

Verkaufsdokumentation



Verkaufsobjekt **Bauernhaus an attraktivem Standort in Blumenstein**
Bärenstutz 8, 3638 Blumenstein

Mit dem Verkauf beauftragt: Treuhand + Beratung Schwand AG
Beat Moser
Schwand 3, 3110 Münsingen
moser.beat@tbschwand.ch

Besichtigung auf Anfrage: Kontakt: 079 851 41 83
Montag bis Donnerstag 16.00 bis 18.00 Uhr

Inhaltsverzeichnis

1	Objektübersicht.....	3
1.1	Allgemeine Eckdaten.....	3
1.2	Finanzielle Eckdaten	3
2	Übersichts- und Lageplan	4
3	Verkaufsobjekt Merkmale und Ausstattung	5
3.1	Architektur/Bauweise.....	5
3.2	Raumaufteilung und Zustand	5
3.3	Gebäudehülle und Aufbau.....	5
3.4	Installationen	5
3.5	Umgebung.....	6
3.6	Erschliessung.....	6
4	Potenzial und Nutzungsmöglichkeiten	6
5	Lagebeschreibung und Informationen zur Gemeinde.....	6
5.1	Makrolage	6
5.2	Mikrolage	7
6	Parzellenplan.....	8
7	Pläne Gebäude.....	9
8	Besichtigung.....	13
9	Bewerbung / Kaufangebote / Preis	13
10	Allgemeine Geschäftsbedingungen	13
11	Anhang.....	14
11.1	Grundbuchauszug.....	14
11.2	Fotos.....	16

1 Objektübersicht

1.1 Allgemeine Eckdaten

Gebäudetyp	Wohnhaus/Scheune	
Grundstück	Blumenstein Gbbl. Nr. 187	
Zonenzugehörigkeit	Wohn- und Gewerbezone WG 2	
Baujahr	1825-1849	
Umbauten	1970-1978	
Nutzung	Wohnteil: EG aktuell unbewohnt, OG vermietet Scheunenteil: ungenutzt	
Grundstückflächen	Gebäudefläche:	346 m ²
	Gartenanlage:	634 m ²
	Total:	980 m ²
Zimmerzahl	Erdgeschoss:	3.5 Zimmer
	Obergeschoss:	4 Zimmer
Denkmalschutz	Erhaltenswert	
Verkaufstermin	Ab 1. Dezember 2026 oder nach Vereinbarung	

1.2 Finanzielle Eckdaten

Amtlicher Wert	CHF 212'800.--	
GVB-Werte (Index 234)	Wohnhaus/Scheune Nr. 8:	CHF 868'400.--
	Holzhaus Nr. 8a:	CHF 3'000.--
Verkaufsrichtpreis	CHF 450'000.--	

2 Übersichts- und Lageplan



Orthofoto Bärenstutz 8, 3638 Blumenstein – Quelle <https://www.topo.apps.be.ch/pub/map/>



Kartenausschnitt Bärenstutz 8, 3638 Blumenstein– Quelle www.geo.admin.ch

3 Verkaufsobjekt Merkmale und Ausstattung

3.1 Architektur/Bauweise

Das Gebäude präsentiert sich als charakttervolles Bauernhaus aus dem späten 19. Jahrhundert mit einer Eternit-verkleideten Fachwerkfassade (Rieghaus). Charakteristisch sind die eingewandeten Trauflauben sowie das markante Teilwalmdach mit Halbkreisründi. Der ziegelrot gestrichene Ökonomieteil aus Holz unterstreicht den traditionellen ländlichen Charakter. Die regelmässig angeordnete Befensterung der Giebelfassade und die zurückhaltende Gestaltung verleihen dem Gebäude eine ausgewogene, zeitlose Erscheinung. Insgesamt handelt es sich um ein authentisches Beispiel eines in klassizistischer Tradition errichteten Bauernhauses des 19. Jahrhunderts.

3.2 Raumaufteilung und Zustand

Untergeschoss:

Von aussen zugänglicher Keller mit Naturboden. Im Keller befinden sich zwei Heizöltanks mit Auffangwanne.

