

Liegenschaftsdokumentation

# Gewerbeliegenschaft



# Objektbeschreibung

**Objekt**

Gewerbeliegenschaft

**Adresse**

Schorenstrasse 58  
3645 Gwatt

**Nutzfläche**

182.7 m<sup>2</sup>

**Baujahr**

1973

**Übernahme**

Ab sofort oder nach  
Vereinbarung

**Verkaufspreis**

CHF 310'000.—

Im Gwatt bei Thun liegt diese vielseitige Gewerbeliegenschaft. Sie ist Teil eines Stockwerkeigentums, bei dem die andere Haushälfte als Wohnung genutzt wird – eine klare Trennung von Arbeiten und Wohnen. Die Liegenschaft befindet sich im Baurecht der Stadt Thun. Der Baurechtszins ist günstig und fällt daher nicht gross ins Gewicht.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die Stärke des Objekts: Ein grosszügiger Lagerraum mit direktem Garagenzugang bietet ideale Voraussetzungen für Waren, Material oder Technik. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC/Dusche sowie einen Technikraum.

Über die aussenliegende Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Hier bildet der grosszügige Praxisraum das Herzstück. Zwei separate Bürozimmer, zusätzliche Abstellflächen und ein weiteres WC komplettieren das Raumangebot.

Das Gebäude ist beheizt, verfügt überall über Tageslicht und bietet auf der Hausrückseite weiteren Stauraum für Geräte.

Dank der Nutzungsstruktur und der guten Vermietbarkeit eignet sich die Gewerbeeinheit sowohl für den Eigengebrauch als auch als Renditeobjekt. Die flexible Raumaufteilung spricht unterschiedliche Nutzer an und bietet eine Grundlage für solide Erträge.

Diese Liegenschaft richtet sich an Unternehmen, Selbstständige oder Investoren, die Wert auf eine eigenständige Gewerbeeinheit innerhalb eines überschaubaren Stockwerkeigentums legen.



«Raum für Ideen.  
Platz für Wirkung.  
Potenzial für  
Ertrag.»

