

Familienwohnung - ruhig, zentral, preiswert 4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



6-Familienhaus mit verfügbarer Eigentumswohnung

4½-Zimmerwohnung im 1. OG eines 6-Familienhauses (kein Lift), zudem privater Kelleranteil und EHP
Bruttogeschossfläche 120 m², Nettowohnfläche 95 m² / Nettonutzfläche 111 m²

Verkaufspreise:

Geschosswohnung inklusive Kelleranteil	CHF	625`000.00
Einstellhallenplatz	CHF	35`000.00

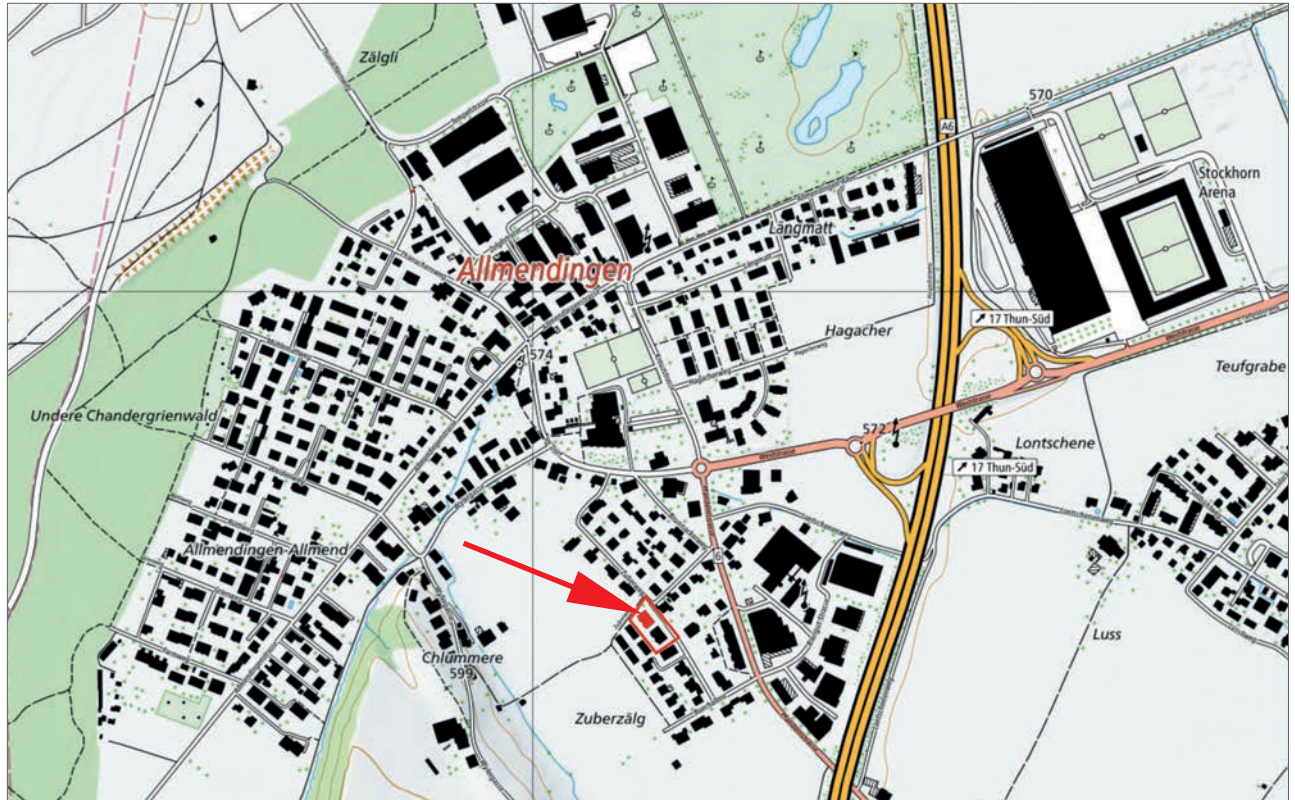
Situation 1:1000 / Luftbild (Geoportal Kt. Bern)

