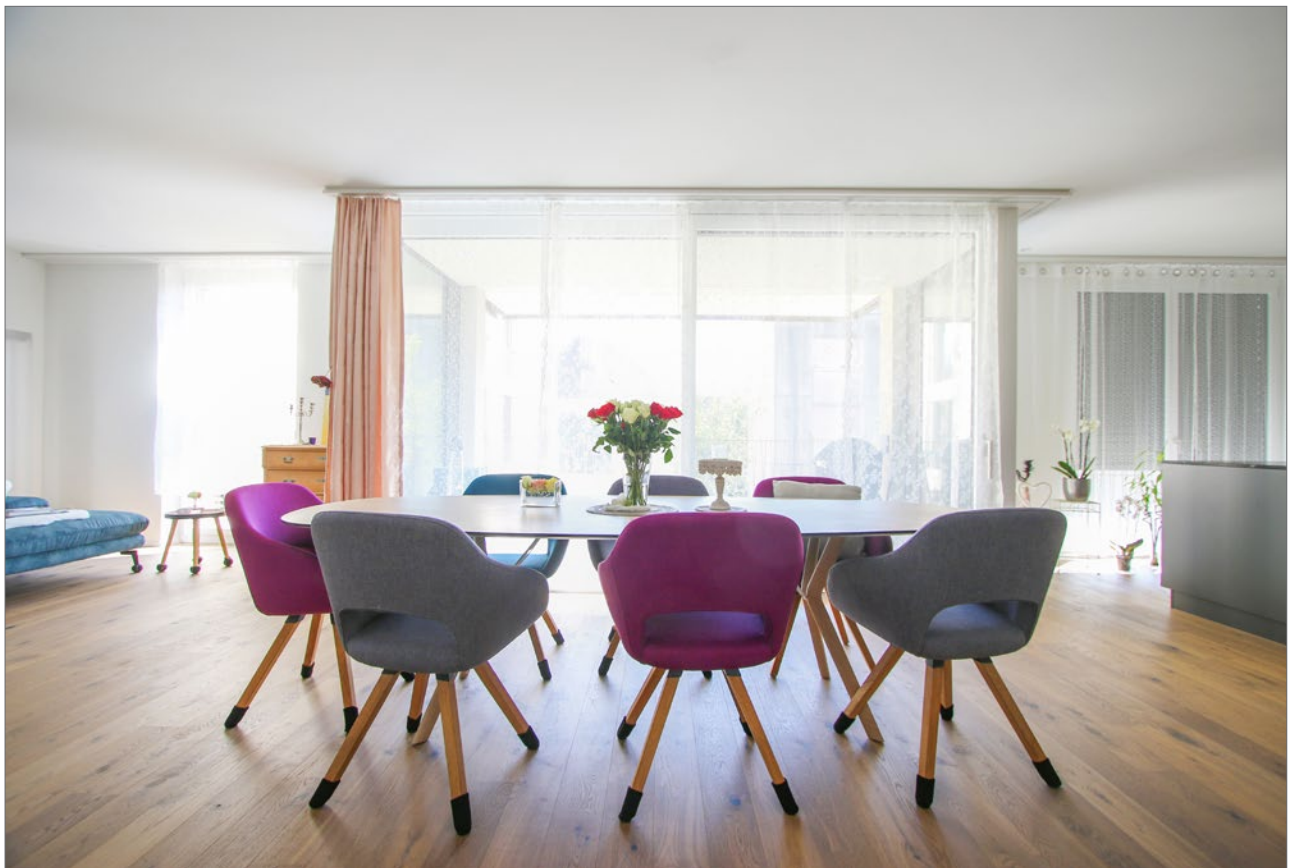


Komfortabel Wohnen im Zentrum von Thun

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



4½-Zimmer-Geschosswohnung mit Nebenraum und EHP (1. OG / Lift ab Einstellhalle)
Bruttowohnfläche 142 m², Nettowohnfläche 122 m², Nettonutzfläche 152 m²

