

Liegenschaftsdokumentation

Renditeobjekt

CASAIMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt

Wohn- und Geschäftshaus

Adresse

Gwattstrasse 125
3645 Thun

Einheiten

4 Wohnungen
2 Gewerbeateliers

Baujahre

1996/2021

Übernahme

nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 2'700'000.—

Bruttorendite

3.5 %

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1996 verbindet eine solide Bauweise mit einer vielseitigen Nutzung und bietet damit eine interessante Ausgangslage für Anleger. Das gesamte Gebäude ist vermietet und erwirtschaftet eine attraktive Rendite.

Im Untergeschoss mit Tageslicht befinden sich zwei vermietete Gewerbeateliers sowie die gemeinschaftlich genutzten Nebenräume mit Keller, Wasch- und Trockenraum, Technikraum, Toiletten und Schutzraum.

Das Hochparterre wurde 2021 umfassend umgebaut. Aus der früheren Bürofläche entstanden eine 2½-Zimmerwohnung und eine 3½-Zimmerwohnung.

Im Ober- und Galeriegeschoss befinden sich zwei weitere 3½-Zimmer-Galeriewohnungen. Die grosszügigen Galerien verleihen den Wohnungen zusätzlichen Raum und Charakter. Die dazugehörigen Terrassenbalkone bieten Aussicht und Privatsphäre.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise erstellt und überzeugt mit einer unterhaltsarmen Gebäudehülle und einer soliden Bausubstanz. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gasheizung mit Radiatoren.

Vier Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und vermietete Parkplätze – alles unter einem Dach und vollständig vermietet. Eine spannende Kombination für Anleger, die Wert auf eine Lage mit guter Nachfrage legen.

«Wohn- und
Geschäftshaus
mit attraktiver
Rendite.»

