

4.5 Zimmer Wohnung

- Wohnkomfort mit Balkon und Seenähe
- Wohnen in ruhiger, sonniger Umgebung
- Ein behagliches Wohnzimmer mit Cheminée
- Komfort dank eigener Waschmaschine

86.4 m² Wohnfläche
4.2 m² Balkon

108/1'000 Wertquote Wohnung
3/72 Wertquote EHP

CHF 670'000 Wohnung
CHF 25'000 Einstellhallenplatz Nr. 15

CHF 695'000.-

Eingang

Der erste Eindruck zählt

Zuhause beginnt an der Tür

Ein angenehmer Empfang für Bewohner und Gäste

Immobilien mit Herz





Küche

Genuss beginnt hier

Kochen mit Freude

Eine Küche für den Alltag und besondere Momente

Immobilien mit Herz 



Essen

Essen mit Atmosphäre

Genuss verbindet

Ein Essplatz für unvergessliche Momente

Immobilien mit Herz 

Wohnzimmer

Das Herzstück für gemeinsame Zeit

Entspannung mit Stil

Wo Komfort auf Design trifft

Immobilien mit Herz 





Balkon

Ein Platz über den Dächern

Entspannung mit Weitblick

Ein sonniger Balkon mit einzigartigem Bergblick – Tag für Tag

Immobilien mit Herz 

Schlafzimmer

Ihr persönlicher Rückzugsort

Raum für Ihre Träume

Ein Raum, der zum Abschalten und Auftanken einlädt

Immobilien mit Herz 

Büro oder Ankleide

Ihr Platz für neue Ideen

So individuell wie Sie

Nutzen Sie den Raum als Büro, Ankleide oder ganz nach Ihren Bedürfnissen

Immobilien mit Herz 

Gäste oder Kinderzimmer

Raum für kleine und grosse Gäste

Ein Zimmer voller Möglichkeiten

Ideal für Übernachtungsgäste oder als liebevoll eingerichtetes Kinderzimmer

Immobilien mit Herz



Badezimmer

Ein Bad zum Wohlfühlen



Ihre private Wellnessoase

Die Badewanne lädt zu erholsamen Wohlfühlmomenten ein



Highlights

Entdecken Sie die Vorzüge dieser Immobilie

Waschen in der Wohnung

Wäschepflege dezent integriert:
Sauberkeit, die sich unsichtbar macht



Wohnen mit Weitblick

Jeden Tag ein Panorama:
Erleben Sie Natur und Weite
direkt von Ihrem Zuhause aus

Stauraum direkt zuhause

Praktischer Stauraum ohne Umwege:
Der Estrichraum ist bequem von der
Wohnung aus erreichbar



Aussenansicht

Ein Zuhause mit Ausstrahlung



Ihre grüne Wohlfühloase

Ob Erholung, Spiel oder Gartenfreude – hier ist alles möglich







4.5 Zimmer-Dach-Wohnung

Hännisweg 15A, 3645 Gwatt

Objektbeschreibung

Diese charmante 4.5-Zimmer-Dachwohnung befindet sich an zentraler Lage in Gwatt (Thun) im obersten Geschoss (2. OG, ohne Lift) eines gepflegten 10-Familienhauses. Die Wohnung besticht durch eine praktische Raumeinteilung und ein gemütliches Wohnambiente. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche und angrenzendem Essbereich begeistert durch grosszügige Fensterfronten sowie ein stimmungsvolles Cheminée für gemütliche Stunden. Ein besonnerter Balkon lädt mit ganztägiger Sonne und schöner Aussicht auf die Berner Bergkette zum Verweilen ein. Drei weitere helle Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Büro- oder Kinderzimmer. Ergänzt wird das Wohnangebot durch ein Badezimmer mit Waschmaschine und Tumbleranschluss, ein separates WC sowie ein geräumiges Entrée. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen grossen Kellerraum mit Fenster, einen Estrichraum mit direktem Zugang zur Wohnung, einen Einstellhallenplatz (Nr. 15) sowie die Mitbenützung von Veloraum und gemeinsamer Waschküche.

