4½-Zimmer-
Reihen-Einfamilienhaus
Gwattstutz 42
3645 Gwatt



INHALTSVERZEICHNIS

Situationsplan

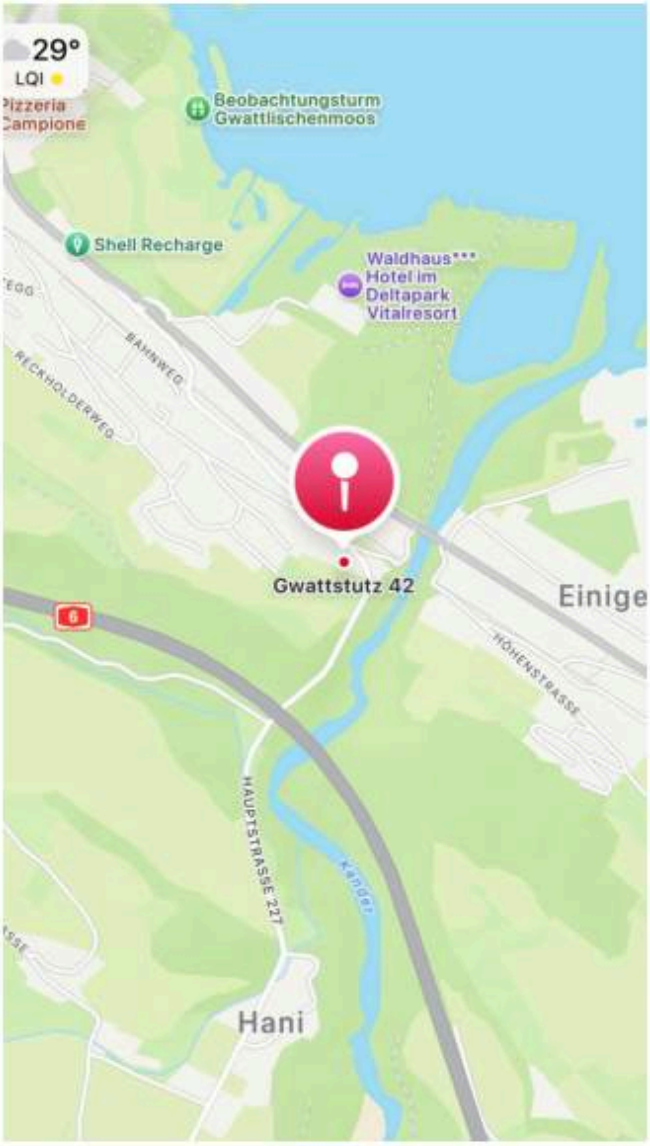
Allgemeine Informationen

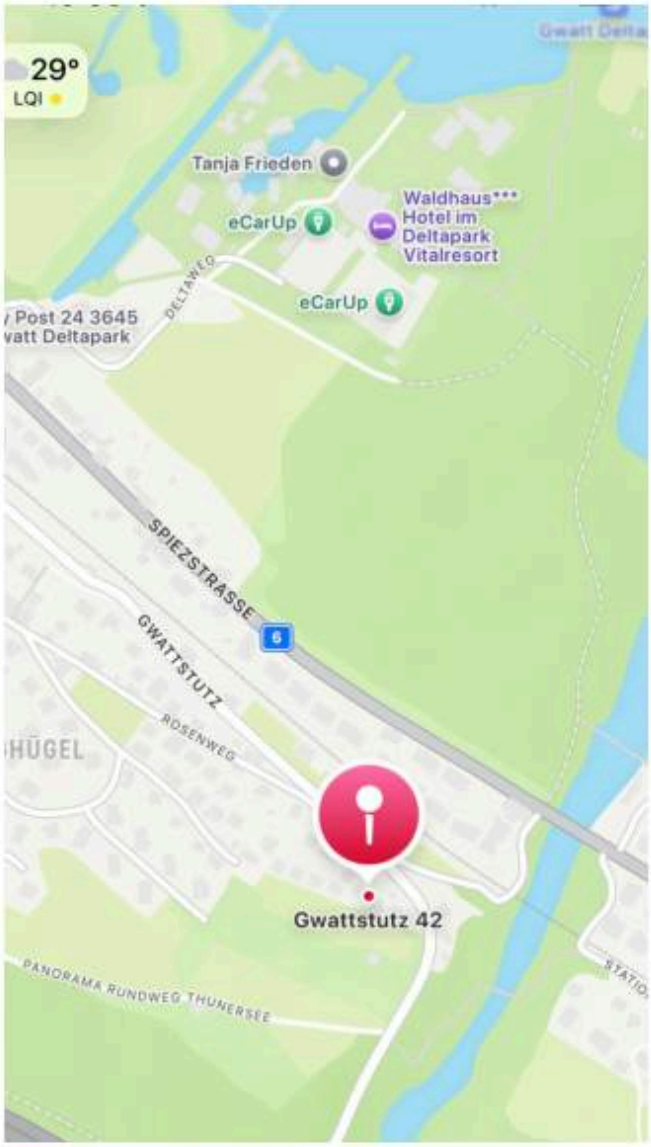
Gebäudedaten

Zonenplan

Grundbuchauszug

Gwattstutz 42
3645 Gwatt







ALLGEMEINES

Thun / Gwatt

Eingebettet in die voralpine Hügellandschaft, am Tor zum Berner Oberland, liegt Thun, eine aufgeschlossene, attraktive Stadt mit über 45'000 Einwohnern. Die einmalige Lage Thuns lädt zum Ausspannen und Erleben ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten. Die Stadt mit den prägnanten mittelalterlichen Bauten liegt idyllisch am See und bietet einen atemberaubenden Blick auf die Berner Alpen. Thun ist in verschiedene Quartiere eingeteilt. Die Einteilung des Stadtgebietes nach «Leistgrenzen» wurde gewählt, weil die Quartierleiste für eine hohe Identifikation mit dem Quartier sorgen und der Wohnbevölkerung die Möglichkeit geben, sich aktiv für die Entwicklung «ihres» Quartiers einzusetzen.

Das Leistgebiet Gwatt-Schoren-Buchholz umfasst die drei ehemaligen, gleichnamigen Dörfer, deren Dorfgrenzen heute nicht mehr sichtbar sind. Im gesamten Leistgebiet wohnen rund 3'300 Einwohnerinnen und Einwohner. Gwatt bildet den südlichsten Teil der Gemeinde Thun. Es erstreckt sich entlang der Bahnstrecke und der Hauptstrasse zwischen Thun und Spiez.

Der Steuerfuss beträgt 1,6 Einheiten.

Verkehr
Thun ist durch sehr gute Bus- und Bahnverbindungen abgedeckt. Der Bus Linie 1 fährt alle 15–30 Minuten, die Haltestelle Einigen, Chanderbrügg ist über eine kleine Quartierstrasse in ca. 5 Fussminuten erreichbar. Die Linie 55 (Wattenwil), Haltestelle Gwattstutz fährt alle 30–60 Minuten und ist in nur 2 Fussminuten erreichbar. Somit sind