Liegenschaftsdokumentation

3½-Zimmerwohnung



Objektbeschrieb

Objekt
Wohnung 1. OG

Adresse
Obermattweg 1B
3645 Thun

Anzahl Zimmer
3½

Wohnfläche
69.6 m²

Baujahr
1985

Übernahme
Ab sofort oder
nach Vereinbarung

Verkaufspreis
CHF 630’000.—

Diese 3½-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten bietet eine interessante Gelegenheit für Anleger oder Selbstnutzer. Die Liegenschaft aus dem Jahr 1985 befindet sich direkt im Gwatt, neben dem TCS Camping, an zentraler und gut erschlossener Lage. Ein besonderer Pluspunkt ist der Blick auf die umliegenden Berge.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und kann somit nahtlos als Renditeobjekt weitergeführt oder nach Einhaltung der geltenden Kündigungsfrist selbst bewohnt werden.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Einstellhallenparkplatz. Neben dem privaten Waschturm im Badezimmer stehen eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche sowie ein separater Trocknerraum den Bewohnenden zur Verfügung.

Das Gwatt verbindet die Nähe zur Stadt Thun mit einem vielseitigen Freizeitangebot in der Umgebung. Der Standort direkt neben dem TCS Camping ist gut erschlossen und bietet kurze Wege zu diversen Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und den Angeboten der Region. Auch der Thunersee und die umliegenden Naherholungsgebiete sind schnell erreichbar. Zusammen mit dem schönen Weitblick ergibt sich eine attraktive Wohnlage.

Eine solide Ausgangslage für alle, die in eine vermietete Immobilie an gut erreichbarer Lage in Gwatt investieren möchten.

«Attraktives Anlageobjekt an zentraler Lage im Gwatt.»

Ihre Ansprechperson



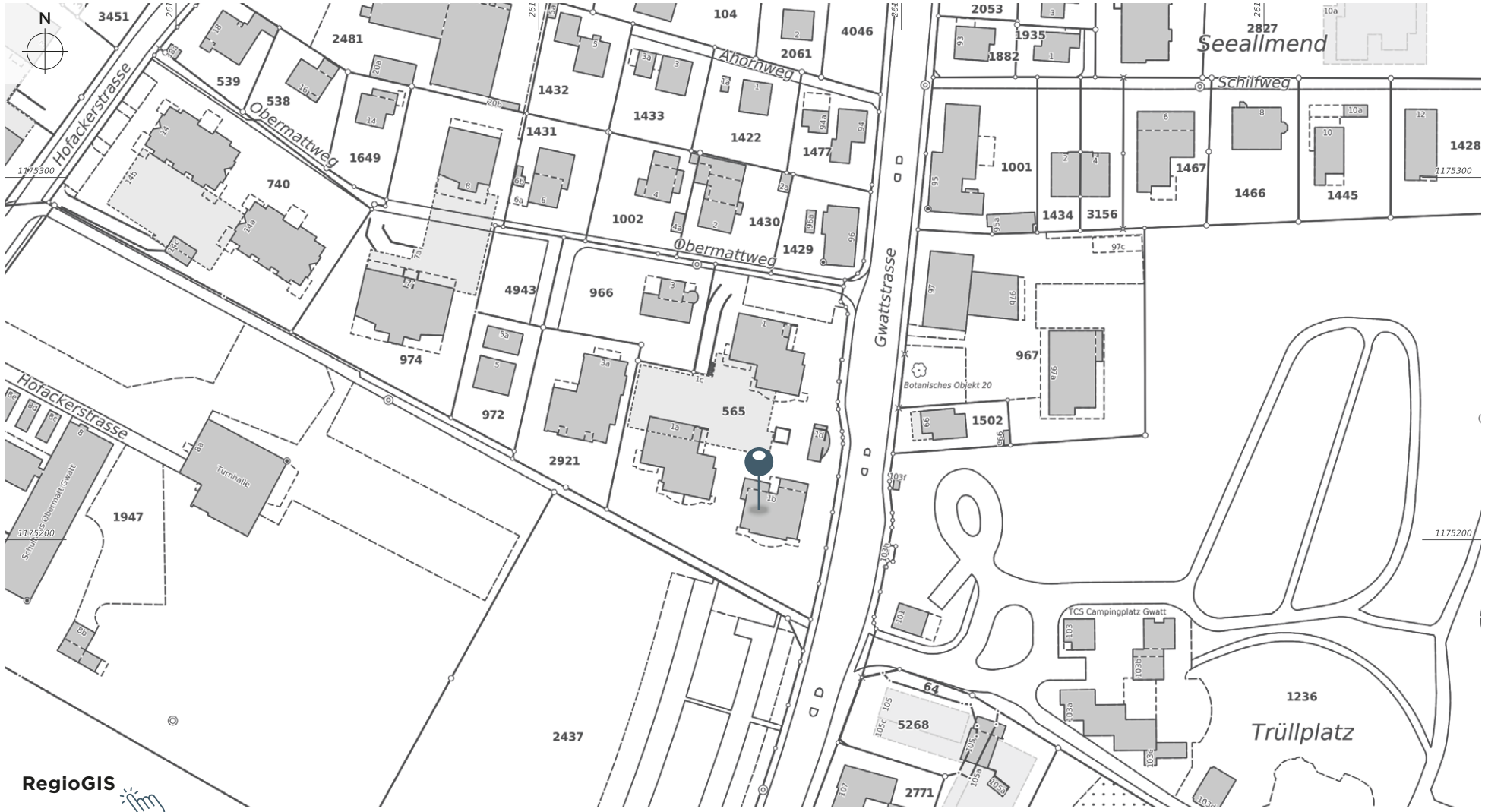
Gioacchino Calà
Eidg. Immobilienbewerter FA
033 225 21 50
gioacchino.cala@casa-immo.ch



