

Verkaufsdokumentation



4½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

**Elsterweg 1
3603 Thun**

Inhaltsverzeichnis

OBJEKT-FACTSHEET	3
ORTSCHAFT UND UMGEBUNG	5
OBJEKTLAGEN	6
GRUNDBUCHAUSZUG EINFAMILIENHAUS	7
OBJEKTBECHRIEB	9
GRUNDRISSPLÄNE	10
FOTOS	16
BESICHTIGUNGEN UND KONTAKT	27
VORGEHEN NACH BESICHTIGUNG	28

Objekt-Factsheet

Grundbuch	Gemeinde 942.1 Thun GB Nr. 1426 Einfamilienhaus
Grundstücksfläche	333 m ² Einfamilienhaus
Baujahr	1923
Zonenzugehörigkeit	Wohnzone W2
Dienstbarkeiten	Gemäss Grundbuchauszug
Gebäudeversicherungswert	CHF 590'000.00 (Index 214, Stand 2023) Dieser Wert gibt keinen Aufschluss zum Verkehrswert der Liegenschaft.
Gebäudevolumen	519 m ³
Amtliche Werte	CHF 433'900.00 Einfamilienhaus
Eigenmietwerte	CHF 17'700.00 (geschätzt)
Nebenkosten	ca. CHF 6'000.00 p.a. für GVB, Grundgebühren, Gas, Strom und Wasser sowie Liegenschaftssteuern
Liegenschaftssteuer	1,2 ‰ des amtlichen Wertes
Steuersatz Gemeinde	1,72 Einheiten
Raumeinteilung	Untergeschoss Studiowohnung mit Eingangsbereich, Küche / Wohnzimmer, Schlafzimmer (kein Radiator, nur kleine Heizröhre), Badezimmer, Keller mit Gasheizung und Boiler (300 Liter), kleine Werkstatt (ehemals Garage) Hochparterre Vorraum, Eingang/Korridor, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Zugang zu Balkon Obergeschoss Korridor, 2 Schlafzimmer, 1 Bürozimmer, sep. WC, kleiner Schlupfestrich Total Nettowohnfläche ca. 117.50 m ² 4.5-ZWG 87.00 m ² / Studio 30.50 m ² Total Nebenräume inkl. Balkon ca. 32.90 m ²
Heizung	Gasheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren

reoplan

Allgemeiner Zustand

Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten, aktuell stehen jedoch eine Fassaden sowie Dachsanierung im Vordergrund. Mittel- bis längerfristig können zudem Erneuerungen im Bereich Heizen (Gasheizung) und Fenster (Doppelverglasung) ins Auge gefasst werden.

Renovationen

2008 – Gasheizung
2011 – Ersatz Elektroinstallationen, Maler / Gipserarbeiten, neue Bodenbeläge in der oberen Wohnung, teilweise Fensterersatz im ganzen Haus
2016 – letzte Elektrokontrolle inkl. Mängelbehebung
2019 – Ersatz Waschmaschine und Tumbler
2021 – Küchensanierung in der 4½-Zimmerwohnung

Der bisherige Mieter hat zudem selber Renovationen getätigt (Pergola, Ausbau Studiowohnung). Hier sind leider keine Angaben über das Jahr vorhanden, das Studio wurde aber vor der Elektrokontrolle ausgebaut. Hierfür wurde damals keine Baubewilligungen eingeholt. Die GVB hat im 2023 das Haus besichtigt und es inkl. Studio neu eingeschätzt.

Verkaufsrichtpreis

CHF 860'000.00

Verfügbarkeit

Ab sofort

Zusätzliche Kosten

Handänderungskosten, Notariats- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Käuferschaft. Ebenfalls fallen Kosten für die Einrichtung von Schuldbriefen an.

Gewährleistung

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Umschwung wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leistet der Verkäufer wie üblich keine Gewähr oder Zusicherungen.

reoplan

Ortschaft und Umgebung

Eingebettet in die voralpine Hügellandschaft am Tor zum Berner Oberland liegt die elft grösste Stadt der Schweiz: Thun. Die Stadt liegt am Ausfluss der Aare aus dem Thunersee. Die einmalige Lage lädt zum Ausspannen und Erleben ein. Über den Dächern der altherwürdigen Altstadt Häuser erhebt sich das wunderschöne Schloss.



Verkehrstechnische Erschliessung

Die nächste Bushaltestelle Thun, Lerchenfeld befindet sich rund 200 Meter entfernt. Ab hier fährt der STI Bus Nr. 4 alle 10 Minuten Richtung Thun-Bahnhof (Fahrzeit ca. 10 Minuten). Der Autobahnzubringer A6 Thun-Nord befindet sich in rund 3 km oder 6 Fahrminuten Entfernung. Mit dem Auto sind es bis nach Bern knapp 30 Fahrminuten.