Sie in ca. 10 Fahrminuten am Bahnhof Thun. Der Autobahnanschluss Thun Süd ist nur wenige Autominuten entfernt. Der Anschluss an die Zentren Interlaken und Bern sowie den BERN Airport ist mit den öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln innerhalb von 30 Minuten sichergestellt.

Schulen
Kindergärten, Unter- und Oberstufe befinden sich im Schulhaus Obermatt im Kern von Gwatt. Gymnasien und Gewerbeschulen sind mit dem öffentlichen Verkehrsmittel oder dem Fahrrad im Stadtzentrum erreichbar.

Freizeit
Der nahegelegene Thunersee, das Kanderdelta sind ideale Orte zum Ausspannen. Mit Bus, Schiff oder Bahn erschliesst sich ein attraktives Wander- und Ausflugsgebiet für jedes Bedürfnis. Thun präsentiert sich auch sportlich, Sie können zum Beispiel Segeln, Surfen, Boot fahren auf der Aare und auf dem See. Der nur wenige Fussminuten vom Objekt entfernte Thunersee garantiert Ferienfeeling pur. Das Angebot der umliegenden Skigebiete ist vielfältig und in ca. 30 Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten
Für den täglichen Gebrauch finden Sie in Gwatt eine Bäckerei mit Lebensmitteln. Das Einkaufszentrum Thun Oberland erreichen Sie in wenigen Autominuten. Sollte Ihnen doch noch etwas fehlen, finden Sie es bestimmt in der nahen Stadt Thun.

ZUM OBJEKT

Das 4½-Zimmer-Reihen-Einfamilienhaus mit traumhafter Aussicht auf den Thunersee und die Alpen liegt oberhalb der Bahnlinie an erhöhter Hanglage am Gwattstutz in Gwatt. Das Reihen-Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 wurde ab dem Jahr 2000 laufend renoviert. Mit dem Auto fahren Sie bis zur Garage. Eine lange Treppe führt zu Fuss zum Haus. Das nahe gelegene Kanderdelta, die Nähe zum See und die Ruhe lässt Sie da leben, wo andere gerne Ferien machen.

