

Stilvoll wohnen, entspannt leben
Ihre 3.5-Zimmer-Oase in Thierachern



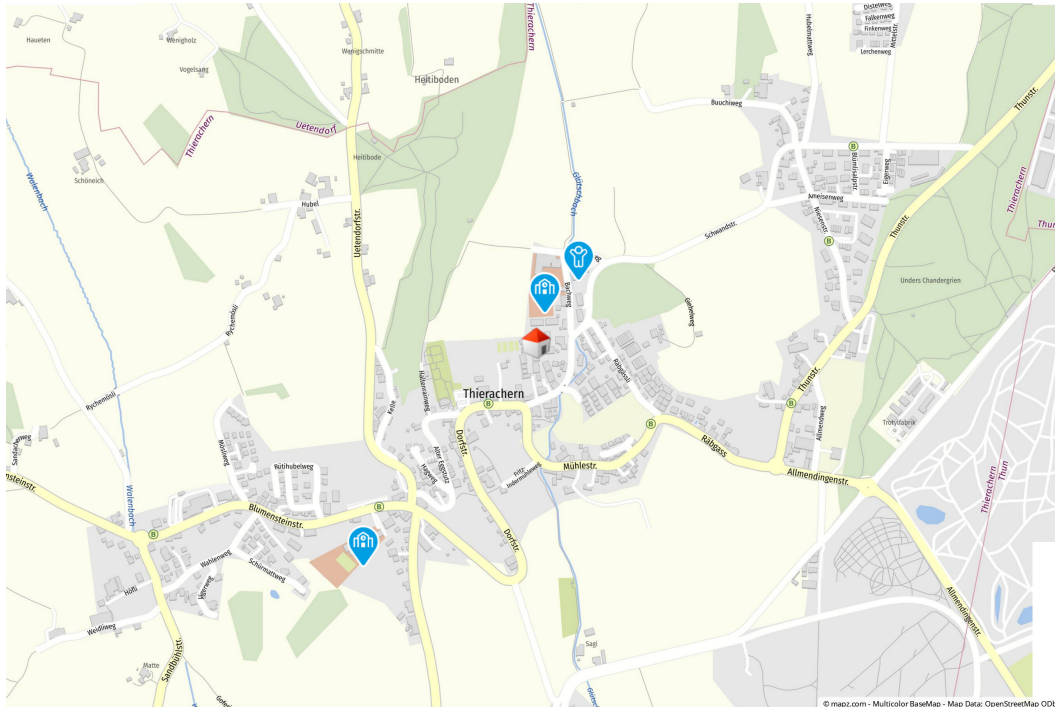
Schwandstrasse 1b, 3634 Thierachern

Immobilie im Überblick

Preise		Zustand	
Kaufpreis Wohnung	CHF 730'000.00	Baujahr	2013
Kaufpreis Einstellhallenplatz	CHF 30'000.00	Zustand	Gepflegt
Gebäudeversicherungswert	CHF 2'894'800.00		
Amtlicher Wert WHG	CHF 341'950.00	Flächen	
Amtlicher Wert EHP	CHF 16'870.00	Gebäudevolumen	2'560 m ³
Eigenmietwert Bund WHG	CHF 14'320.00	Nutzfläche ca.	133 m ²
Eigenmietwert Kanton WHG	CHF 12'280.00	Nettowohnfläche ca.	86 m ²
Eigenmietwert Bund EHP	CHF 890.00	Küche ca.	8 m ²
Eigenmietwert Kanton EHP	CHF 760.00	Essbereich ca.	10 m ²
Steuerfuss Gemeinde	1.81	Wohnzimmer ca.	22 m ²
Wertquote von 1'000	141	Badezimmer ca.	7 m ²
Stand Erneuerungsfonds	CHF 171'827.25	Sep. WC ca.	3 m ²
Heiz- und Betriebskosten p. a.	CHF 3'500.00	Schlafzimmer ca.	15 m ²
		Büro ca.	12 m ²
		Eingang / Korridor ca.	9 m ²
		Balkon ca.	21 m ²
		Waschküche ca.	13 m ²
		Keller ca.	13 m ²
Ausstattung			
Energieträger	Erdwärme		
Lift	Personenaufzug		
Minergie Bauweise	Ja		

