



Stilvolles Wohnen, viel Privatsphäre und eine atemberaubende Aussicht. Ein Highlight ist der gepflegte und grosszügige Aussenbereich.

EXPOSÉ

Villa der
Extraklasse

Wartbodenstrasse 25
3626 Hünibach

Kaufpreis: 3'500'000



Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause

Patrizia Ledo
Geschäftsleiterin & Inhaberin

Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



Exklusive Villa mit traumhafter Panorama-Aussicht auf den Thunersee und die Alpen

Diese aussergewöhnliche Villa vereint eine privilegierte Wohnlage mit stilvoller Architektur und einer atemberaubenden Panorama-Aussicht auf den Thunersee und die beeindruckende Alpenwelt. Das harmonische Zusammenspiel aus exklusivem Wohnambiente, grosszügigen Raumverhältnissen und hoher Privatsphäre macht diese Liegenschaft zu einem ganz besonderen Zuhause.

Ein herausragendes Highlight ist der gepflegte und weitläufige Aussenbereich. Grosszügige Terrassen, idyllische Gartenflächen und lauschige Sitzplätze schaffen eine einzigartige Atmosphäre und laden dazu ein, die spektakuläre Aussicht in vollen Zügen zu geniessen – sei es beim entspannten Verweilen oder beim stilvollen Empfang von Gästen.



Kaufpreis

3'500'000



Grundstückfläche

Parzelle 4134 961 m²

Parzelle 2286 211 m²

Total 1'172 m²

Nutzfläche total

442.3 m²

Nettowohnfläche NWF

Erdgeschoss 186.2 m²

Gartengeschoss 29.0 m²

Dachgeschoss 85.0 m²

Pavillon 18.0 m²

Total 318.8 m²



Exklusive Villa mit traumhafter Panorama-Aussicht auf den Thunersee und die Alpen

Im Inneren überzeugen lichtdurchflutete Wohnräume, ein durchdachtes Raumkonzept und eine hochwertige Ausstattung, die zeitlose Eleganz mit höchstem Wohnkomfort verbinden. Die separate Einliegerwohnung bietet zusätzlichen Raum und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gäste, Familienangehörige oder als attraktive Vermietungsoption.

Eine exklusive Liegenschaft für Menschen mit höchsten Ansprüchen, die aussergewöhnliche Wohnqualität, Privatsphäre und eine der schönsten Aussichtslagen am Thunersee in perfekter Harmonie vereint.

Gebäudeversicherungswert 3'226'000

Amtlicher Wert 2'094'000

Eigenmietwert 52'000



Bezugstermin: nach Vereinbarung



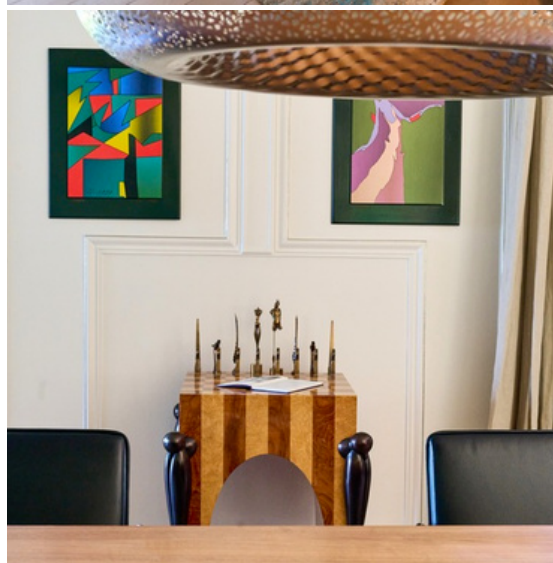
Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun





BILDER

Villa der
Extraklasse
in Hünibach



Erdgeschoss

Esszimmer mit Cheminée	37.5
Küche	17.0
Wohnzimmer mit Cheminée	36.0
Entrée	22.5
Gäste WC	4.8
Zimmer	25.0
Masterzimmer	18.5
Masterbad	17.0
Ankleide	8.5