Erdgeschoss:

Eingangsbereich mit Esstisch und angrenzender Küche und Badezimmer. Auf der Südostseite befinden sich zwei grosszügige und helle Zimmer (Wohn- und Schlafzimmer) sowie ein weiteres kleines Zimmer. Die Beheizung erfolgt über einen Ölofen im Wohnzimmer. Die Wohnung ist aktuell unbewohnt. Vor einer erneuten Bewohnung sind Renovationsarbeiten erforderlich.

Obergeschoss:

Eingangsbereich mit Esstisch. Auf der Südostseite befinden sich zwei grosszügige und helle Zimmer (Wohn- und Schlafzimmer). Im nordwestlichen Bereich befinden sich ein weiteres Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer. Die Wohnung wird vom Wohnzimmer her mit einem Ölofen beheizt. Ausserhalb der Wohnung befinden sich ein kleines Zimmer sowie der Zugang zum Dachgeschoss. Dieser Bereich ist unbeheizt. Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Dachgeschoss:

Zwei kleine, unbeheizte Zimmer.

Ökonomieteil:

Das Erdgeschoss umfasst die ehemalige Tenne sowie die Stallungen, die derzeit als Lagerflächen genutzt werden. Im Obergeschoss befindet sich der frühere Futterlagerraum, der aus Sicherheitsgründen nicht mehr genutzt wird.

3.3 Gebäudehülle und Aufbau

Das Ziegeldach über dem Wohnteil ist älteren Datums, befindet sich jedoch in einem dichten und funktionsfähigen Zustand.

Das Ziegeldach über dem Ökonomieteil weist teilweise Sanierungsbedarf auf.

3.4 Installationen

Elektro:	Es ist ein Sicherheitsnachweis aus dem Jahr 2017 vorhanden.
Sanitär:	Dem Alter entsprechende Einrichtungen. Die Abwasserleitung ist vom Ökonomieteil aus zugänglich.
Heizung:	Pro Stockwerk ist ein Ölofen vorhanden. Die Wärmeabgabe erfolgt im Wohnzimmer; eine Wärmeverteilung ist nicht vorhanden.

3.5 Umgebung

Südostseite:	Mit Maschendraht umzäunter Garten, sonnige Lage.
Südwestseite:	Grünfläche mit Holzhaus.
Nordostseite:	Ca. 5m breite Zufahrt aus Kies.

3.6 Erschliessung

Wasser:	Anschluss an das öffentliche Wassernetz der Gemeinde.
Abwasser:	Anschluss an die ARA.
Elektrizität:	Anschluss an die Energieversorgung Blumenstein AG.

4 Potenzial und Nutzungsmöglichkeiten

Dank der Lage in der Wohn- und Gewerbezone WG2 bietet die Liegenschaft attraktives Potenzial für eine Weiterentwicklung. Bereits erarbeitet wurde eine Projektstudie für den Umbau in drei Wohnungen, welche bei einem Verkauf übernommen und als Planungsgrundlage genutzt werden kann.

5 Lagebeschreibung und Informationen zur Gemeinde

5.1 Makrolage

Die zu verkaufende Liegenschaft befindet sich am Bärenstutz 8 in 3638 Blumenstein. Die Gemeinde Blumenstein liegt im Verwaltungskreis Thun am nordwestlichen Rand des Berner Oberlandes und bildet das Eingangstor zum Naturpark Gantrisch. Die Nähe zum regionalen Zentrum Thun sowie die gute Erreichbarkeit der Agglomeration Bern machen den Standort sowohl für Wohnen als auch für das lokale Gewerbe attraktiv.

Blumenstein verfügt über eine ländlich geprägte Wohn- und Lebensqualität mit hohem Erholungswert. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch über die Kantonsstrassen in Richtung Thun, Uebeschi, Pohlern und den Naturpark Gantrisch erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über Busverbindungen nach Thun, wo Anschluss an das nationale Bahnnetz besteht.

Einwohnerzahl:	1'296 Einwohnende (Stand 31.12.2025)
Verwaltungskreis:	Thun
Fläche:	1'551 ha (15.52 km ²)
Höhenlage:	659 m ü. M. (Dorfzentrum) bis 2'101 m ü. M. (Nünenenfluh)
Schulen:	Kindergarten und Primarschule in Blumenstein, weiterführende Schulen in der Region Thun
Gemeindesteueranlage:	1.75
Liegenschaftssteuer:	1.2 ‰ des amtlichen Wertes

Blumenstein war traditionell eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde. Die Landwirtschaft mit Milchwirtschaft und Viehzucht besitzt nach wie vor Bedeutung, während zahlreiche Erwerbstätige heute in den Zentren Thun und Bern arbeiten. Daneben bestehen lokale Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine naturnahe Wohnlage, eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus. Insbesondere der Naturpark Gantrisch sowie die umliegenden Wander- und Bikeregionen stellen bedeutende Standortvorteile dar.

