

Alpenpanorama, Privatsphäre und Perfektion – exklusive Attikawohnung an der Burgerstrasse 39, 3600 Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 1'310'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 30'000.00

Kontakt:

Ruchti Partner AG | Michael Meierhofer
Telefon 033 227 44 11 | m.meierhofer@ruchtipartner.ch
www.ruchtipartner.ch



Inhaltsverzeichnis

1.	Die Lage.....	3
1.1.	Situationsplan	4
2.	Objektbeschrieb.....	5-6
3.	Räume / Pläne	7
4.	Fotos.....	8-13
5.	Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	14
6.	Grundbuchauszüge	15-16

1. Die Lage

Thun ist eine politische Gemeinde und der Hauptort des Verwaltungskreises Thun des Kantons Bern. Thun wird als Tor zum Berner Oberland bezeichnet. Die Stadt liegt am Ausfluss der Aare aus dem Thunersee. Sie ist die grösste Garnisonsstadt der Schweizer Armee und die elftgrösste Stadt der Schweiz. Die Agglomeration Thun umfasst etwa 90'000 Einwohner.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 21.7 km², wovon 10.3 km² auf Siedlung und Verkehr, 4.8 km² auf Landwirtschaftsgebiet, 4.5 km² auf Wald und Wasser sowie 1.9 km² auf militärische Nutzung entfallen.

Einwohnerzahlen per 31. Dezember 2025:

Total Einwohner	44'663
ausländische Staatsangehörige	7'681

Verkehr

Thun ist durch die A6 mit den Ausfahrten Thun Nord und Thun Süd bestens mit dem schweizerischen Nationalstrassennetz verbunden. Im Schienenverkehr verfügt der Bahnhof über eine hervorragende Anbindung ans nationale Netz. In Richtung Mittelland und Oberland führen zwei Intercity-Linien, ausserdem bestehen direkte Verbindungen nach Mailand und Berlin. Regionallinien existieren durchs Aaretal, durchs Gürbetal und durchs Emmental.

Im öffentlichen Nahverkehr existiert ein dichtes Netz von Buslinien, betrieben durch die Verkehrsbetriebe STI und das Postauto.