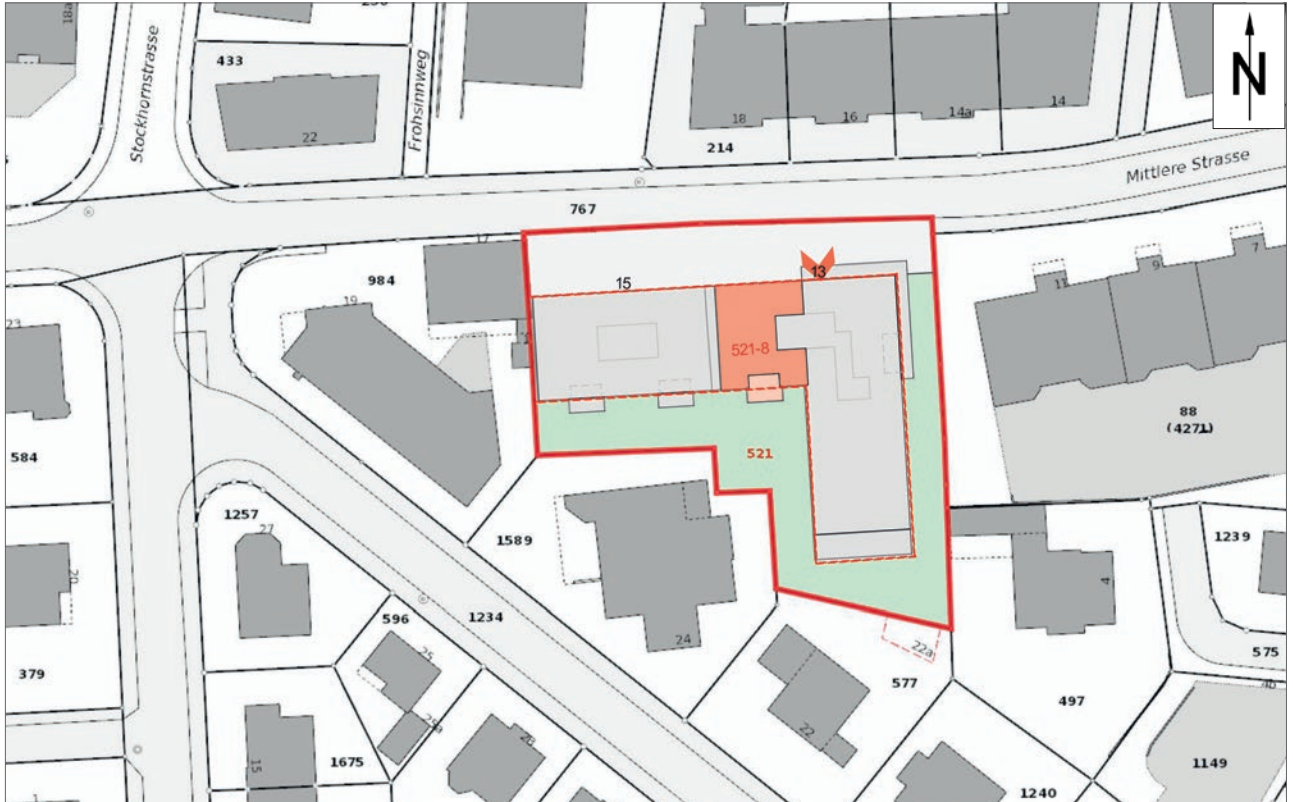
Verkaufspreise:

Geschosswohnung mit Nebenraum
Einstellhallenplatz

CHF	1'290'000.00
CHF	40'000.00

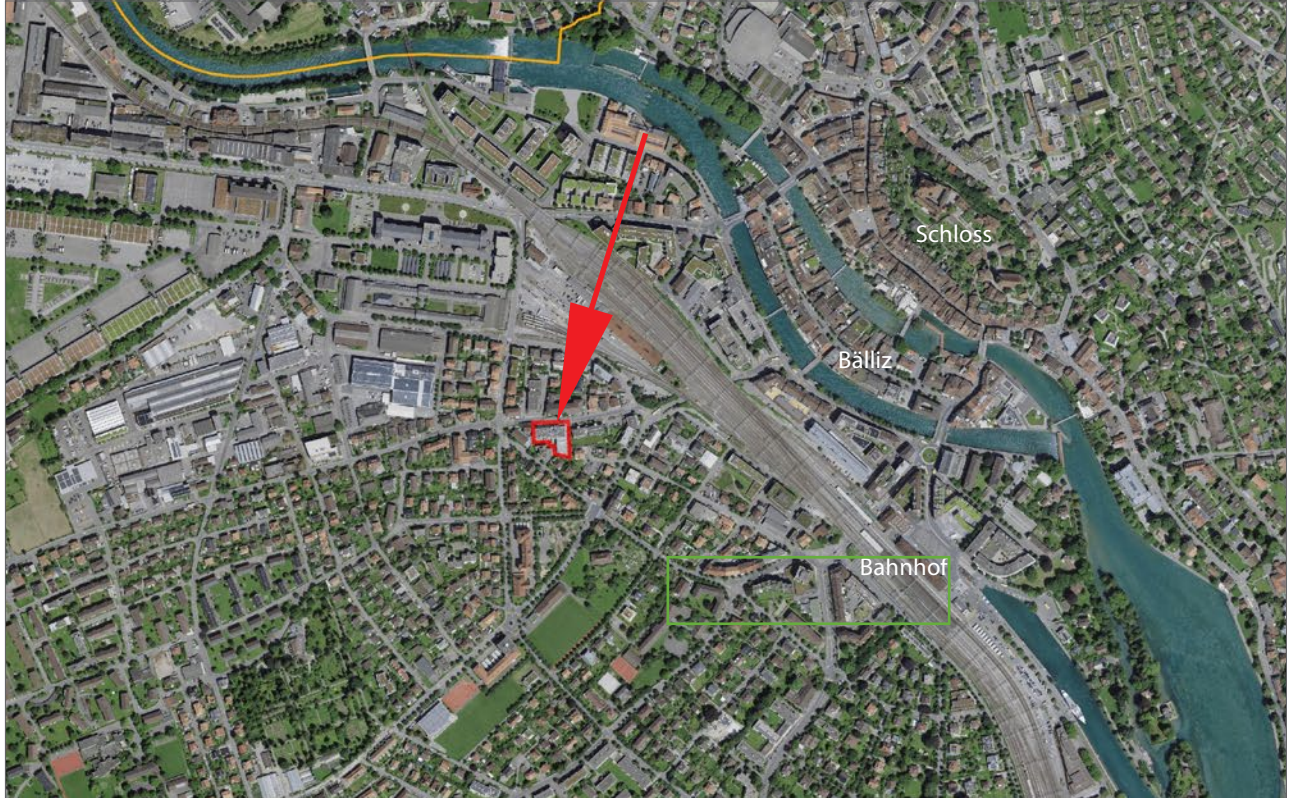
Situation 1:1000 (ergänzt) / Luftbild (bauzeit)

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



Lage in Thun / Beschrieb

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



Stadt Thun

Thun mit rund 44'600 Einwohner/-innen, hat eine überregionale Bedeutung und gilt auch als Tor zum Berner Oberland. Die Lage direkt am See mit einzigartiger Panoramasicht zu den Berner Alpen verbunden mit dem dörflichem Charme der Stadt, macht Thun zu einem beliebten Wohnort. Mit der Nähe zum Wasser und zu den Bergen sowie ihrer vielfältigen Infrastruktur für Freizeit, Einkaufen, Bildung und Kultur, bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität, nebst zentraler Verkehrslage mit bester Mobilität per öV oder Individualverkehr.