5.2 Mikrolage

Quartierbeschreibung

Die Liegenschaft am Bärenstutz 8 befindet sich in einem ruhigen, überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet von Blumenstein. Die unmittelbare Umgebung weist einen dörflichen Charakter mit Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzten Flächen auf. Die Lage bietet eine hohe Wohnqualität mit naturnahem Umfeld und gleichzeitig guter Erreichbarkeit des Dorfzentrums.

Schulen

Kindergarten und Primarschule befinden sich nur ca. 300 Meter entfernt im Dorf. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden angesiedelt, die Oberstufe in Wattenwil. Zusätzliche Bildungsangebote stehen im Bildungszentrum Thun zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Dorf sowie ergänzend im nahegelegenen Zentrum von Thun. Umfangreiche Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gesundheitsangebote sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die regionale Versorgungsfunktion wird hauptsächlich durch die Stadt Thun wahrgenommen.

Freizeit und Erholung

Die Mikrolage profitiert von der unmittelbaren Nähe zu attraktiven Naherholungsgebieten. Wanderwege, Velorouten, Waldgebiete sowie das gesamte Naherholungs- und Freizeitangebot des Naturparks Gantrisch befinden sich in kurzer Distanz. Die Region eignet sich hervorragend für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Mountainbiken, Langlauf und Wintersport.

Lärmbelastung

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, von Wohn- und Landwirtschaft geprägten Umfeld. Dank der Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die Stockentalstrasse ist die Verkehrslärmbelastung gering und trägt zu einer angenehmen Wohnqualität bei.

Besonnung

Die erhöhte Lage am Hang gewährleistet gute Besonnungsverhältnisse während des grössten Teils des Tages. Die Wohnlage profitiert von einer attraktiven Ausrichtung und einer überdurchschnittlichen Belichtung.

Aussicht

Die Liegenschaft liegt in einem gewachsenen Dorfumfeld und bietet schöne Ausblicke auf die umliegende Hügellandschaft. Ergänzt wird das Ortsbild durch Sichtbezüge zu Teilen des Gantrischraums, insbesondere in Richtung Möntschelen, Katz & Maus und Stögel, die dem Standort einen besonderen landschaftlichen Reiz verleihen.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Mikrolage am Bärenstutz 8 überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage, den hohen Erholungswert, die naturnahe Umgebung sowie die gute Erreichbarkeit der Zentren Thun und Bern. Die Kombination aus ländlicher Wohnqualität, attraktiver Aussicht, guter Besonnung und ausreichender Infrastruktur macht den Standort für Wohnzwecke besonders attraktiv.

