

Liegenschaftsdokumentation

Baulandparzelle/n mit Chalet

CASAIMMOBILIEN



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Lage	5
Situation	6-7
Impressionen	8-22
Kauf Chalet und Teilparzellen	23
Machbarkeitsstudie	24-25
Kennzahlen Chalet und Teilparzellen	26
Kauf Gesamtparzelle	27
Bewilligtes Bauprojekt	28-37
Kennzahlen Gesamtparzelle	38
Vorgehen	39
Informationen	40
Unser Team	41

Einleitung

Objekt

Bauparzelle/n mit Chalet

Adresse

Tannenbühlweg 2
3652 Hilterfingen

Parzellenfläche

2'789 m²

Zone

Wohnzone 1 E1

Übernahme

Nach Vereinbarung

An absoluter Toplage in Hilterfingen bietet diese Bauparzelle vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für unterschiedliche Bedürfnisse. Ob für Privatpersonen, die ein Ein- bis Zweifamilienhaus planen, oder für Investoren, die die gesamte Parzelle entwickeln möchten: Dieses Grundstück eröffnet auf rund 2'800 m² eine aussergewöhnliche Gelegenheit. Auf dem Areal befinden sich ein charmantes, renovierungsbedürftiges Chalet sowie freie Flächen für zusätzliche Bauten.

Die sonnige Südhanglage bietet eine eindrucksvolle Aussicht über den Thunersee und die Alpen – ein Panorama von besonderer Qualität. Die Lage am rechten Thunerseeufer gilt als sehr begehrt.

Eine Entwicklung im Rahmen der geltenden Bauordnung ist möglich und erlaubt es Interessenten, **Teilflächen der Parzelle zu erwerben** und individuell zu bebauen.

Alternativ liegt bereits ein **bewilligtes Bauprojekt** vor, das übernommen werden kann. Dieses umfasst die Umnutzung des bestehenden Chalets in ein Zweifamilienhaus, den Neubau von zwei Zweifamilienhäusern sowie zwei freistehenden Einfamilienhäusern mit gemeinsamer Einstellhalle. Bei Bedarf kann ohne zusätzliches Bewilligungsrisiko zeitnah eine kleinere Überbauung realisiert werden.

Sowohl das bewilligte Projekt als auch die mögliche Parzellierung werden im weiteren Verlauf dieser Dokumentation erläutert.

Gerne geben wir Ihnen zusätzliche Informationen im Rahmen eines persönlichen Gesprächs.

«Ein Standort mit Potenzial für neue Wohnideen – realisieren Sie Ihren Wohntraum.»