Schulen

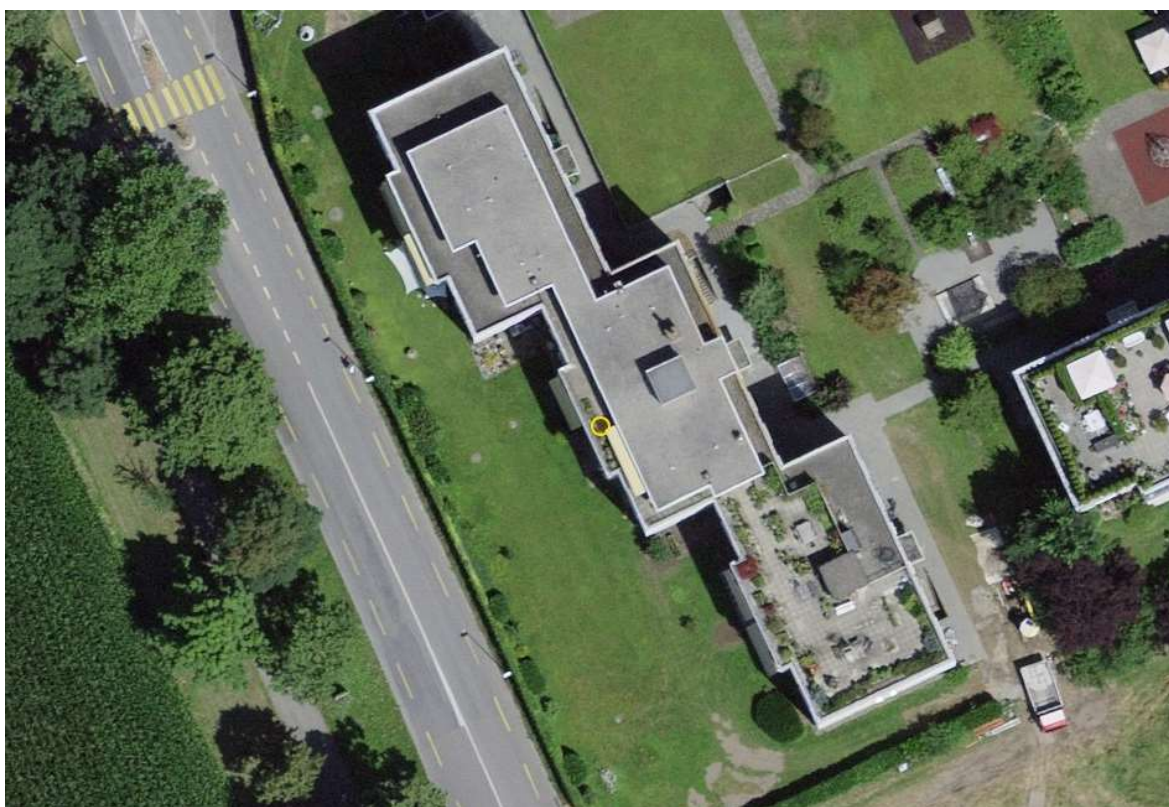
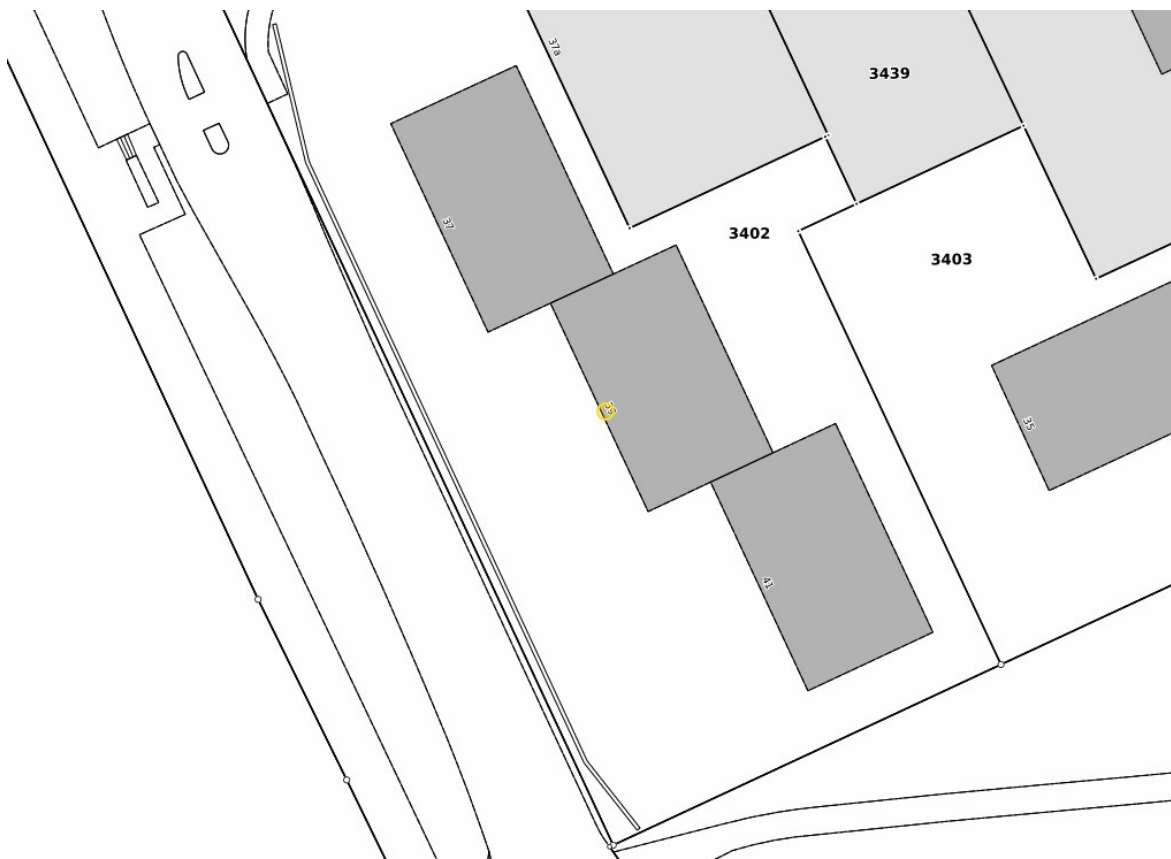
Rund 3'800 Schülerinnen und Schüler besuchen in Thun die Schule. Es bestehen vier Oberstufenschulen sowie fünf Primarschulen an 13 Standorten.

Freizeit

In Thun finden Sie ein breites Angebot für Aktivitäten im und am Wasser. Über Wanderungen, Aktivitäten auf dem tiefblauen Thunersee, Schwimmen, gemütliche Stunden auf dem Segel- bzw. Motorboot geniessen, Windsurfen und Fischen. Eine Fahrt auf der berühmten «Blüemlere» oder ein Besuch eines Events oder Kongresses vor einem eindrucklichen Panorama runden das Angebot ab. Zudem finden Sie in der Region diverse beliebte Restaurants und Bistros sowie diverse wunderschön angelegte Spielplätze für Kinder.