Ihre Ansprechperson

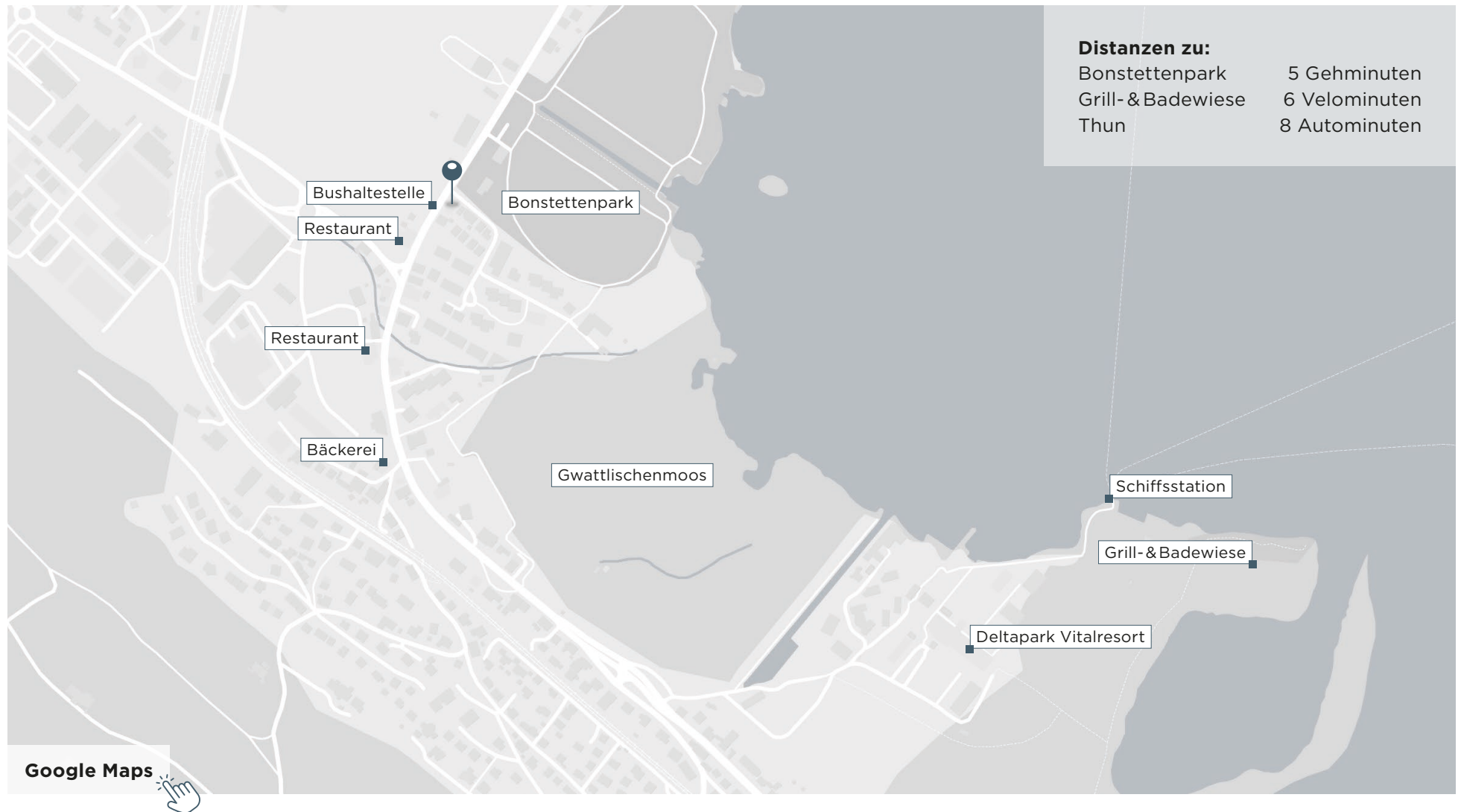


A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Samuel Bleuer'.

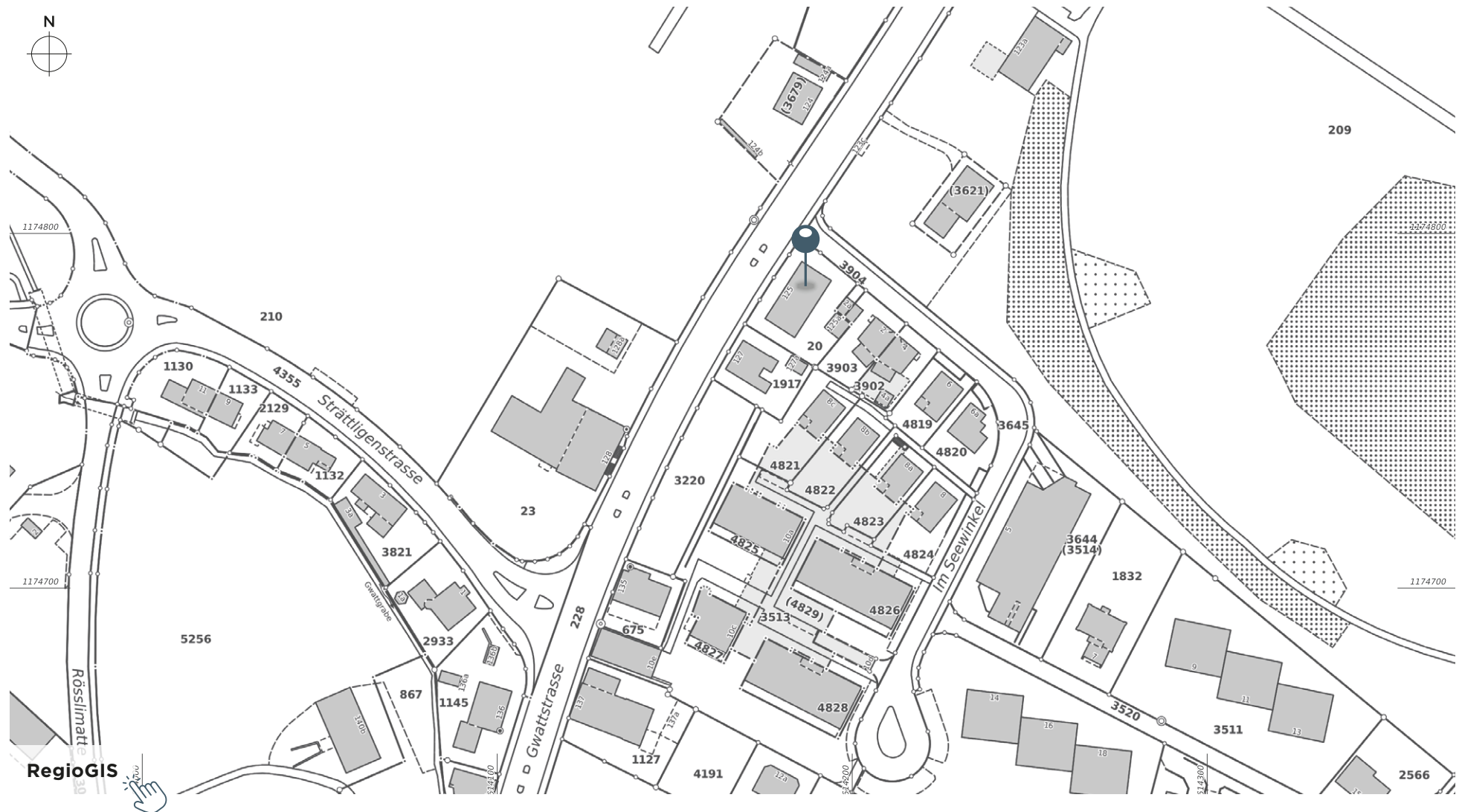
Samuel Bleuer
Eidg. Immobilienbewerter FA
033 225 21 53
samuel.bleuer@casa-immo.ch