Ihre Ansprechperson



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

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



Tannenbühlweg 2, 3652 Hilterfingen



Situation







Aussicht Ost



Aussicht West











Erdgeschoss







Obergeschoss





Dachgeschoss









Weitere Impressionen



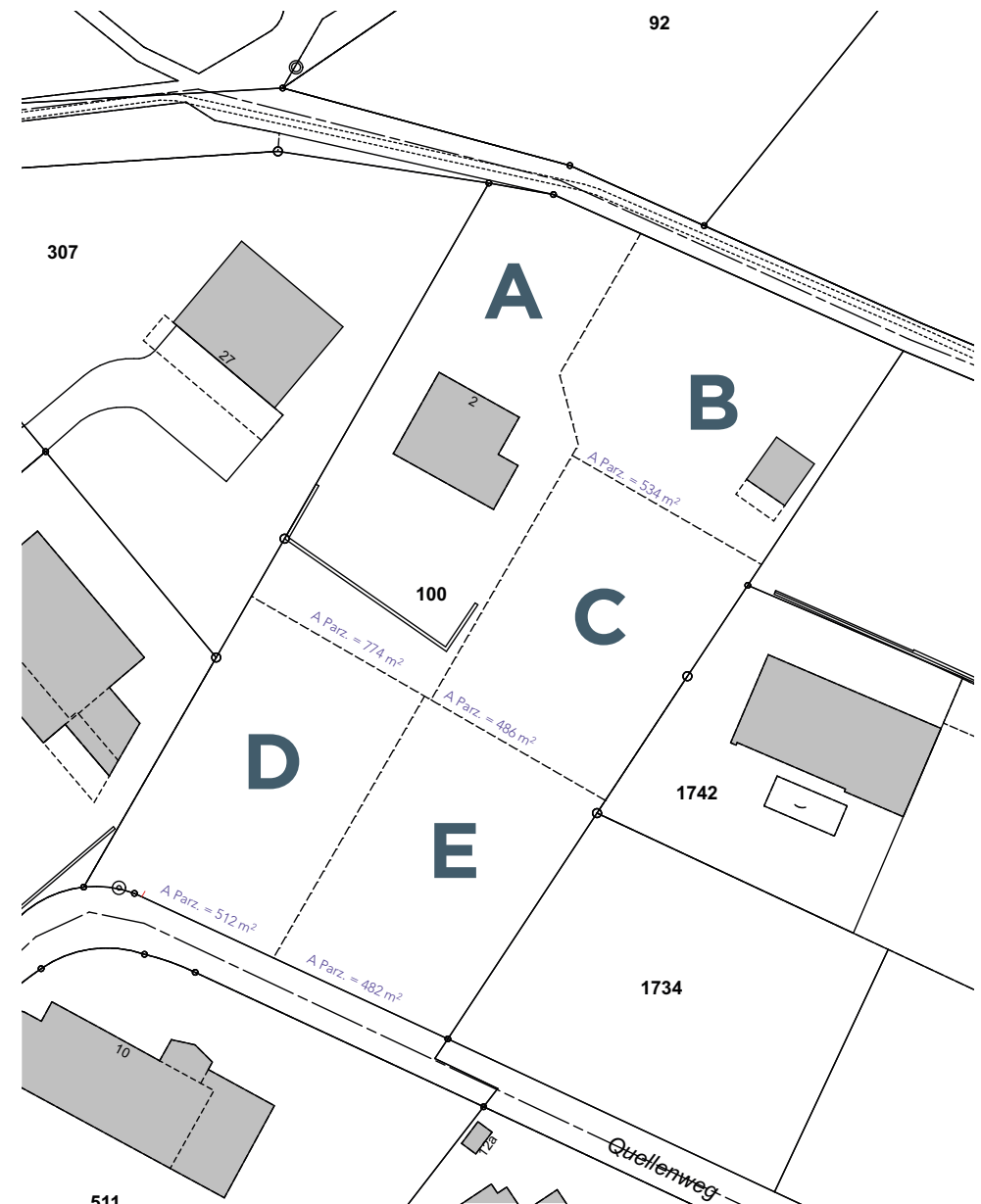
Kauf Chalet und Teilparzellen

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die gesamte Parzelle als Ganzes zu erwerben oder sie in fünf Teilparzellen zu unterteilen. Eine Parzelle (A) umfasst dabei das bestehende Chalet, das saniert werden kann. Die vier übrigen Parzellen (B-E) sind jeweils für den Bau von Ein- bis Zweifamilienhäusern vorgesehen. Es ist auch möglich, mehrere Teilparzellen zu erwerben.

Die Grenzen der Parzellierung können nicht frei gewählt werden, da sie von der zulässigen Geschossflächenziffer der Gesamtparzelle abhängen. Kleinere Anpassungen der Parzellengrößen sind unter Umständen denkbar. Dadurch können auch Privatpersonen Angebote für einzelne Parzellen oder für das Chalet einreichen.

Die einzelnen Parzellen sind grundsätzlich unabhängig vom aktuell bewilligten Bauprojekt und können eigenständig bebaut werden, ohne Abhängigkeit von der Entwicklung der übrigen Parzellen. Eine Ausnahme bildet Parzelle C, bei der eine Abhängigkeit hinsichtlich der Erschliessung über den Tannenbühlweg oder den Quellenweg besteht. Hier würde gemeinsam mit der Käuferschaft eine Lösung erarbeitet.

Auf den folgenden zwei Seiten sind zwei Varianten aufgezeigt, die den Vorgaben des Baureglements im Grundsatz entsprechen.



MACHBARKEITSSTUDIE PARZELLE NR. 100 | TANNENBÜHLWEG 2 + QUELLENWEG | 3652 HILTERFINGEN

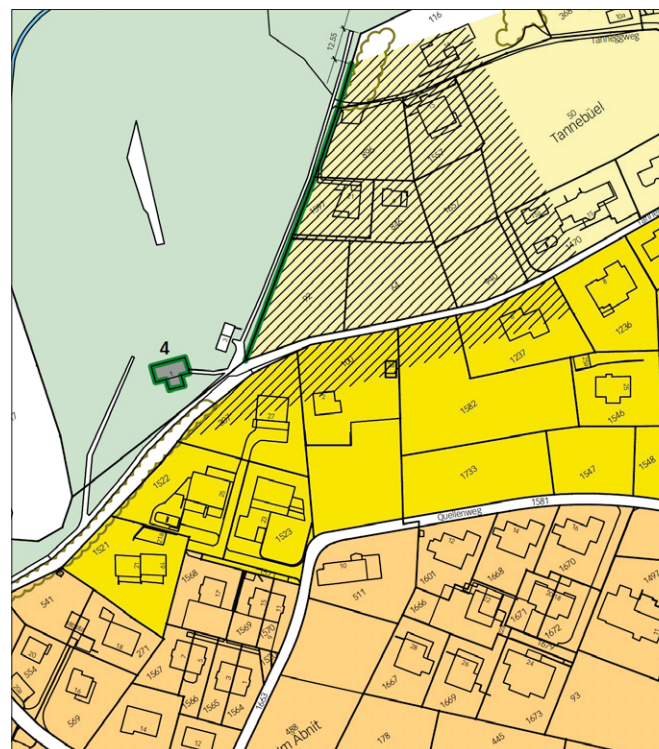
Thun, 20. April 2026

GESETZLICHE GRUNDDATEN:

Zone:	Wohnen 1 E1
Parzellen Nr.	100
Grundstücksfläche:	2789 m ²
Geschossflächenziffer oberirdisch, GFZo:	0.35
kleiner Grenzabstand:	5 m
grosser Grenzabstand:	10 m
Mehrlängenzuschlag:	>15m + 10%
Mehrbreitenzuschlag:	>12m + 50%
Gebäudeabstand:	10m/15m (mit Näherbaurecht 7.5m/11.25m)
Strassenabstand:	4 m (kA-1m)/ 8m (gA -2m)
max. Gebäudelänge:	25 m (>15m Staffelung erforderlich)
max. Fassadenhöhe traufseitig, Fh tr:	4.50 m
Hangzuschlag:	1 m bei ≥10% Hangneigung
max. Vollgeschosse:	1
Untergeschosse:	≤1.20m über massg. Terrain
Dachgeschosse o. Attika:	möglich
Empfindlichkeitsstufe:	II (z.T. aufgestuftes Gebiet)
Einheiten:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Dienstbarkeiten:	diverse
Grundlasten:	keine

Archäol. Inventar	archäologisches Schutzgebiet Nr. 954
Bauinventar	-
Belastete Standorte	-
Grundwasser	-
Gewässerschutz	übriger Bereich, üB
Naturgefahren	keine
Erdwärmesonden	erlaubt
Naturschutzgebiet	-

GESETZLICHE GRUNDDATEN:



SACHKARTEN:

Waldbaulinien:

■ Erdwärmesonden erlaubt



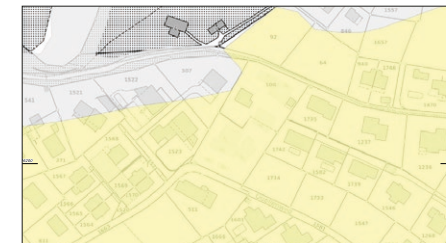
Lärmempfindlichkeitsstufen:

▨ ES II
 ▨ ES II aufgestuft



Versickerungszonen:

■ schlecht durchlässig



Hanglage:

> 10%

∩ Höhenkurven 5m
 ∩ Höhenkurven 10m
 ∩ Höhenkurven 50m



MACHBARKEITSSTUDIE PARZELLE NR. 100 | TANNENBÜHLWEG 2 + QUELLENWEG | 3652 HILTERFINGEN

Thun, 20. April 2026

BEBAUUNG VARIANTE EINFAMILIENHÄUSER:



Var. EFH: Dachgestaltung: Steildach
 GF oberirdisch: 705 m²
 Nettowohnfläche: ca. 564 m²
 Anzahl Wohneinheiten: 4 EFH
 = 4 Einheiten

BEBAUUNG VARIANTE DOPPELEINFAMILIENHÄUSER:



Var. DEFH: Dachgestaltung: Steildach
 GF oberirdisch: 705 m²
 Nettowohnfläche: ca. 564 m²
 Anzahl Wohneinheiten: 1 EFH + 2 x DEFH
 = 3 Einheiten

KENNZAHLEN MÖGLICHE BEBAUUNG:

Allgemein:

Die Gebäudeabstände von 7.50m beim kleinen Grenzabstand respektive 11.25m beim grossen Grenzabstand sind überall eingehalten. Die jeweiligen Grenzabstände werden durch die Abparzellierung z.T. unterschritten. Bei der Unterteilung der Parzelle vor dem Verkauf müssen diese Unterschreitungen der Grenzabstände mit Naherbaurechten zivilrechtlich geregelt werden.

Geschosse: 1 Vollgeschoss + DG/Attika + UG
 Dachgestaltung: Steildach oder Flachdach
 max. GF oberirdisch: 0.35 x 2789 m² = 976 m²
 GFo best. Haus: 271 m²

Um die volle Ausnützung zu erreichen, ist es sinnvoll Steildächer zu realisieren.

Für die Parkierung ist es sinnvoll eine gemeinsame Lösung für alle Neubauten zu realisieren.

Die vorliegende Studie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Verfasser:

KXS Architektur AG
 Militärstrasse 6
 3600 Thun
 033 223 10 20
 kxs@kxs.ch

Kennzahlen Chalet und Teilparzellen

Halt 774 m² / 534 m² / 486 m² / 512 m² / 482 m²

Amtlicher Wert wird im Zuge der Parzellierung neu berechnet

Zone Wohnzone 1 E1 (Gemäss Baureglement der Gemeinde Hilterfingen)

Denkmalschutz Das bestehende Chalet ist nicht im Bauinventar eingetragen

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

Versicherungswert wird im Zuge der Parzellierung neu berechnet

Hypothek Es muss kein Hypothekarverhältnis übernommen werden

Verkaufsrichtpreise CHF 1'450'000 Chalet A (Parzellengrösse von 774 m²)
CHF 1'400.— p. m² Parzelle B (Parzellengrösse von 534 m²)
CHF 1'400.— p. m² Parzelle C (Parzellengrösse von 486 m²)
CHF 1'300.— p. m² Parzelle D (Parzellengrösse von 512 m²)
CHF 1'300.— p. m² Parzelle E (Parzellengrösse von 482 m²)

Die Parzellengrössen orientieren sich an der Machbarkeitsstudie Variante 1 (Variante Einfamilienhäuser) auf Seite 25. Abweichungen bleiben vorbehalten.

Übernahme nach Vereinbarung

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Kauf Gesamtparzelle mit bewilligtem Bauprojekt

Ausgangslage für die Ausarbeitung dieses Bauprojekts war die Idee, generationenübergreifend attraktiven Wohnraum an einer wunderbaren Lage zu schaffen. In einem qualitätssichernden Verfahren wurde durch ein Berner Architekturbüro in enger Zusammenarbeit mit der zuständigen Baubehörde ein Projekt entwickelt, das modernen Wohnbedürfnissen gerecht wird.

Vorgesehen ist eine Kombination aus Einfamilien- und Zweifamilienhäusern mit sowohl privaten als auch gemeinschaftlich nutzbaren Aussenbereichen. Die Erschliessung der Einheiten erfolgt über den Quellenweg oder den Tannenbühlweg. Dank entsprechender Wegrechte ist zudem eine unkomplizierte Durchwegung der Parzelle gewährleistet. Ergänzend sind Nebenräume für Fahrräder geplant.

Praktisch alle Einheiten profitieren von einer attraktiven Seesicht, während sämtliche Wohneinheiten südlich ausgerichtet sind und dadurch eine optimale Besonnung geniessen.

Die Projektunterlagen werden dem Käufer zur Verfügung gestellt. Der aktuelle Stand entspricht dem Bauprojekt bis und mit Phase 33.

Es besteht keine Architekturverpflichtung. Die Zusammenarbeit mit dem bestehenden Team ist jedoch naheliegend. Aber auch eine gänzlich andere Beplanung der Parzelle ist denkbar.