Gartengeschoss

Büro	24.0
Dusche WC	5.0

Dachgeschoss

Büro/Homekino	36.0
Einliegerwohnung	27.0
Dusche WC	6.0
Entrée u. Korridor	16.0

Aussenbereich

Pavillon	18.0
----------	------

**Total Netto-
wohnfläche 318.8**



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



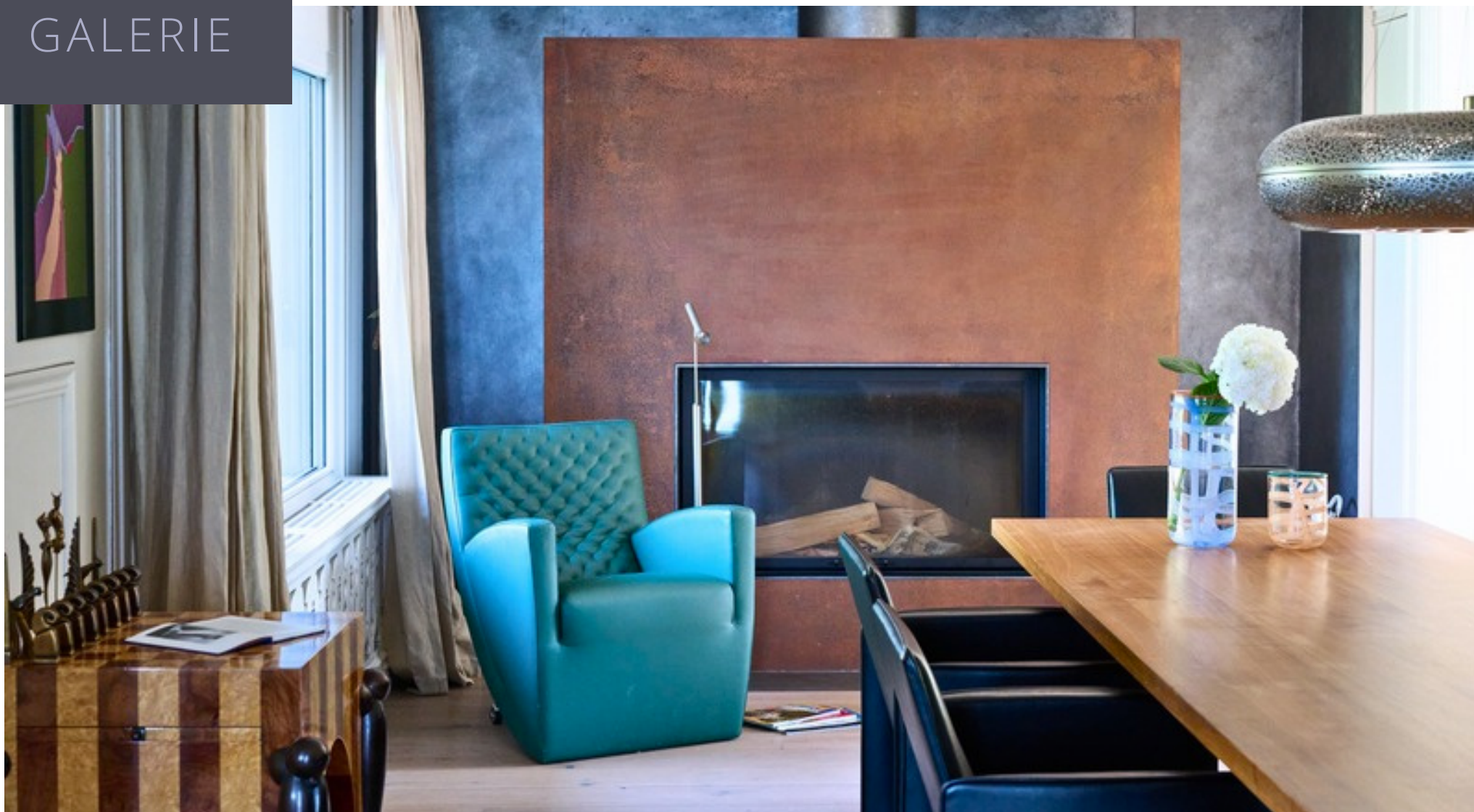
GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