Schulen, Kindergärten

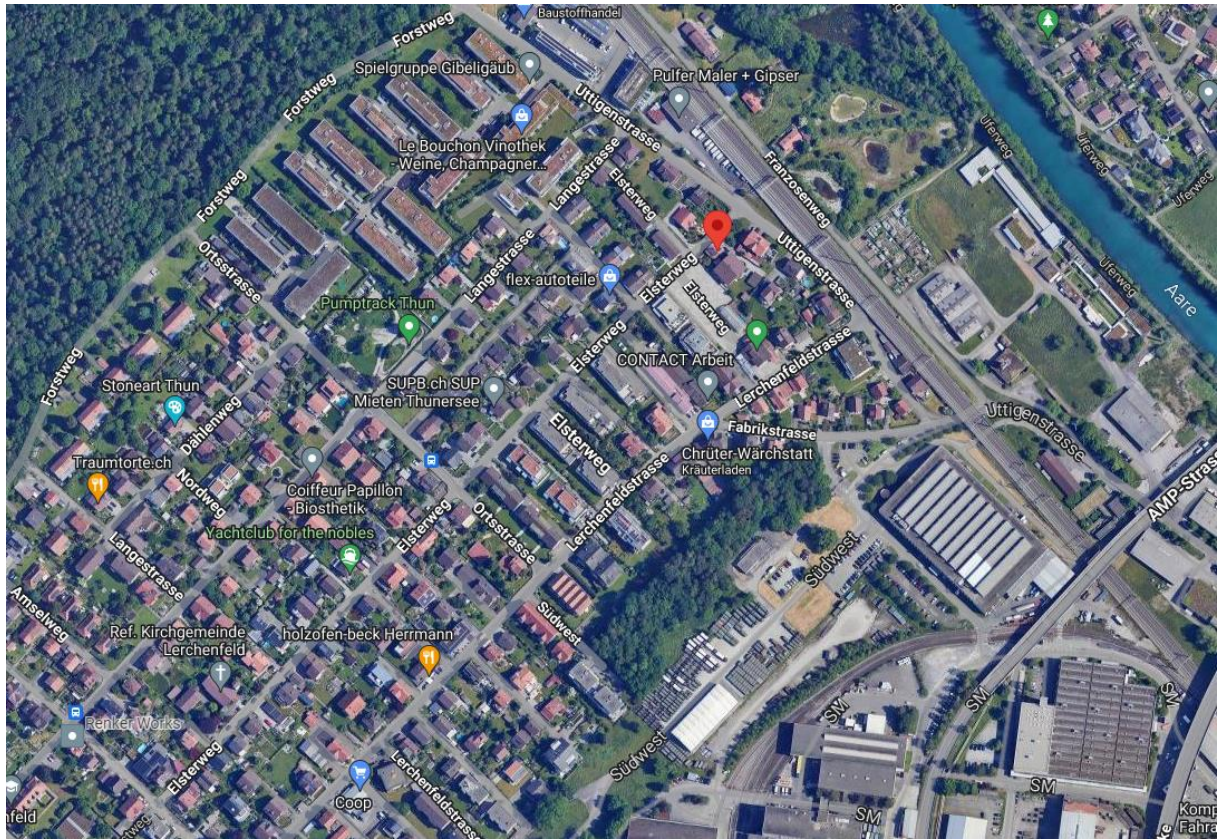
Kindergarten, Primarklassen und zwei Basisstufen befinden sich innerhalb wenigen Gehminuten im Quartier Lerchenfeld selbst. Die Oberstufenschule wird im Anschluss in einer der vier Oberstufenschulhäuser der Stadt Thun (Progymatte, Strättligen, Buchholz und Länggass) besucht. Thun verfügt weiter über ein breites Bildungsangebot inkl. Gymnasium, Wirtschafts- und Fachmittelschulen.

Einkaufsmöglichkeiten

Im Quartier selbst gibt es in Gehdistanz ein Coop, eine Holzofenbäckerei, einen Blumenladen und diverse weitere Detailhändler, welche für den täglichen Gebrauch genutzt werden können. Grössere Einkäufe können Sie im nahegelegenen Stadtzentrum oder im wenige Autominuten entfernten Uetendorf Zentrum erledigen.

Freizeit

Wer zu Fuss in die Thuner Innenstadt möchte, erreicht diese an der wunderschönen Aare entlang. Mit Bus, Schiff oder Bahn erschliesst sich ein attraktives Wander- und Ausflugsgebiet für jedes Bedürfnis. Thun bietet sowohl kulturell wie sportlich viel. Vereine, Clubs und Kulturlokale lassen keine Langeweile aufkommen. Ca. 2 Gehminuten entfernt ist zudem für Gross und Klein ein grosszügiger Spielplatz inkl. Pumptrack. Das ca. 3 km entfernte Aarebad in Thun garantiert Ferienfeeling pur. Die Angebote der umliegenden Skigebiete ist vielfältig und in ca. $\frac{3}{4}$ Stunden erreichbar.