Bewilligtes Bauprojekt

Haus A

In Bestandesliegenschaft (Chalet)
Duplexwohnung EG/OG: 3 Zimmer
Duplexwohnung OG/DG: 5 Zimmer

Haus B

Wohnung Gartengeschoss: 3 Zimmer
Duplexwohnung OG/DG: 5 Zimmer

Haus C

Wohnung Gartengeschoss: 2 Zimmer
Wohnung Hauptgeschoss: 4½ Zimmer

Haus D West

Einfamilienhaus: 5 Zimmer

Haus D Ost

Einfamilienhaus: 5 Zimmer

Parkierung

4 Plätze in Carport
4 Plätze in Einstellhalle
4 Autoabstellplätze
Diverse Veloabstellplätze



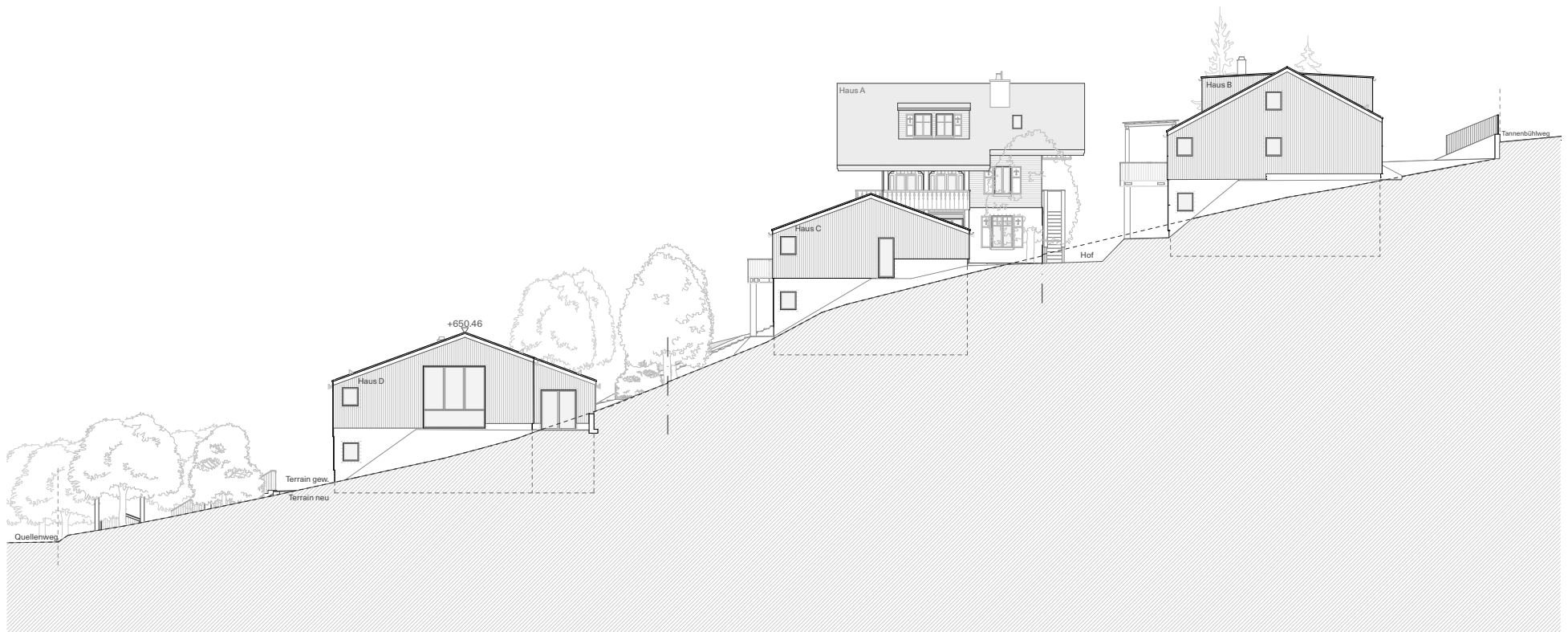
Bewilligtes Bauprojekt
Ansicht Süd



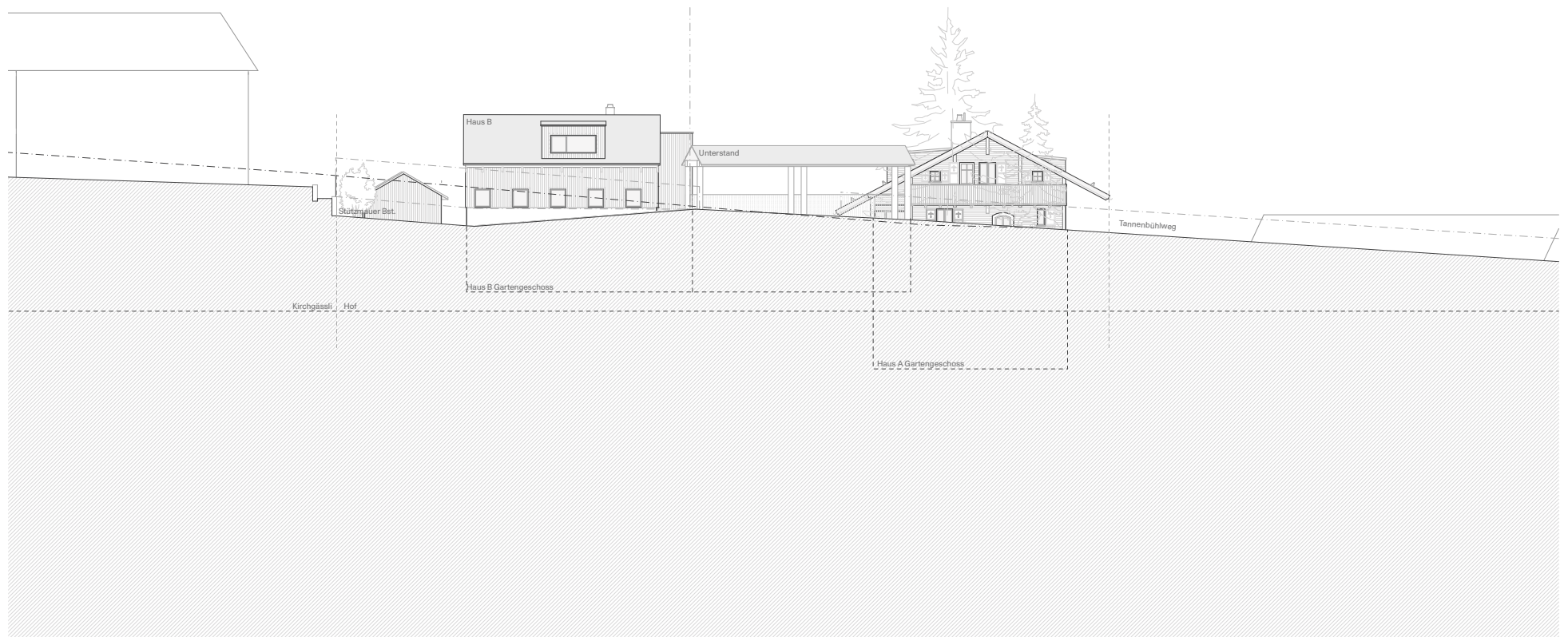
Ansicht West



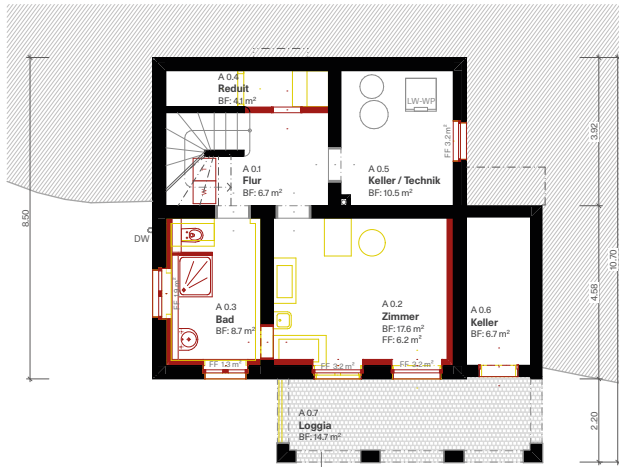
Bewilligtes Bauprojekt
