RUCHTI PARTNER
IMMOBILIEN-DIENSTLEISTUNGEN

Verkaufsdokumentation

4.5-Zimmer-Wohngenuss mit Gartenparadies – Ihr neues Zuhause in Thun

Fellerstrasse 26, 3604 Thun



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 960'000.00
Verkaufsrichtpreis Bastelraum CHF 15'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 40'000.00

Kontakt:

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3

1.1. Situationsplan 4

2. Objektbeschrieb 5

3. Räume / Grundrissplan 6-7

4. Fotos 8-14

5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen 15

6. Grundbuchauszug 16-18

1. Allgemeines

Thun
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 km^2, wovon 10.3 km^2 auf Siedlung und Verkehr, 4.8 km^2 auf Landwirtschaftsgebiet, 4.5 km^2 auf Wald und Wasser sowie 1.9 km^2 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.

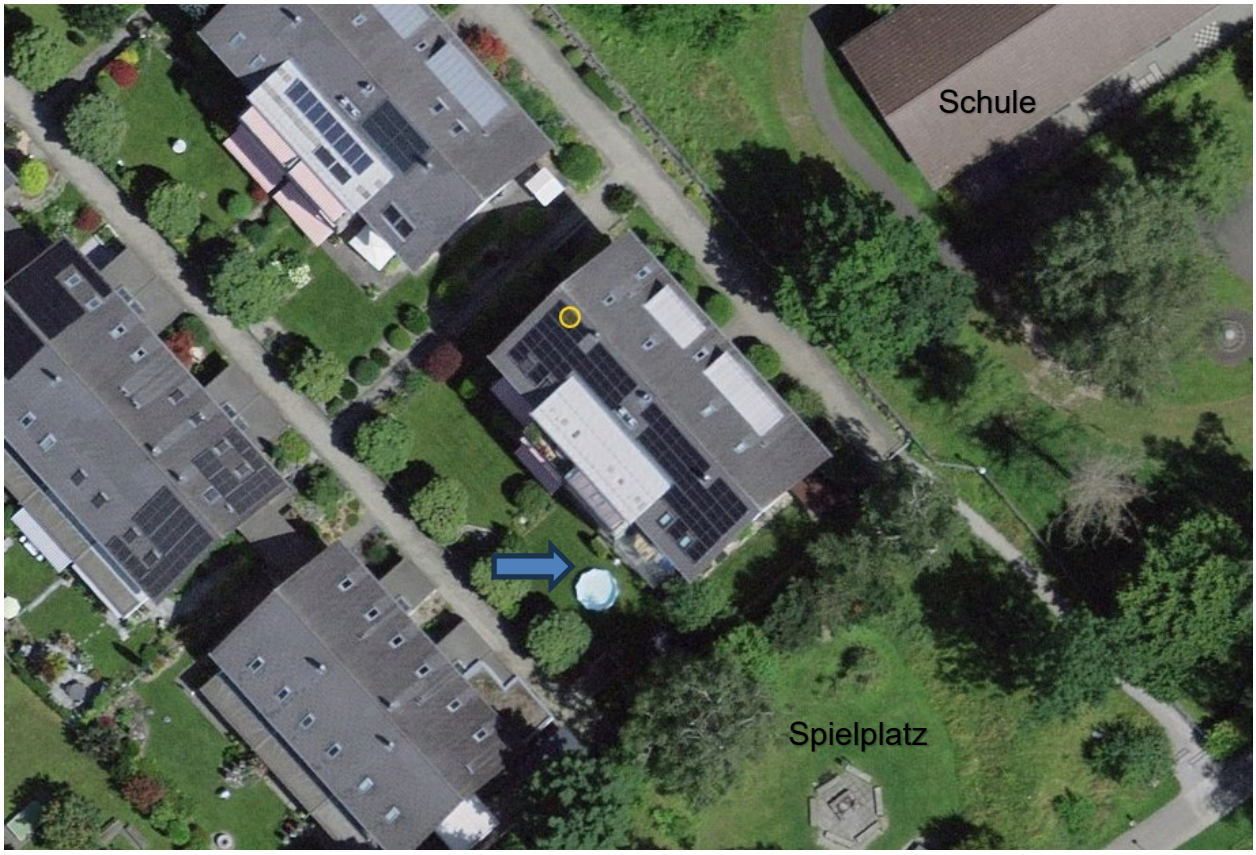
Schulen
Rund 3'800 Schülerinnen und Schüler besuchen in Thun die Schule. Es bestehen vier Oberstufenschulen, fünf Primarschulen an 13 Standorten, mehrere Gymnasien, die Berufsschule sowie die Hotelfachschule.