Wohnen im Zentrum – Mittlere Strasse Thun

Das Westquartier von Thun ist ein Gebiet mit dem charakteristischen Charme des Nebeneinanders von Innenstadt und Gartenstadt: Hier profitieren Sie von Bahnhof- und Zentrumsnähe verbunden mit ländlicher Entspanntheit. Bequem erreichen Sie zu Fuss die historische Altstadt mit dem Schloss und den beliebten Einkaufsgassen, wo eine Vielfalt an Boutiquen, Cafés und traditionellen Geschäften das Einkaufen zu einem Erlebnis machen. Weitere nützliche Infrastruktur befindet sich in unmittelbarer Umgebung: Bahnhof, Spital, Kinder-

garten und Schulen, Kino, und vieles mehr. Hier erledigen Sie Ihre Alltagsgeschäfte mit kurzen Wegen; oder flanieren einfach entlang des Aarewassers über charmante Brücken und Plätze in mediterraner Ambiance. Auch Ihre Mobilität wird vorzüglich unterstützt: In 5 Minuten sind Sie auf der Autobahn Richtung Bern oder Wallis, Interlaken; in 10 Minuten im «Strämu» (Strandbad); in 20 Minuten mit der Bahn in Bern; oder in 30 Minuten im Skigebiet in den Bergen. Überdies wohnen Sie hier mitten in einem vielfältigen "Erholungs-Paradies" mit See, Aare, Wald, Berge ..



Objektbeschreibung

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



Neues Wohn-/Geschäftshaus an der Mittlere Strasse in Thun

Der moderne Winkelbau wurde 2024 fertiggestellt, bestehend aus vier Geschossen mit Büroräumlichkeiten sowie komfortablen Eigentumswohnungen mit individuellem Charme durch ungewöhnliche Grundrisse; zudem mit einem Kellergeschoss samt Einstellhalle. Der massive Baukörper wirkt modern und elegant, bewirkt durch eine Aussenhülle aus wärme-gedämmten Sichtbeton-Elementen versetzt mit grossen Fenstern. Erschlossen sind die Wohn-/Büroeinheiten über zwei Hauseingänge mit Treppenhaus und Lift (rollstuhlgängig ab Einstellhalle). Zudem gehört die Vorinstallation eines Flachbandes für die E-Mobility in der Einstellhalle ebenso zur Grundausstattung wie elektrisch gesteuerte Sonnen-Markisen in den Loggias/Balkone. Der Grundriss der verfügbaren 4½-Zimmerwohnung überzeugt durch eine wohnfreundliche Raumaufteilung in separate Bereiche für Wohnen und Schlafen, je mit einem separaten Badezimmer. Und ein zentrales Reduit mit Garderobe und Schränken schirmt den Schlafbereich zusätzlich vom Eingangsbereich ab, nebst willkommenem Stauraum. Zudem ist die Kreativzone (Küche) in angenehmer Distanz zur gemütlichen Wohnecke. Ausserdem befindet sich der vorgelagerte Balkon im ruhigen Innenhof des winkligen Neubaus. Liegenschaft und Wohnung sind in neuwertigem Zustand.



Konzepte / Technik / Innenausbau

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



Wohn- und Raumkonzept

Hier wohnen und haushalten Sie äusserst bequem, mit kurzen Wegen in Wohnung und Haus, zudem in unmittelbarer Nähe zur Alltags-Infrastruktur. Die Wohnung ist ab Einstellhalle rollstuhlgängig mit Lift erschlossen. Der private Kellerraum und der Einstellhallenplatz sind nur wenige Schritte von Lift und Treppenhaus entfernt. Für Velos und Kinderwagen steht zudem ein geräumiger Abstellraum zur allgemeinen Nutzung bereit. Im 1. OG (Mitte-Ost) befindet sich die Wohnung mit einem attraktiven Raumprogramm: Das Entrée mit einem zentralen Reduit samt Garderobe und Schränken; weiter ein grosszügiger Wohn-/Essraum mit vorgelegtem Balkon; eine offen gestaltete Küche mit Kochinsel; ein Bad mit WC/Dusche plus Waschturm; ein zweites Bad mit WC/Dusche und Doppel-Lavabo; zudem drei Zimmer.