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



Lage in Thun-Allmendingen / Beschrieb

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



Stadt Thun

Thun mit gut 44'000 Einwohner/-innen, hat eine überregionale Bedeutung und gilt auch als Tor zum Berner Oberland. Die Lage am See mit Sicht zu den Berner Alpen verbunden mit entspanntem Dorf-Ambiente machen Thun zu einem beliebten Wohnort. Hier geniessen Sie viele Vorzüge des modernen Lebens: Zentrale Verkehrslage mit vorzüglicher Mobilität, vielfältige Stadt-Infrastruktur für Bildung, Einkaufen, Freizeit, Kultur, und nicht zuletzt auch Nähe zu Wasser und Bergen für abwechslungsreiche Naherholung.

Wohnen in Thun-Allmendingen - am Zuberweg

Allmendingen mit rund 2'200 Einwohner/innen ist das westlichste Wohnquartier von Thun. Auch Familien schätzen die ländliche Entspanntheit mit dörflichem Charme und lebendigem Zentrum. Hier ist alles auch bequem zu Fuss erreichbar: Bäckerei, Coop Supermarkt, Postfiliale, Primarschule mit Sportanlage, Kindergarten, Arztpraxis und einiges mehr. Und auch das beliebte Einkaufszentrum «Panorama» samt Fussball-Arena ist nicht weit. Ausserdem bieten die beiden Gewerbebezonen

«Biergut» und «Allmendingen Nord» alternative Einkaufsoptionen sowie allerlei Arbeitsplätze. Auch Ihre Mobilität wird bestens unterstützt, unter anderem durch direkte Busverbindungen ins Stadtzentrum von Thun sowie durch den äusserst nahen Autobahnanschluss Thun-Süd (A6 Richtung Bern oder Interlaken-Wallis). Und Ihren Spaziergang oder Jogginglauf starten Sie gleich zuhause und geniessen diesen im angrenzenden «Burgerholz» mit Vitaparcours oder auf den Kulturland-Wegen rund um den Golfplatz «Thunersee». Auch die Allmend ist ein beliebtes Wochenend-Erholungsgebiet in der nahen Umgebung.

Mikrolage:

- Kindergarten/ Primarschule 300 m
- Bäckerei 350 m
- Coop Supermarkt, Postfiliale 500 m
- Autobahnanschluss Thun-Süd/A6 700 m
- Wald mit Vitaparcours 900 m
- Panorama-Center / Arena (Veloweg) 1.2 km
- Thun Altstadt/Bahnhof (Bus 17 min.) 3.8 km

Objekt Kurzbeschreibung

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



4½-Zimmer-Eigentumswohnung am Zuberweg

Die verfügbare Geschosswohnung ist Teil einer übersichtlichen Liegenschaft am Zuberweg, bestehend aus zwei gepflegten 6-Familienhäusern mit einer Einstellhalle. Diese wurden 1991 in Massivbauweise erstellt, zudem mit einem gedämmten Satteldach samt Gauben und Ziegeldacheindeckung. Das UG umfasst nebst Abstellraum für Velos/Kinderwagen auch je ein Bastelraum und zwei Waschküchen pro Mehrfamilienhaus. Die Wärmeenergie wird mittels Gasheizung erzeugt (2011 ersetzt) und via Bodenheizsystem verteilt. Der Umschwung beinhaltet nebst Besucherparkplätzen auch eine Spielwiese mit Geräten.

Die verfügbare 4½-Zimmerwohnung befindet sich im 1. OG von Haus 12 (kein Lift). Zum Wohnkomfort gehören unter anderem ein geräumiger Wohnraum mit Cheminée, eine grosse Essküche, zwei Badezimmer (Dusche/Wanne), ausserdem ein gedeckter Balkon mit idealer Besonnung (SW), zudem Aussicht ins Grüne sowie zum imposanten Niesengipfel. Ein Kellerabteil plus ein Einstellhallenplatz (exkl.) komplettieren das Angebot.