Schwandstrasse 1b in 3634 Thierachern

Lageplan



Distanz Bus	0.2 km
Distanz Bahnhof	5.5 km
Distanz Autobahn	3.5 km
Distanz Einkaufen	1.6 km
Distanz Kindergarten	0.6 km
Distanz Grundschule	0.6 km
Distanz Oberstufenschule	1.2 km

Schwandstrasse 1b in 3634 Thierachern

Lage

Die 3.5-Zimmerwohnung an der Schwandstrasse 1b in Thierachern liegt in einer angenehmen Wohn- und Gewerbezone. Ein Ort, an dem Sie zur Ruhe kommen und gleichzeitig von einer hervorragenden Lage profitieren. Thierachern, mit rund 2'500 Einwohnern, vereint auf ideale Weise ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Thuner Westamts geniessen Sie hier eine wunderschöne Aussicht auf die Berner Alpen sowie ein lebendiges und zugleich entspanntes Dorfleben. Ob Erholung in der Natur oder aktive Freizeitgestaltung, die voralpine Region bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten direkt vor der Haustür.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. Im oberen Dorfteil finden Sie alles, was Sie brauchen. Vom charmanten Käseladen «Chäsparadies» mit integrierter Poststelle über die Landi Niesen bis hin zum Hofladen «Feller's Höfli», der Sie mit frischen, regionalen Produkten verwöhnt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Bank, ein gemütliches Café, Coiffeursalons und wenige Restaurants. Für grössere Einkäufe oder einen Stadtbummel erreichen Sie Thun oder Uetendorf in kurzer Zeit.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage ideal. Der Autobahnanschluss Thun-Süd ist in weniger als 10 Minuten erreichbar und bringt Sie schnell in alle Richtungen. Die Bushaltestelle Thierachern, Kirche befindet sich nur circa 4 Gehminuten entfernt. Von hier gelangen Sie mit den STI-Linien 50 und 51 bequem in die umliegenden Orte wie Blumenstein, Uebeschi, Thierachern, Thun, Wattenwil und Forst. Der Bahnhof Thun ist in nur rund 15 Minuten erreichbar.



Schwandstrasse 1b in 3634 Thierachern

Die Schulen in Thierachern verteilen sich auf zwei Standorte. Die Primarschule Kandermatte mit Kindergarten ist in etwa einer Minute mit dem Fahrrad erreichbar. Die Oberstufenschule Thierachern befindet sich im oberen Dorfteil und ist mit dem Fahrrad in rund 8 Minuten erreichbar.

Thierachern ist der perfekte Ort für alle, die das Beste aus zwei Welten suchen. Die Ruhe und Geborgenheit eines Dorfes kombiniert mit der Nähe zur Stadt. Starten Sie Ihre Wander- oder Velotour direkt vor der Haustür, genießen Sie die Natur oder engagieren Sie sich im aktiven Vereinsleben der Gemeinde. Und für Sportbegeisterte: Der Tennisclub von Thierachern befindet sich praktisch nebenan, ideale Voraussetzungen für Ihre Freizeitgestaltung.



Grundbuchauszüge

Auszug Grundstück-Informationen

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



Thierachern / 1180-4

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	941 Thierachern
Grundstück-Nr	1180-4
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH256964773622
Stammgrundstück	LIG Thierachern 941/1180
Wertquote	14/11300
Sonderrecht	3 1/2-Zimmerwohnung, OG rechts, mit Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Ämtliche Bewertung

Ämtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
34'950		2024

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

25.05.2012 035-2012/2966/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.035-2012/000986
29.12.2023 035-2023/6713/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.035-2024/000443