Heizung/Technik

Die Wärmeenergie wird mittels einer Grundwasser-Wärmepumpe gewonnen und via Bodenheizung verteilt. In den warmen Sommermonaten ist eine passive Kühlung der Räume möglich. Auf dem Attika-Flachdach ist zusätzlich eine Photovoltaik-Anlage installiert. Weitere Haustechnik sorgt für

angenehmes Wohnen: In Wohnung integrierter Waschturm (WM/Tumbler in einem Badezimmer); Hochwertige V-Zug-Küchengeräte; Balkon mit elektrischer Sonnen-Markise; Multimedia-Grundausstattung; Gegensprechanlage; Vorinstallation Flachband für Elektro-Ladestation beim EHP; ..

Innenausbau

Für den Ausbau wurden hochwertige Materialien ausgesucht und sauber verbaut. Der Innenausbau ist zudem hell gehalten und wirkt modern und zugleich zeitlos. Holzparkettböden verleihen dem Wohnraum und den Zimmern ein warmes Raum-Ambiente. Die beiden Badezimmer sind mit Keramikplatten ausgelegt, im Duschbereich raumhoch. Die offen gestalteten Küche überzeugt nebst einer Kochinsel auch durch Granit-Arbeitsflächen sowie eine hochwertige und komplette Geräte-Ausstattung, inklusive G'spüler und Steamer, zudem mit einem Abfall-Trennsystem sowie Spül-mischer mit Auszugsbrause.

Hier können Sie einziehen und Wohnen geniessen:
Mit modernem Wohnkomfort und viel Platz;
zudem in Fussnähe zum Zentrum von Thun; ausserdem mit ausgezeichneter Mobilität.

4½-Zimmerwohnung (im 1.OG Mitte-Ost)

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



Flächenangaben / Situation Keller - EHP

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun

4½-Zimmerwohnung (1. OG Mitte-Ost)

Entrée	m ²	23.1
Wohnen/Essen	m ²	28.2
Küche	m ²	16.3
WC/Dusche	m ²	6.9
WC/Dusche	m ²	7.0
Zimmer West	m ²	14.6
Büro	m ²	11.5
Zimmer Ost	m ²	15.0
Balkon	m ²	16.2

Private Nebenräume

Kellerraum	m ²	13.2
------------	----------------	------

Total-Flächen

Bruttowohnfläche	m ²	142.0
Nettowohnfläche	m ²	122.5
Nettonutzfläche	m ²	152.0
Plus Einstellhallenplatz Nr. 6		