Raum- und Wohnkonzept / Innenausbau

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



Raum- und Wohnkonzept

Vom Einstellhallenplatz geht es über das Treppenhaus zur Wohnung im 1.OG. Der Grundriss ist wohlfreundlich aufgeteilt in den ostseitigen Schlafbereich sowie den westseitigen Wohnbereich mit Küche und Wohnzimmer. Folgendes praktische Raumprogramm erwartet Sie: Das Entrée mit anschliessendem Korridor samt grossem Garderobeschrank, dann ostseitig drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer (Dusche/Wanne), und westseitig ein grosses Wohn-/Esszimmer mit vorgelagertem Balkon sowie eine schliessbare Küche mit Platz für einen Esstisch. Und im Untergeschoss befindet sich noch ein privates Kellerabteil (Holzverschlag). Überdies stehen pro Haus zwei Waschküchen zur Nutzung bereit sowie ein Abstellraum für Velos und Kinderwagen, und im Aussenbereich Besucherparkplätze sowie Spielwiese und Spielgeräte zur allgemeinen Nutzung.

Innenausbau

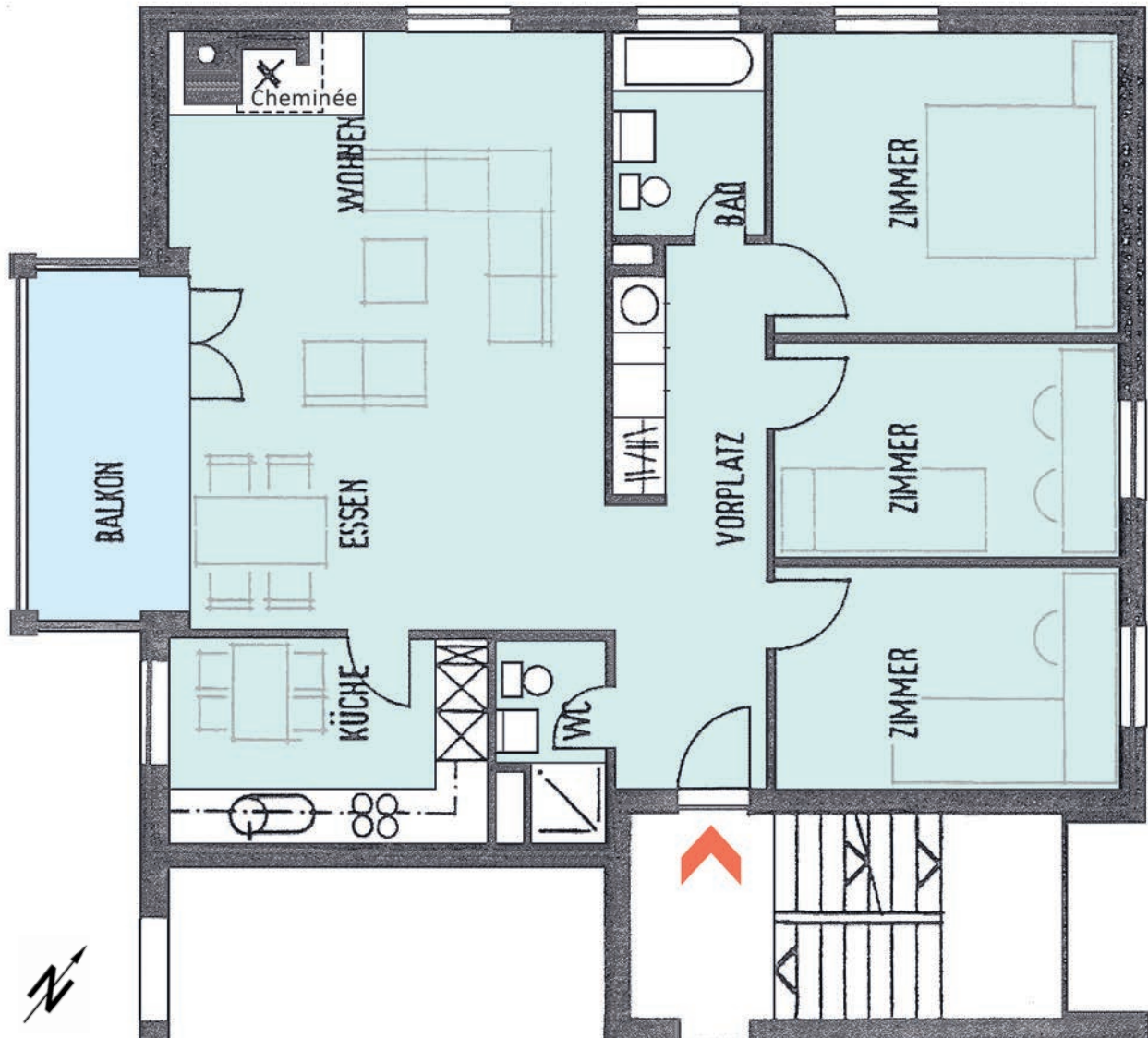
Der Ausbau ist hell und zeitlos gestaltet. Dekorative Holzlaminateböden verleihen den Wohn- und Schlafzimmern ein behagliches Raumklima. Ein