Gwattstrasse 125, 3645 Thun



Situation



Grundbuch

Grundstück-Nrn.	Thun 2 (Strättligen) Nr. 20-1, 20-2, 20-3
------------------------	---

Grundstück	622 m ²
-------------------	--------------------

Dominierte Grundstücke	Keine
-------------------------------	-------

Anmerkungen	Keine
--------------------	-------

Dienstbarkeiten	Vorhanden
------------------------	-----------

Grundlasten	Keine
--------------------	-------

Vormerkungen	Keine
---------------------	-------

Pfandrechte	Vorhanden
--------------------	-----------

Hängige Geschäfte	Keine
--------------------------	-------

Mieterspiegel

Geschoss	Bezeichnung	m ²	Mietbeginn	Nettomietzins	Nebenkosten	Stand
Subparterre links	Atelier mit Küche	35	01.08.2021	552.—	50.—	vermietet
Subparterre rechts	Atelier	35	01.01.2022	414.—	50.—	vermietet
Hochparterre links	2½ Zimmer	70	01.06.2021	1'440.—	100.—	vermietet
Hochparterre rechts	3½ Zimmer	81	01.05.2026	1'730.—	230.—	vermietet
Dachwohnung links	3½ Zimmer	110	01.02.2026	1'680.—	260.—	vermietet
Dachwohnung rechts	3½ Zimmer	110	01.06.2019	1'706.—	160.—	vermietet
	Abstellplatz			40.—	—	vermietet
	Abstellplatz			50.—	—	vermietet
	Unterstand rechts			100.—	—	vermietet
	Unterstand links			90.—	—	vermietet
	Plakanda (Werbemittelträger)			167.—	—	vermietet
Total jährlich				95'630	10'200	

Kennzahlen

Baujahre 1996/2021

Kubatur 1'900 m³ GVB-Norm

Vermietete Nutzfläche 441 m²

Amtlicher Wert CHF 1'314'780.—

Steuersätze Staat/Gemeinde 2.975/1.66 Einheiten
Liegenschaftssteuer 1.20 ‰ vom amtlichen Wert

Versicherungswert CHF 1'652'400.—

Mietverhältnisse Aktuell sind sämtliche Einheiten vermietet

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Verkaufspreis CHF 2'700'000.—

Übernahme Nach Vereinbarung

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Kennzahlen

Nettomietzinseinnahmen	CHF 95'630 (Mieterspiegel per 2026)
-------------------------------	-------------------------------------

Bruttorendite	3.5 % (Verkaufspreis 2'700'000)
----------------------	---------------------------------

Bewirtschaftungskosten	CHF 9'465 (9.9%) Durchschnitt der drei letzten Jahre
-------------------------------	--

Mietzinsausfälle	CHF 0'000 (0.0 %)
------------------	-------------------

Versicherungen	CHF 1'222 (1.3 %)
----------------	-------------------

Liegenschaftssteuern	CHF 1'578 (1.7 %)
----------------------	-------------------

Verwaltung	CHF 0'000 (0.0 %)
------------	-------------------

Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	CHF 6'665 (7.0 %)
--------------------------------	-------------------

Übrige Aufwände	CHF 0'000 (0.0 %)
-----------------	-------------------

Nettoertrag	CHF 86'165 (Mietzinseinnahmen netto abzüglich Bewirtschaftungskosten)
--------------------	---