1.1. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Platz zum Leben – mit Panorama und Grosszügigkeit

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exklusiven 7-Zimmer-Attikawohnung im Thuner-Westamt (Nähe der Stadt), welche Komfort, Weitsicht und ein unvergleichliches Wohnambiente verbindet. Mit einer Nettowohnfläche von 191.6 m² und einer Terrasse von weiteren 203 m² erleben Sie hier das Gefühl von Freiheit, Licht und Weite – ideal für alle, die Innen- und Aussenbereich gleichermaßen geniessen möchten.

Der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet dank der grossen Fensterfronten einen atemberaubenden Blick auf die Berner Alpen und die umliegende Landschaft. Auf der weitläufigen Terrasse lässt sich das Leben im Freien in vollen Zügen geniessen – sei es für entspannte Stunden in der Sonne, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder stilvolles Urban Gardening.

Die moderne Küche ist elegant in den Wohnraum integriert und überzeugt durch hochwertige Ausstattung und Funktionalität. Weiter gibt es zwei renovierte Badezimmer; einmal mit Dusche/WC und Whirlpool Badewanne und einmal mit Dusche/WC.

Der durchdachte Grundriss erstreckt sich über zwei ganze Gebäudeteile und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse. Mehrere Zimmer erlauben den direkten Zugang zur Terrasse und schaffen so ein besonderes Wohngefühl mit viel Licht und Weite.

Der Einstellhallenplatz kann für optional CHF 30'000.00 dazu erworben werden.

Besondere Highlights dieser Attikawohnung

- Eigener Lift direkt in die Wohnung – Komfort und Privatsphäre auf höchstem Niveau
- 7-Zimmer auf grosszügigen 191.6 m² Nettowohnfläche
- Terrasse 203 m² mit unvergleichlichem Berner Alpenpanorama und Weitsicht
- Hoher Ausbaustandard, modern und stilvoll, ohne Übermass an Luxus
- Parkmöglichkeiten in der Einstellhalle, optional für CHF 30'000 pro Platz
- Nachhaltige Grundwasserwärmepumpe (Ersetzt im 2025) für effiziente Energieversorgung

Ein praktisches Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während die Wohnung barrierefrei erschlossen ist und somit langfristig höchsten Komfort bietet.

Fazit

Erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau – grosszügig, hell, komfortabel und mit einem Aussenbereich, der keine Wünsche offenlässt. Hier verschmilzt modernes Wohnen mit spektakulärer Aussicht zu einem einzigartigen Lebensgefühl.