individuelles Einbau-Cheminée im Wohnzimmer kann für zusätzliches Ambiente genutzt werden. Essküche und Badezimmer sind mit Keramikplatten ausgekleidet, die Nasszellen raumhoch. Die grosszügige Küche überzeugt zudem mit reichlich Stauraum und Arbeitsfläche, überdies mit einer kompletten Geräteausstattung inklusive Mikrowellengerät. Hier können Sie mit wenig Aufwand einziehen und Ruhe im Grünen geniessen.



4½-Zimmerwohnung / Flächenangaben

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



4½-Zimmerwohnung im 1. OG (GbbI.-Nr. 1082-10)

Entrée/Vorplatz	m ²	9.2
Bad mit Dusche	m ²	2.8
Küche	m ²	8.9
Wohnen/Essen	m ²	34.9
Bad mit Wanne	m ²	4.4
Zimmer Nord-Ost	m ²	14.9
Zimmer Mitte-Ost	m ²	10.3
Zimmer Süd-Ost	m ²	10.3
Nettowohnfläche	m ²	95.7

Private Nebenräume / Flächen

Balkon	m ²	7.3
--------	----------------	-----

Kellerabteil	m ²	8.3
Einstellhallenplatz (GbbI.-Nr. 1082-15-10)		

Total-Flächen

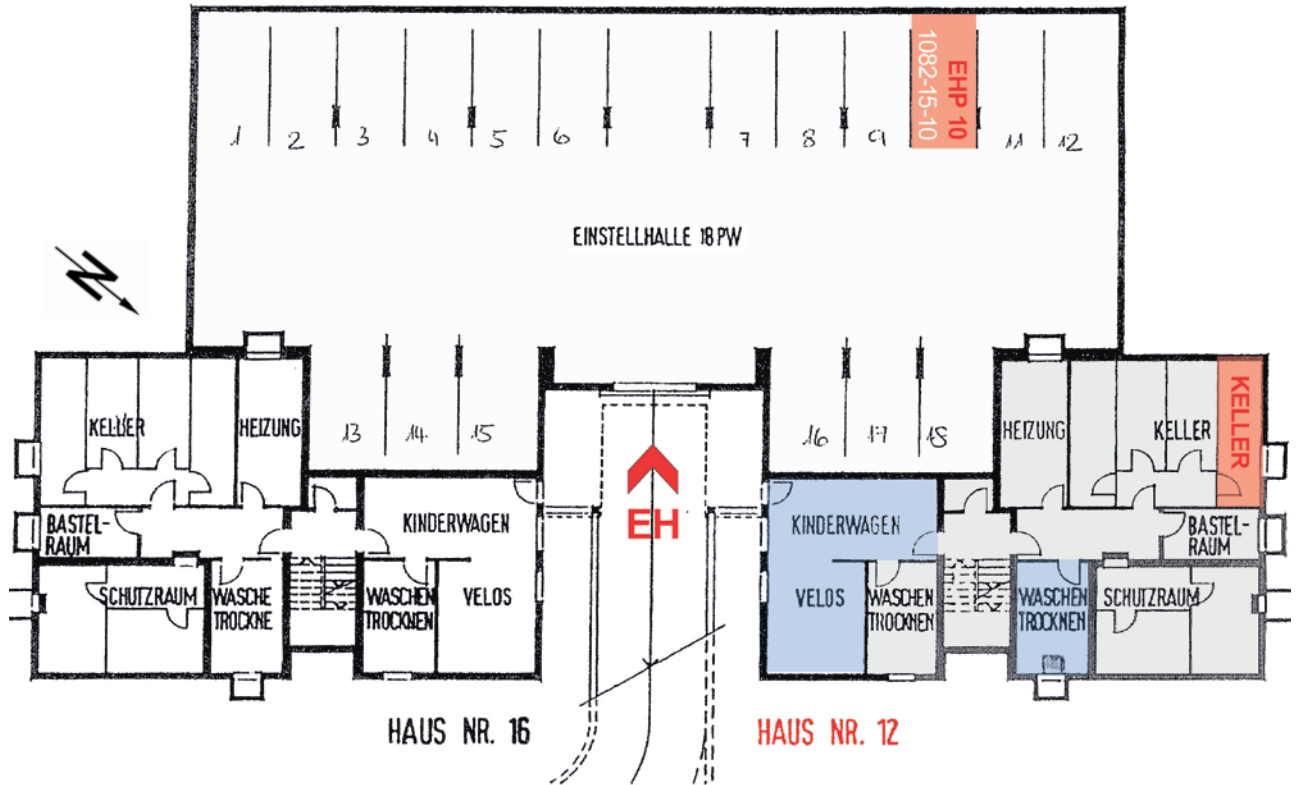
Bruttogeschossfläche ca.	m ²	120
Nettowohnfläche	m ²	95.7
Nettonutzfläche	m ²	111.3

Räume/Flächen zur allgemeinen Nutzung

- 2 Waschküchen (Nutzung je 3 Wohnparteien)
- Abstellraum für Velos und Kinderwagen
- Besucherparkplätze
- Spielwiese und Spielgeräte