**Ihre Ansprechperson**

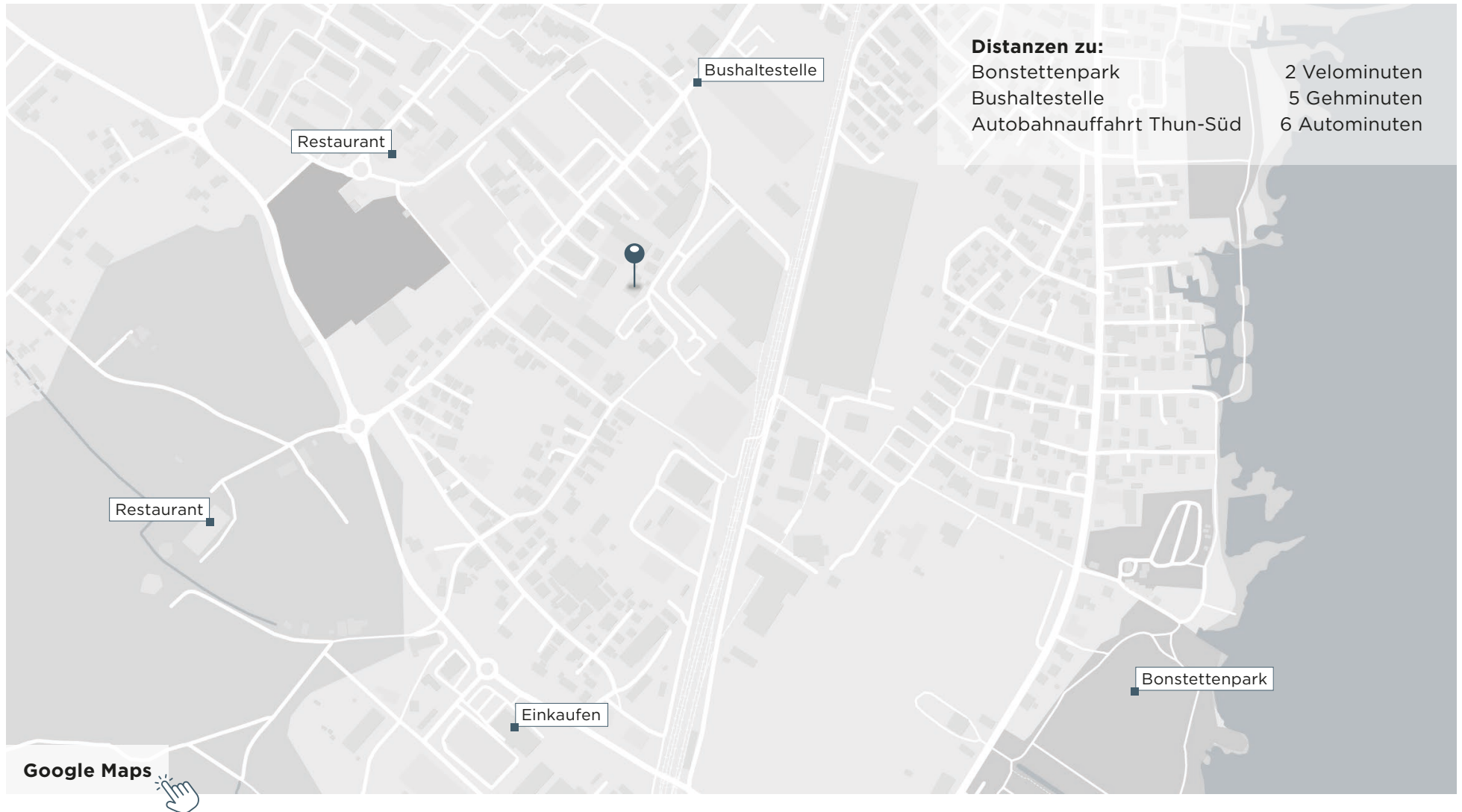


A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Samuel Bleuer'.

Samuel Bleuer  
Eidg. Immobilienbewerter FA  
033 225 21 53  
[samuel.bleuer@casa-immo.ch](mailto:samuel.bleuer@casa-immo.ch)