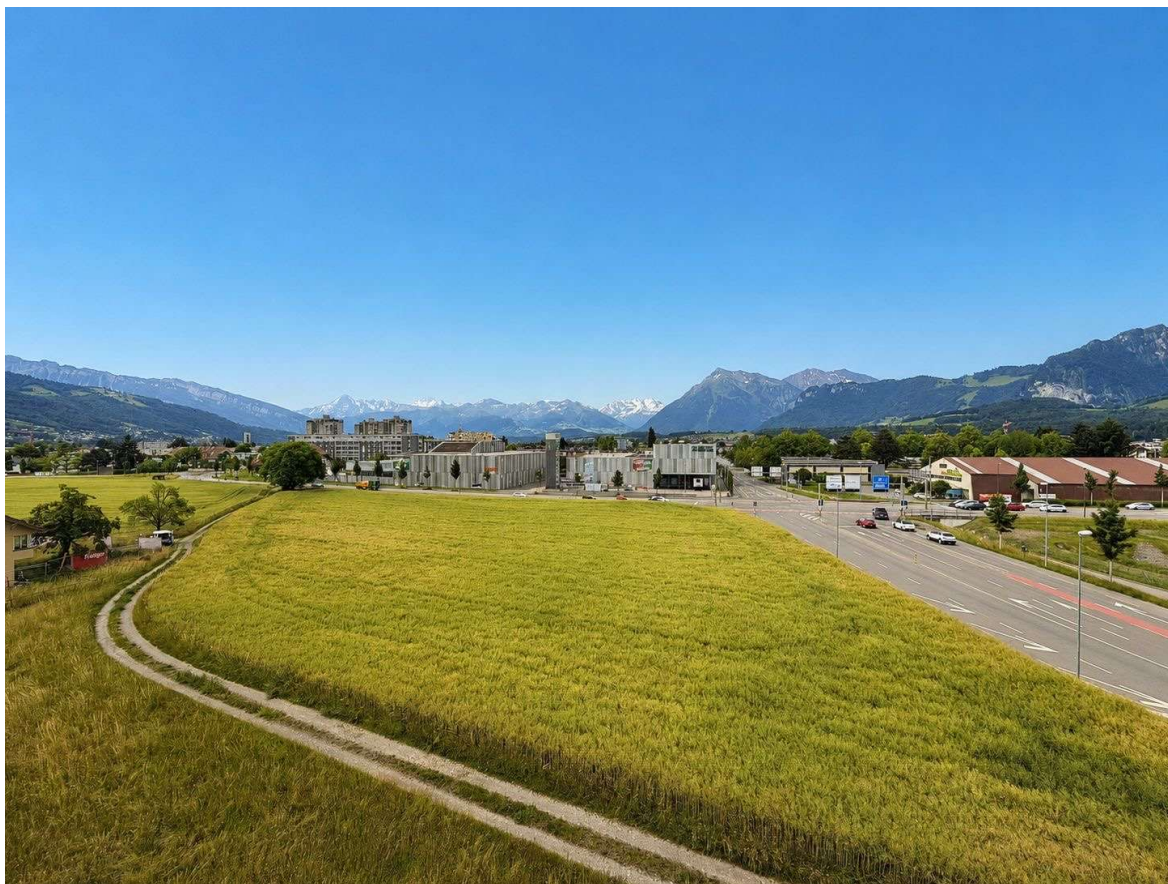


Kurz-Baubeschrieb:

Fassade	Aussenisolierte Wärmedämmung
Dach	Flachdachaufbau
Heizung	Grundwasserwärmepumpe aus dem Jahr 2025 / Verteilung über Radiatoren
Bodenbeläge	Edler Kirschholzboden in einem Schlafraum, Korkboden in weiteren Schlafzimmern, keramischer Plattenboden im Wohnzimmer, Küche und in den Nassbereichen, Betongrund im Kellerbereich
Wände/Decken	Abrieb (grobkörnig)
Küche	Arbeitsfläche aus hochwertigem Holz, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, grosser Kühlschrank, Chromstahlpülbecken, Geschirrspülautomat
Parkieren	Einstellhallenplatz sowie diverse Besucherparkplätze

4. Fotos















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Einstellhallenplatz	942.1 (Thun) GBBL-Nr. 3402 GBBL-Nr. 3402-17 GBBL-Nr. 3440-3	
Wertquoten	Wohnung Einstellhallenplatz	66/1000 1/23	
Baujahr	1973		
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	633'580.00	
Amtlicher Wert EH-Platz	CHF	12'460.00	
Gebäudeversicherungswert	CHF	3'498'000.00	
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	12'000.00 470.00	Wohnung (inkl. EF-Haus/Heizung) Einstellhallenplatz
Anteil Erneuerungsfonds per 30.09.2025	CHF	206'000.00 13'638.00 19'391.00 3'459.00 31'899.00 1'387.00	Stand Allgemein Anteil Wohnung Stand Lift 39 Anteil Wohnung Stand Einstellhalle Anteil Einstellhallenplatz
Verkaufspreis	CHF	1'310'000.00 35'000.00	Wohnung Einstellhallenplatz Nr. 3
Kaufbedingungen	Im Anschluss an die Besichtigung wollen Sie uns bitte ein schriftliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsbestätigung einreichen.		
Nutzen- und Schaden	Nach Vereinbarung		
Beurkundung	Die Verschreibungskosten (Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notar und dgl.) sind durch den Käufer zu tragen.		
Gewährleistung	Die Wohnung wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leisten die Verkäufer wie üblich keine Gewähr oder Zusicherung.		
Anmerkung	Die vorliegende Dokumentation ist für den Verkaufsabschluss nicht verbindlich. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.		



6. Grundbuchauszüge

Auszug Grundstück-Informationen



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

Thun 1 (Thun) / 3402-17

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	3402-17
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH943546075074
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/3402
Wertquote	66/1'000
Sonderrecht	der 7-Zimmerwohnung, Attikageschoss, mit Nebenraum, Geb. 37 + 39
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 633'580	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gemäss Grundbuch

Anmerkungen

06.04.1973 025-1973/1444/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-2001/005298

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Thun 1 (Thun) 942.1/3402



Auszug Grundstück-Informationen

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



Thun 1 (Thun) / 3440-3

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.1 Thun 1 (Thun)
Grundstück-Nr	3440-3
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH929407463556
Stammgrundstück	LIG Thun 1 (Thun) 942.1/3440
Wertquote	1/23
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 12'460	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gemäss Grundbuch

Anmerkungen

06.04.1973 025-1973/1443/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.025-2001/005296

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

06.04.1973 025-1973/1443/0 Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum) ID.025-2001/005295

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Thun 1 (Thun) 942.1/3440