Auszug Grundstück-Informationen



Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

Thun 1 (Thun) / 1426

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)	
Grundstück-Nr	1426	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH443546015068	
Fläche	333 m ² , AV93	
Plan-Nr.	2344	
Lagebezeichnung	Lerchenfeld	
	Lerchenfeld	
Bodenbedeckung	Gebäude, 70 m ²	
	Strasse, Weg, 34 m ²	
	Gartenanlage, 229 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 70 m ²	Elsterweg 1, 3603 Thun
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
433'900		2020

Eigentum

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

22.06.1928 025-III/405	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-1999/026300 z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/1427 z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/1430 z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/1431
22.06.1928 025-III/405	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-1999/026301 z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/1427
22.06.1928 025-III/405	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-1999/026302 z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/1430
22.06.1928 025-III/405	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-1999/026303 z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/1431

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

12.04.2011 035-2011/1999/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2011/000753, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Spar + Leihkasse Steffisburg AG
12.04.2011 035-2011/1999/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 153'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2011/000754, Einzelpfandrecht

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonareale
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Baulinien Nationalstrassen
Gesicherte öffentliche Leitungen

Objektbeschreibung

Das ältere 4½-Zimmer-Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung wurde im Jahr 1925 gebaut. Es befindet sich im familienfreundlichen Quartier Thun Lerchenfeld. Das Quartier ist ruhig gelegen, in wenigen Gehminuten ist eine Bushaltestelle erreichbar, wo Sie bequem alle 10 Minuten in die Innenstadt fahren können. Die Liegenschaft wird mittels Gasheizung beheizt, die Wärmeverteilung läuft über die Radiatoren im Haus.

Zum Haus gehört eine gepflegte Gartenanlage mit Pergola und Gartencheminée, welche zum Verweilen einlädt. Ein grösserer Baum bringt im Sommer ebenfalls etwas Schatten, eine Leitung für einen kleinen Pool (aktuell plombiert) ist auch vorhanden. Ein Gartenhaus für Ihre Gartengeräte ist ebenfalls vorhanden. Ebenfalls hat es einen kleinen Werkstattraum (früher Garage, für heutige Verhältnisse viel zu klein). Parkmöglichkeiten für 2 bis 3 Fahrzeuge gibt es an der Nordost- und Nordwest-Fassade des Hauses.

Im Hochparterrebereich sowie Obergeschoss befindet sich die gemütliche 4½-Zimmerwohnung. Über eine kleine Treppe gelangen Sie zum Vorraum der Wohnung, wo Sie bequem Ihre Schuhe lagern können. Durch den Vorraum hindurch, stehen Sie bereits in der geräumigen Küche mit Glaskeramikkochfeld, Kühlschrank Backofen, Geschirrspüler und sehr vielen Schränken. Links davon befindet sich das Wohnzimmer wo Sie durch den vorhandenen Kachelofen (nur noch zu Dekorationszwecken) in ein Essbereich und Wohnbereich abtrennen können. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den gemütlichen, gedeckten Balkon mit Sicht in den Gartenbereich. Laufen Sie von der Küche geradeaus, kommen Sie in den Korridor, wo Sie eine Garderobe einrichten können. Hinter dem Korridor befindet sich das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Auch von hier aus können Sie auf den Balkon gelangen. Über eine Holztreppe können Sie das Obergeschoss erreichen. Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer, wovon ein Zimmer Einbauschränke hat sowie ein kleines Bürozimmer. Die Zimmer werden charmant durch einige Dachschrägen verziert. Ebenfalls gibt es ein kleines WC, das Lavabo wurde im Korridor montiert. Oberhalb des Treppenaufganges gibt einen Mini-Schlupfestrich. Als Bodenbeläge wurden in dieser Wohnung Keramikplatten, Vinylplatten, Parkett, Laminat und Linoleumboden verwendet.

Im Untergeschoss befand sich früher der ganze Kellerbereich. Der ehemalige Mieter der aktuellen Eigentümerschaft hat dort eine kleine Stüdiowohnung eingerichtet und diese jeweils über Airbnb vermietet. Das kleine Studio hat einen Eingangsbereich, eine Küche inkl. Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer (kein Radiator vorhanden, aber zwei kleine Heizröhren) und ein Badezimmer mit Dusche. Über das Studio gelangen Sie dann ebenfalls in den Naturkeller, wo sich die Gasheizung, der Boiler sowie Lagermöglichkeiten für Ihre Vorräte befinden. Der Naturkeller ist teilweise etwas feuchter, gerade bei Starkregen kann es vorkommen, dass etwas Grundwasser eindringt.

