

# Altbau-EFH mit Umschwung oder Bauland

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun



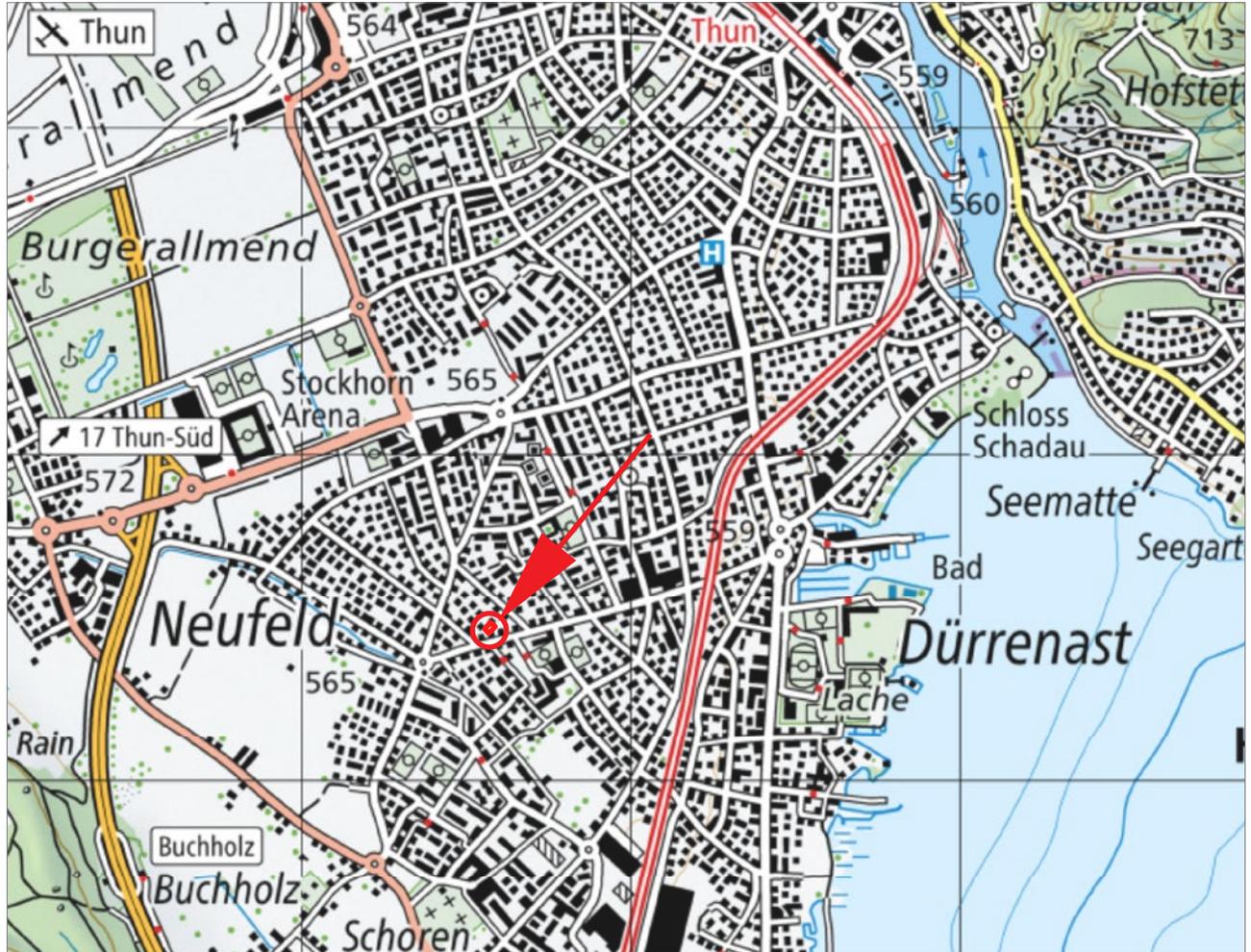
4-Zimmer-Einfamilienhaus mit freistehender Garage und grünem Umschwung  
524 m<sup>2</sup> Grundstückfläche / 89 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche / 48 m<sup>2</sup> Nebenraumfläche

Verkaufs-Richtpreis: CHF 710'000.00

Verkauf an den Meistbietenden

# Lage in Thun mit Beschrieb

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun



## Stadt Thun

Thun als Tor zum Berner Oberland hat überregionale Bedeutung. Die Stadt bietet den rund 44'600 Einwohner/-innen eine vielfältige Infrastruktur mit breitem Angebot für Bildung, Arbeit, Kultur, Mobilität, Einkauf und Freizeit. Und nicht zuletzt die Lage am See mit einzigartiger Panoramasicht zu den Berner Alpen, macht Thun zu einem beliebten Wohnort mit hoher Lebensqualität.