Ansicht Ost



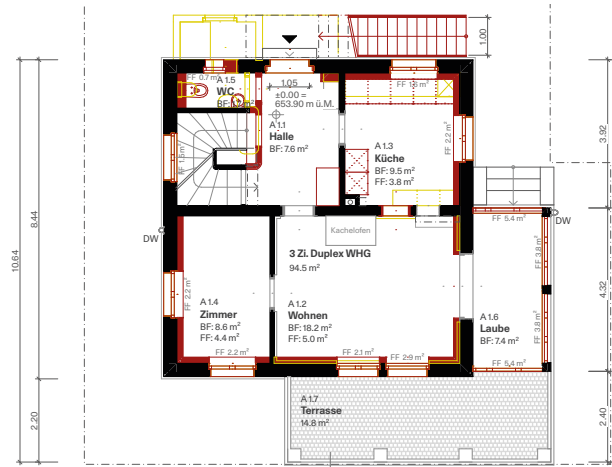
Ansicht Nord



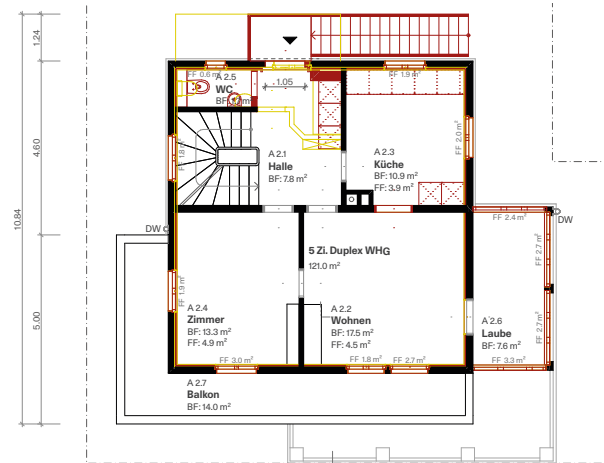
Grundrisse Umbau Haus A



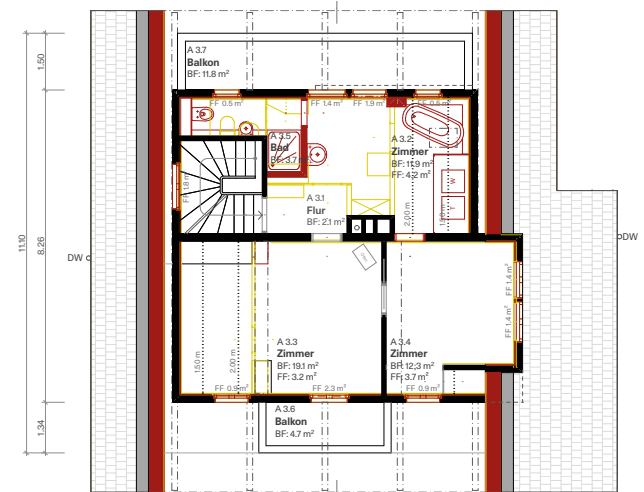
Gartengeschoss



Erdgeschoss

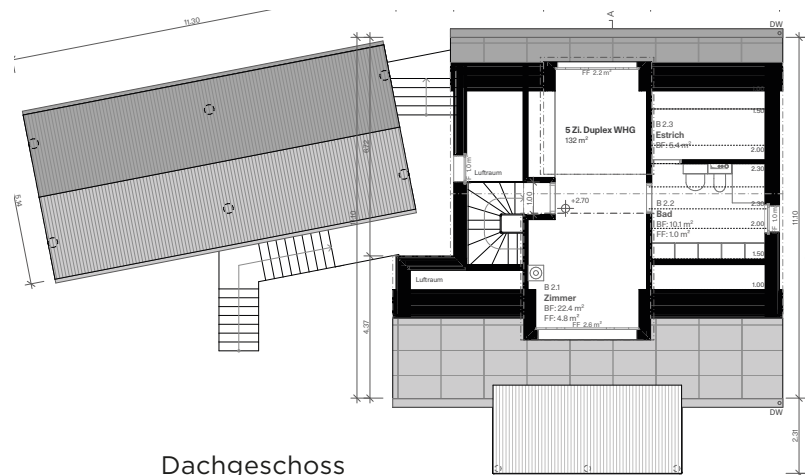
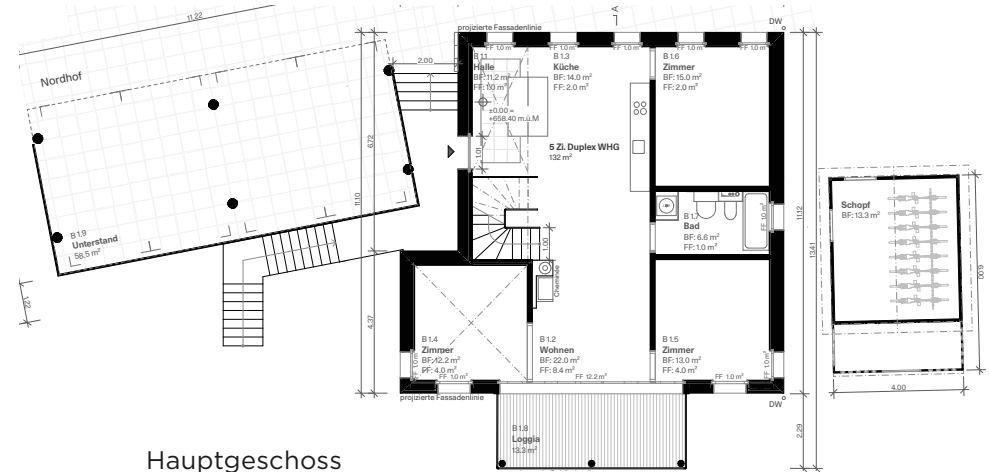
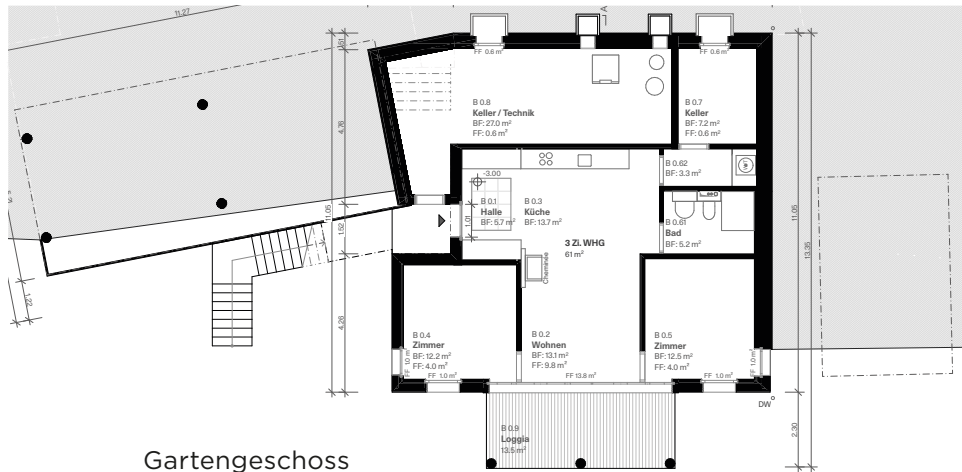