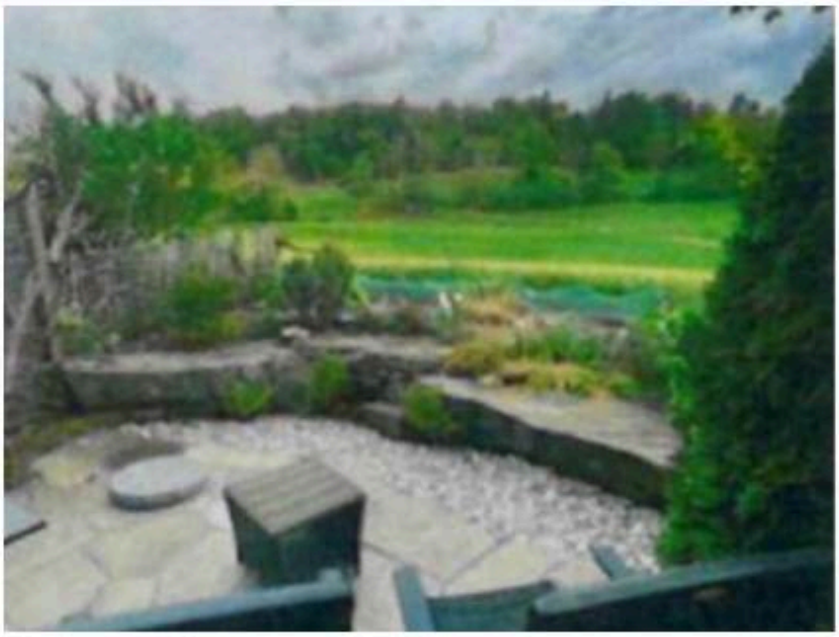
Nordseite



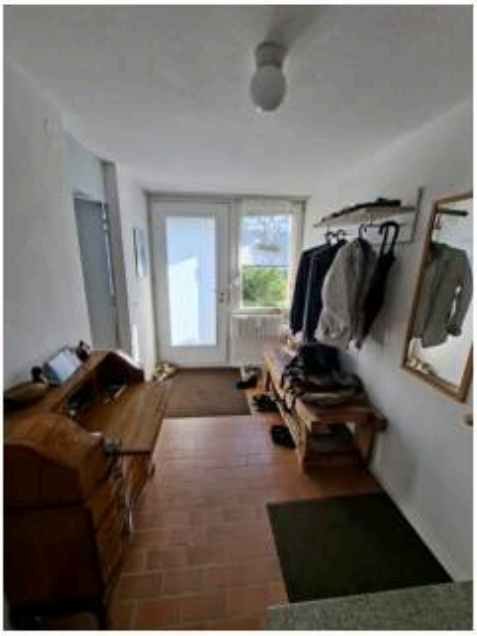


Südseite



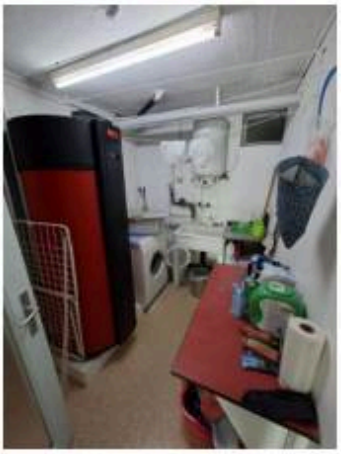


Erdgeschoss: Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe. Das kleine Zimmer mit Seesicht eignet sich auch sehr gut als Büro.

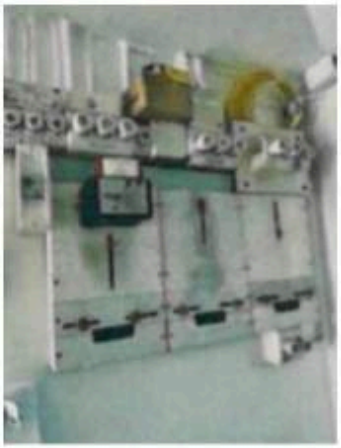




Zudem bietet dieses Geschoss einen Keller mit Stromanschluss und eine Waschküche.







1. Obergeschoss: Ein Gäste-WC mit Lavabo und Oberlichtfenster ist wie auch das Badezimmer im Obergeschoss. Die offene Küche bietet genügend Abstellfläche, Abwaschmaschine, Sichtbackofen, Kühlschrank, Keramikkochherd, Schränke und Schubladen. Von hier gelangen Sie auf den Sitzplatz mit wunderschöner Aussicht auf die Alpen und ins Grüne. Das angrenzende Land befindet sich in der Landwirtschaftszone und ist somit nicht bebaubar. Das Wohn- und Esszimmer ist durch eine Bar-Theke mit schwarzer Granitabdeckung von der Küche abgegrenzt. Dieser Raum besticht mit dem Schwedenofen und der fantastischen Aussicht, die Sie dank der Panoramafenster vollumfänglich geniessen können. Der schöne Echtholzparkettboden rundet das Angebot dieses Geschosses ab.



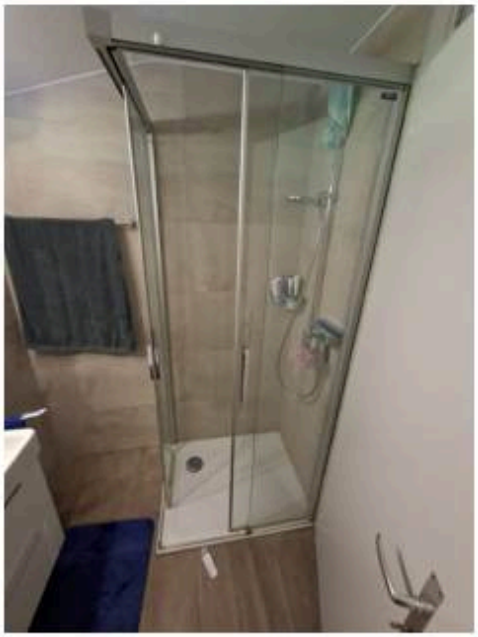




2. Obergeschoss: Das Oberlichtfenster im Vorplatz beim Treppenaufgang ergibt mit der Mischung der hell lasierten Holztäferdecke und dem gediegenen Holzparkettboden eine schöne Atmosphäre. Das klimatisierte Obergeschoss bietet ein Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo. Zudem ein Kinderzimmer mit Aussicht ins Grüne und ein Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon. Die Aussicht über den gesamten Thunersee und die Alpenkette lassen Sie die Alltagssorgen vergessen.







