rychener
immobilien+bau

Raum zum Wohnen, Raum zum Entfalten

Verkaufsdossier
3 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit Gewerberaum im Untergeschoss sowie Einzelgarage

Thunstrasse 19
3634 Thierachern

Umfassende und massgeschneiderte Immobilienlösungen

Immobilienverkauf – Mehr als nur ein Makler
Als Architekten und Immobilienspezialisten können wir Zustand, Wert und Potenzial einer Liegenschaft genau erkennen und den Verkaufsrichtpreis unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten marktgerecht bestimmen. Gerade bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften oder Immobilien mit Ausbau- und / oder Umnutzungspotenzial ist unsere kompetente Beratung rund um bauliche Fragen verkaufsfördernd.

Immobilienbewertung – Ihr kompetenter Partner
Unsere ausgebildeten Immobilienbewerter verfügen über ein langjähriges Know-how in praktisch allen Bereichen der Immobilienbewertung. Dank unseren präzisen Marktkenntnissen und unserem umfangreichen baulichen Fachwissen können wir den Marktwert / Verkehrswert einer Immobilie fundiert bestimmen.

Inspirierende Konzepte – Architektur und Bauleitung
Ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt planen und realisieren wir Ihr Bauvorhaben. Ob ein partieller Eingriff oder eine Totalerneuerung, wir begleiten Sie während der gesamten Planungs- und Bauphase. Im Innenbereich unterstützen wir Sie gerne mit abgestimmten Farb-, Licht- und Möblierungskonzepten. Mit gezielt eingesetzten Materialien und Farben erscheint Ihr Zuhause in neuem Glanz.

Ihre Ansprechperson

Sarah Zangari
Immobilienbewerterin mit eidg. FA

T 033 437 00 55
sarah@rychenerimmobau.ch

Aussenansichten mit Umgebung / Quartierimpression

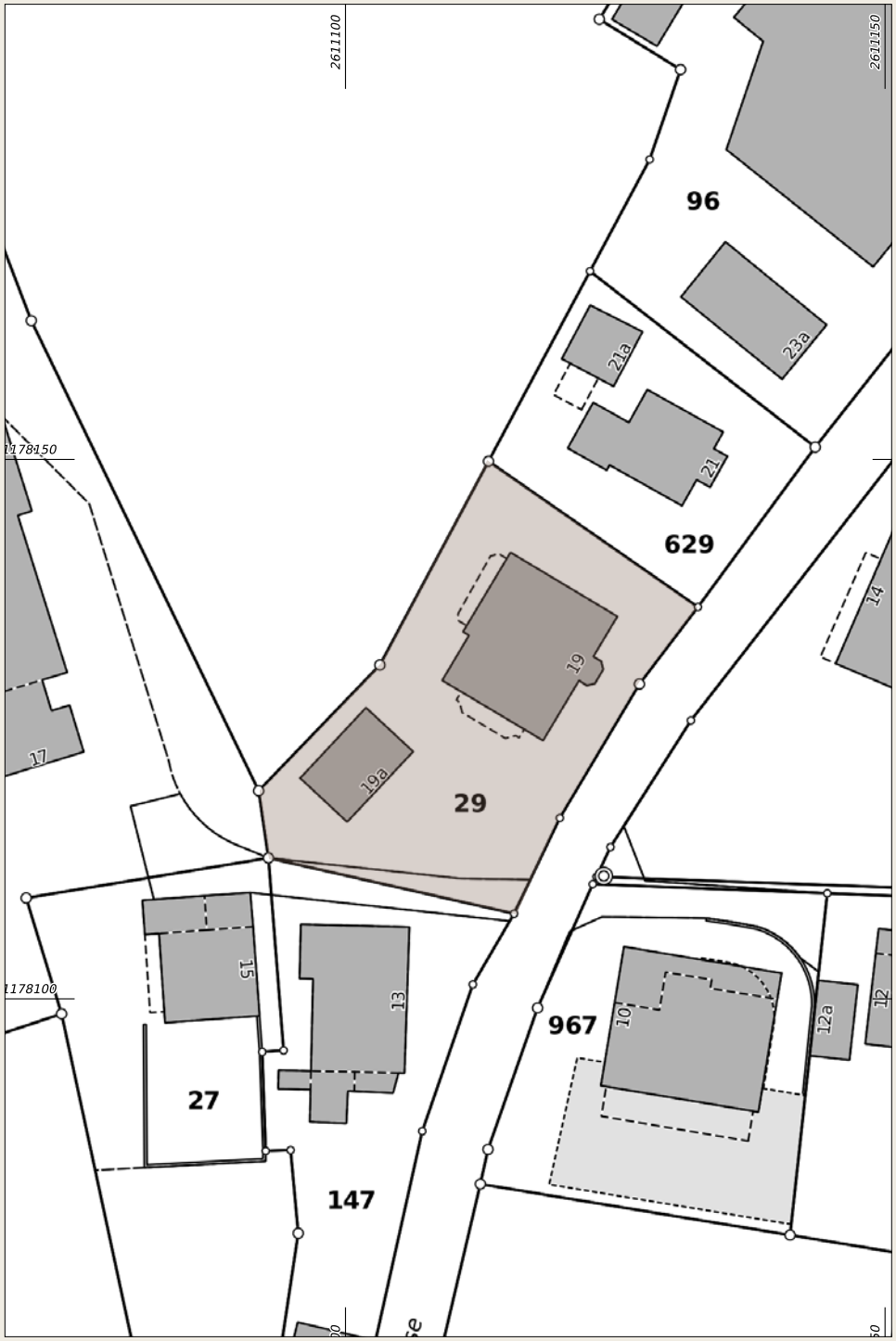
Standort

Gemeinde
Thierachern ist eine attraktive Wohngemeinde in unmittelbarer Nähe zur Stadt Thun. Zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten sowie die Nähe zum Thunersee und zum Berner Oberland ergänzen die vielseitigen Vorzüge des Standorts.