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

25.05.2012 035-2012/2966/0	Register-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2012/001015, Gesamtpfandrecht, mit Thierachern/1184-7 Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	15.11.2023 035-2023/5882/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2012/2966 (25.05.2012)	
31.07.2023 035-2023/4061/0	Register-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2024/000650, Gesamtpfandrecht, mit Thierachern/1184-7 Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2023/4061/0 (31.07.2023)	

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Thierachern 941/1180

Auszug Grundstück-Informationen

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



Thierachern / 1184-7

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	941 Thierachern
Grundstück-Nr	1184-7
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH443664775138
Stammgrundstück	SDR Thierachern 941/1184
Wertquote	3/101

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Ämtliche Bewertung

Ämtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
16'870		2020

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

06.07.2012 035-2012/3809/0	Register-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2012/001015, Gesamtpfandrecht, mit Thierachern/1180-4 Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	15.11.2023 035-2023/5882/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2012/2966 (25.05.2012)	
31.07.2023 035-2023/4061/0	Register-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2024/000650, Gesamtpfandrecht, mit Thierachern/1180-4 Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2023/4061/0 (31.07.2023)	

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: SDR Thierachern 941/1184

Objektbeschreibung

Das im Jahr 2013 erstellte Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten sowie modernen Zustand und erfüllt den Minergie-Standard. Dies garantiert Ihnen eine energieeffiziente Bauweise sowie ein angenehmes und gesundes Raumklima dank integrierter Komfortlüftung.

Die stilvolle 3.5-Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Auf rund 86 m² Wohnfläche erwartet Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort, Design und Funktionalität. Ideal für Einzelpersonen oder Paare, die Wert auf Qualität und ein angenehmes Wohngefühl legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die Grosszügigkeit auf. Bodentiefe Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Der moderne, graue Plattenboden in Korridor, Küche, Wohn- und Nassbereichen unterstreicht den zeitlosen Charakter, während die Schlafzimmer mit Eichenparkett eine warme Rückzugsoase bieten. Eine Bodenheizung gewährleistet ein angenehmes Wohnklima. Im Eingangsbereich befindet sich eine elegante Garderobe, ergänzt durch einen grosszügigen Einbauschranks im Korridor.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Diese präsentiert sich in elegantem, weiss glänzendem Design und bietet viel Stauraum sowie hochwertige Geräte, darunter ein Backofen mit Steamerfunktion, eine Wärmeschublade, ein Glaskeramikkochfeld



Schwandstrasse 1b in 3634 Thierachern

und ein Geschirrspüler. Die praktische Halbinsel schafft nicht nur zusätzliche Arbeitsfläche, sondern verbindet die Küche fließend mit dem Essbereich. Perfekt für gesellige Abende oder entspanntes Kochen. Eine stilvolle Akzentwand mit dunklen Steinplatten verleiht dem Wohnzimmer zusätzlich Charakter und Tiefe.

Ein weiteres besonderes Highlight ist der rund 21 m² grosse Balkon mit beidseitiger Verglasung. Diese lässt sich flexibel öffnen und bietet Ihnen so zu jeder Jahreszeit einen geschützten Aussenbereich. Richten Sie sich hier einen gemütlichen Loungebereich sowie einen Essplatz für Grillabende ein und geniessen Sie den schönen Blick auf das beeindruckende Stockhorn.

Auch das grosszügige Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Neben einer modernen Glasdusche mit Regendusche steht Ihnen auch eine Badewanne zur Verfügung, ideal für entspannte Momente. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Komfort dieser Wohnung.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein eigener grosszügiger Kellerraum (ca. 13 m²), eine private Waschküche (ca. 13 m²) mit Fenster, eigenem Waschturm und Stromanschluss sowie ein allgemeiner Veloraum zur Verfügung. Ein Einstellhallenplatz kann zusätzlich für CHF 30'000.– erworben werden.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Materialien, energieeffiziente Bauweise und ein durchdachtes Raumkonzept. Ein wunderbares Zuhause für alle, die stilvolles Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich überzeugen.