Dachgeschoss: Vom Vorplatz gelangen Sie über eine Auszugstreppe in den kleinen Estrichbereich.

Beheizt wird das Haus mit einer Luft Wärmepumpe.

Aussenbereich: Auf dem Dach hat es eine PV-Anlage. Südseitig hat es einen Sitzplatz mit kleinem Garten und Sicht zum Niesen ins Grüne.

Nordseitig gibt es eine Einzelgarage. Vor der Garage hat es Platz für ein Auto.





DAS REIHEN-EINFAMILIENHAUS BIETET IHNEN

Erdgeschoss

• Entree/Korridor	8.15 m²
• Büro	10.00 m²
• Keller	11.00 m²
• Waschküche	6.15 m²

Wohngeschoss

• Gäste-WC	1.50 m²
• Küche offen	9.50 m²
• Wohn/Esszimmer mit Schwedenofen	30.80 m²
• Sitzplatz Ausgang Küche ca.	28.50 m²

Schlafgeschoss

• Vorplatz	3.50 m²
• Badezimmer	3.60 m²
• Kinderzimmer	9.90 m²
• Schlafzimmer	14.10 m²
• Dachterrasse	5.75 m²

Dachgeschoss

• Kleiner Estrich über Auszugstreppe erreichbar	9.50 m²

Total Nutzfläche (ohne Terrasse+ Gartensitzplatz) **117.70 m²**

Parkplatz

- Einzelgarage mit Stromanschluss
- Besucherparkplatz vor der Garage

Garten und Umschwung

- Terrassierter Steingarten bei Zugang des Hauses
- Vorplatz bei Eingang des Hauses mit der Möglichkeit einen Stewi Wäscheständer zu stellen.
- Zum Teil gedeckter Sitzplatz bei Ausgang Küche

Fassade und das Dach wurden 2023 neu saniert.

GEBÄUDEDATEN / ANGEBOT

4½-Reihen-Einfamilienhaus mit Garage	Richtpreis Fr. 700 000.00
Handänderungskosten (Staatsabgaben, Notar- und Grundbuchgebühren)	Übernahme durch Käufer
Grundstücke 2	199 m²
Baujahr	1960
Teilsanierung, Umbau; ohne Wasserleitungen, Radiatoren, Sicherungskasten und zum Teil Stromleitungen	2000
Neue Fenster	2008
WC/Dusche Obergeschoss	2018
Sanierung Fassade, Dach, PV-Anlage, Wärmepumpe	2023