Raumangebot

Eingang/Korridor	10.4 m2
Wohnen	20.4 m2
Essen/Küche	13.3 m2
Badezimmer mit Waschturm	5.0 m2
Separates WC	1.9 m2
Zimmer 2	11.1 m2
Zimmer 3	8.7 m2
Eltern	15.6 m2
Balkon	4.2 m2
Total Netto-Wohnfläche	86.4 m2
Total Nutzfläche	90.6 m2

Eckdaten

Baujahr: 1982
Heizung: Gas
Anzahl Parteien: 5
Stockwerk: 2. Obergeschoss
Keller: vorhanden
Estrich: vorhanden
Lift: nicht vorhanden

Allgemeines zur Liegenschaft:

Einstellhallenplatz Nr. 15 (Gbbl-Nr. 3625-6-15)
Diverse Besucherparkplätze
Gemeinsame Waschküche + Veloraum + Abstellraum

Getätigte Erneuerungen:

Neue Briefkastenanlage
Sonnerie mit Gegensprechanlage
Anschluss für Elektroauto in der Einstellhalle
Dämmung Estrichwände

Bevorstehende Renovationen bis im 2029:

Vollständige Fassaden- und Dachsanierung (Die Kosten werden vollständig aus dem Erneuerungsfonds gedeckt, für die Eigentümer entstehen somit keine Zusatzkosten.)

Getätigte Renovationen/Modernisierungen Wohnung:

- 2025 - Küche
- 2025 - Neuer hochwertiger Parkettboden
- 2024 - Erneuerung Balkon
- 2026 - Alle Wände gestrichen

Nebenkosten

Wohnung und Einstellhalle

STWEG Hännisweg 15/15a, 3645 Gwatt (Thun) - 4.5 Zi-Whg DG, GB 3582-9

Budget 2026: CHF 17'284.00 inkl. Erneruerungsfond

STWEG Hännisweg 13/13a, 3645 Gwatt (Thun) - Einstellplatz 1. UG, GB 3625-6-15

Budget 2026: CHF 808.00 inkl. Erneruerungsfond

Die Kosten sind derzeit erhöht, da die Sanierung der Fassade sowie des Dachs ansteht. Nach Abschluss dieser Arbeiten sollten sich die Kosten wieder reduzieren. Gemäss aktueller Einschätzung dürften sie anschliessend bei rund CHF 8'500.00 pro Jahr liegen (Angaben ohne Gewähr). Durch die Sanierungsarbeiten profitieren Sie zudem von einer erheblichen Wertsteigerung der Liegenschaft, da Fassade und Dach vollständig erneuert werden.

Haus - Hännisweg 15/15a, 3645 Gwatt (Thun)

Erneuerungsfonds Anteil - Eigentümergeinschaft Jahr 2025: CHF 530'682.00

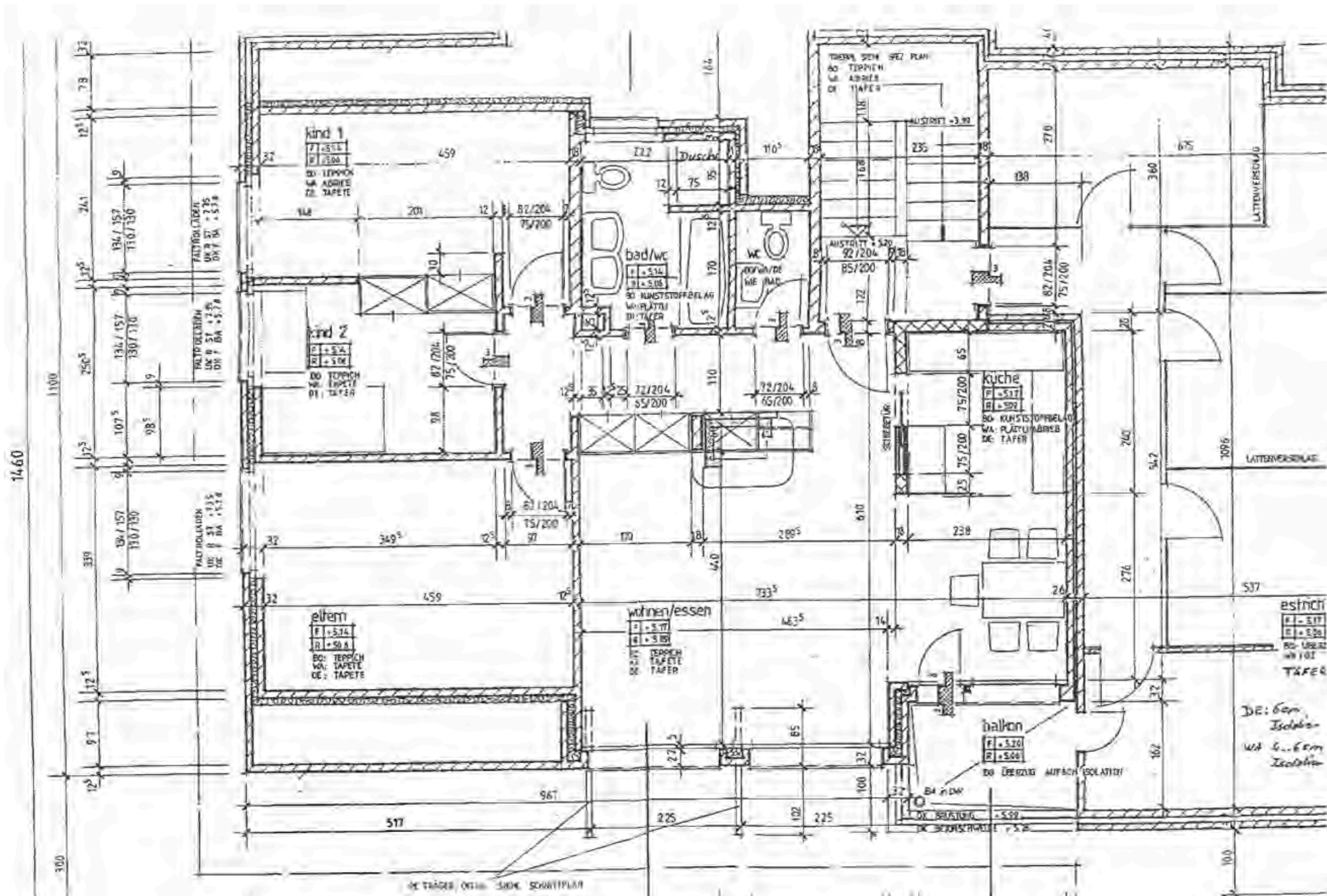
Erneuerungsfonds Anteil - 4.5 Zi-Whg DG, GB 3582-9 Jahr 2025: CHF 56'093.15