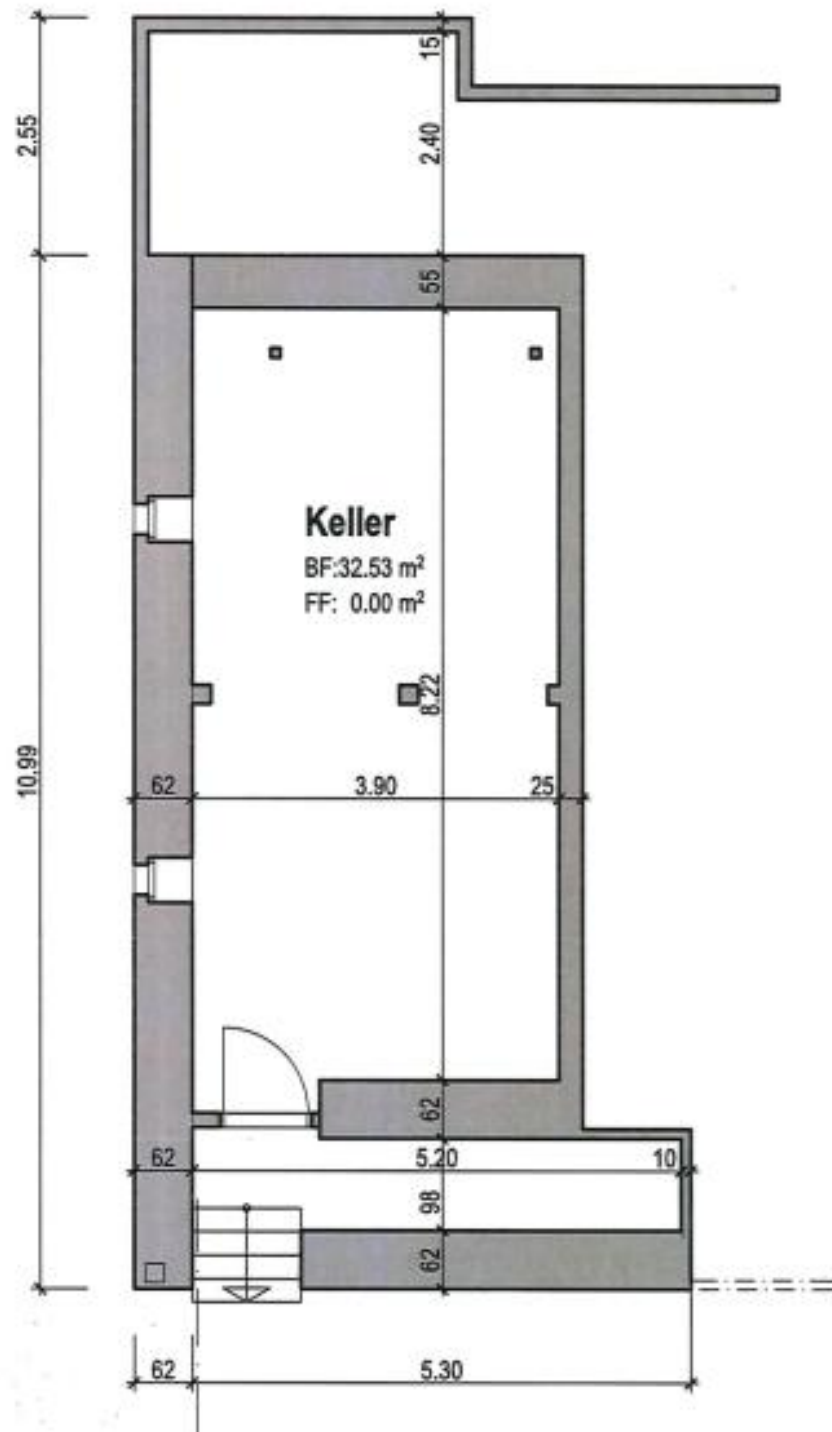
6 Parzellenplan