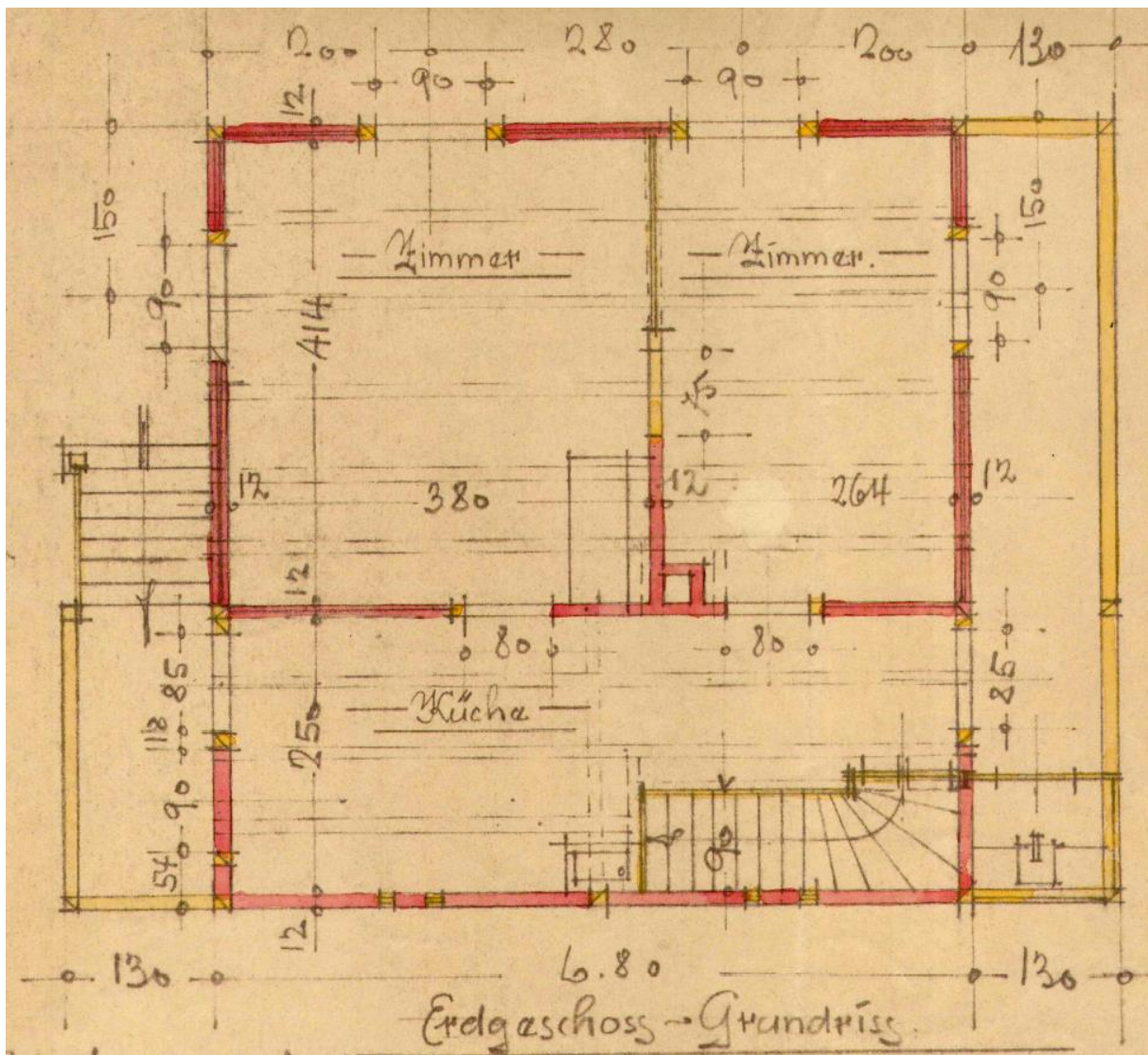
Überzeugen Sie sich selber an einem Besichtigungstermin von diesem einzigartigen Haus. In der weiteren Dokumentation finden Sie alte Grundrisspläne (ohne Stüdiowohnung) sowie einige Fotos, um Ihnen einen weiteren Einblick zu ermöglichen.

reoplan

Hochparterre

Flächenangaben:

Vorraum	2.8 m ²
Küche	9.9 m ²
Wohnzimmer / Essbereich	25.0 m ²
Korridor	2.5 m ²
Badezimmer	6.3 m ²
Balkon	8.1 m ²