## Wohnen am Buchenweg

Der Buchenweg ist eine begrenzte Zubringerstrasse im beliebten Wohngebiet am Ulmenweg. Das überschaubare Quartier hat zudem reichlich Grünflächen. So wohnen Sie hier ruhig und entspannt, auch lebensnah und mit guter Anbindung an den öV sowie mit zeitnahe Autobahnanschluss. Ihre Alltagsgeschäfte inklusive Einkauf erledigen Sie bequem und mit kurzen Wegen im übersicht-

lichen «Strättligen Markt» (Postfiliale, Coop Supermarkt, Jumbo, Interdiscount und vieles mehr) oder im noch umfangreicheren «Zentrum Oberland» mit Parkhaus. Die Schulen befinden sich ebenfalls in angenehmer Fussdistanz. Besonders schätzen werden Sie auch die einmalige Naturarena mit abwechslungsreichen Naherholungsgebieten, wie dem Thunersee mit Seeweg, Parkanlagen, Badewiesen und Strandbad; oder dem Burgerwald mit Spazierwegen und Vita-Parcours; und viele weitere in der Region Berner Oberland.

## Mikrolage:

350 m	Bushaltest. Neufeld (Bahnhof 14 min)
450 m	Primarschule/Kindergarten Gotthelf
650 m	Oberstufenschule Strättligen
700 m	Strättligen Markt/ Zentrum Oberland
1.6 km	Autobahn / Strandbad
2.2 km	Strättligen-Wald mit Vita Parcours

# Situationsplan 1:1000 / Luftaufnahme (RegioGIS)

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun



# Objektbeschreibung

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun



## Kurzbeschreibung Objekt

Der unterkellerte Bungalow wurde 1946 in Massivbauweise erstellt, mit Walmdach und Ziegeldacheindeckung. Im Laufe der Zeit wurde das Haus den jeweiligen Wohnbedürfnissen angepasst, unter anderem durch eine Erweiterung des Wohnzimmers samt Umbau/Erneuerung der Küche mit Balkon, Bad und später auch des Südwest-Balkons als Wintergarten. Die Wärmeenergie wird durch eine vollautomatische Warmluft-Kleinölföhrung erzeugt und mittels Ventilation in den Räumen verteilt. Das ebene Grundstück ist umzäunt, teils mit einem hochwertigen Eisenzaun mit Flügeltor. Der Umschwung besteht grösstenteils aus Wiese mit Baum-/Buschbepflanzungen. Eine freistehende Einzelgarage mit Vorplatz steht für die Parkierung bereit. Bausubstanz, Innenausbau sowie Wärmedämmung und Haustechnik haben einen zwingenden Unterhalts-/Renovationsbedarf.

Option Neubau: Laut Bauzonenplan wären neu 3-geschossige Bauten erlaubt, allerdings hat Parzelle 1927 eine Dienstbarkeit (5240)/Baueinschränkung: Ohne Zustimmung benannter Grundstücke ist nur der Neubau eines Einfamilienhauses mit Parterre und ausgebautem Dachstock möglich.



# Bau- und Wohnkonzept / Bauzustand

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun



## Baukonzept

Das Mitte der 40er-Jahre erbaute Einfamilienhaus wurde eingeschossig konzipiert und mit Teilunterkellerung. Der angebaute Treppenzugang zum Hochparterre und zum Kellergeschoss befindet sich auf der Nordwestseite. Im Laufe der Zeit ist das Haus an die jeweiligen Wohnbedürfnisse angepasst worden, wie im Objekt-Kurzbeschreibung teils erwähnt. Der ursprüngliche Balkon wurde zur Erweiterung des Wohnraumes überdacht und ein neuer Balkon angebaut (später fest verglast), zudem wurde im Untergeschoss ein Kellerraum zu einem zusätzlichen Zimmer umgebaut.