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 eindrücklichen 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. Objektbeschrieb

Willkommen an der Fellerstrasse 26 in Thun! In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1999 mit acht Stockwerkeigentumsparteien erwartet Sie eine äusserst attraktive 4.5-Zimmer-Wohnung, die mit grosszügigen Platzverhältnissen, einer ruhigen Wohnlage und einem ganz besonderen Highlight begeistert: **einem weitläufigen Gartenparadies, das zum Entspannen, Geniessen und Verweilen einlädt.**

Ein Gartenparadies zum Verlieben
Das Herzstück dieser Immobilie ist zweifellos der grosszügige Gartenbereich mit rund 240 m² Fläche – eine grüne Wohlfühloase, die das Wohnen ins Freie erweitert. Ob gemütliche Grillabende mit Freunden, entspannte Sonnenstunden oder unbeschwertes Spielen mit den Kindern: Hier finden Sie Ihren ganz persönlichen Rückzugsort. Ein Stück Feriengefühl direkt vor der eigenen Haustüre!

Grosszügig, komfortabel und bestens gepflegt
Mit einer Nettowohnfläche von 105 m² bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Wohnträume. Die durchdachte Raumaufteilung und die vollständig barrierefreie Ausgestaltung sorgen für hohen Wohnkomfort in jeder Lebensphase.

Die Wohnung präsentiert sich in einem ausgesprochen gepflegten und bestens unterhaltenen Zustand. Die Küche sowie die beiden Badezimmer stammen aus dem ursprünglichen Baujahr, wurden jedoch sorgfältig gepflegt und bieten gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungswünsche.

Praktisch durchdacht – mit wertvollen Extras
Auch die Nebenräume lassen keine Wünsche offen: Eine eigene Waschküche, ein separates grosszügiges Kellerabteil sowie ein zusätzlicher Bastelraum bieten reichlich Platz für den Alltag und persönliche Hobbys.

Für Ihr Fahrzeug steht ein komfortabler, überbreiter Einstellhallenplatz zur Verfügung. Die bereits vorhandene Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie die Photovoltaikanlage auf dem Dach mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) unterstreichen die zukunftsorientierte Ausrichtung der Liegenschaft.