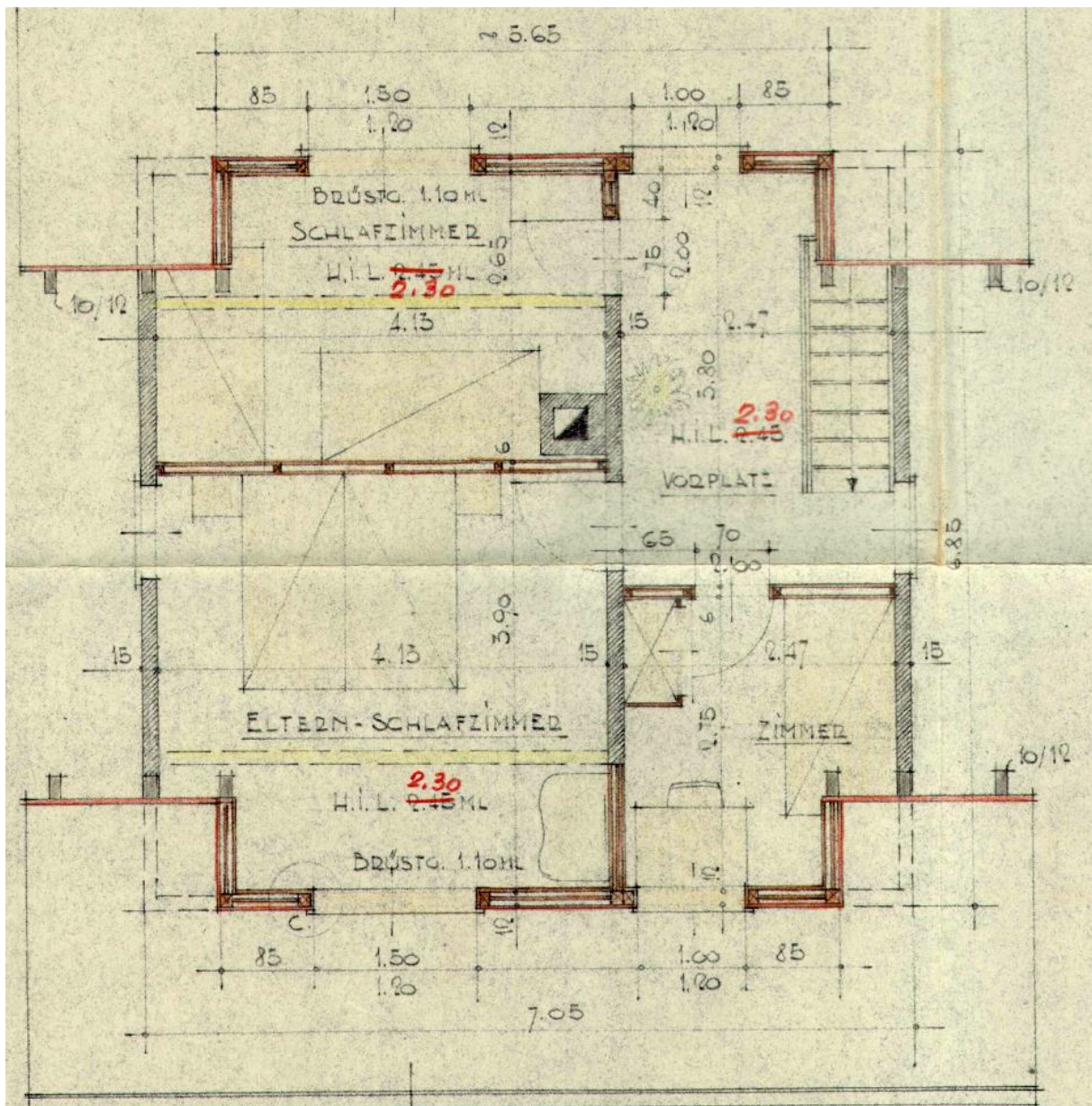


reoplan

Obergeschoss

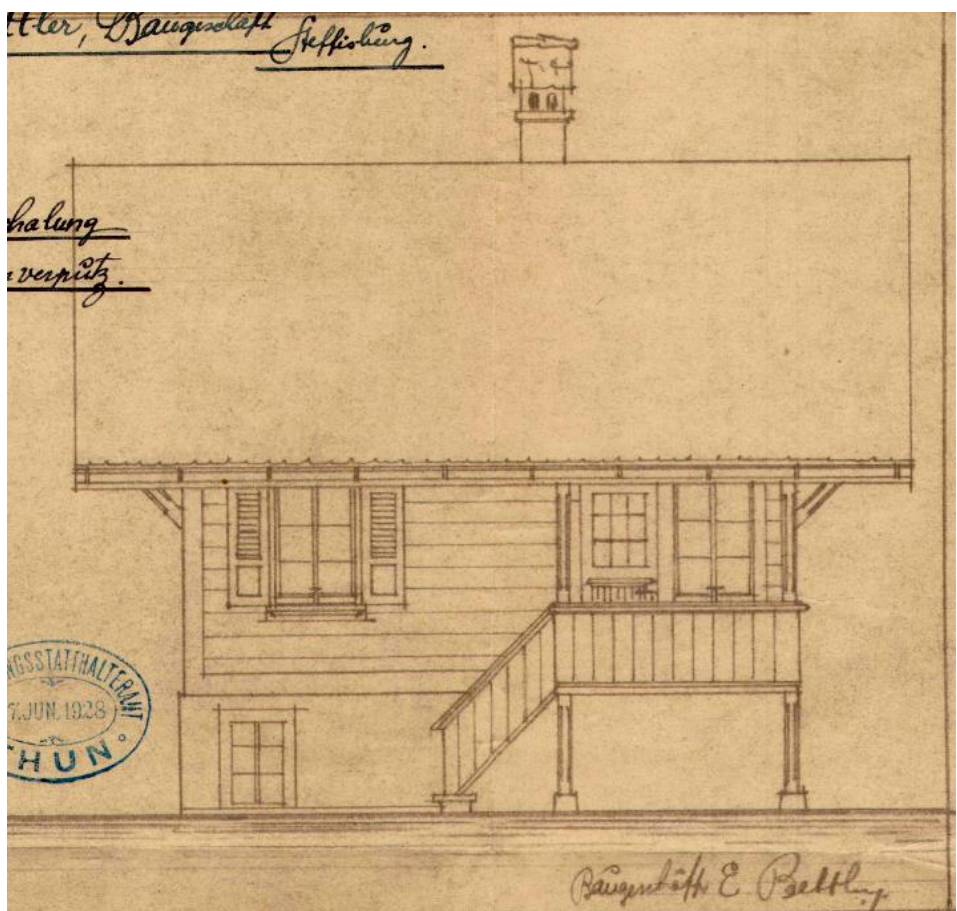
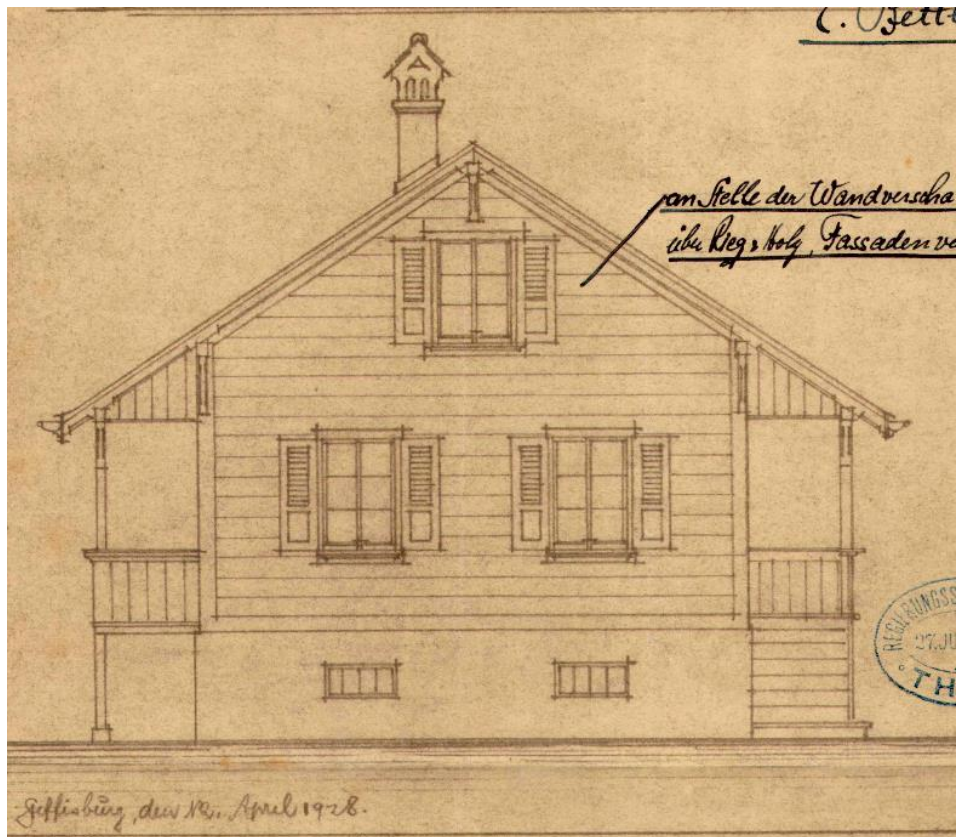
Flächenangaben:

Korridor	5.5 m ²
Bürozimmer	6.4 m ²
Schlafzimmer 1	15.4 m ²
Schlafzimmer 2	9.1 m ²
Sep. WC	0.9 m ²
Kleiner Estrich	0.6 m ²