Erschliessung
Die Liegenschaft ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Ein besonderer Pluspunkt ist die Bushaltestelle direkt beim Haus, wodurch eine komfortable Anbindung in Richtung Thun und Umgebung besteht.

Standortattraktivität
Die Liegenschaft befindet sich im Gebiet „Oberer Schwand“, direkt an der Hauptachse zwischen Thierachern und der Stadt Thun. Die ländlich geprägte Umgebung bietet einen hohen Wohn- und Erholungswert und punktet gleichzeitig mit den Vorzügen eines nahe gelegenen urbanen Zentrums.

Infrastruktur
Im Dorf befinden sich verschiedene Dienstleistungsbetriebe und kleinere Lebensmittelläden. Erweitertes Einkaufen ist in Uetendorf oder Thun möglich. Kindergarten, Primarschule, Oberstufe und Tagesschule sind ebenfalls im Ort vorhanden.



Objektdaten

Liegenschaftsadresse	Thunstrasse 19, 3634 Thierachern
Bezeichnung	3 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit Gewerberaum im Untergeschoss und Einzelgarage
Parzelle	Gbbl Nr. 29
Fläche Stammgrundstück	872 m²
Zonenvorschriften	Wohn- und Gewerbezone WG2
Amtlicher Wert	Fr. 435'420.- Wohnung mit Garage Fr. 65'300.- Gewerberaum
Wertquote	353 / 1'000 Wohnung mit Garage 78 / 1'000 Gewerberaum
Gebäudeversicherungswert	Fr. 1'972'700.- Thunstrasse 19 Fr. 75'900.- Thunstrasse 19A (Garagen)
Kubatur	2'088 m³ gem. GVB
Baujahr Liegenschaft	1994
Erneuerungsfonds	Es ist kein Erneuerungsfonds vorhanden
Mietverhältnisse	Die Objekte sind aktuell vermietet (Gewerberaum per Ende Februar 2027 gekündigt). Eine allfällige Kündigung aufgrund von Eigenbedarf obliegt dem neuen Eigentümer. Die Mietzinse geben wir gerne auf Anfrage bekannt.
Parkierung	1 Einzelgarage 2 Besucherparkplätze (allgemein)
Heizung/Warmwasser	Zentrale Ölheizung im UG aus Baujahr (Brenner ca. 15-jährig). Wärmeabgabe über Bodenheizung und Heizkörper.
Zustand / Investitionen	2010 Fassadensanierung mit Neuisolation 2007 Ersatz Balkonbrüstung durch Glasgeländer 2004 Umbau Bastelraum zu Coiffeursalon Die übrigen Ausbauten und Installationen stammen mehrheitlich aus dem Baujahr. Die Elektrogeräte in der Küche wurden punktuell ersetzt.

Flächen

Galeriegeschoss	Zimmer 1	27.6 m²
	Zimmer 2	15.5 m²
	sep. WC	3.2 m²
	Vorplatz	7.0 m²
Dachgeschoss	Wohnen	38.0 m²
	Küche / Essen	24.0 m²
	Bad / Dusche / WC	15.5 m²
	Vorplatz / Entrée	8.2 m²
Wohnung	**Total NWF gerundet**	**139.0 m²**
Aussenfläche	Balkon Galeriegeschoss Nord-Ost	2.4 m²
	Balkon Galeriegeschoss Süd-West	3.4 m²
	Balkon Dachgeschoss Süd-West	9.2 m²
	Balkon Dachgeschoss Nord-West	7.3 m²
Nebenräume	Zwei Estrichräume im Dachgeschoss à je ca. 10.0 m² Waschküche zur Mitbenützung im UG	
Gewerberaum	mit sep. WC im UG	**50.0 m²**

Impressionen 3 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung

Roland
FP-7

Impressionen Gewerberaum im Untergeschoss (derzeit genutzt als Coiffeursalon)

Preis & Übernahme

Nutzen / Gefahr
Die Übernahme der Liegenschaft erfolgt nach Vereinbarung.

Verkaufspreis
Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

Fr. 860‘000.-

Wohnung inkl. Gewerberaum und Einzelgarage

Weitere Unterlagen

Downloadbereich mit weiteren Unterlagen und Informationen
Die detaillierten Unterlagen zum Objekt (Kaufbedingungen, Pläne, Grundbuchauszüge, weitere Fotos, Unterlagen zum Stockwerkeigentum etc.) können Sie wie folgt einsehen:

QR-Code scannen oder anklicken
Passwort: Thunstrasse-19

Besichtigung

Besichtigung
Sie sind freundlich eingeladen, mit uns zusammen diese interessante Liegenschaft zu besichtigen. Für eine Terminabsprache nehmen Sie bitte telefonisch mit uns Kontakt auf.

rychener immobilien + bau gmbh
Höchhusweg 17
3612 Steffisburg
+41 33 437 00 55
info@rychenerimmobau.ch
www.rychenerimmobau.ch

rychener
immobilien+bau