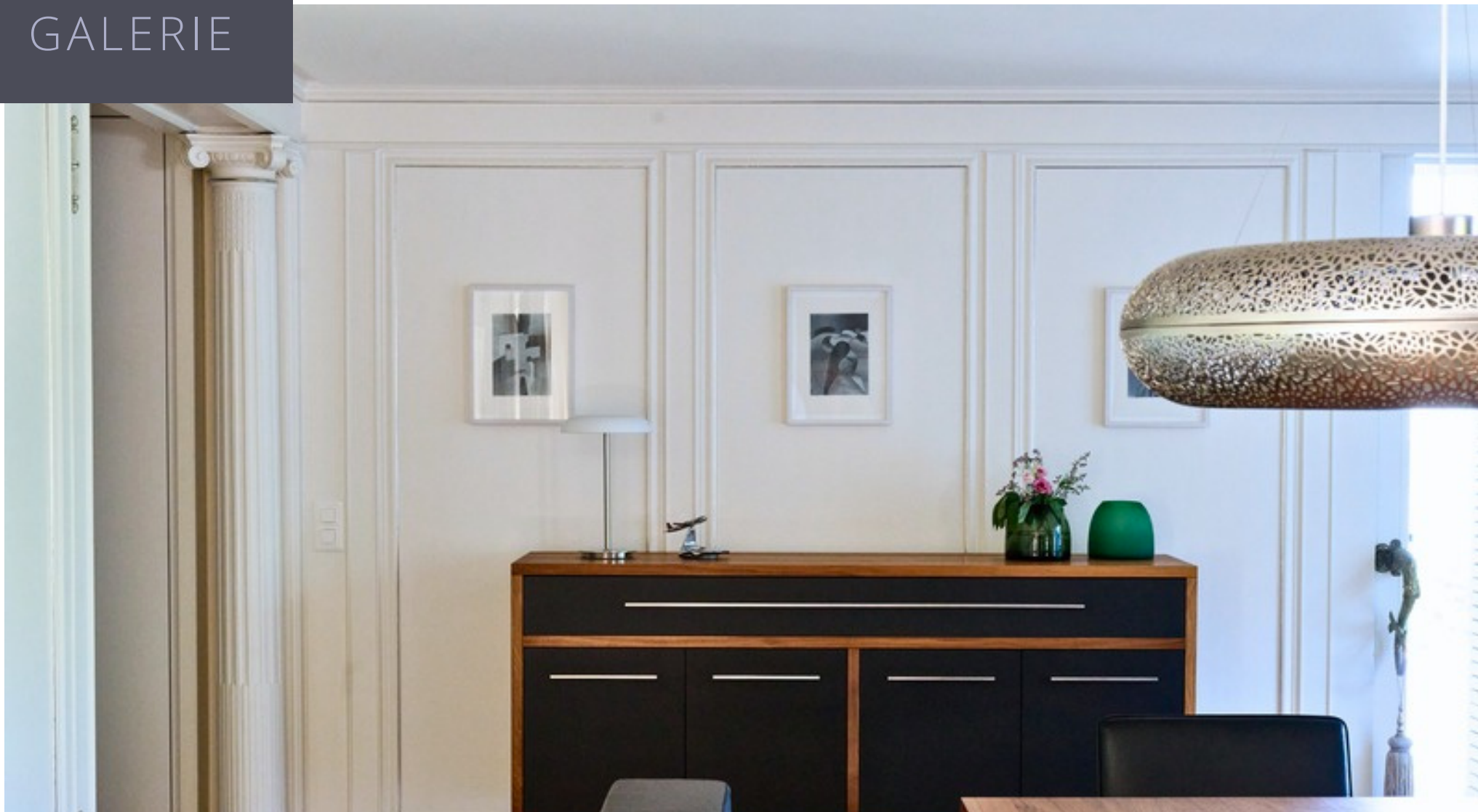
GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE

Einliegerwohnung im Dachgeschoss



GALERIE

Einliegerwohnung im Dachgeschoss



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE

Einliegerwohnung im Dachgeschoss



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE



GALERIE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GALERIE

Edle Weine im stilvollen Naturkeller

Der charmante Naturkeller bietet ideale Bedingungen für die Lagerung edler Weine.

Das natürliche Raumklima, der authentische Charakter und die gepflegte Gestaltung schaffen einen besonderen Rahmen für eine private Weinsammlung.

Ein stilvolles Refugium für Weinliebhaber – zum Lagern, Präsentieren und Geniessen besonderer Tropfen.