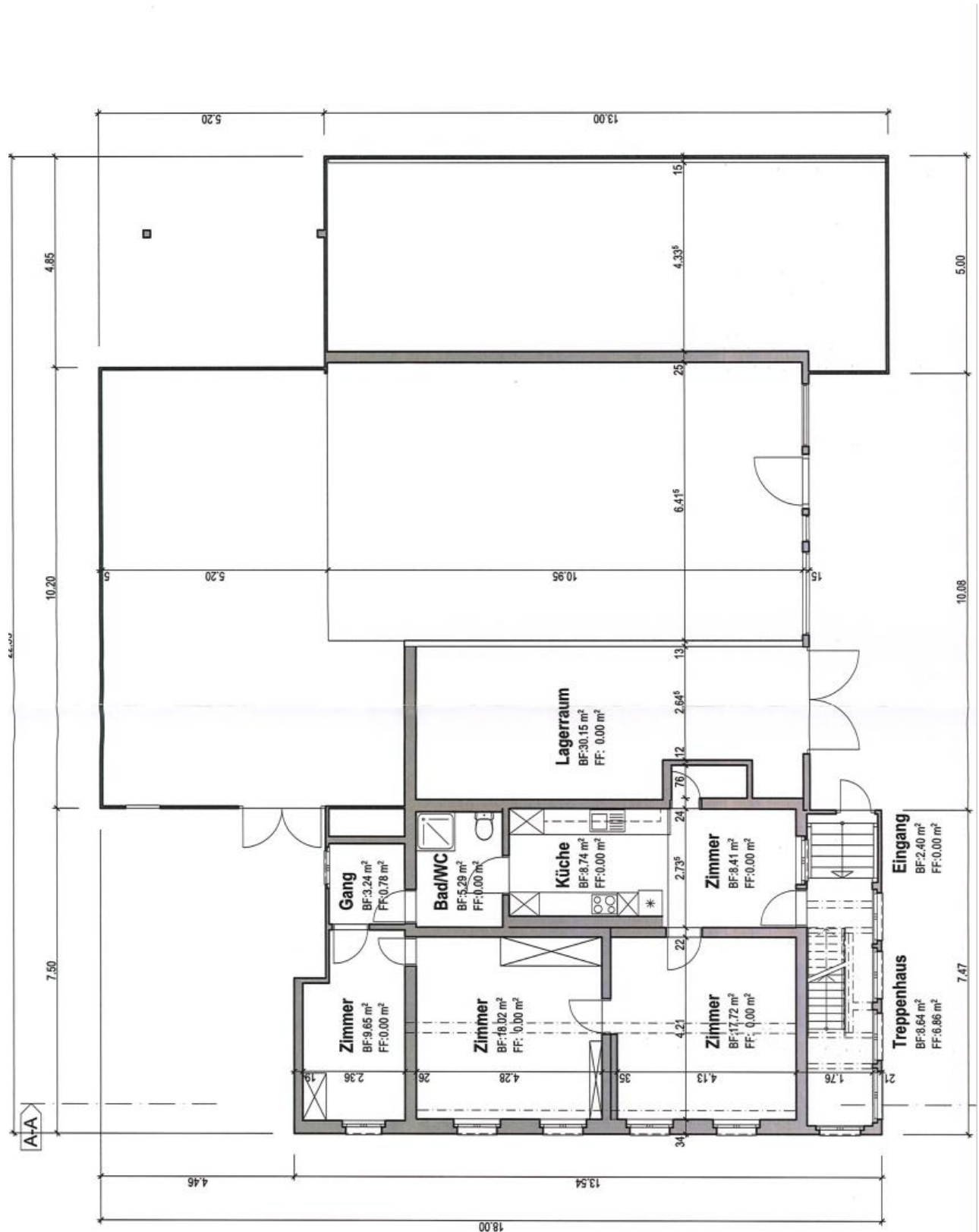
Quelle <https://www.topo.apps.be.ch/pub/map/>