Renovationen und Erneuerungsfonds

Seit der Fertigstellung im Jahr 2013 wurden durch die Stockwerkeigentümergeinschaft einzelne Gehwege erneuert und ein Schneefang unterhalb der Solarpanels installiert. In der Wohnung selbst wurden 2024 die seitlichen Balkonverglasungen mit separatem Sichtschutz ergänzt. Der Waschküchenboden erhielt im gleichen Jahr eine Spezialbeschichtung.

Für das Gebäude, die Umgebung und die Einstellhalle wurden durch die Gemeinschaft diverse Erneuerungsfonds gebildet. Auf Seite 2 der Verkaufsdokumentation sind diese Fonds mit einem Gesamttotal von CHF 171'827.25 aufgeführt. Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt:

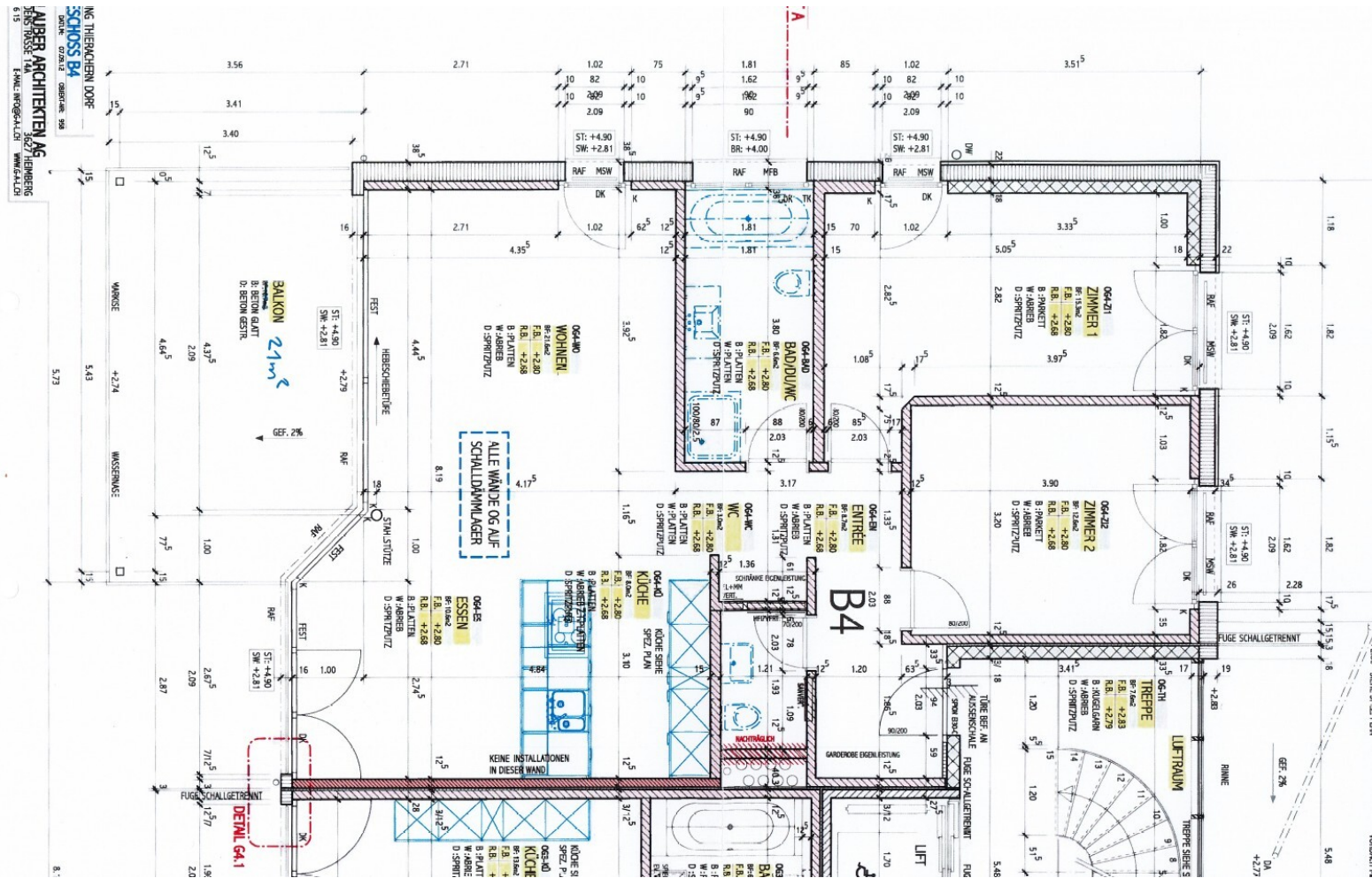
Erneuerungsfonds Haus 1B: CHF 107'637.80 und CHF 25'003.25 – Anteil der 3.5-Zimmerwohnung: 141/1000