Einstellhalle - Hännisweg 13/13a, 3645 Gwatt (Thun)

Erneuerungsfonds Anteil - Eigentümergeinschaft Jahr 2025: CHF 88'818.30

Erneuerungsfonds Anteil - Einstellhalle Jahr 2025: CHF 3'700.76

Grundrissplan Wohnung - 2. Obergeschoss





Informationen zur Lage

Lage und Steuern

Distanzen

Öffentliche Verkehrsmittel: 5 min zu Fuss

Einkaufen Coop: 12 min zu Fuss / 2 min mit dem Auto

Kindergarten Erlenweg: 5 min zu Fuss

Schule Gotthelf: 9 min zu Fuss

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und begehrten Lage im beliebten Ortsteil Gwatt.

Der Thunersee sowie der wunderschöne Bonstettenpark sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Erholung direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die nähere Infrastruktur.



Steueranlagen 2026

Staat:	2.975
Gemeinde:	1.66
Liegenschaftssteuer (des amtlichen Wertes):	1.2 %

Informationen zur Gemeinde finden Sie auf www.thun.ch oder www.thunersee.ch

Kontakt

www.saxerimmo.ch

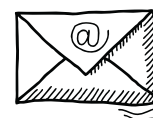
Ihre Ansprechpartnerin:

Floriana Lia

Immobilienvermarkterin



+41 33 227 27 00



verkauf@saxerimmo.ch



Saxer Unternehmungen AG
Saxer Immobilien
Frutigenstrasse 82
3604 Thun



SaXer Immobilien & Verwaltungen



Für Immobilien in der Region Thunersee und Umgebung schlägt unser Herz. Als Familienunternehmen in zweiter Generation verbinden wir traditionelle Werte wie Vertrauen und Beständigkeit mit modernem Know-how und innovativen Vermarktungsstrategien. Seit 2001 begleiten wir unsere Kunden mit Leidenschaft und Expertise auf ihrem Weg zum Wohneigentum oder zur optimalen Bewirtschaftung ihrer Liegenschaft.

Wir verstehen Immobilien nicht nur als Kapitalanlage, sondern als Lebensräume, die Generationen überdauern. Diese Philosophie prägt unser tägliches Handeln. Ob Verkauf, Bewertung, Vermietung oder Verwaltung – Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen. Als Mitglied von SVIT Bern, HEV Region Thun und casa fair verpflichten wir uns zu höchsten Qualitätsstandards und einem verantwortungsvollen Umgang mit Eigentum.

Vertrauen Sie auf unsere lokale Verankerung, unser breites Netzwerk und unser Versprechen: Wir sind erst zufrieden, wenn Sie es sind.