Nettorendite	3.2 % (Verkaufspreis 2'700'000)
---------------------	---------------------------------

Ausbau

Bauweise	Massivbauweise, hinterlüftete Wärmedämmung, Faserzementplatten
-----------------	--

Dach	Satteldach mit Faserzementplatten
-------------	-----------------------------------

Fenster	Kunststofffenster, 2-fache Isolierverglasung
----------------	--

Boden	Keramikplatten, Feinsteinzeugplatten, Vinyl
--------------	---

Bäder	jede Wohnung mit Badewanne oder grosser Dusche, WC, Waschtisch, Spiegelschrank, mechanische Abluft; Anschlüsse für weiteres Bad im Dachgeschoss vorhanden
--------------	---

Küchen	jede Wohnung mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Abwaschmaschine und Kühlschrank mit Tiefkühlfach
---------------	--

Heizung	Gasheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren
Warmwasser	Zentralboiler

Parkierung	2 Carports, 6 Abstellplätze
-------------------	-----------------------------











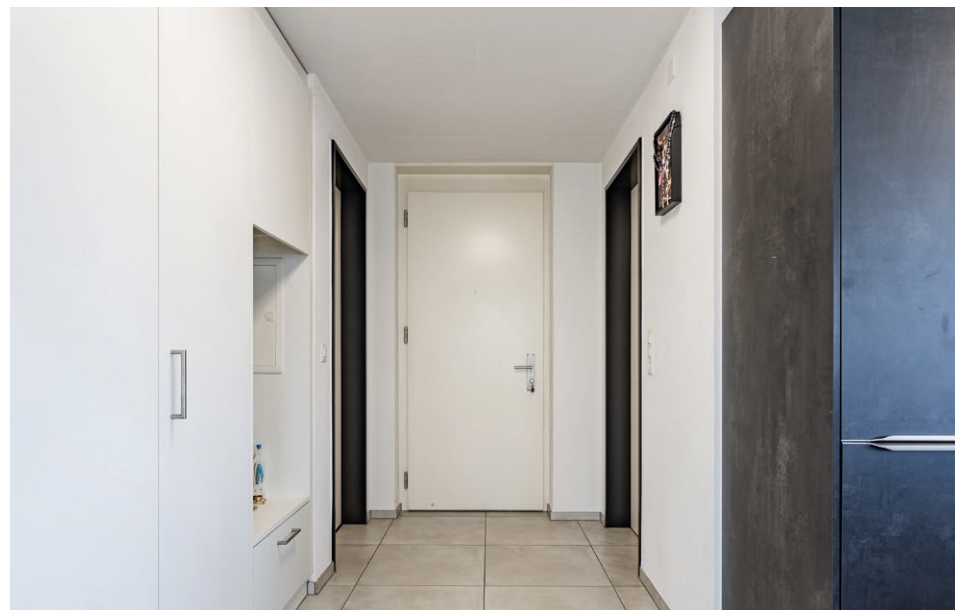
Wohnung 1

3½ Zimmer, Hochparterre



Wohnung 2

2½ Zimmer, Hochparterre



Wohnung 3 und 4

3½ Zimmer mit Galerie, OG/DG





Aussicht



Gewerbebeeinheit 1

Atelier, Sousparterre



Gewerbeeinheit 2

Atelier, Sousparterre



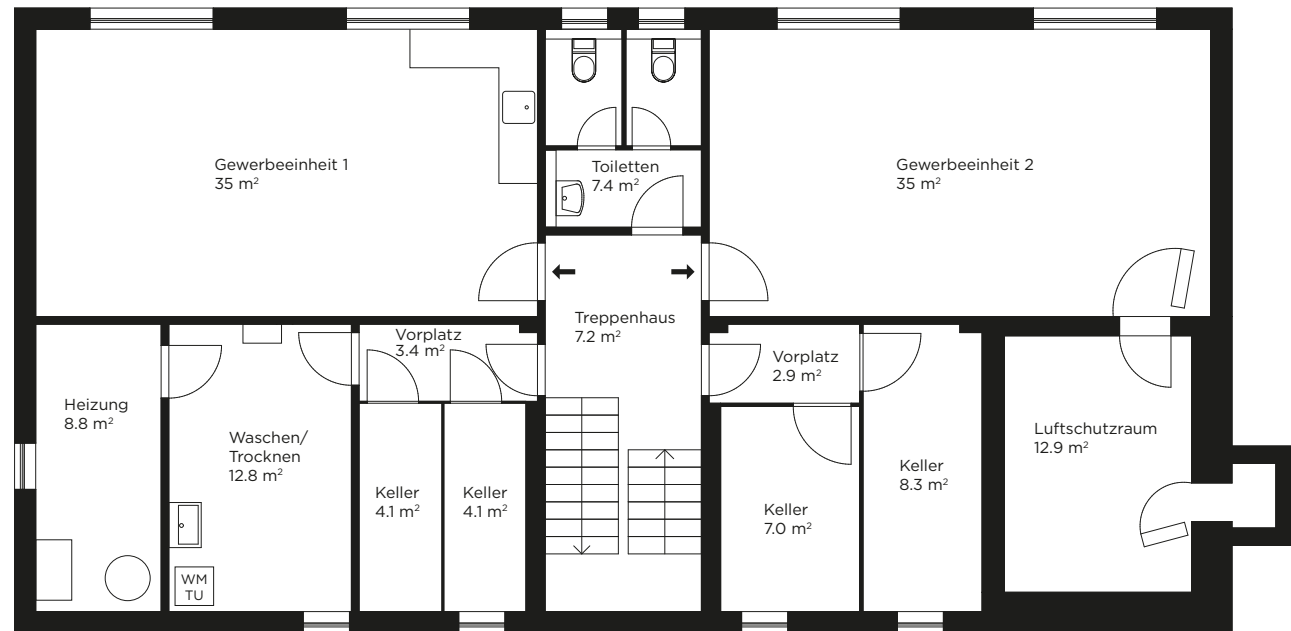
Nebenräume



Weitere Impressionen



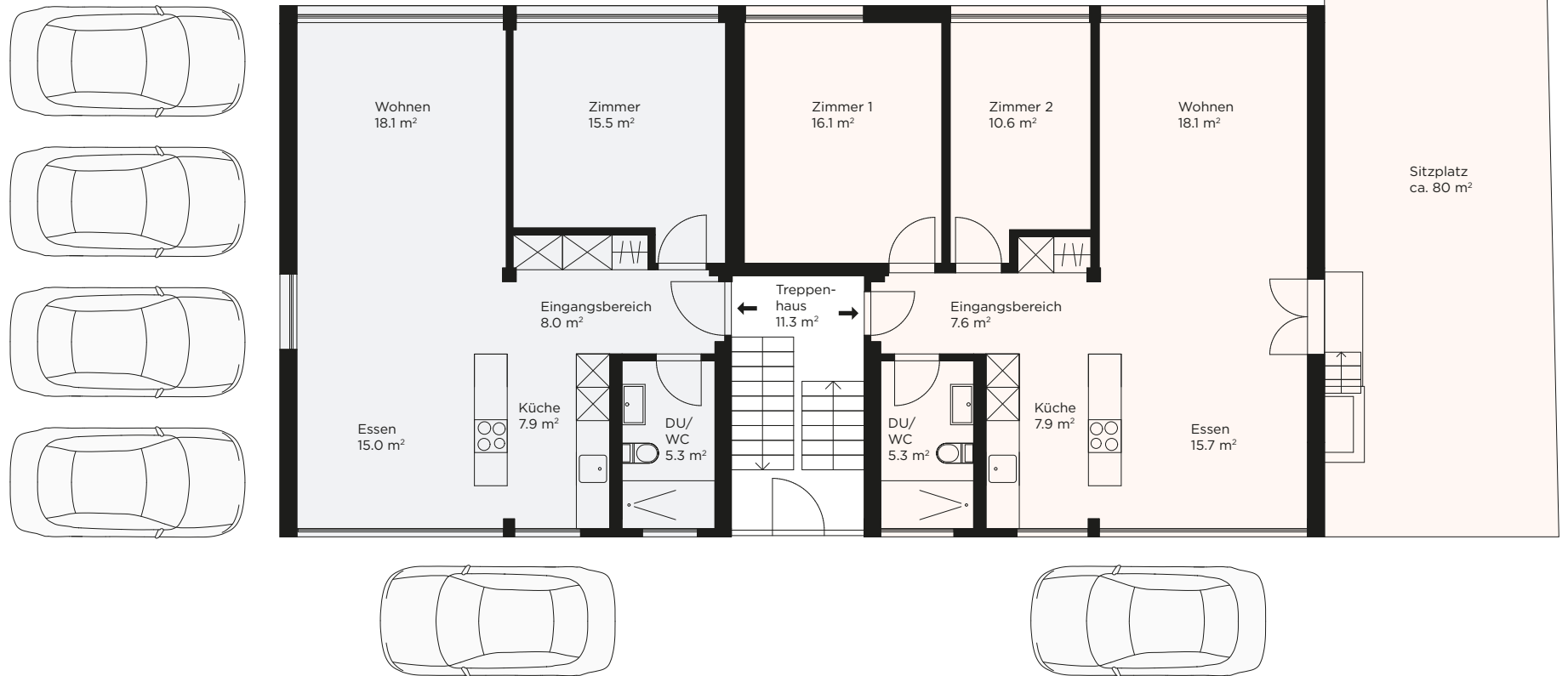
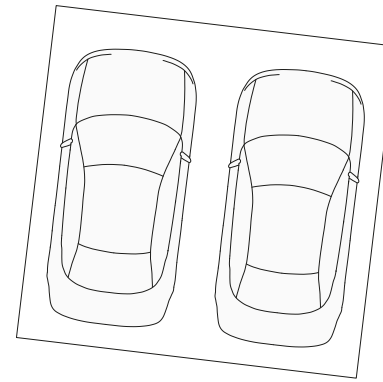
Untergeschoss