1. Obergeschoss

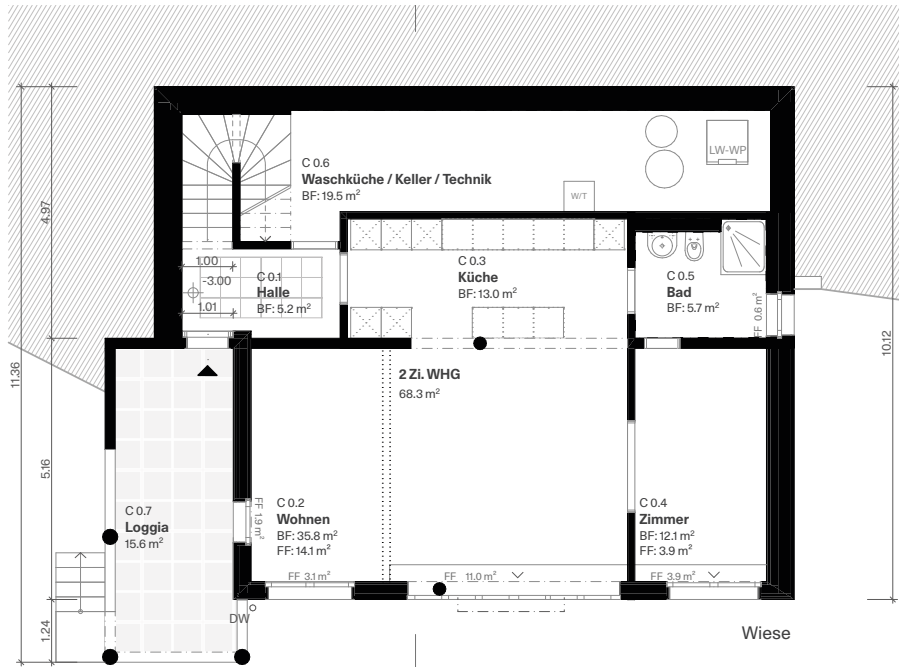


2. Obergeschoss

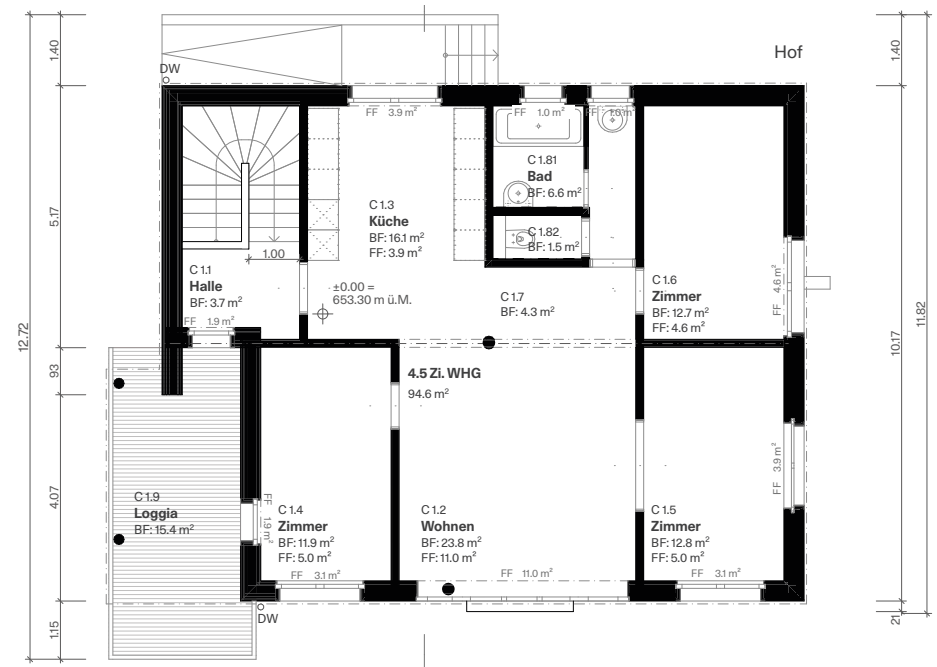
Grundrisse Neubau Haus B



Grundrisse Neubau Haus C

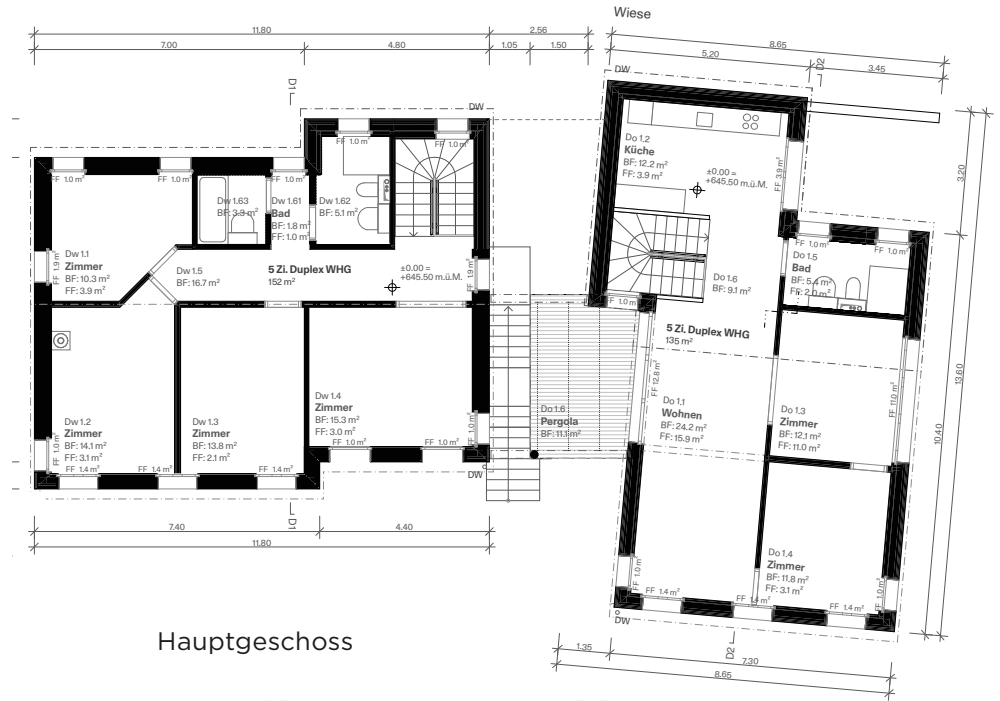
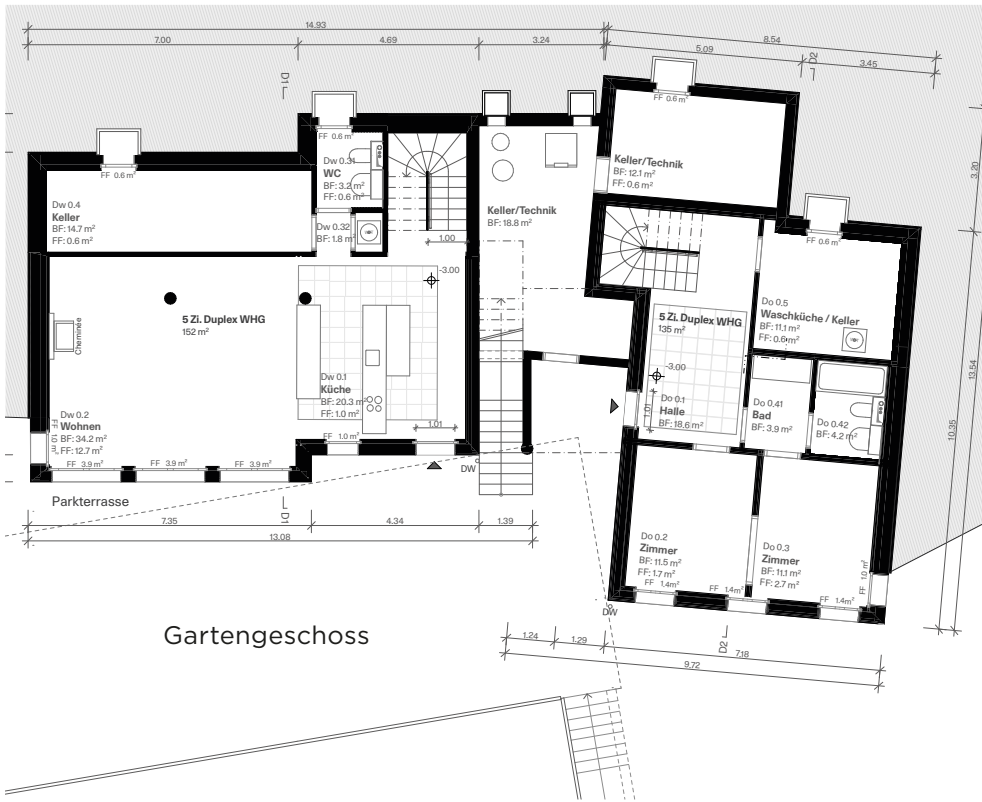