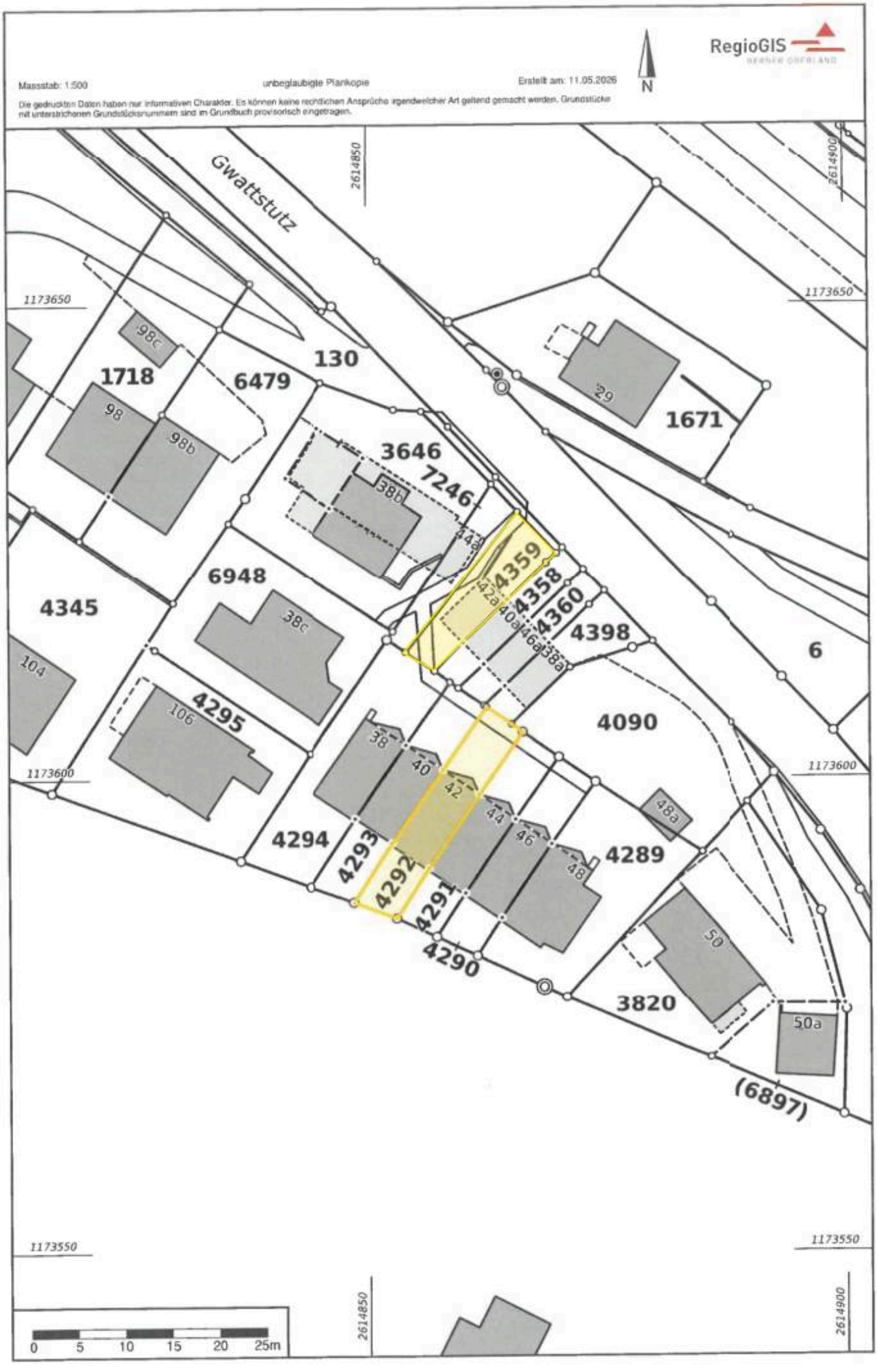
Gebäudeversicherungswert inkl. Garage	Fr. 531 500.00
Amtlicher Wert Haus	Fr. 311 500.00
Garage	Fr. 10 200.00

Übernahme nach Vereinbarung jedoch frühestens Mitte November 2026.

Besichtigung nach Vereinbarung.

Kontaktperson:
Georges Gröschner
Gumiweg 45
3672 Oberdiesbach

Die Angaben dieser Dokumentation dienen zur allgemeinen Information und sind unverbindlich.


RegioGIS
Massstab: 1:500
unbeglaubigte Plankopie
Erstellt am: 11.05.2026
N
Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Grundstücke mit unterstrichenen Grundstücksnummern sind im Grundbuch provisorisch eingetragen.
Gwattstutz
2614850
2614900
1173650
1173600
1173550
130
1718
6479
98c
98
98b
29
1671
3646
7246
38b
44
4359
42a
4358
40a
4360
46a
4398
38a
6
6948
4345
38c
104
4295
106
4090
38
40
42
44
46
48
48a
4294
4293
4292
4291
4290
4289
50
3820
50a
(6897)
0
5
10
15
20
25m

Liegenschaft Spiez 768/4292

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	4292
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH720682463579
Grundstücksfläche	112 m²
Grundbuchpläne	4349, 4369

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Gwattstutz
Ortsname	Gwattstutz

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Strasse, Weg	7 m²
Gartenanlage	58 m²
Gebäude	47 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1393586	Wohnhaus Gwattstutz 42, 3645 Gwatt (Thun)	47 m²	47 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum		

Gröschner Georg	25.08.2000, Gemäss Grundbuch 27.03.2013, Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
15.10.1956	R	Wasserdurchleitungsrecht, ID 1999/024839 z.L. LIG Spiez 768/3646 z.L. LIG Spiez 768/6948
15.10.1956	R	Bauverbot, ID 1999/024840 z.L. LIG Spiez 768/3646 z.L. LIG Spiez 768/6948
17.06.1960	R	Durchleitungs- und Anschlussrecht für Wasser und Kanalisation, ID 1999/026213 z.L. LIG Spiez 768/4090
17.06.1960	R	Fusswegrecht, ID 1999/027023 z.L. LIG Spiez 768/4289
17.06.1960	R	Fusswegrecht, ID 1999/027025 z.L. LIG Spiez 768/4290
17.06.1960	R	Fusswegrecht, ID 1999/027028 z.L. LIG Spiez 768/4291
17.06.1960	R	Grenzbaurecht, ID 1999/027029 z.L. LIG Spiez 768/4291
17.06.1960	L	Fusswegrecht, ID 1999/027031 z.G. LIG Spiez 768/4289 z.G. LIG Spiez 768/4290 z.G. LIG Spiez 768/4291 z.G. LIG Spiez 768/4293 z.G. LIG Spiez 768/4294
17.06.1960	L	Grenzbaurecht, ID 1999/027032 z.G. LIG Spiez 768/4291 z.G. LIG Spiez 768/4293
17.06.1960	R	Fusswegrecht, ID 1999/027034 z.L. LIG Spiez 768/4293
17.06.1960	R	Grenzbaurecht, ID 1999/027035 z.L. LIG Spiez 768/4293
17.06.1960	R	Fusswegrecht, ID 1999/027037 z.L. LIG Spiez 768/4294
17.06.1960	R	Durchleitungs- und Anschlussrecht für Wasser und Kanalisation, ID 1999/027225 z.L. LIG Spiez 768/4358