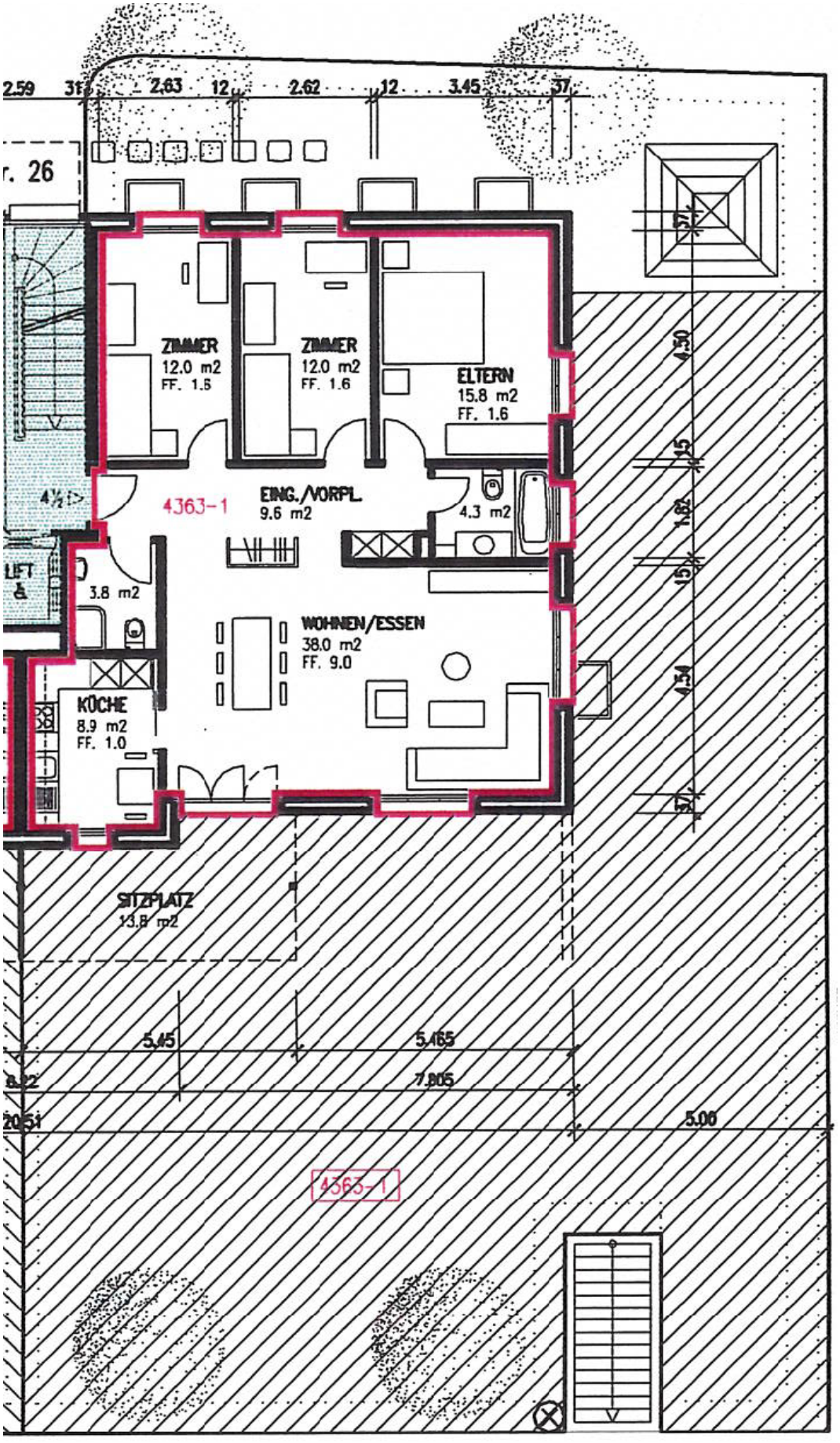
Ruhig wohnen und alles in der Nähe
Die Fellerstrasse überzeugt durch ihre angenehme, ruhige Wohnlage und die hervorragende Infrastruktur. Schulen, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideale Voraussetzungen für einen unkomplizierten Alltag. Die freundliche Stockwerkeigentümergemeinschaft rundet das attraktive Wohnangebot ab.