Gartengeschoss

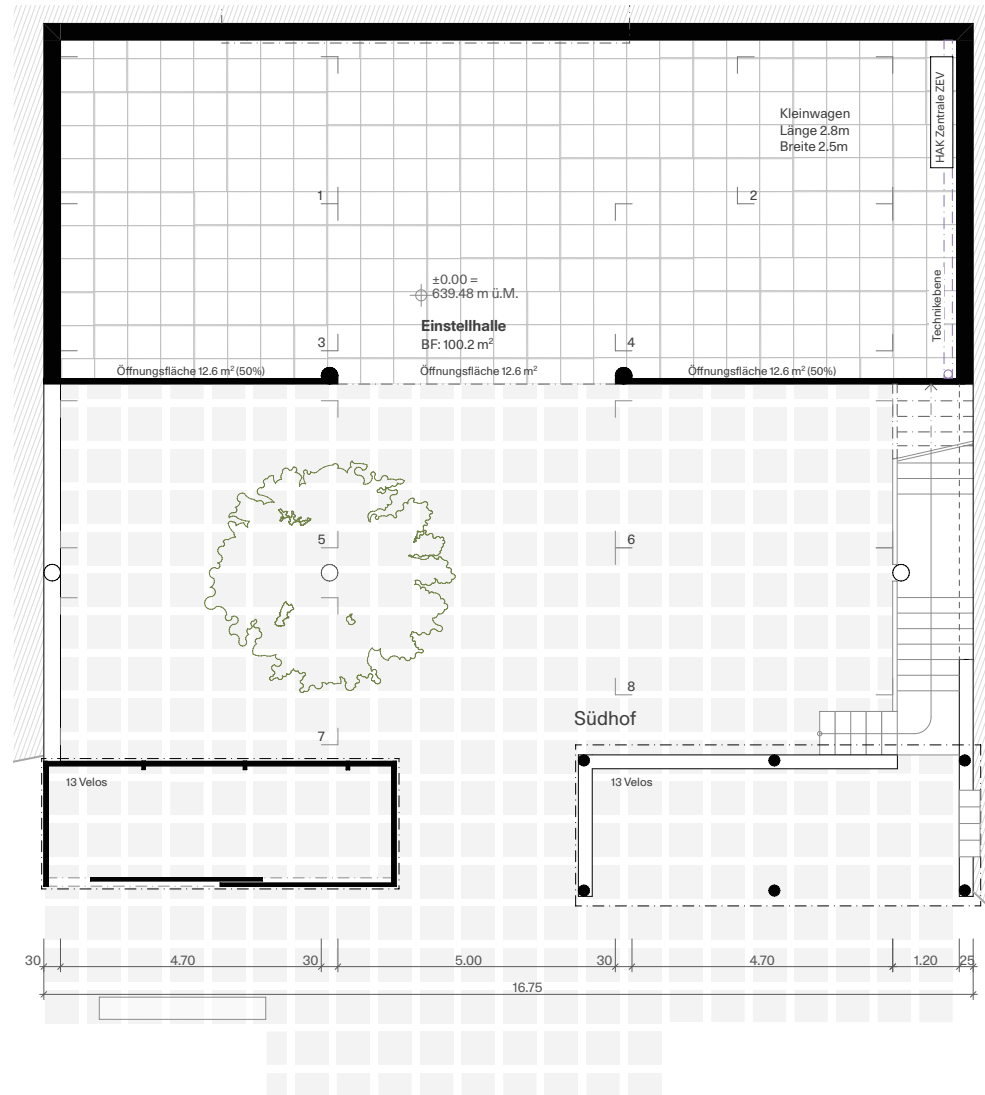


Hauptgeschoss

Grundrisse Neubau Haus D west & ost



Grundriss Einstellhalle



Kennzahlen Gesamtparzelle

Halt 2'789 m²

Amtlicher Wert CHF 1'289'900.—

Zone Wohnzone 1 E1 / Bauprojekt wurde mittels qualifiziertem Verfahren entwickelt

Denkmalschutz Das bestehende Chalet ist nicht im Bauinventar eingetragen

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

Versicherungswert CHF 820'200.—

Grundbuchauszug Wird auf Anfrage gerne ausgehändigt

Hypothek Es muss kein Hypothekarverhältnis übernommen werden

Verkaufsrichtpreis **CHF 3'900'000.—**

Im Preis inklusive sind die Parzelle, die Bestandesliegenschaft, das baubewilligte Projekt mit sämtlichen Unterlagen bis und mit Baubewilligung Phase 33

Übernahme Per sofort oder nach Vereinbarung

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

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 das Bauland kaufen

Sie möchten ein Angebot einreichen? Mittels Bierrunde wird die höchstbietende Partei ermittelt. Der Projektleiter gibt Ihnen gerne nähere Informationen zum genauen Ablauf.

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

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 um einen Richtpreis. Der Projektleiter gibt Ihnen gerne nähere Informationen zum Ablauf.

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