17.06.1960	R	Fusswegrecht, ID 1999/027228 z.L. LIG Spiez 768/7246
17.06.1960	R	Durchleitungs- und Anschlussrecht für Wasser und Kanalisation, ID 1999/027229 z.L. LIG Spiez 768/4359 z.L. LIG Spiez 768/7246
17.06.1960	R	Durchleitungs- und Anschlussrecht für Wasser und Kanalisation, ID 1999/027232 z.L. LIG Spiez 768/4360
17.06.1960	R	Durchleitungs- und Anschlussrecht für Wasser und Kanalisation, ID 1999/027336 z.L. LIG Spiez 768/4398
07.02.2024	R	Heizungsanlage mit Nebenleistungspflicht, ID 2024/001231 z.L. LIG Spiez 768/4291
07.02.2024	R	Fotovoltaikanlage mit Nebenleistungspflichten, ID 2024/001232 z.L. LIG Spiez 768/4290
07.02.2024	R	Fotovoltaikanlage mit Nebenleistungspflichten, ID 2024/001233 z.L. LIG Spiez 768/4291
07.02.2024	L	Fotovoltaikanlage mit Nebenleistungspflichten, ID 2024/001234 z.G. LIG Spiez 768/4290 z.G. LIG Spiez 768/4291
05.11.2024	R	Durchleitungsrecht, ID 2024/002017 z.L. LIG Spiez 768/4289 z.L. LIG Spiez 768/4293

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Liegenschaft Spiez 768/4359

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	4359
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH589846350685
Grundstücksfläche	87 m²
Grundbuchpläne	4349

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Gwattstutz
Ortsname	Gwattstutz

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Strasse, Weg	15 m²
Übrige befestigte Fläche	31 m²
Gartenanlage	41 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
504046770	Garage (unterirdisch) Gwattstutz 42a, 3645 Gwatt (Thun)	22 m²	22 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum		

Gröschner Georg	25.08.2000, Gemäss Grundbuch 27.03.2013, Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
31.12.1952	L	Wasserdurchleitungsrecht, ID 1999/027227 z.G. LIG Spiez 768/3820
15.10.1956	R	Wasserdurchleitungsrecht, ID 1999/024839 z.L. LIG Spiez 768/3646 z.L. LIG Spiez 768/6948
17.06.1960	L	Durchleitungs- und Anschlussrecht für Wasser und Kanalisation, ID 1999/027229 z.G. LIG Spiez 768/4289 z.G. LIG Spiez 768/4290 z.G. LIG Spiez 768/4291 z.G. LIG Spiez 768/4292 z.G. LIG Spiez 768/4293 z.G. LIG Spiez 768/4294 z.G. LIG Spiez 768/4295
24.01.1961	R	Grenzbaurecht, ID 1999/027226 z.L. LIG Spiez 768/4358
24.01.1961	L	Grenzbaurecht, ID 1999/027230 z.G. LIG Spiez 768/4358
06.05.2002	L	Fusswegrecht, ID 2002/003773 z.G. LIG Spiez 768/3646 z.G. LIG Spiez 768/6948