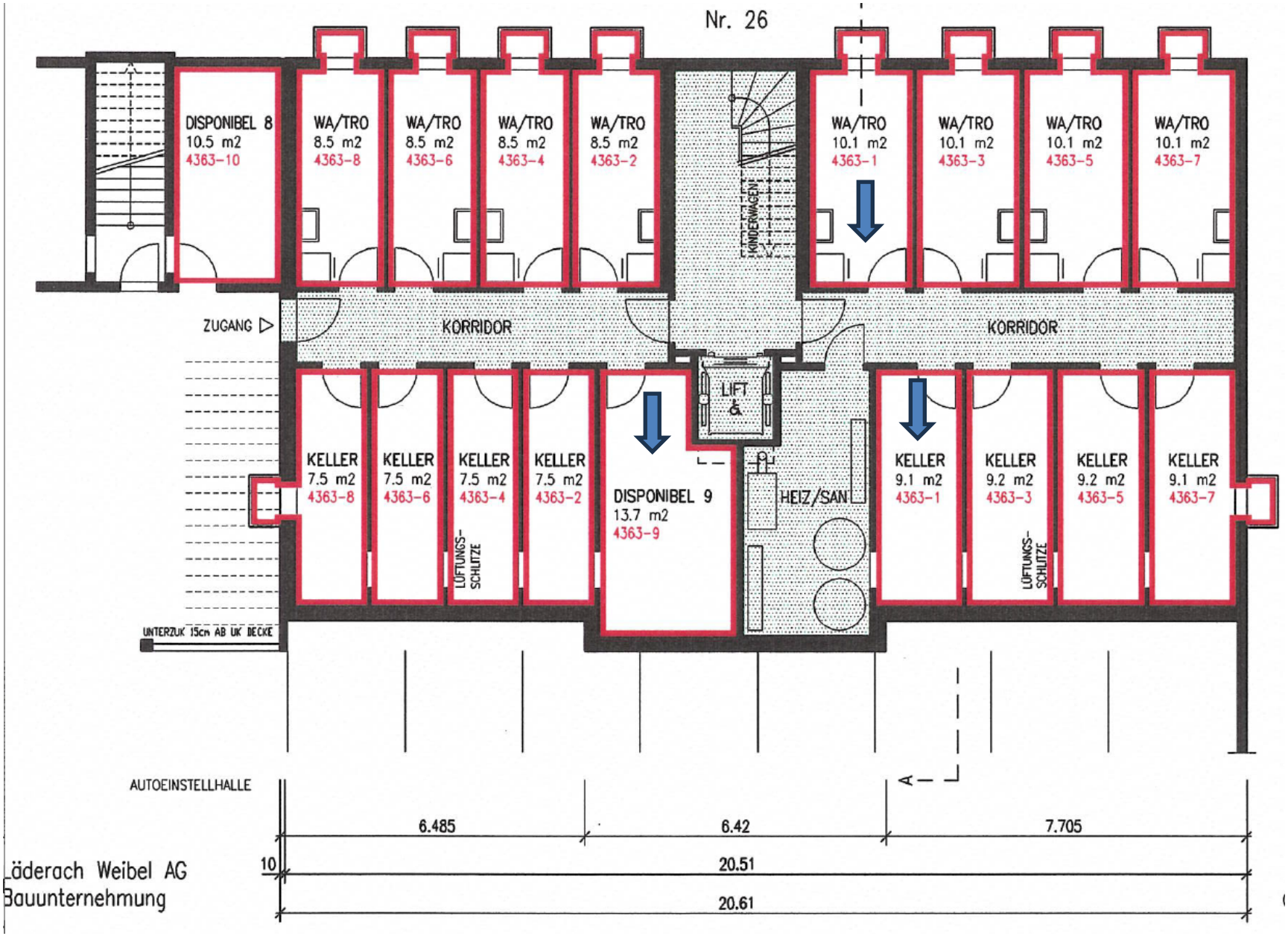
Diese charmante Gartenwohnung vereint Grosszügigkeit, Wohnkomfort und Lebensqualität auf besonders schöne Weise. Ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben – lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung begeistern.

Kurz-Baubeschrieb:

Parkieren	Einstellhallenplatz Nr. 23, gemeinschaftliche Besucherparkplätze
Bodenbeläge	Keramischer Plattenbelag im Wohnzimmer, der Küche und in den Nasszellen, Laminat in den Schlafräumen
Dach	Satteldach
Heizung	Gasheizung / Wärmeverteilung via Fussbodenheizung und Radiatoren

3. Räume / Grundrissplan




Nr. 26
DISPONIBEL 8
10.5 m2
4363-10
WA/TRO
8.5 m2
4363-8
WA/TRO
8.5 m2
4363-6
WA/TRO
8.5 m2
4363-4
WA/TRO
8.5 m2
4363-2
KINDERWAGEN
WA/TRO
10.1 m2
4363-1
WA/TRO
10.1 m2
4363-3
WA/TRO
10.1 m2
4363-5
WA/TRO
10.1 m2
4363-7
ZUGANG
KORRIDOR
KORRIDOR
LIFT
KELLER
7.5 m2
4363-8
KELLER
7.5 m2
4363-6
KELLER
7.5 m2
4363-4
LÜFTUNGS-SCHLITZE
KELLER
7.5 m2
4363-2
DISPONIBEL 9
13.7 m2
4363-9
HEIZ/SAN
KELLER
9.1 m2
4363-1
KELLER
9.2 m2
4363-3
LÜFTUNGS-SCHLITZE
KELLER
9.2 m2
4363-5
KELLER
9.1 m2
4363-7
UNTERZUG 15cm AB UK DECKE
AUTOEINSTELLHALLE
A
6.485
6.42
7.705
10
20.51
20.61
äderach Weibel AG
Bauunternehmung