## Wohnkonzept

Die freistehende Einzelgarage mit Vorplatz ist ohne Zaun direkt zugänglich. Via Eingangstor und sechs Treppenstufen geht es in den Windfang und weiter in den lang gezogenen Korridor mit Zugang zu folgendem Raumprogramm: Essküche mit vorgelagertem Balkon, Badezimmer, Elternzimmer, Wohnzimmer mit angegliedertem Balkon/Wintergarten plus ein weiteres Schlafzimmer. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie vom Wohnraum ins Untergeschoss mit folgenden Räumlichkeiten: Ein

beheiztes Zimmer mit dreiflügeligem Oblichtfenster, der Korridor mit Technik, die Waschküche mit Wassertrog und Boiler, der Öltankraum sowie zwei grosszügige Kellerräume mit Oblichtfenster.

## Innenausbau und Bauzustand

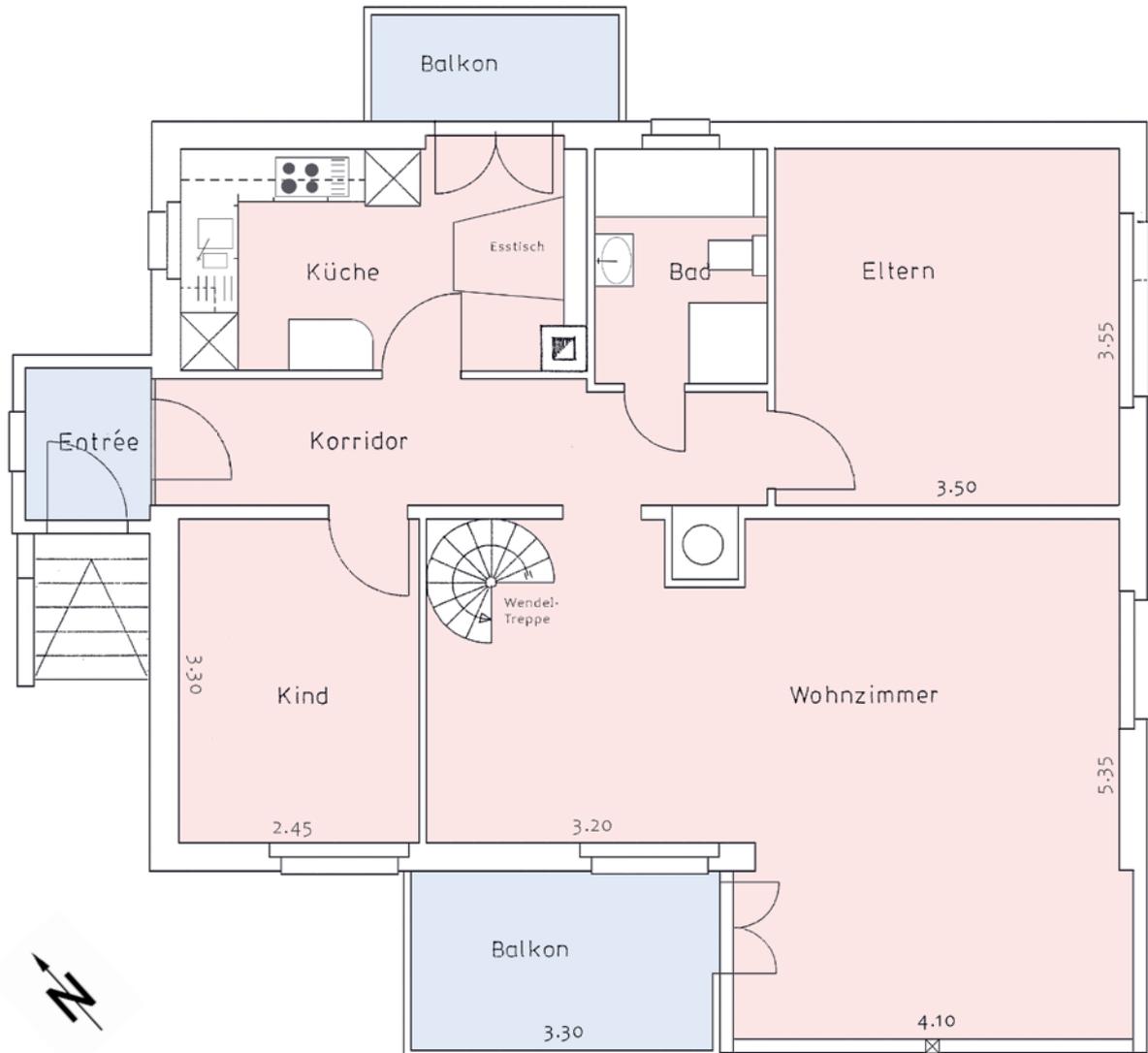
Das Haus wurde einfach und zweckmässig ausgebaut. Innenausbau und Bausubstanz samt Aussen-dämmung haben einen zwingenden Unterhalts- und Renovationsbedarf, ebenso die Haustechnik inklusive Heizung. Deshalb gehen wir von einer umfassenden Sanierung aus oder einem Abbruch und Neubau, und verzichten somit hier auf einen detaillierten Beschrieb.