Obermattweg 1B, 3645 Thun



Situation


N
Hofackerstrasse
Obermattweg
Ahornweg
Gwattstrasse
Schilfweg
Seeallmend
Botanisches Objekt 20
TCS Campingplatz Gwatt
Trüllplatz
Turnhalle
Schulhaus Obermatt Gwatt
1175300
1175200
3451
2481
539
538
740
1649
1432
1431
1433
1422
1477
104
2061
4046
2053
1935
1882
2827
1001
1467
1466
1445
1428
1434
3156
1002
1430
1429
4943
966
974
972
2921
565
967
1502
1947
2437
5268
2771
1236
64
RegioGIS

































Weitere Impressionen

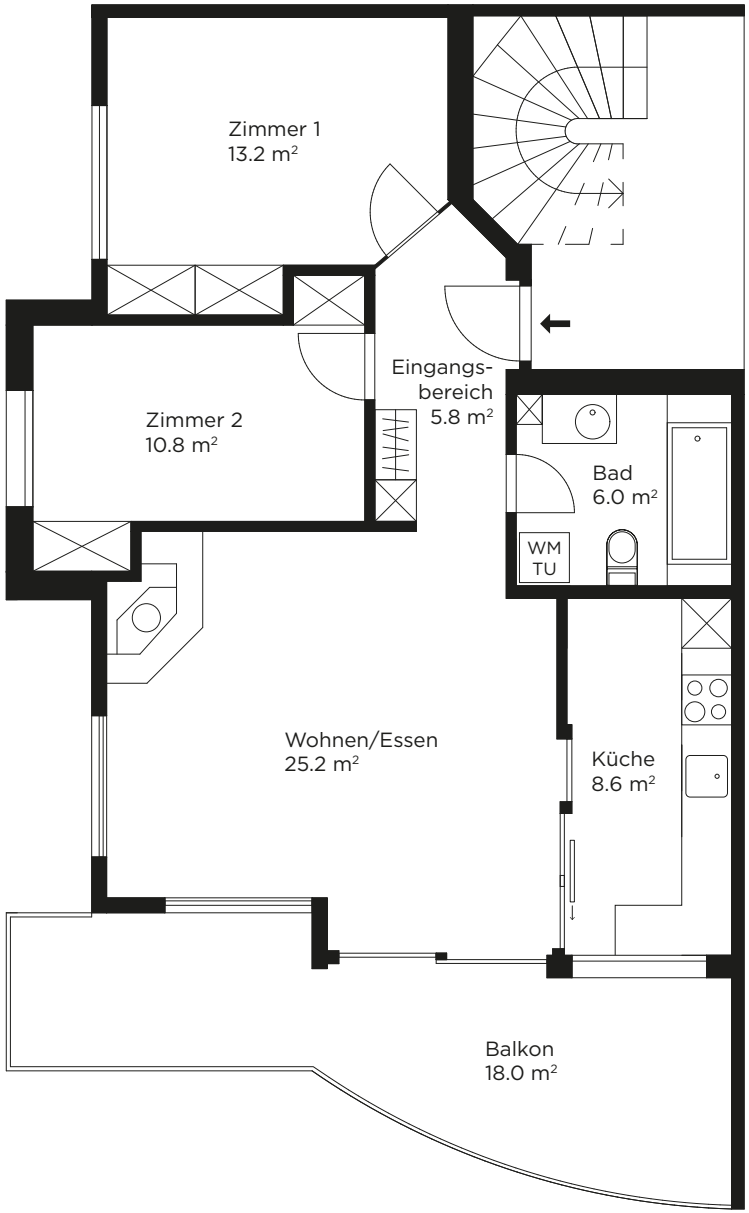






1. Obergeschoss

Grundriss individuell möblieren



Nettowohnfläche
69.6 m²

Nettonutzfläche
74.7 m²

N

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

Grundbuch

Grundstück-Nr.	Thun 2 (Strättligen) Nrn. 565-13, 565-25-15
Wertquote	30/1’000 Wohnung 1/30 EHP
Grundbuchauszug	Gerne senden wir Ihnen die Grundbuchauszüge, bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Kennzahlen

Baujahr	1985		
Amtlicher Wert	CHF	287’230.—	Wohnung
	CHF	12’930.—	EHP
Steuersätze	Staat/Gemeinde		2.975/1.66 Einheiten
	Liegenschaftssteuer		1.20 ‰ vom amtlichen Wert
Ø-Nebenkosten der letzten 3 Jahre	CHF	6’049.—	(davon CHF 2’161.— Einlage in Erneuerungsfonds)
Erneuerungsfonds	CHF	59’698.—	Mehrfamilienhaus 1B
Stand 31.12.2025	CHF	27’700.—	Einstellhalle
	CHF	4’001.—	Umgebung
Hypothek	Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen		
Verkaufspreis	**CHF**	**595’000.—**	**Wohnung**
	CHF	**35’000.—**	**Einstellhallenplatz (1 Stück)**
Übernahme	Ab sofort oder nach Vereinbarung		
Mietverhältnis	Es ist ein unbefristetes Mietverhältnis vorhanden		