7 Pläne Gebäude

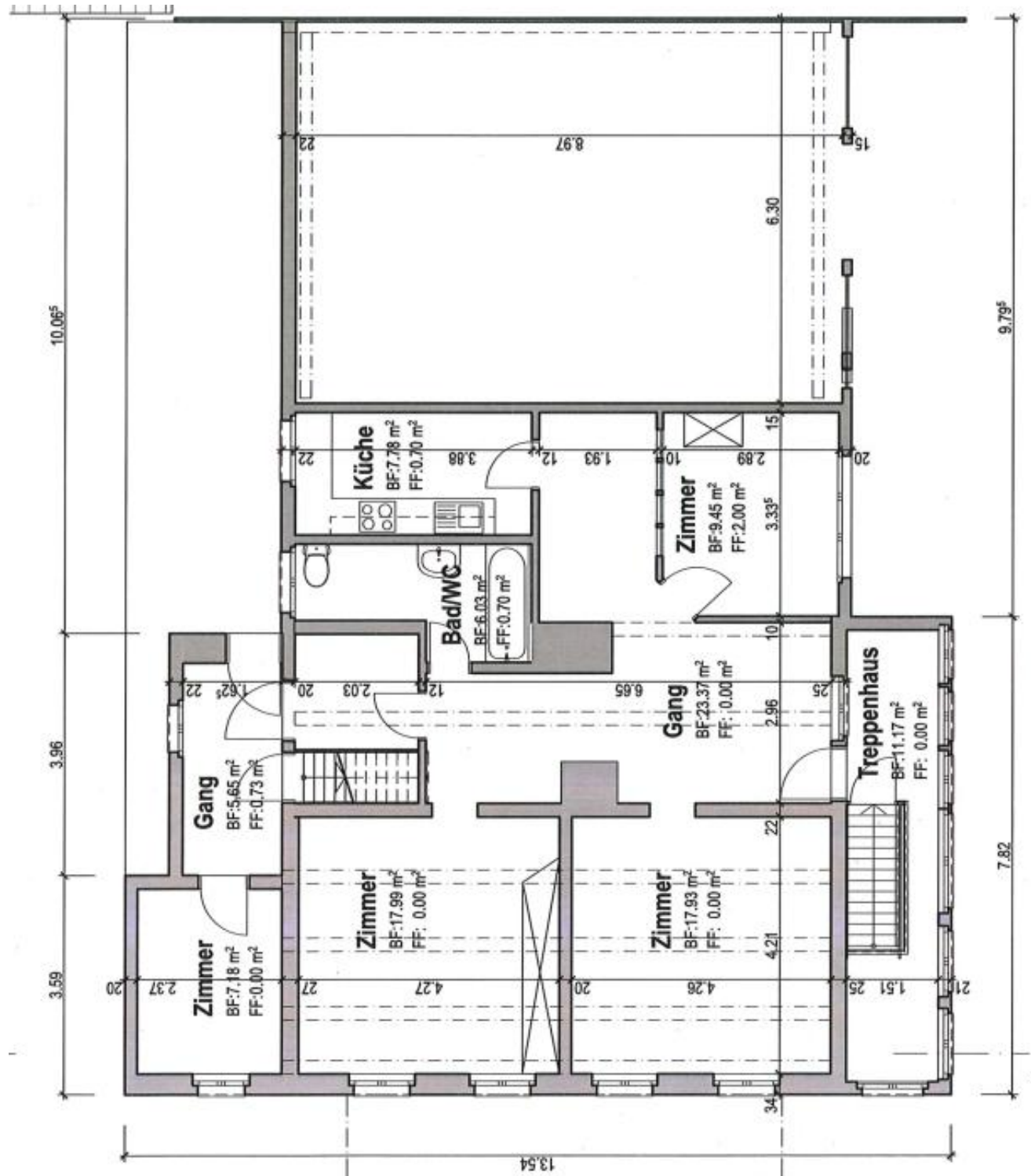
Grundriss Untergeschoss



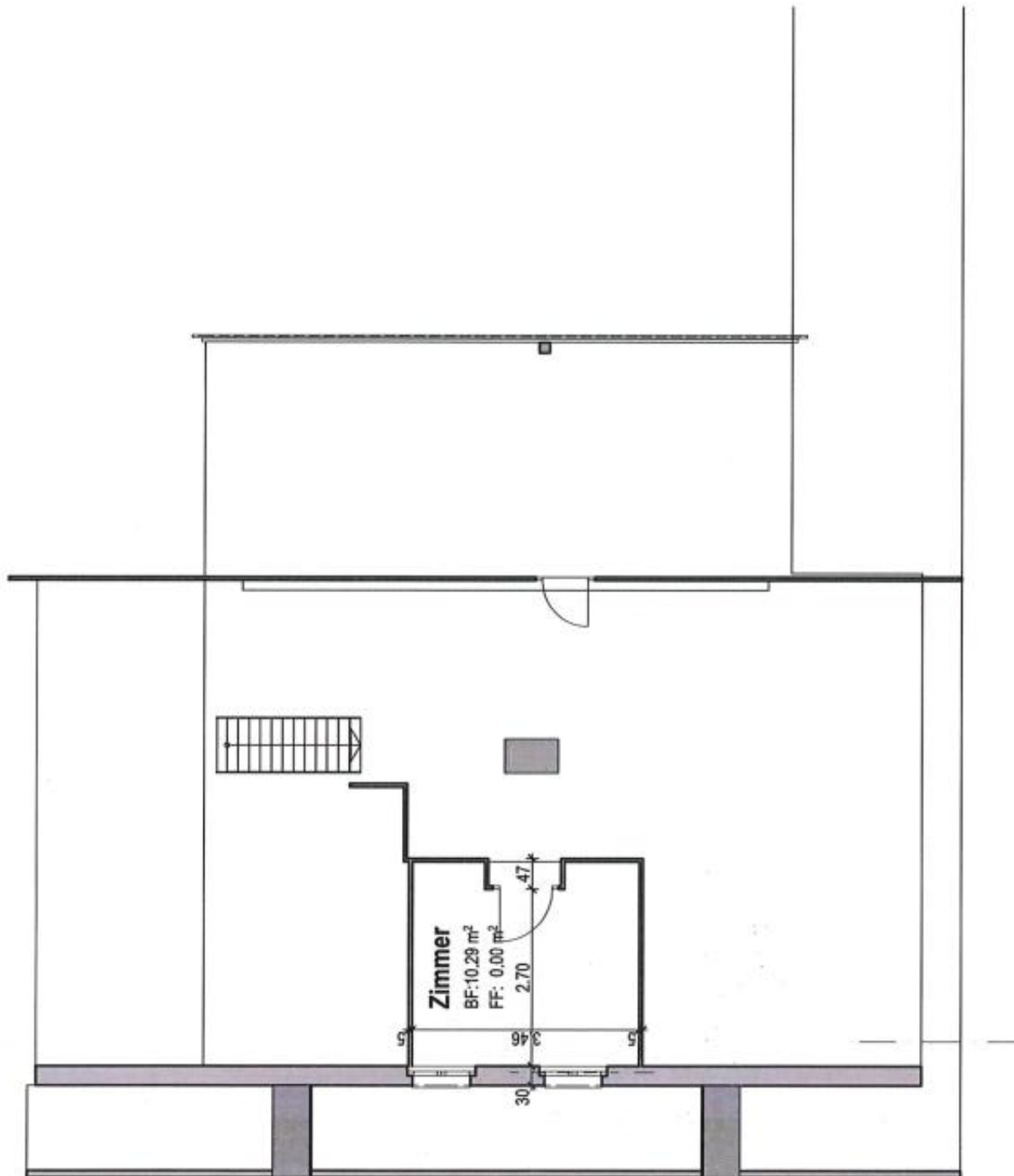
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