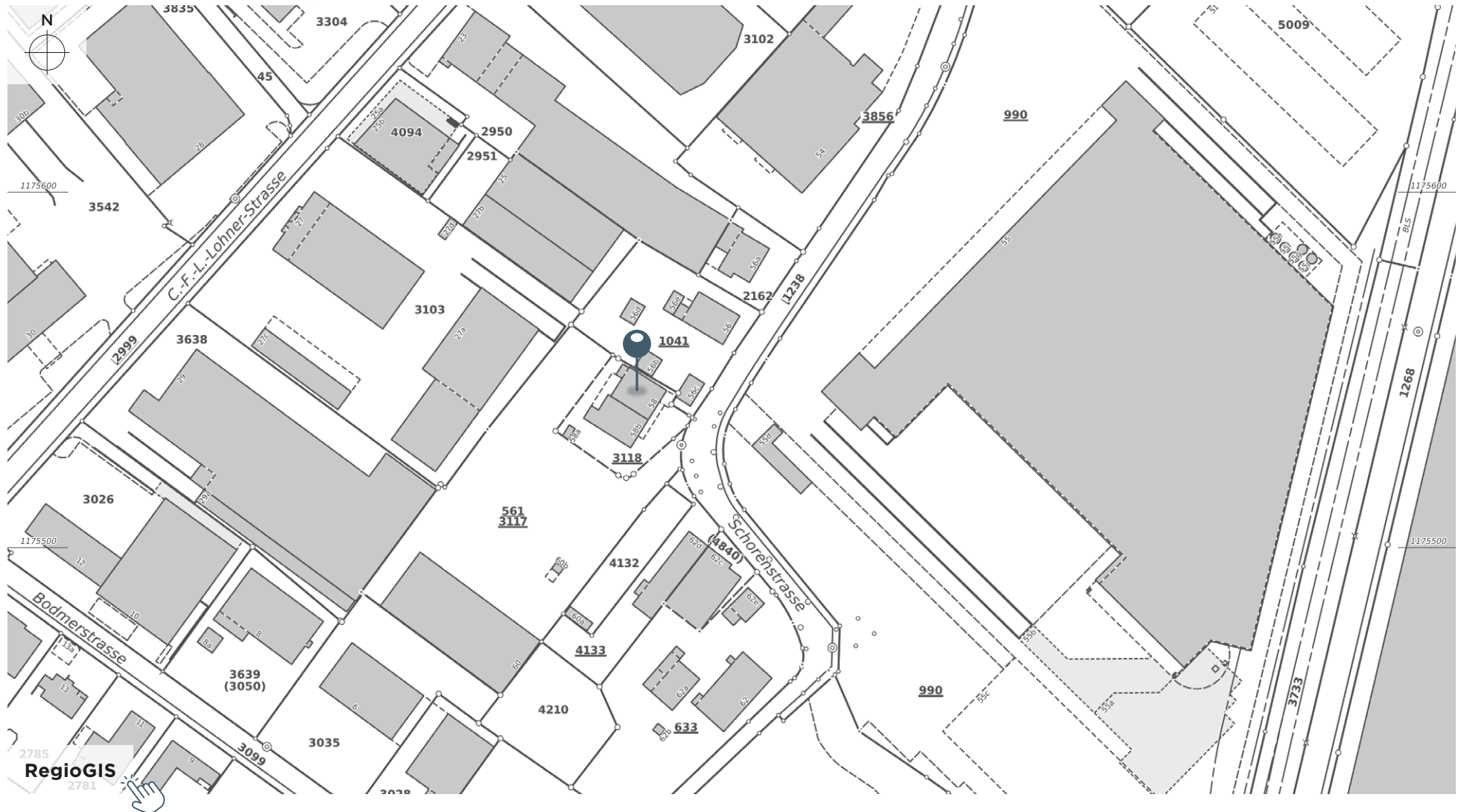


# Schorenstrasse 58, 3645 Gwatt





# Situation































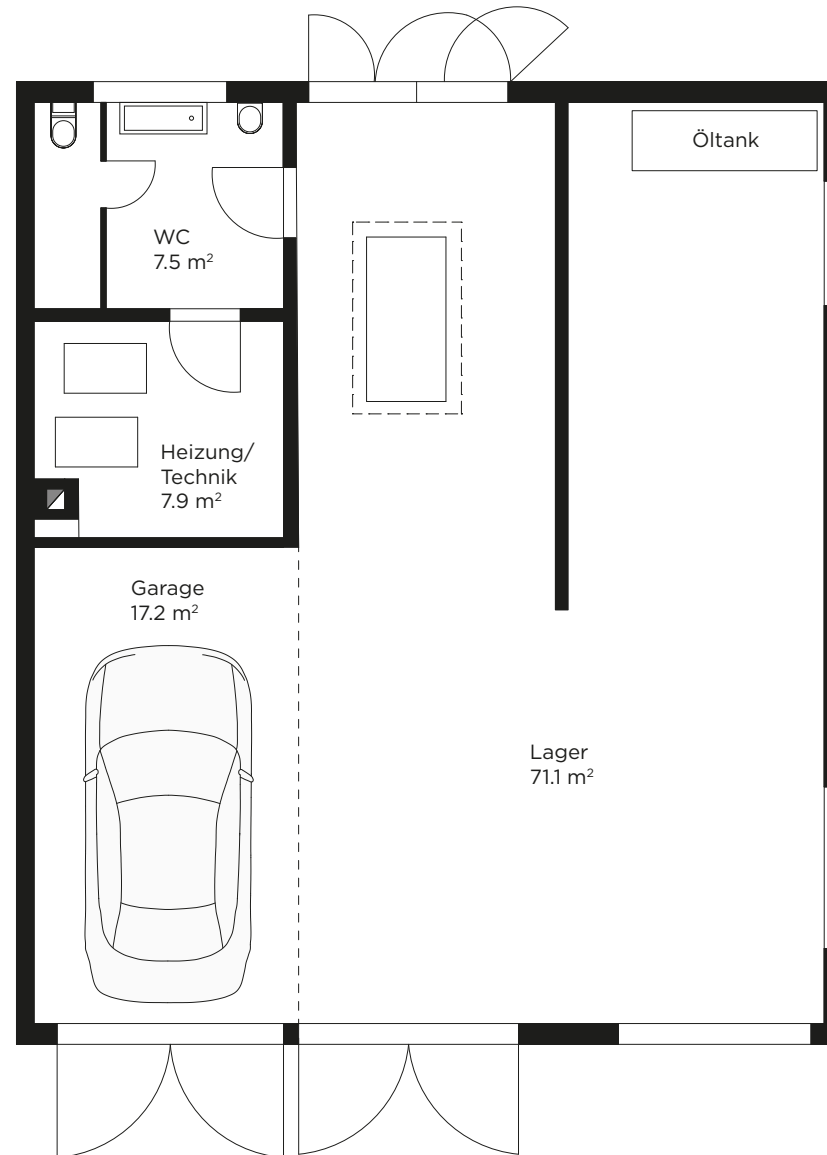


Weitere Impressionen



# Erdgeschoss

Grundrisse individuell möblieren



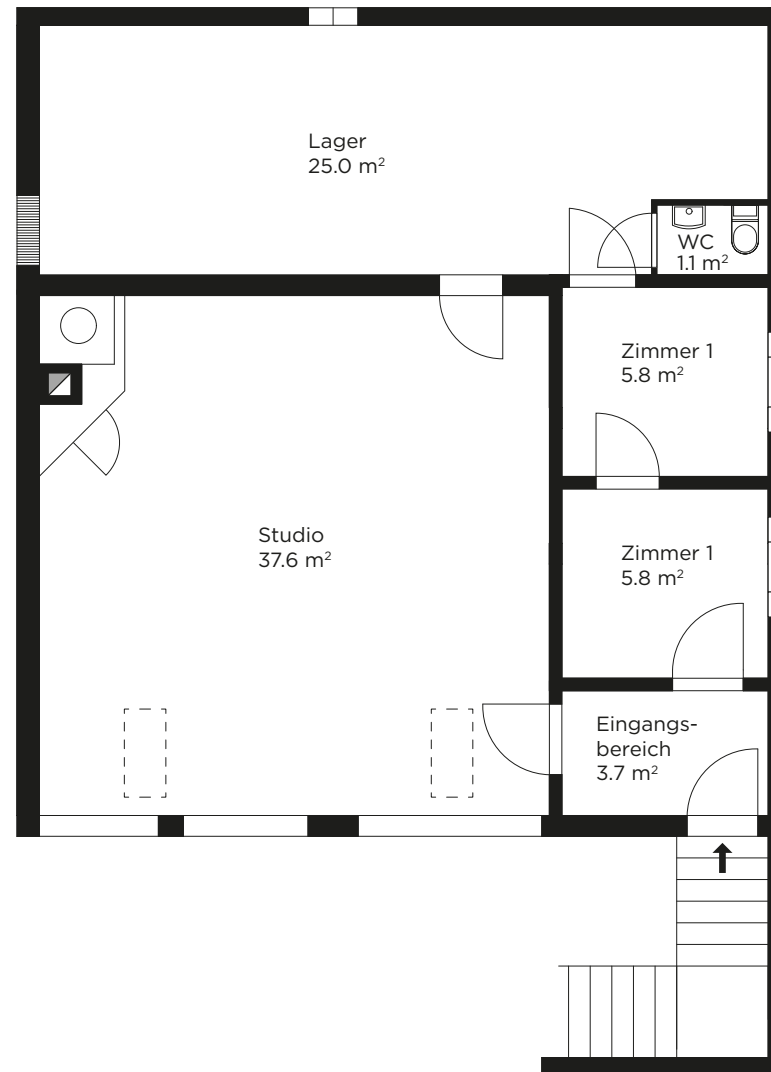
Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.





# Obergeschoss

**Nettonutzfläche**  
182.7 m<sup>2</sup>



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



---

# Grundbuch

---

---

**Grundstück-Nr.** Thun 2 (Strättligen) Nr. 3118-2

---

**Wertquote** 50/100

---

**Grundbuchauszug** Gerne senden wir Ihnen den Grundbuchauszug, bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

---



# Kennzahlen

**Baujahr** 1973

**Kubatur** 800 m<sup>3</sup> GVB-Norm

**Amtlicher Wert** CHF 211'400.—

**Versicherungssumme** CHF 434'200.—

**Bewirtschaftungskosten 2024** CHF 4'050.— (Strom, Heizöl, Wasser, Abwasser, Unterhalt, Versicherung, Liegenschaftssteuer)

**Baurechtszins** CHF 1'184.—

**Baurechtgeberin** Stadt Thun

**Baurechtsdauer** 31.12.2061; Heimfallentschädigung 100 %

**Hypothek** Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

**Verkaufspreis** CHF **310'000.—**

**Übernahme** Ab sofort oder nach Vereinbarung

**Kontakt** Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG



---

# Ausbau

---

---

**Bauweise** Massivbauweise mit Holzverkleidung

---

**Dach** Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachisolation (2002), Dachflächenfenster (2023)

---

**Fenster** Holzfenster (Baujahr), Holzmetallfenster (2002), 2-fache Isolierverglasung

---

**Boden** Linoleum, Laminat, Platten, Beton

---

**Wände** Abrieb gestrichen, Holztäfer

---

**Decke** Spritzputz, Holzdecke, Sichtbalken

---

**Heizung** Kombi-Öl-Stückholz-Heizung, Wärmeverteilung über Radiatoren und Bodenheizung

---

**Warmwasser** Wärmespeicher

---

**Elektrisches** Gültiger Sicherheitsnachweis vorhanden (2023)

---



# 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 inklusiver 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 Handänderungssteuern entfallen (1.8 % des Kaufpreises 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](http://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](http://www.casa-immo.ch)