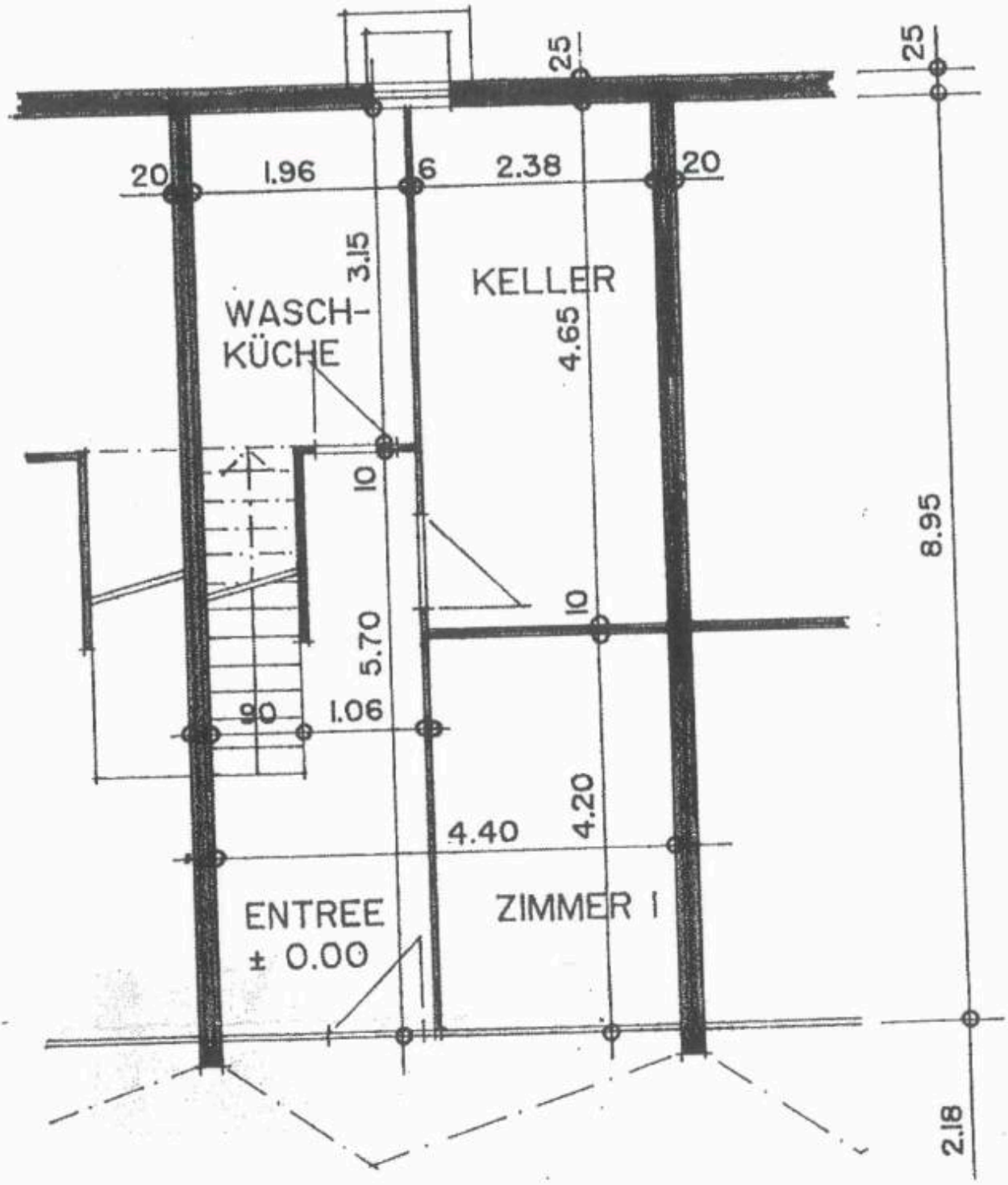
Grundlasten

Keine

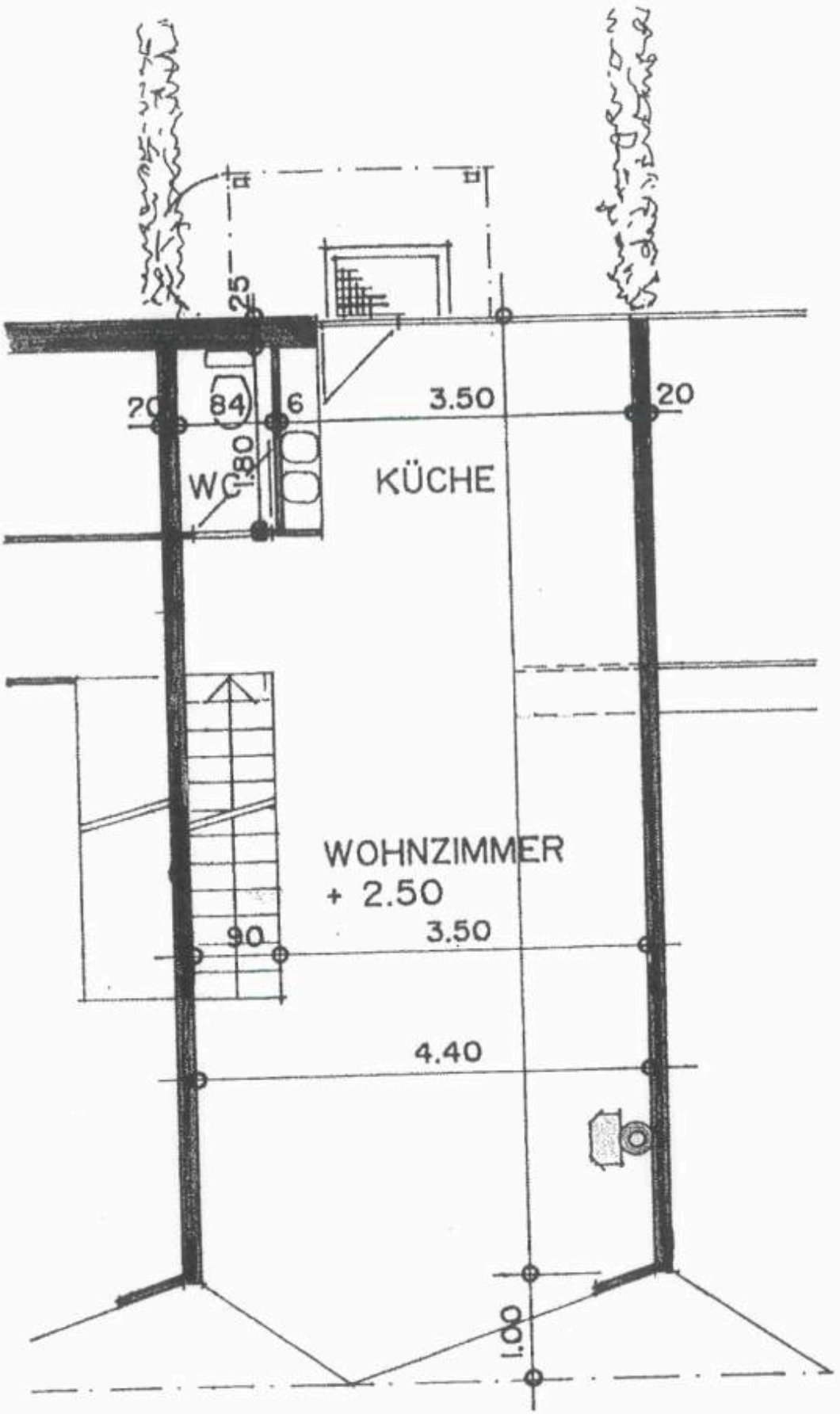
Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