GARAGE

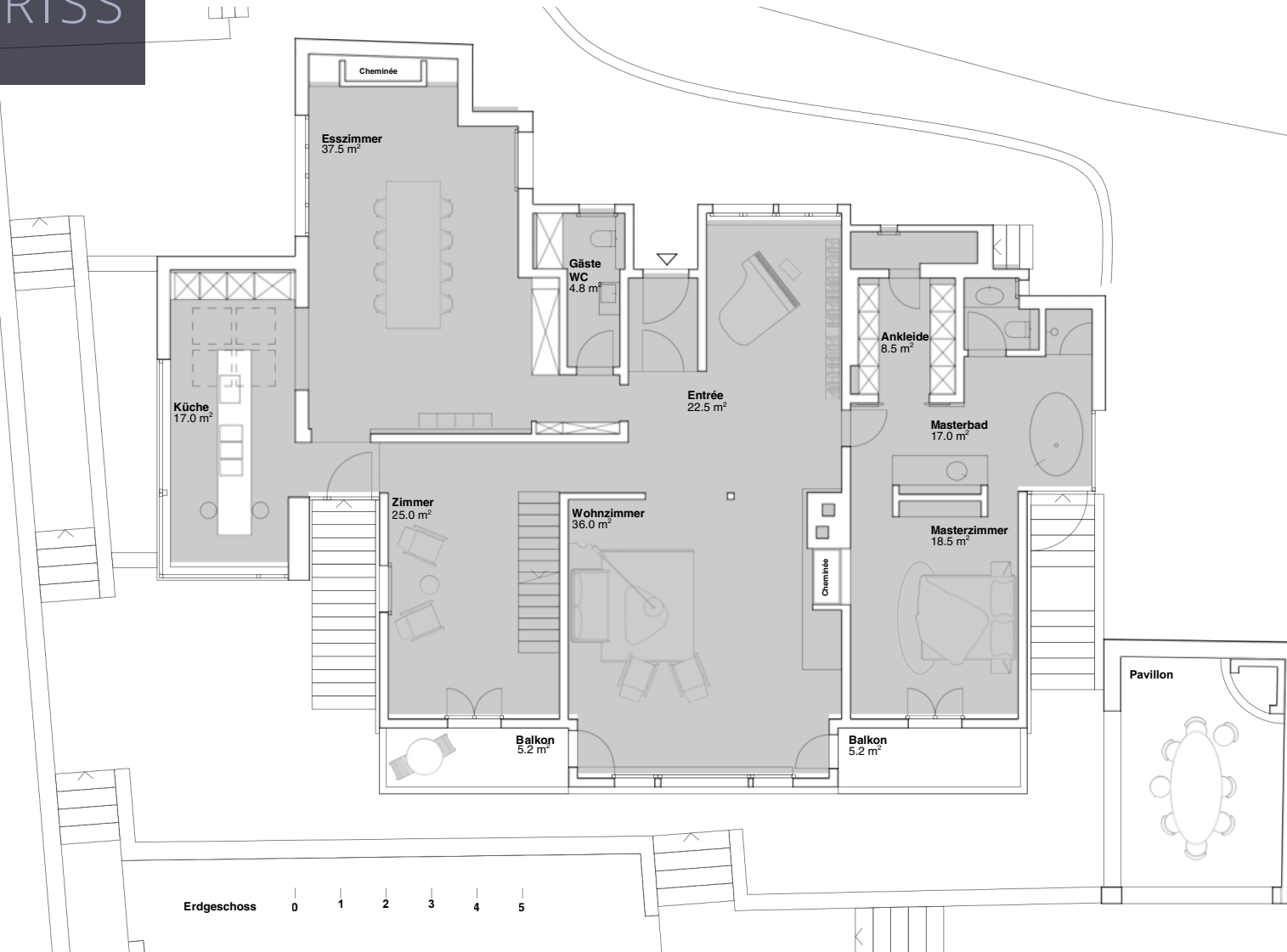
3 Garagenplätze sowie Aussenparkplätze



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun

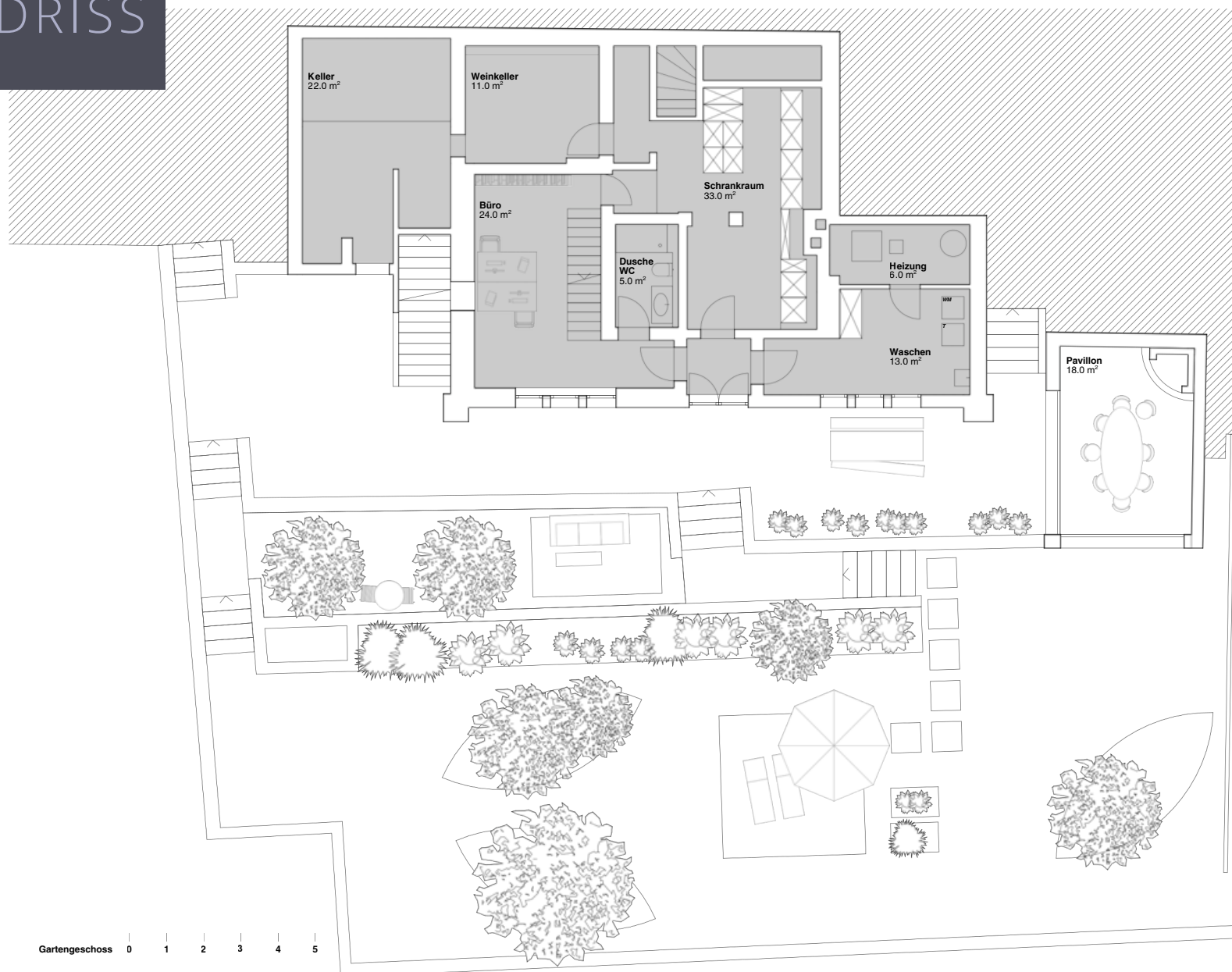


GRUNDRISS



GRUNDRISS

Gartengeschoss

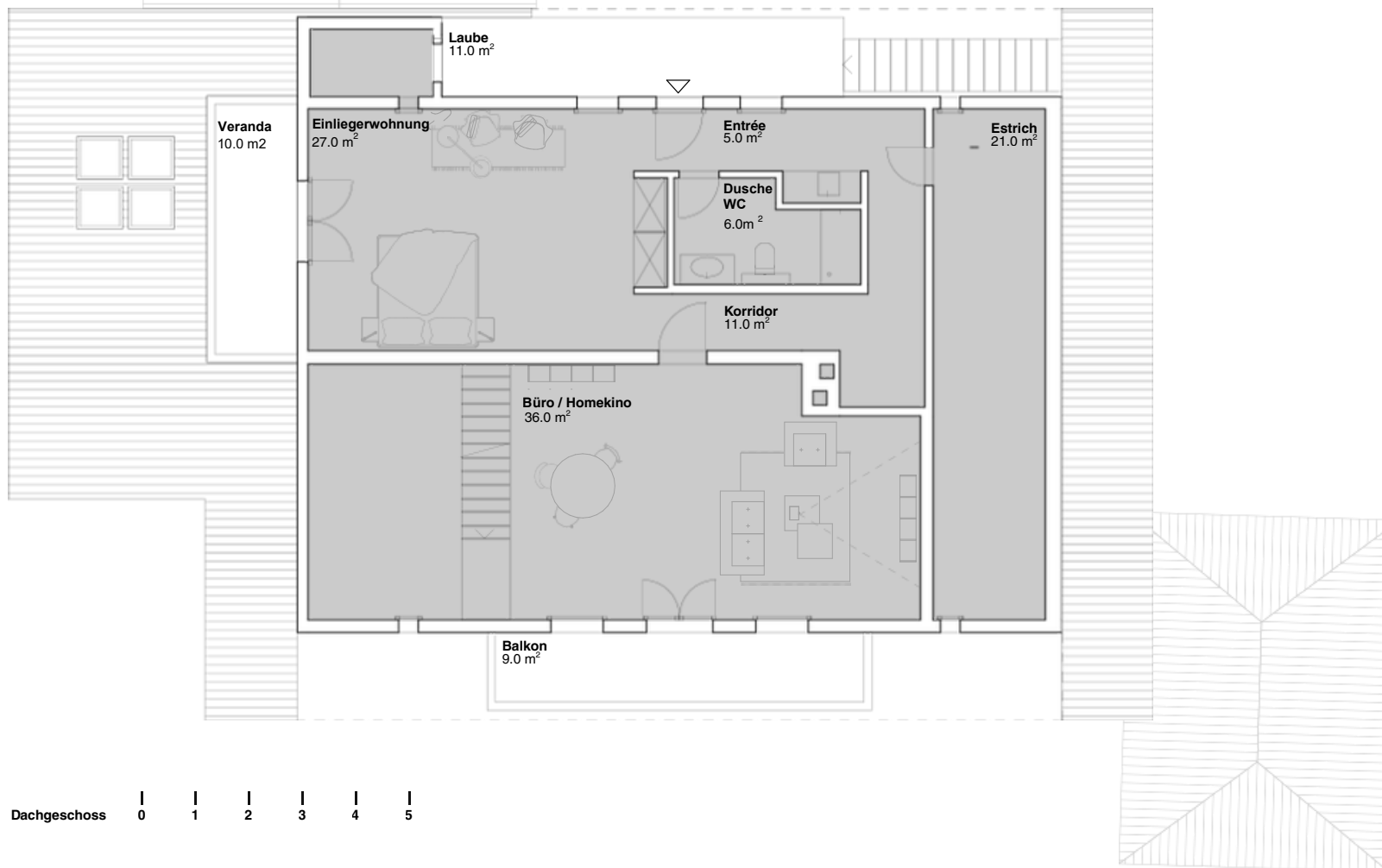


Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



GRUNDRISS

Dachgeschoss



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun

Dachgeschoss | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5

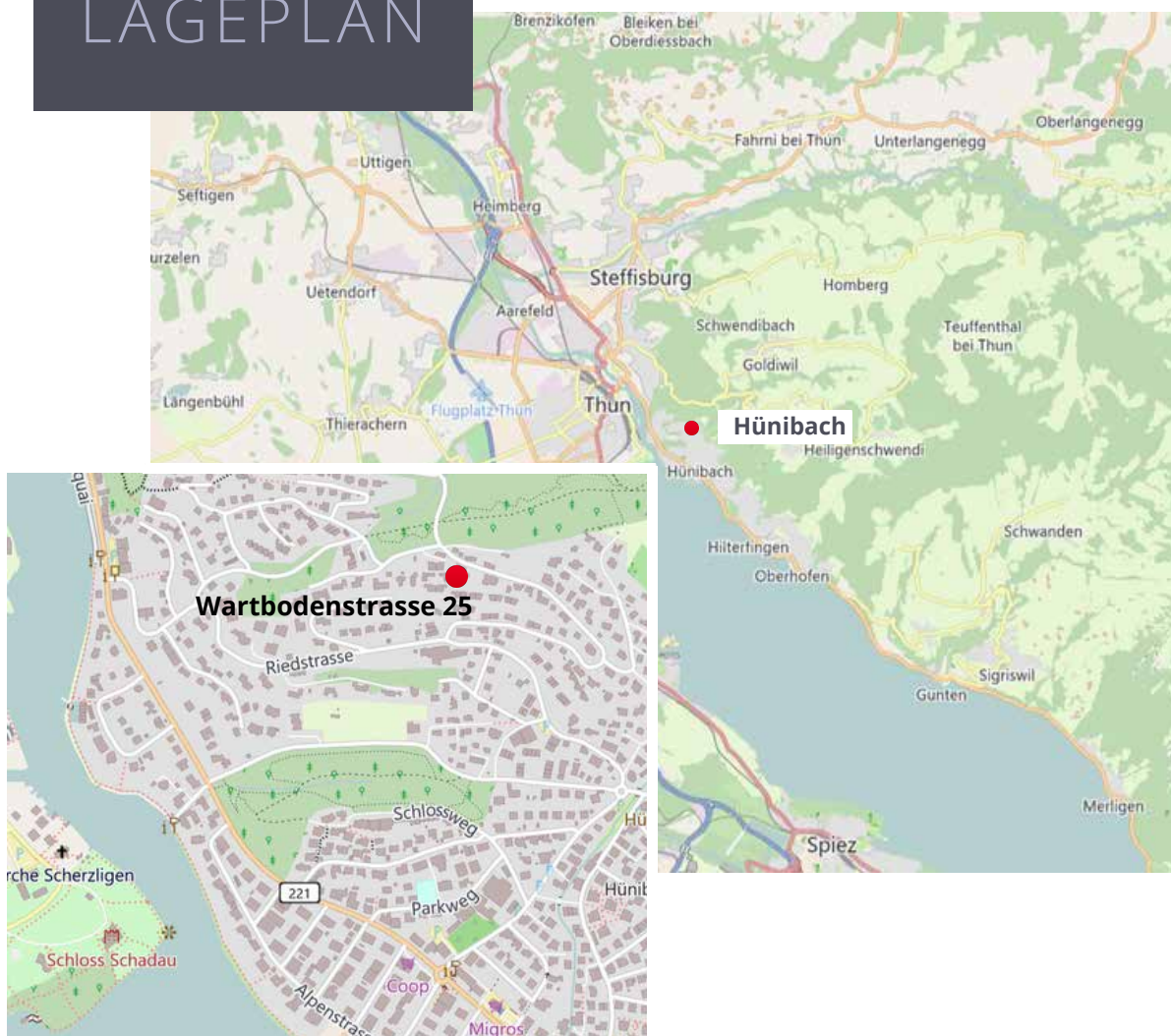
LAGE



Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun



LAGEPLAN



Ein idealer Ort zum Wohnen, Leben und Arbeiten

Hünibach – exklusives Wohnen zwischen Thunersee und Naherholungsgebiet

Willkommen in Hünibach – einem der begehrtesten Wohnlagen am rechten Thunerseeufer. Die attraktive Lage verbindet die Ruhe eines gepflegten Wohnquartiers mit der Nähe zur Stadt Thun mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur. Eingebettet zwischen See, sanften Rebbergen und dem imposanten Alpenpanorama geniessen Sie hier eine Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Die Liegenschaft an der Wartbodenstrasse 25 befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier. Das Zentrum von Thun mit seinem vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangebot liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die unmittelbare Nähe zum Thunersee eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob ein Spaziergang entlang der Uferpromenade, ein Bad im See, Wassersport oder ausgedehnte Wander- und Velotouren – die Region bietet das ganze Jahr über einen hohen Erholungswert. Das Berner Oberland mit seinen bekannten Ausflugszielen liegt vor Ihrer Haustüre.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Via **Goldwilstrasse** gelangen Sie schnell zum Autobahnanschluss A6 und **entgehen so dem Stau am rechten Thunerseeufer**. Der Bahnhof Thun ist bequem erreichbar und gewährleistet schnelle Verbindungen nach Bern und ins Berner Oberland.

Hünibach vereint naturnahes Wohnen, hohe Lebensqualität und eine erstklassige Lage am Thunersee – ein beliebter Ort, welcher Erholung, Komfort und Urbanität auf ideale Weise miteinander verbindet.



Patrizia Ledo
Geschäftsleiterin & Inhaberin



ANSPRECH
PARTNER



Christoph Nüssli
Verwaltungsrat & Mitinhaber

Ledo&Partner AG
Freiestrasse 12
3604 Thun