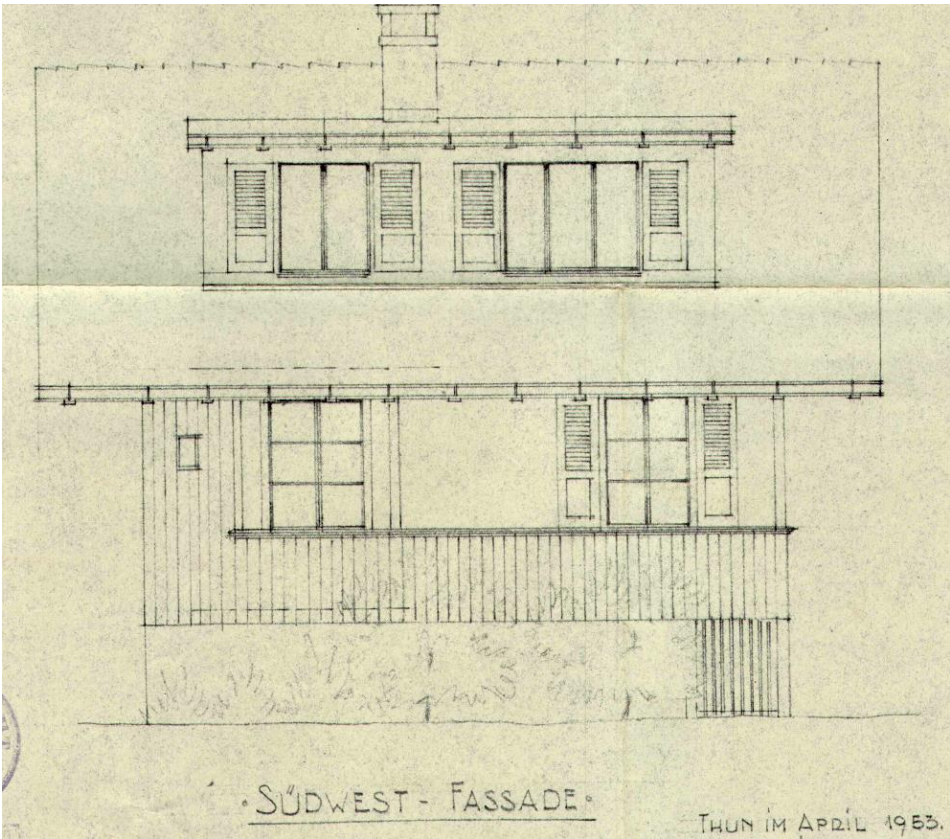
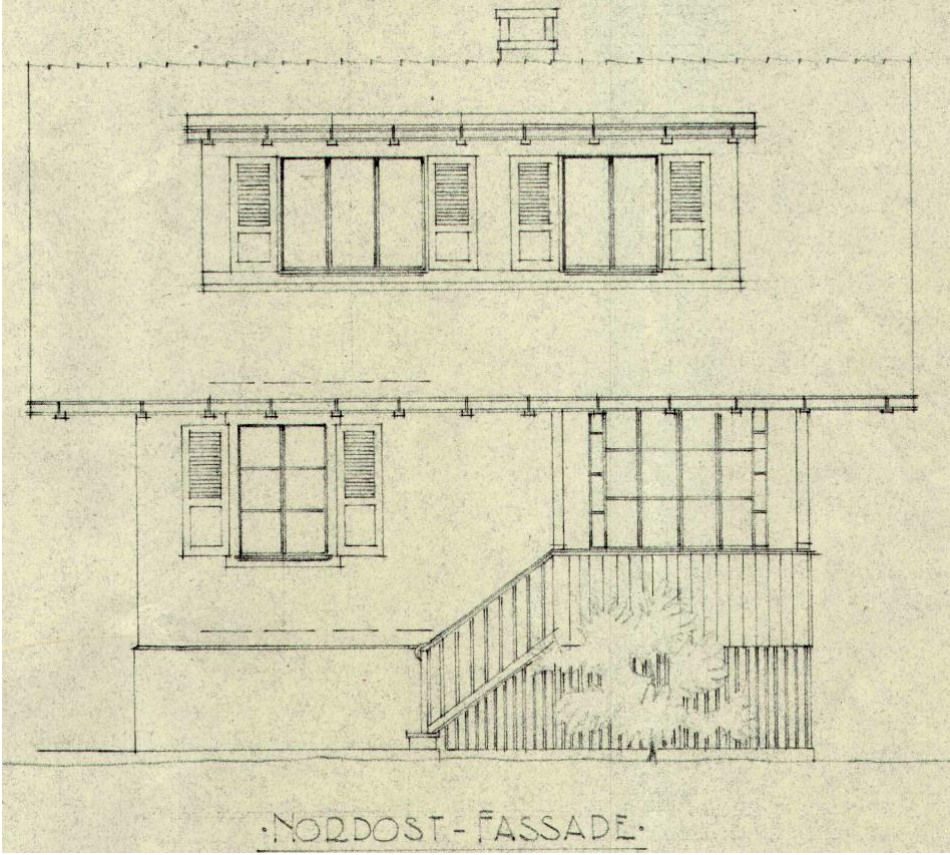