Kontakt	Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG		

Ausbau

Bauweise	Massivbauweise, Fassade kürzlich frisch gestrichen
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Fenster	Holzfenster, 2-fache Isolierverglasung, Schiebetür zu Balkon
Boden	Laminat, Küche und Nasszelle mit Keramikplatten, Klinker auf Balkon
Wände	Abrieb gestrichen, Nasszelle mit Keramikplatten
Decke	Spritzputz
Küche	von Müller Küchen (13 jährig) mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Abwaschmaschine und Kühlschrank mit Tiefkühlfach
Heizung Warmwasser	Zentrale Gasheizung (von 2019), Wärmeverteilung über Bodenheizung (pro Raum individuell steuerbar) Nicht kondensierender Heizkessel
Waschen	Waschmaschine und Tumbler im Bad, zusätzlich allgemeine Waschküche zur gemeinsamen Nutzung
Cheminée	Warmluftcheminée im Wohnzimmer
Elektrisches	Sonnerie, Gegensprechanlage ab Briefkastenanlage mit elektrischem Haustüröffner, Anschluss für TV, Glasfaseranschluss, Tableau mit FI-Schaltern

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.

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.

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.

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.

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



Gioacchino Calà
Beratung & Vermittlung



Sue Sigrist
Sekretariat & Administration



Simone May (-Wyler)
Sekretariat & Personal



Bettina Häfliger
Fotografie, Grafik, Marketing



Delia Bleuer (-Wyler)
Marketing & Administration



Marie-Louise Grand
Beratung & Vermittlung

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

SVIT