Situation UG: EHP, Keller, Waschen, Velos

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



6-Familienhaus im Grünen

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



Wohnen mit Cheminée und viel Tageslicht

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



Essküche / Korridor mit Garderobe

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



Drei Schlafzimmer

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



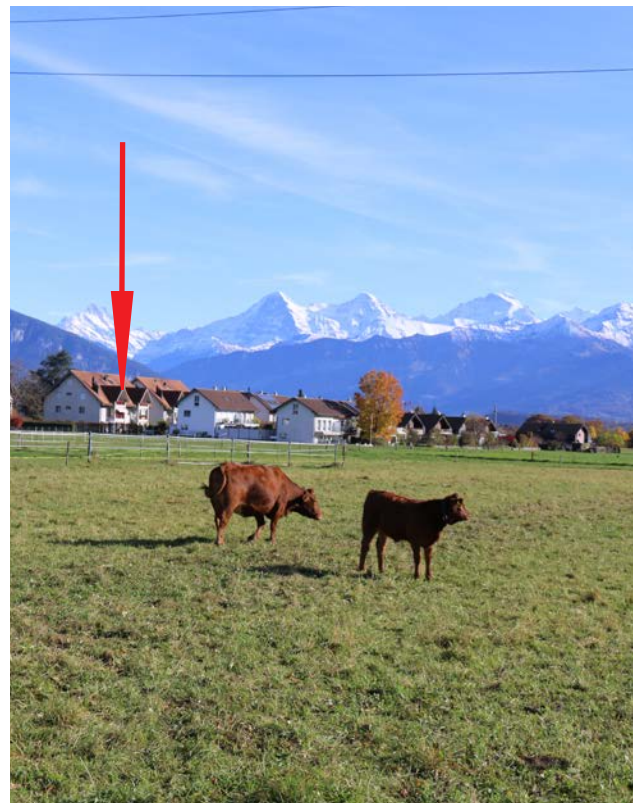
Bad mit Wanne / Dusche-WC / Entrée

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



Balkon mit Aussicht / Standort Balkon (Pfeil)

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen



Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen

Grundbuch	Thun-2 (Strättligen)-GbbL.-Nr. 1082-10 (WHG), Nr. 1082-15-10 (EHP) (Kopien Grundbuchauszüge im Anhang)		
Objekt	4½-Zimmerwohnung im 1.OG mit Kelleranteil, plus EHP (exkl.)		
Baujahr	1991		
Wertquoten	77/1'000 (WHG), 1/18 (EHP)		
Flächenangaben	120 m ²	Bruttogeschossfläche ca.	
	95.7 m ²	Nettowohnfläche	
	111.3 m ²	Nettonutzfläche	
Amtlicher Wert	Wohnung	CHF 364'800.00	
	EHP	CHF 16'950.00	
Eigenmietwerte Kanton / Bund	Wohnung	CHF 18'960.00 /	20'335.00
	EHP	CHF 730.00 /	783.00
Nebenkosten	Wohnung	CHF 5'915.50 (01.05.24 bis 30.04.25)	
	EHP	CHF 156.50	
Erneuerungsfonds	Anteil WHG	CHF 10'385.75	(von Total 134'880.20) per 30.04.25
	Anteil EH	CHF 455.50	(von Total 8'199.05) per 30.04.25
Steuersätze	Staat/Gemeinde	3.025/1.72 Einheiten	
	Liegenschaftssteuer	1.2% vom amtlichen Wert	
Verkaufspreise	Geschosswohnung mit Kelleranteil	CHF	625'000.00
	Einstellhallenplatz	CHF	35'000.00
Übernahme	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Vereinbarung möglich.		
Kaufkosten	Die Verschreibungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.		
Hinweise	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Auskunft, Besichtigung und Verkauf Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun</p>		

Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 1082-10 (WHG)

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen

Stockwerkeigentum Thun 2 (Strättligen) 942.2/1082-10

Grundstücksbeschreibung	
Gemeinde	Thun 2 (Strättligen), BFS-Nummer: 942, Kreisnummer: 2
Grundstücksnummer	1082-10
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH413572460980

Sonderrecht	Datum	Beleg
der 4 1/2-Zimmerwohnung, 1. Obergeschoss, mit Nebenraum, im Gebäude Nr. 12		

Stammgrundstück			
Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/1082	77/1'000	19.02.1991	025-1991/824/0

Dominierte Grundstücke
Keine

Bemerkungen Grundbuch
Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen			
Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
15.02.1995	025-1995/795/0	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2001/000415

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 1082-15-10 (EHP)

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Zuberweg 12 • 3608 Thun-Allmendingen

Miteigentumsanteil Thun 2 (Strättligen) 942.2/1082-15-10

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Thun 2 (Strättligen), BFS-Nummer: 942, Kreisnummer: 2
Grundstücksnummer	1082-15-10
Grundstücksart	Miteigentumsanteil
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH783246359561

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
STW Thun 2 (Strättligen) 942.2/1082-15	1/18	19.02.1991	025-1991/824/0

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.