## Interessante Option Neubau:

Das Grundstück befindet sich an beliebter Wohnlage in Thun: Ruhig und ohne Durchgangsverkehr, bequeme Nähe zur städtischen Infrastruktur, gute Anbindung an öv und Autobahn, und nicht zuletzt profitieren Sie vom einzigartigen Naherholungsgebiet Thunersee! Gemäss neuem Zonenplan sind 3-geschossige Bauten möglich, allerdings gilt hier eine Dienstbarkeits-Einschränkung (siehe Objektbeschreibung Seite 4 in dieser Doku).

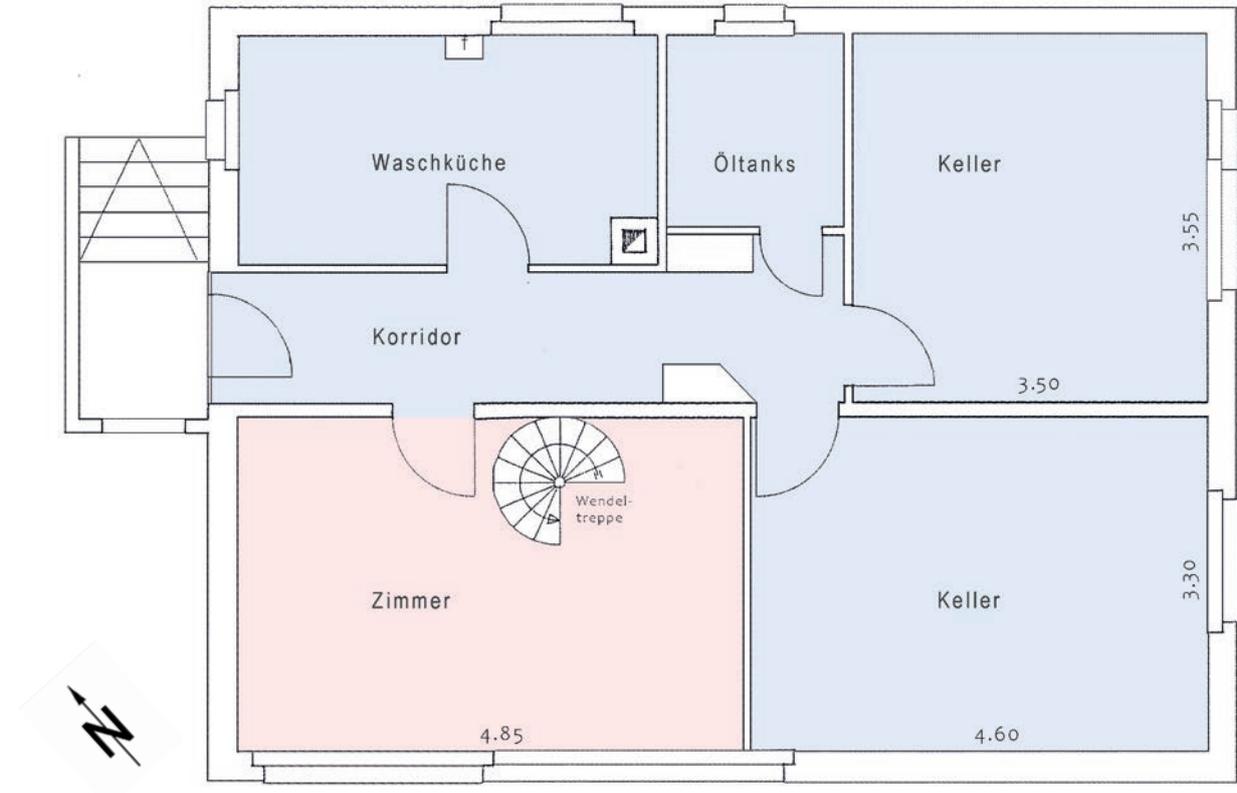
# Erdgeschoss / Südwestansicht Haus

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun



# Untergeschoss / Flächenzusammenstellung

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun



## Untergeschoss

Korridor	m <sup>2</sup>	7.8
Waschküche	m <sup>2</sup>	9.6
Öltanks	m <sup>2</sup>	2.8
Kellerraum NO	m <sup>2</sup>	12.6
Kellerraum SW	m <sup>2</sup>	15.3
Zimmer	m <sup>2</sup>	16.1
Nettonebenraumfläche	m <sup>2</sup>	48.1
Nettowohnfläche	m <sup>2</sup>	16.1