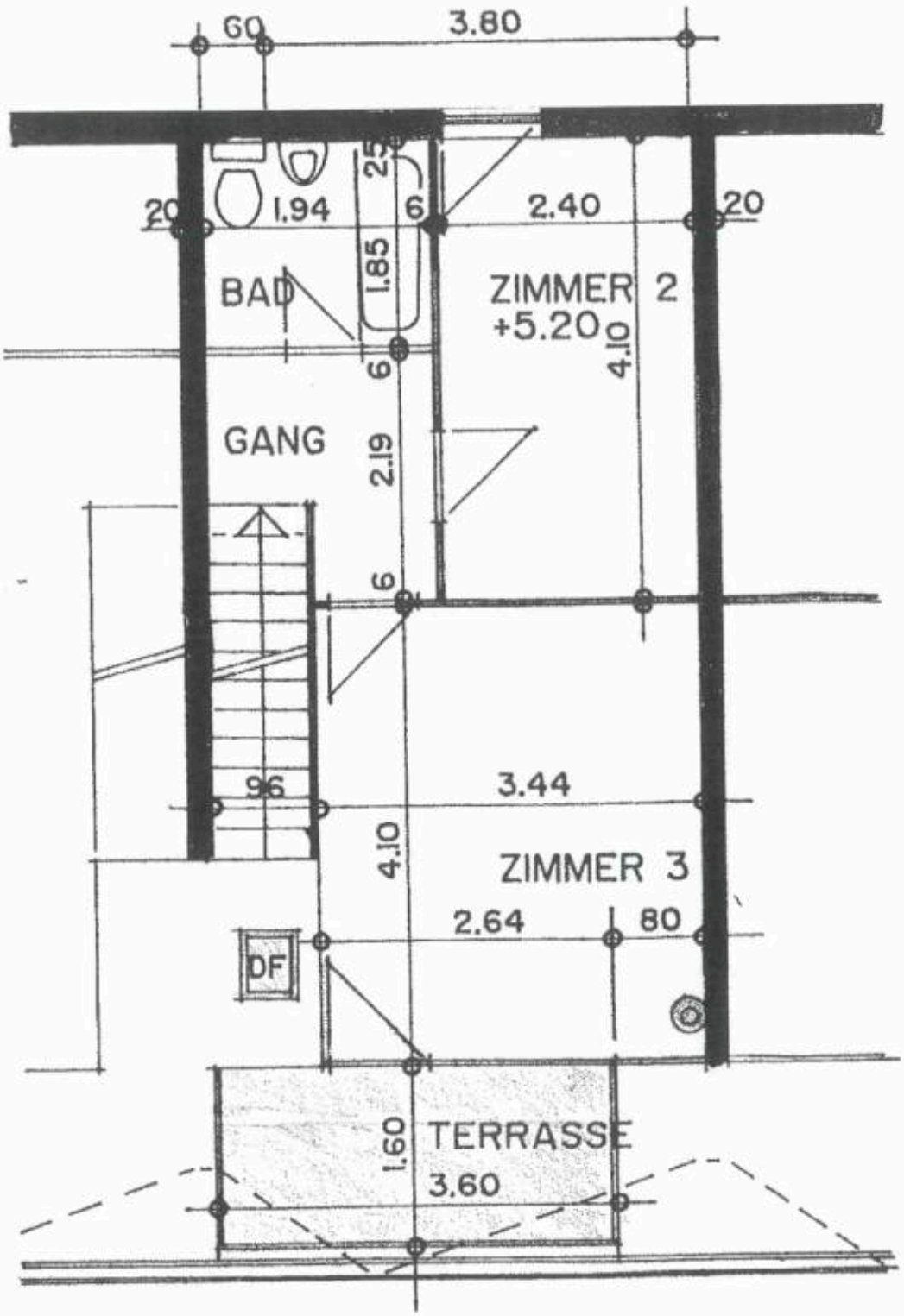
Erdgeschoss



Wohngeschoss



Schlafgeschoss



Dachgeschoss