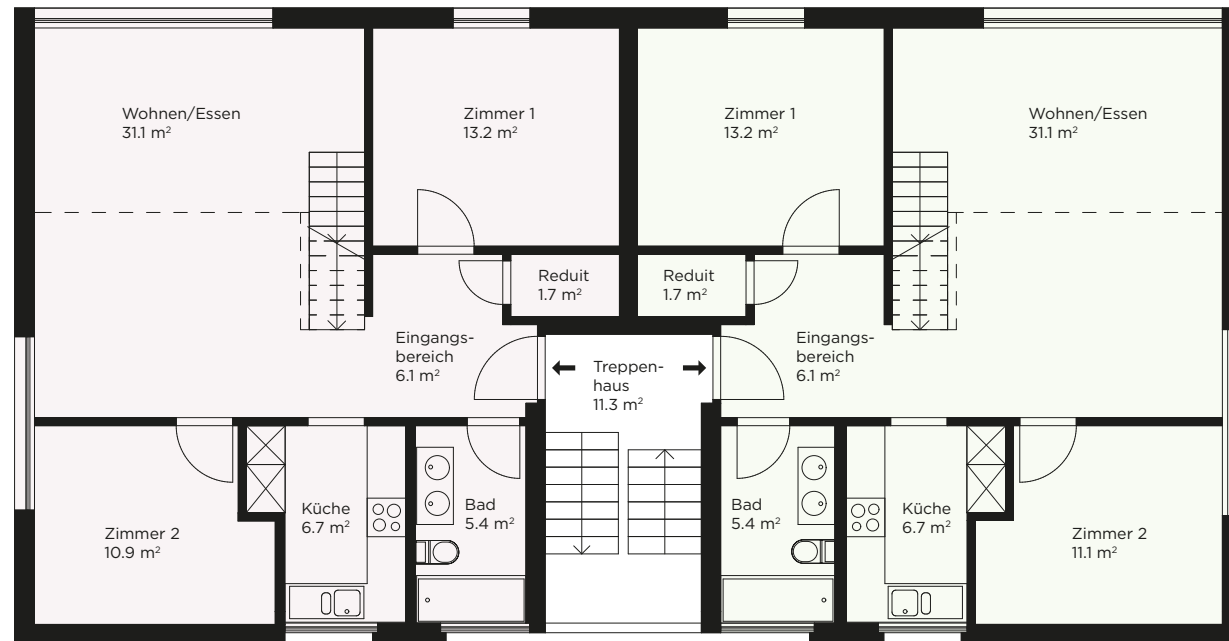
Die dargestellten Pläne sind unverbindlich und dienen ausschliesslich der Orientierung. Abweichungen in Masse und Ausführung bleiben vorbehalten.