Balkon (SW/ Festverglasung)	m <sup>2</sup>	5.5
Balkon (NO)	m <sup>2</sup>	2.5

## Nebengebäude

Freistehende Einzelgarage	BGF	m <sup>2</sup>	13.0
Geräteschuppen			

## Flächen-Total

Bruttogeschossfläche ca.	m <sup>2</sup>	105
Nettowohnfläche	m <sup>2</sup>	89
Nettonebenraumfläche	m <sup>2</sup>	48
Nebennutzfläche	m <sup>2</sup>	25

## Erdgeschoss

Entrée	m <sup>2</sup>	1.8
Korridor	m <sup>2</sup>	7.7
Essküche	m <sup>2</sup>	9.6
Bad	m <sup>2</sup>	4.3
Zimmer Ost	m <sup>2</sup>	12.6
Zimmer West	m <sup>2</sup>	8.2
Wohnzimmer	m <sup>2</sup>	30.6
Nettowohnfläche	m <sup>2</sup>	73.0
Nettonebenfläche	m <sup>2</sup>	9.8

## Zufahrt Buchenweg / Zutritt via Zaunflügeltor

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun



# Einfamilienhaus mit grünem Umschwung

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun



# Eindrücke Wohngeschoss

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun



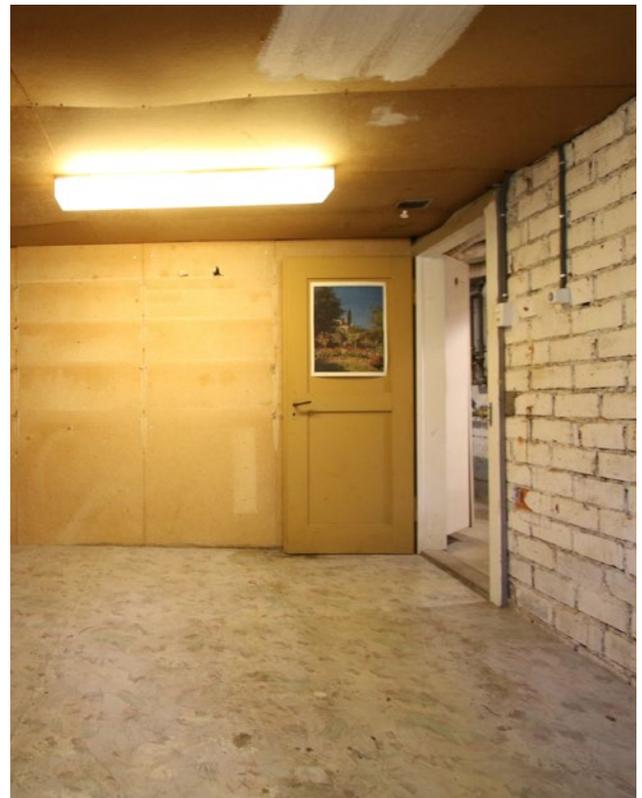
# Eindrücke Wohngeschoss

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun



# Eindrücke Untergeschoss

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun



# Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun

<b>Grundbuch</b>	Thun 2 (Strättligen)-Gbbl.-Nr. 1927 (Kopie Grundbuchauszug beiliegend)
<b>Grundstücksfläche</b>	524 m <sup>2</sup> (Dienstbarkeit 5240: Baueinschränkung)
<b>Objekt</b>	Altbau-Einfamilienhaus mit Einzelgarage oder Bauland
<b>Baujahr/Renovationen</b>	1946 / diverse Umbauten/Renovationen
<b>Aktueller Bauzustand</b>	Zwingender Unterhalts-/ Renovationsbedarf
<b>Flächenangaben</b>	105 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ca. 89 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche 48 m <sup>2</sup> Nebenraumfläche / zzgl. 25 m <sup>2</sup> (Balkone/Garage)
<b>Amtlicher Wert</b>	CHF 344'200.00 (davon 9'000.00 freistehende Garage)
<b>Eigenmietwert</b>	CHF 9'930.00 (Kanton) / CHF 11'610.00 (Bund)
<b>Versicherungssumme GVB</b>	CHF 550'000.00
<b>Nebenkosten</b>	Keine Angaben
<b>Steuersätze</b>	Kanton/Gemeinde 3.06/1.72 Einheiten Liegenschaftssteuer 1.2‰ vom amtlichen Wert
<b>Verkaufs-Richtpreis</b>	<b>CHF 710'000.00</b> Verkauf an den Meistbietenden
<b>Verkaufsabwicklung</b>	Ein allfälliges Kaufgebot muss schriftlich (Mail/Post) sowie innerhalb der kommunizierten Eingabefrist an uns gesandt werden. Die höchsten Gebote werden zu einem Nachgebot (Schlussgebot) eingeladen, das für die Vergabe entscheidend ist.
<b>Übernahme</b>	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Absprache möglich.
<b>Kaufkosten</b>	Die Beurkundungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

## 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, noch zu kommerziellen Zwecken verwendet werden.

## 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.

## Hinweis zu den Grundriss-Zeichnungen inklusive Massangaben:

Diese sind als Anlageskizze gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.

# Grundbuchauszug Liegenschaft Seite 1 von 2

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun

## Liegenschaft Thun 2 (Strättligen) 942.2/1927

### Grundstücksbeschreibung

<b>Gemeinde</b>	Thun 2 (Strättligen), BFS-Nummer: 942, Kreisnummer: 2
<b>Grundstücksnummer</b>	1927
<b>Grundstücksart</b>	Liegenschaft