Erneuerungsfonds Umgebung: CHF 28'178.90 – Anteil der 3.5-Zimmerwohnung: 1/25

Erneuerungsfonds Einstellhalle: CHF 11'007.30 – Anteil des Einstellhallenplatzes: 3/101

Daraus ergibt sich ein im Kaufpreis enthaltener Betrag von CHF 19'829.53 für die Wohnung und CHF 326.94 für den Einstellhallenplatz.

Grundrissplan



Fotogalerie



Balkon



Balkon



Aussicht



Schlafzimmer



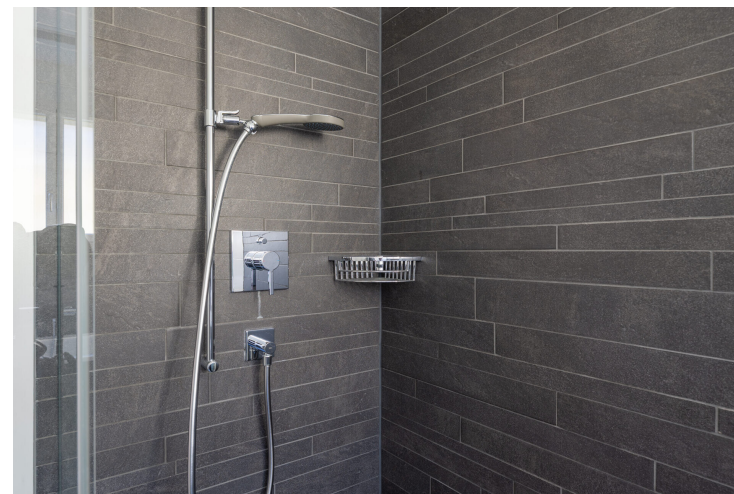
Büro



Korridor



Badezimmer



Dusche in Badezimmer



sep. WC



Treppenhaus



Waschküche



Keller

Wichtige Information bei Kaufinteresse

Der Verkaufsrichtpreis beträgt CHF 760'000.00 inkl. Einstellhallenplatz. Die Eigentümerschaft behält sich vor, bei mehreren Angebotseingängen in maximal eine weitere Bierrunde einzuladen.

Handänderungskosten (Staatsabgaben, Notar- und Grundbuchgebühren) werden durch den Käufer übernommen.

Bei Kaufinteresse bitten wir Sie, uns Ihr schriftliches Kaufangebot zusammen mit dem ausgefüllten Personalblatt, welches Sie anlässlich der Besichtigung erhalten, sowie eine Finanzierungszusicherung eines schweizerischen Finanzinstitutes einzureichen.

Haben Sie noch offene Fragen zur Wohnung oder brauchen Sie Unterstützung im Zusammenhang mit den weiteren Formalitäten? Zögern Sie nicht, uns anzurufen. Wir helfen Ihnen gerne und kompetent.

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin?

Bitte sprechen Sie uns an. Wir sind gerne für Sie da!

Ihre PK Immobilien AG



Larissa Linder, Verkauf & Bewertung | Arian Avdija, Geschäftsstellenleiter
larissa.linder@pk-immobilien.ch | arian.avdija@pk-immobilien.ch
033 222 08 08

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.