Hochparterre



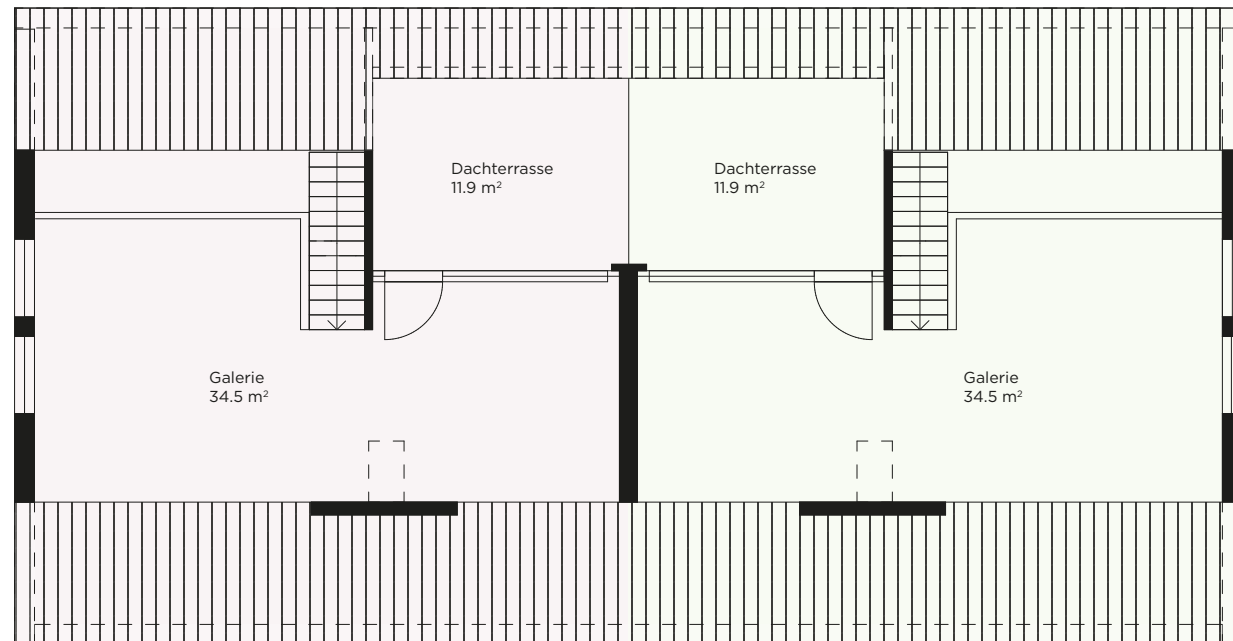
Obergeschoss



Die dargestellten Pläne sind unverbindlich und dienen ausschliesslich der Orientierung. Abweichungen in Masse und Ausführung bleiben vorbehalten.



Dachgeschoss



Die dargestellten Pläne sind unverbindlich und dienen ausschliesslich der Orientierung. Abweichungen in Masse und Ausführung bleiben vorbehalten.



Vorgehen

1. Schritt: Sie sind interessiert

Gerne beantworten wir Ihre offenen Fragen und zeigen Ihnen bei einer Besichtigung die Immobilie. Unser Team ist darauf spezialisiert, Sie bei weiteren Abklärungen zu unterstützen, die Sie in Betracht ziehen. Sollte die aktuelle Immobilie wider Erwarten nicht Ihren Ansprüchen genügen, nehmen wir Ihre individuellen Kriterien genau unter die Lupe und begleiten Sie auf der Suche nach der perfekten Alternative.

2. Schritt: Sie möchten die Immobilie kaufen

Sie haben die Wahl getroffen, Ihr neues Zuhause willkommen zu heissen. Diese Entscheidung bestätigen Sie im Voraus mit einer Kaufabsichtserklärung, in der der Kaufpreis und der gewünschte Übergabetermin schriftlich festgehalten werden.

3. Schritt: Verlässliche Partner

Wir sind Ihnen gerne behilflich, falls Sie einen Finanzierungspartner, einen Notar oder einen Sanierungspartner benötigen. Unsere Empfehlungen basieren auf langjährigen positiven Erfahrungen. Bei diesen Empfehlungen legen wir grössten Wert auf Neutralität und garantieren, dass keinerlei Interessensbindungen bestehen.

