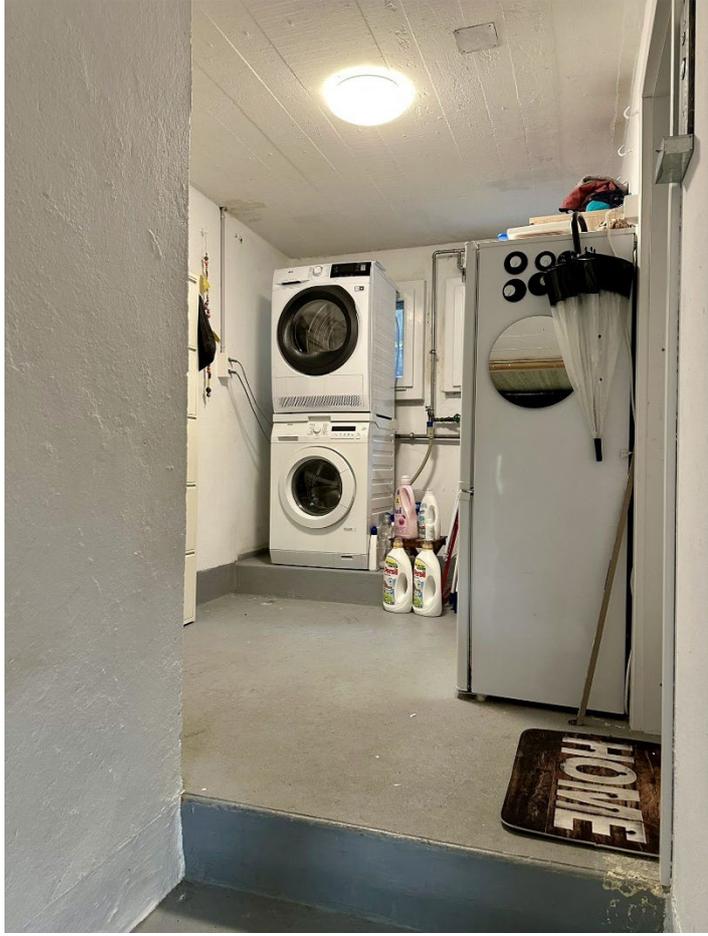
G
A
R
A
G
E



A
U
S
S
E
N



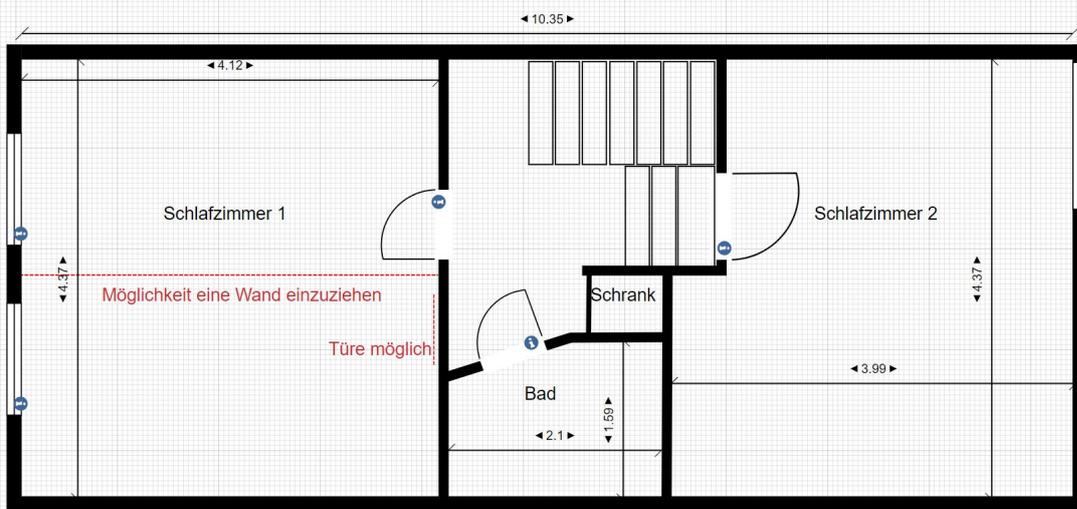
W
A
S
C
H
K
Ü
C
H
E



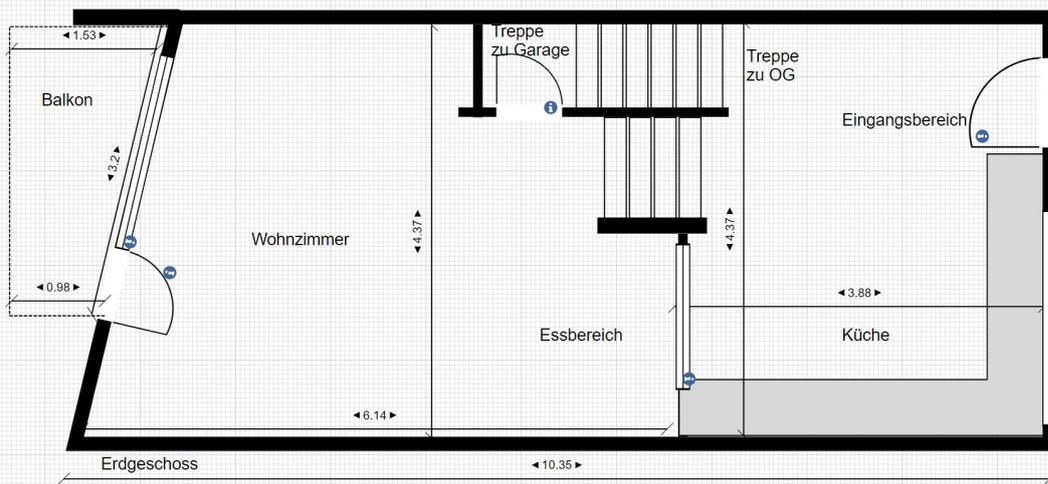
K
E
L
L
E
R



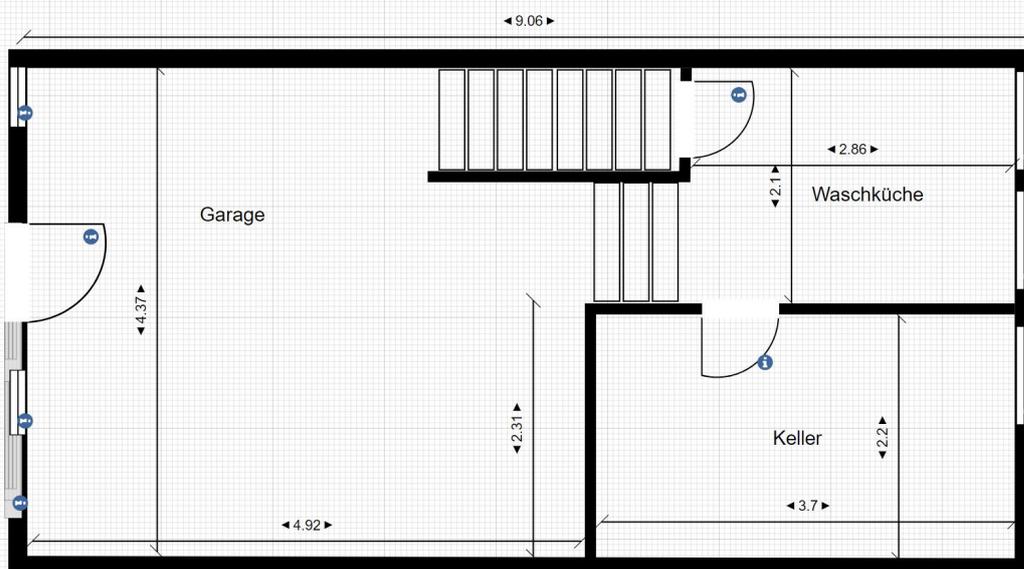
5. Grundrissplan



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

6. Liegenschaftsdaten und Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Grundstück Hausnummer	768 Spiez 4609 (186m ²) 40
Baujahr	1964	
Letzte Renovation	2019	
Amtlicher Wert	Haus/Grundstück	303'300.-
Eigenmietwert		9'920.- / 11'610.- (Bund)
Betriebskosten	Allgemein/Jahr	130.- (Strom allgemeine Abwasserpumpe)
Verkaufspreis	Richtpreis	685'000.-
Kubatur		ca. 280m ³
Kaufbedingungen	Im Anschluss auf die Besichtigung, können sie gerne ein schriftliches Kaufinteresse einreichen. Dem definitiven Kaufangebot muss eine gültige Finanzierungsbestätigung beigelegt werden.	
Nutzen/Schaden	nach Absprache, spätestens August 2025	
Beurkundung	Die Verschreibungskosten (Grundbuch, Notar, etc.) sind durch den Käufer zu tragen.	
Gewährleistung	Das Haus wird im gesehenen Zustand verkauft. Es gibt keine Gewährleistung oder Zusicherungen durch den Verkäufer.	
Anmerkungen	Die vorliegende Dokumentation ist für den Verkaufsabschluss nicht verbindlich und ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.	