<b>Form der Führung</b>	Eidgenössisch
<b>E-GRID</b>	CH873507404624
<b>Grundstücksfläche</b>	524 m <sup>2</sup>
<b>Grundbuchpläne</b>	2566

### Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Neufeld
Ortsname	Dürrenast

### Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	415 m <sup>2</sup>
Gebäude	109 m <sup>2</sup>

### Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1437799	Wohnhaus Buchenweg 9, 3604 Thun	96 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>
502105433	Garage Buchenweg 9a, 3604 Thun	13 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>

### Flächenanteile SDR

Keine

### Bemerkungen AV

Keine

### Dominierte Grundstücke

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1931	14/108	18.05.1946	025-IV/5240
		09.12.1954	025-V/4254
		09.12.1954	025-V/4259
		06.03.1991	025-1991/1057/0

### Bemerkungen Grundbuch

Keine

### Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

# Grundbuchauszug Liegenschaft Seite 2 von 2

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage • Buchenweg 9 • 3604 Thun

## Eigentum

### Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
18.05.1946	025-IV/5240	R	Bau- und Gewerbebeschränkung, ID 1999/034325 z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/542
18.05.1946	025-IV/5240	R	Bau- und Gewerbebeschränkung, ID 1999/034374 z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/574
18.05.1946	025-IV/5240	R	Bau- und Gewerbebeschränkung, ID 1999/036125 z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1926
18.05.1946	025-IV/5240	L	Bau- und Gewerbebeschränkung, ID 1999/036126 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/542 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/574 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1926 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1928 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1929 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1930 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1932 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2149 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2150
18.05.1946	025-IV/5240	R	Bau- und Gewerbebeschränkung, ID 1999/036127 z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1928
18.05.1946	025-IV/5240	R	Bau- und Gewerbebeschränkung, ID 1999/036128 z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1929
18.05.1946	025-IV/5240	R	Bau- und Gewerbebeschränkung, ID 1999/036129 z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1930
18.05.1946	025-IV/5240	R	Bau- und Gewerbebeschränkung, ID 1999/036130 z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1932
18.05.1946	025-IV/5240	R	Bau- und Gewerbebeschränkung, ID 1999/036390 z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2149
18.05.1946	025-IV/5240	R	Bau- und Gewerbebeschränkung, ID 1999/036391 z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2150
04.01.2013	035-2013/39/0	L	Nutzniessung, ID 2013/000101 z.G. Eigentümer z.G. Eigentümerin



## «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.

**Läderach Weibel Immobilien AG** | Bleichstrasse 10, CH-3600 Thun

Telefon 033 225 38 80 | [verkauf@laederachweibel.ch](mailto:verkauf@laederachweibel.ch) | [www.laederachweibel.ch](http://www.laederachweibel.ch)