Der Abschluss: Verkauf und Übergabe

Vor dem Verkauf wird ein Reservationsvertrag mit Anzahlung ausgearbeitet. Danach erfolgt die notarielle Beurkundung bei einem regionalen Notar. Sobald der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, übergeben wir Ihnen Ihre neue Immobilie inklusive aller nötigen administrativen Arbeiten.

5. Schritt: Wir erstellen einen Kaufvertrag

Gemeinsam mit dem Notar erarbeiten wir den Kaufvertrag, den wir Ihnen bei Bedarf erläutern. Wir unterstützen Sie, offene Fragen zu beantworten. Abschliessend setzen wir gemeinsam den Termin beim Notar fest, um den gesamten Prozess reibungslos zu gestalten.

4. Schritt: Ihre Kaufzusage

Mit einem vorliegenden Finanzierungsnachweis sind Sie bestens vorbereitet. Anschliessend erfolgt die verbindliche Kaufzusage. Nach Unterzeichnung der Kaufbedingungen haben Sie den ersten wichtigen Schritt in Richtung Ihres neuen Eigenheims erfolgreich getätigt.

Informationen

Copyright

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die CASA Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und ohne ausdrückliche Zustimmung der CASA Immobilien AG nicht an Drittpersonen weitergegeben werden.

Kaufkosten

Die Verschreibungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch und Notar) sind durch den Käufer zu tragen. Die Handänderungssteuer (1.8% des Kaufpreises) entfallen auf den ersten CHF 800'000.— des Kaufpreises, sofern die Liegenschaft durch die Käufer während mindestens 2 Jahren selbstbewohnt wird. Das Maklerhonorar wird durch die Verkäuferschaft entrichtet.

Nicht die passende Immobilie gefunden?

Wir unterstützen Sie bei der Suche: Mit unserem personalisierten Newsletter bleiben Sie auf dem Laufenden. Der Suchauftrag ist unverbindlich und kostenlos. Ihre Angaben werden vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.
www.casa-immo.ch/suchkunden

Verbindlichkeit

Die Angaben in dieser Dokumentation dienen der allgemeinen Vorabinformation über die darin bezeichnete Liegenschaft. Sie stammen von der Verkäuferschaft bzw. aus öffentlich zugänglichen Quellen. Die CASA Immobilien AG übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit bzw. Aktualität der in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben.

Am Kauf der Liegenschaft interessierte Parteien sollten sich ein eigenes Bild der Beschaffenheit der Liegenschaft und der rechtlichen Verhältnisse (wie z. B. Be- bzw. Umbaubarkeit, Belastungen, usw.) machen. Zudem sollten sie sich von Dritten beraten lassen, um die mit einem möglichen Kauf der Liegenschaft einhergehenden Risiken beurteilen zu können.

Diese Unterlage stellt kein Angebot oder eine Einladung zur Abgabe eines Angebots für den Kauf der in der Unterlage genannten Liegenschaft dar. Sie ist auch keine Empfehlung zum Kauf der darin genannten Liegenschaft. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt jederzeit vorbehalten.

Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis. Sollten jedoch mehrere Kaufzusagen vorliegen, kann durch die Verkäuferschaft entschieden werden, zum Nachangebot einzuladen.

Unser Team

Unser Familienunternehmen hat sich über fünf Jahrzehnte hinweg in der Region Thun etabliert und erstrahlt als verlässlicher Anker für den Verkauf und die Vermarktung von Immobilien jeglicher Art. Von der gemütlichen

Ein-Zimmer-Wohnung bis hin zur anspruchsvollen Gesamtüberbauung – das engagierte Team der CASA Immobilien AG findet den perfekten Käufer für Ihre Immobilie.



Andrea Strasser Wyler
Geschäftsführerin & Inhaberin



Urs Wyler
Verwaltungsrat



Samuel Bleuer
Bewertung, Stv. Geschäftsführer



Marie-Louise Grand
Beratung & Vermittlung



Gioacchino Calà
Beratung & Vermittlung



Sue Sigrist
Sekretariat & Administration



Simone May (-Wyler)
Sekretariat & Personal



Bettina Häfliger
Fotografie, Grafik, Marketing

CASA Immobilien AG

Verkauf & Bewertung
Am Plätzli
Obere Hauptgasse 74
3600 Thun
T 033 222 66 55
www.casa-immo.ch