8 Besichtigung

Besichtigungen finden **nach Absprache und Voranmeldung statt.**

Kontakt: 079 851 41 83
Montag bis Donnerstag 16.00 bis 18.00 Uhr

9 Bewerbung / Kaufangebote / Preis

Die Kaufinteressenten werden gebeten, ihre schriftliche **Bewerbung** unter folgender Adresse einzureichen (per Post oder elektronisch):

Kontaktperson Treuhand + Beratung Schwand AG
Beat Moser
Schwand 3, 3110 Münsingen
moser.beat@tbschwand.ch

Die **schriftliche Bewerbung** muss folgende **Anforderungen** erfüllen:

- Angaben zum Käufer
- **Kaufangebot**
- Dem Kaufangebot für die Liegenschaft ist ein schriftlicher Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank beizulegen
- **Einzureichen bis spätestens 30. November 2026**

Über den definitiven Zuschlag und den Kaufpreis entscheiden die Eigentümer.

Die Handänderungssteuer und Notariatskosten gehen zu Lasten des Käufers.

Sind die Angebote unbefriedigend, behält sich die Eigentümerin vor, den Verkauf der Liegenschaft zu sistieren oder neu auszuschreiben.

10 Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Aus den Informationen in dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Diese Dokumentation ist unverbindlich, freibleibend und ist nicht als verbindliche Offerte zu verstehen. Ausdrücklich vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen.

11 Anhang

11.1 Grundbuchauszug

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Blumenstein, BFS-Nummer: 922
Grundstücksnummer	187
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH456146953585
Grundstücksfläche	980 m ²
Grundbuchpläne	1569

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Bim Bäre
Ortsname	Blumenstein

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	634 m ²
Gebäude	346 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1422888	Wohnhaus/Scheune Bärenstutz 8, 3638 Blumenstein	325 m ²	325 m ²
502024977	Holzhaus Bärenstutz 8a, 3638 Blumenstein	21 m ²	21 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum		
Rufener-Graf Ulrich		27.03.1990, Gemäss Grundbuch 07.01.1991, Gemäss Grundbuch 24.09.1991, Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
01.06.1912	R	Wegrecht, ID 1998/003325 z.L. LIG Blumenstein 922/63
01.06.1912	R	Abwasserbezugsrecht, ID 1998/003223 z.L. LIG Blumenstein 922/1

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Keine Gewähr bezüglich Richtigkeit und Aktualität der Daten. Massgebend sind die Grundbuchdaten.

11.2 Fotos

Aussenansicht



Wohnen EG



Wohnen OG



Keller



Münsingen, 05.10.2026

Treuhand+Beratung Schwand AG

Beat Moser