4. Fotos






















BOSCH
SAMSUNG






23
24

5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Wohnung Bastelraum EHP Nr. 23		942-2 Thun 2 (Strättligen) GBBL-Nr. 4363-1 GBBL-Nr. 4363-9 GBBL-Nr. 4374-96
Baujahr	1999		
Wertquote	Wohnung Bastelraum EHP	127/1’000 4/1’000 10/670	
Amtlicher Wert Wohnung Amtlicher Wert Bastelraum Amtlicher Wert EHP-Nr. 23	CHF CHF CHF	404’470.00 8'120.00 12'680.00	
Betriebs- und Verwaltungs-kosten pro Jahr	CHF	5’000.00	
Baurecht Einstellhalle	unentgeltlich bis	31.12.2098	
Stand Erneuerungsfonds *Haus*	CHF	78'951.45	per 31.12.2025
Anteil Erneuerungsfonds *Wohnung*	CHF	10’026.85	per 31.12.2025
Anteil Erneuerungsfonds *Bastelraum*	CHF	315.80	per 31.12.2025
Verkaufsrichtpreis	CHF CHF CHF	960'000.00 15'000.00 40'000.00	Wohnung Bastelraum Einstellhallenplatz
Kaufbedingungen	Im Anschluss an die Besichtigung wollen Sie uns bitte ein schriftliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsbestätigung einreichen.		
Nutzen- und Schaden	Per 01.07.2027		
Beurkundung	Die Verschreibungskosten (Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notar und dgl.) sind durch den Käufer zu tragen.		
Gewährleistung	Die Wohnung wird im heutigen Zustand an den Meistbietenden verkauft. Für die Kaufsache leisten die Verkäufer wie üblich keine Gewähr oder Zusicherung.		
Anmerkung	Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Aus den Informationen in dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet oder geltend gemacht werden. Diese Dokumentation ist unverbindlich, freibleibend und ist nicht als verbindliche Offerte zu verstehen. Ausdrücklich vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Es ist untersagt, diese Dokumentation an Dritte weiterzugeben oder zu kopieren.		

6. Grundbuchauszug

Druckdatum: 18.11.2026

Auszug Grundstück-Informationen

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

Thun 2 (Strättligen) / 4363-1

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	4363-1
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH394608863584
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/4363
Wertquote	127/1'000
Sonderrecht	4 1/2-Zimmerwohnung EG links, mit Nebenräumen
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
404'470		2020

Eigentum

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

27.02.2018 035-2018/1049/0
27.02.2018 035-2018/1049/0

Anmerkungen

05.05.1999 025-1999/2314/0	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ID.025-2000/001806	24.09.2012 035-2012/5172/0

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/4363

Druckdatum: 18.11.2026

Auszug Grundstück-Informationen

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

Thun 2 (Strättligen) / 4363-9

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	4363-9
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH400835994657
Stammgrundstück	LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/4363
Wertquote	4/1'000
Sonderrecht	disp. Raum 9 im UG
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
8'120		2020

Eigentum

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

27.02.2018 035-2018/1049/0
27.02.2018 035-2018/1049/0

Anmerkungen

05.05.1999 025-1999/2314/0	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ID.025-2000/001806	24.09.2012 035-2012/5172/0

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/4363

Druckdatum: 18.11.2026

Auszug Grundstück-Informationen

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

Thun 2 (Strättligen) / 4374-96

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	4374-96
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH409635084688
Stammgrundstück	SDR Thun 2 (Strättligen) 942.2/4374
Wertquote	10/670
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
12'680		2020

Eigentum

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

27.02.2018 035-2018/1049/0
27.02.2018 035-2018/1049/0

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: SDR Thun 2 (Strättligen) 942.2/4374