reoplan

Hausansichten

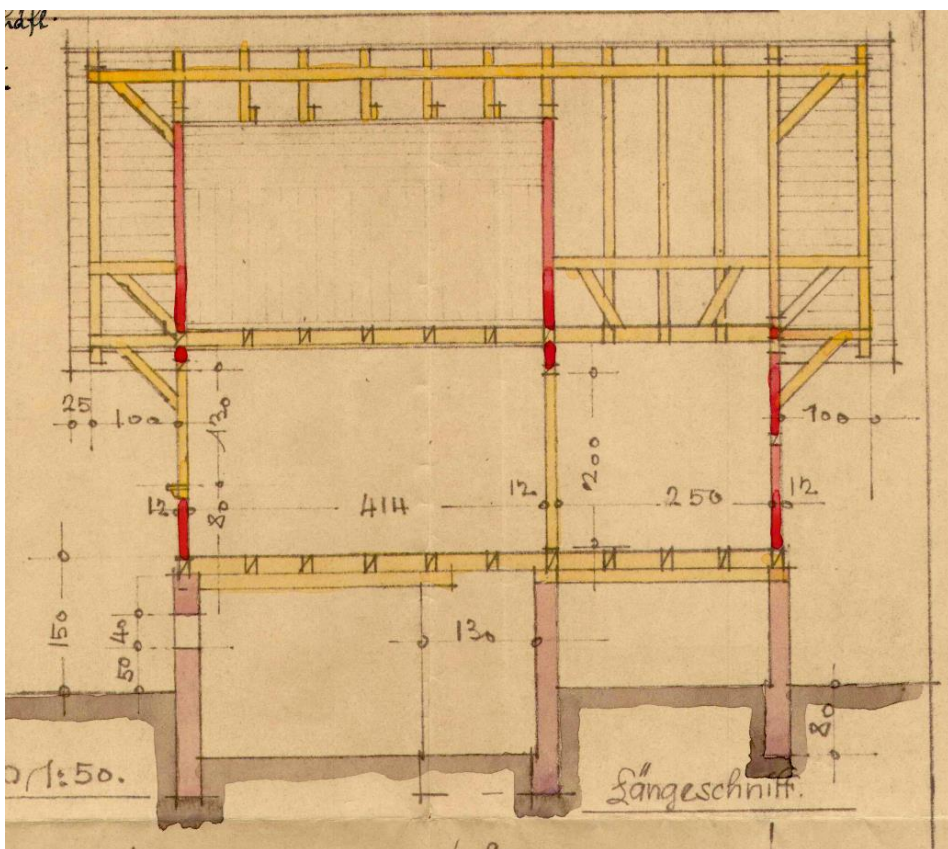
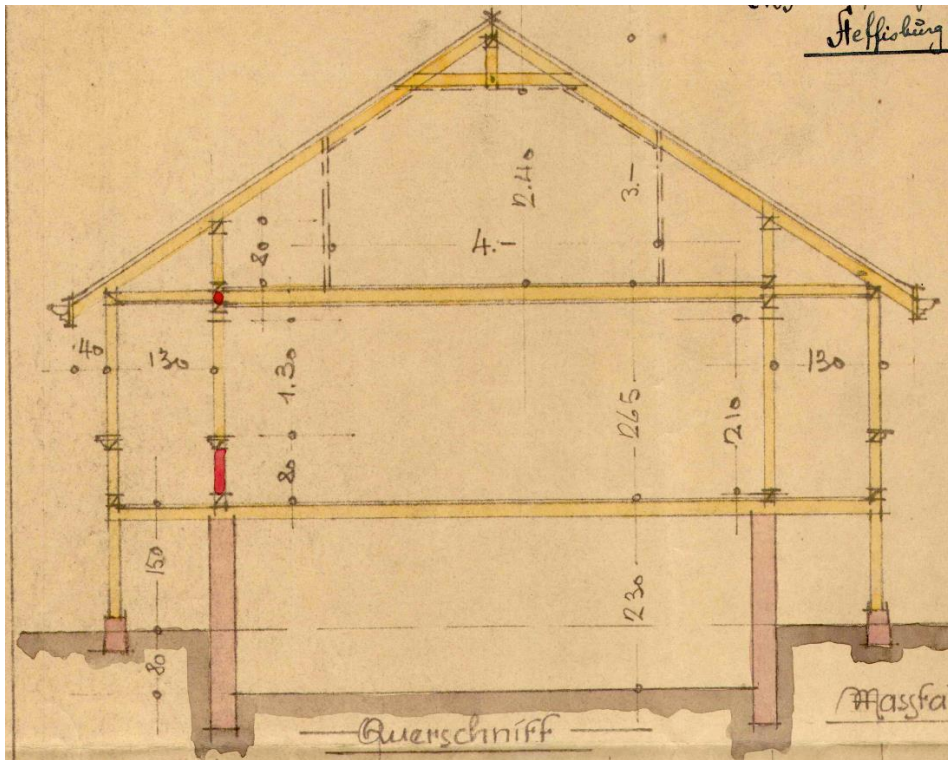


reoplan



reoplan

Schnitte







reoplan

4.5-Zimmerwohnung HP / OG













reoplan

Einliegerwohnung (Studio)





reoplan

Kleine Werkstatt (ehemalige Garage)



Keller (Eingang durch Einliegerwohnung)



Besichtigungen und Kontakt

Besichtigungen der Liegenschaft sowie der Liegenschaftsanlage können nur im Beisein eines Vertreters der reoplan Immobilien AG durchgeführt werden. Korrespondenzen und Verhandlungen laufen ausschliesslich über die reoplan Immobilien AG.

Geringfügige Abweichungen in dieser Verkaufsdokumentation bleiben vorbehalten, Diese Dokumentation ist weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag verbindlich und darf ohne Zustimmung der reoplan Immobilien AG nicht kopiert werden.

Möchten Sie die Liegenschaft gerne besichtigen? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines entsprechenden Besichtigungstermins.

reoplan Immobilien AG



Larissa Linder
Uttigenstrasse 30, 3600 Thun
Telefon 033 224 01 50
Fax 033 224 01 59

larissa.linder@reoplan.ch
www.reoplan.ch/immobilien

Vorgehen nach Besichtigung

Der Verkaufsrichtpreis für das Einfamilienhaus mit Einlegerwohnung und Umschwung beträgt:

CHF 860'000.00

Bei Kaufinteresse bitten wir Sie, uns Ihr schriftliches Kaufangebot zusammen mit dem ausgefüllten Personalienblatt sowie einer Finanzierungszusicherung eines schweizerischen Finanzierungsinstitutes einzureichen.

Bei mehreren gleichwertigen Kaufangeboten behalten wir uns vor, den höchstbietenden Parteien die Möglichkeit zu geben, das eigene Angebot einmalig zu verbessern.

Haben Sie noch offene Fragen zum Wohnhaus oder brauchen Sie Unterstützung im Zusammenhang mit den weiteren Formalitäten. Zögern Sie nicht uns anzurufen. Wir helfen Ihnen gerne und kompetent.