Neues Wohn- und Geschäftshaus

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



Eindrücke Wohnen

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



Eindrücke Küche - Essen

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



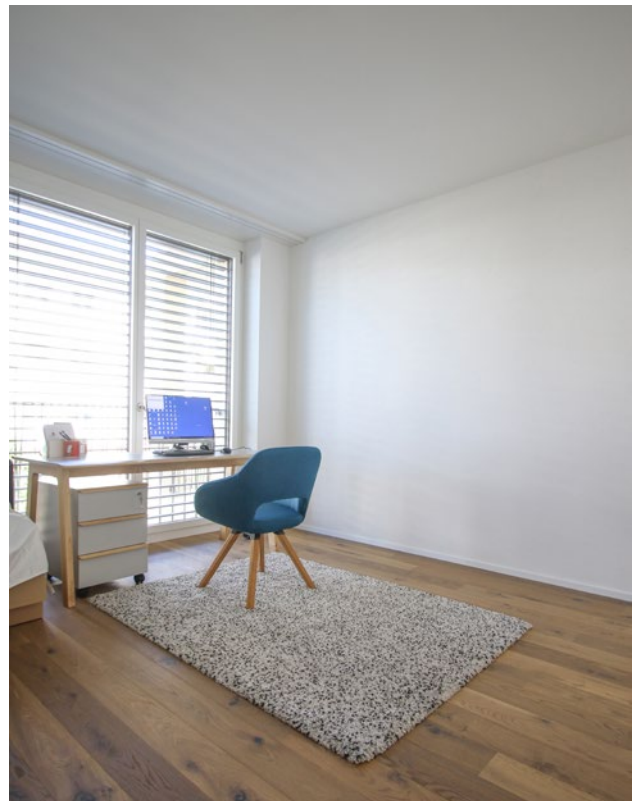
Eindrücke Zimmer mit Bad / Korridor

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



Eindrücke zweite Zimmer / Dusche / Büro

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



Süd-Balkon im ruhigen Innenhof

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



Mittlere Strasse – unmittelbar am Zentrum

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun



Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun

Grundbuch	Thun-1-Gbbl.-Nr. 521-8 (WHG), Nr. 521-24-6 (EHP) (Kopien Grundbuchauszüge im Anhang)	
Objekt	4½-Zimmer-Geschosswohnung mit Nebenraum	
Baujahr	2024	
Wertquoten	39/1'000 (WHG), 30/1'040 (EHP)	
Flächenangaben	142.0 m ²	Bruttowohnfläch
	122.5 m ²	Nettowohnfläche
	152.0 m ²	Nettonutzfläche
Amtlicher Wert	Neubau/ Wert noch nicht definiert	
Eigenmietwert Kanton / Bund	Neubau/ Wert noch nicht definiert	
Nebenkosten	Neubau/ keine Angaben	
Steuersätze	Staat/Gemeinde	3.025/1.72 Einheiten
	Liegenschaftssteuer	1.2% vom amtlichen Wert
Verkaufspreise	Geschosswohnung mit Nebenraum	CHF 1'290'000.00
	Einstellhallenplatz	CHF 40'000.00
Übernahme (mit Hypotheken)	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Vereinbarung möglich. Zwei Hypotheken bei der BEKB Thun können übernommen werden (Laufzeit bis 2029/ Konditionen auf Anfrage).	
Kaufkosten	Die Verschreibungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.	
Hinweise	Zu den Planzeichnungen Die Grundriss-Zeichnungen sind als Anlageskizzen gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen, wie auch die Maß und Flächenangaben. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.	
	Copyright© Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Läderach Weibel Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden, auch nicht zu kommerziellen Zwecken.	
	Anmerkung/Verbindlichkeit Diese Dokumentation ist weder ein Bestandteil des Kaufvertrages noch für den Abschluss von Verkäufen verbindlich, zudem besteht keine Gewähr auf Richtigkeit oder Verbindlichkeit des Inhaltes. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.	
	Auskunft, Besichtigung und Verkauf Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun	

Grundbuchauszug GbbI.-Nr. 521-8 (WHG)

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun

Stockwerkeigentum Thun 1 (Thun) 942.1/521-8

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Thun 1 (Thun), BFS-Nummer: 942, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	521-8
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH468564365332

Sonderrecht

	Datum	Beleg
Wohnung im 1. OG (Mitte-Ost) mit Nebenraum		

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Thun 1 (Thun) 942.1/521	39/1'000	11.07.2023	035-2023/3748/0

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
11.07.2023	035-2023/3748/0	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2024/000892
11.07.2023	035-2023/3748/0	L	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, ID 2024/000893

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 521-24-6 (EHP)

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Mittlere Strasse 13 • 3600 Thun

Miteigentumsanteil Thun 1 (Thun) 942.1/521-24-6

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Thun 1 (Thun), BFS-Nummer: 942, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	521-24-6
Grundstücksart	Miteigentumsanteil
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH785464368588

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
STW Thun 1 (Thun) 942.1/521-24	30/1'040	11.07.2023	035-2023/3748/0

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein



«Im Zentrum steht für uns die Kundenzufriedenheit»

Die Läderach Weibel Immobilien AG:

baut, verkauft, vermietet + bewirtschaftet Immobilien.

berät Sie individuell, unbürokratisch und persönlich in Planung, Bau, Verkauf, Finanzierung, Altersvorsorge, Bewirtschaftung, Anlagen, Verkauf und Promotion im Immobilienmanagement.

bietet / findet Finanzierungs-Lösungen, massgeschneiderte und qualitätsvolle Lösungen im Bereich Zwischenfinanzierung von Wohneigentum.