

# TERRA



## EIGENTUMSWOHNUNGEN

Schadaustrasse 13B + 13C · 3604 Thun

TERRA

«Nachhaltig im Seefeld»

Beratung & Verkauf

CASA IMMOBILIEN

Architektur & Realisierung

KXS  
ARCHITEKTUR

# INHALTSVERZEICHNIS

08

Lage / Umgebung

10

Situationsplan

12

Projekt

14

Grundrisse

32

Raumkonzept

34

Baubeschrieb

41

Wegleitung zum Kauf

43

Kontakt

**Impressum**

Herausgeber: CASA Immobilien AG, Am Plätzli, Obere Hauptgasse 74, 3600 Thun  
Projekt und Pläne: KXS Architektur AG, Militärstrasse 6, 3600 Thun  
Text, Layout und Bilder: CASA Immobilien AG, Am Plätzli, Obere Hauptgasse 74, 3600 Thun  
Visualisierungen: FUSAO / 3D RENDERING  
Druck: Gerber Druck AG, Bahnhofstrasse 25, 3612 Steffisburg

© CASA Immobilien AG

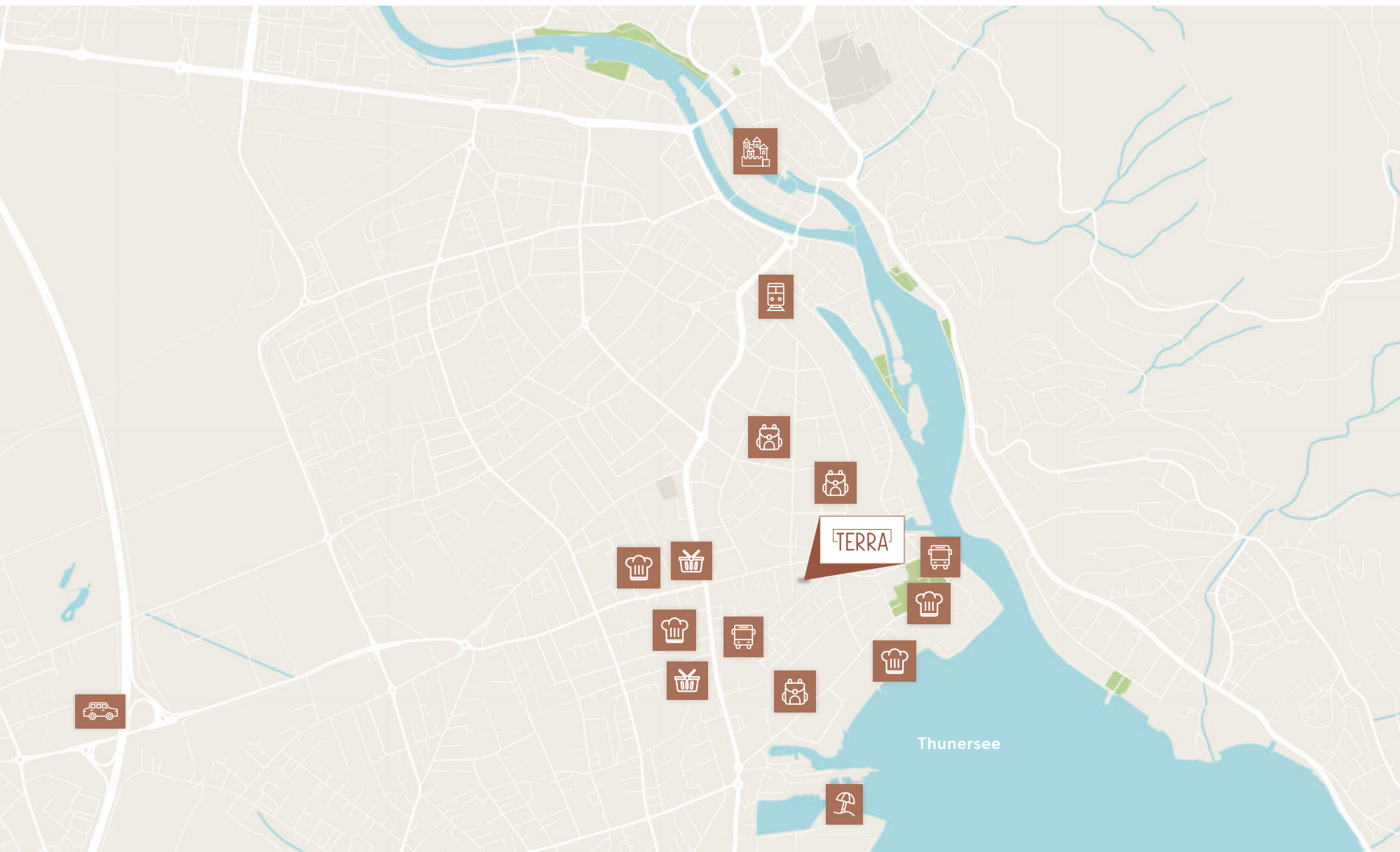
Projektverbindlichkeit  
Abweichungen gegenüber dieser Dokumentation (inkl. Visualisierungen) bleiben vorbehalten.  
Die Verkaufsdokumentation ist für den Abschluss von allfälligen Verträgen nicht verbindlich.  
Ein Verkauf in der Zwischenzeit bleibt vorbehalten.







## LAGE / UMGEBUNG



 Stadtzentrum

 Bahnhof

 Supermarkt

 Bushaltestelle

 Restaurant

 Schule

 Autobahnauffahrt

 Strandbad

Die Schadaustrasse liegt im begehrten Seefeldquartier von Thun – einem Wohnort, der urbane Nähe und naturnahes Lebensgefühl perfekt vereint. In wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Thun mit seiner charmanten Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie einem breiten kulturellen Angebot.

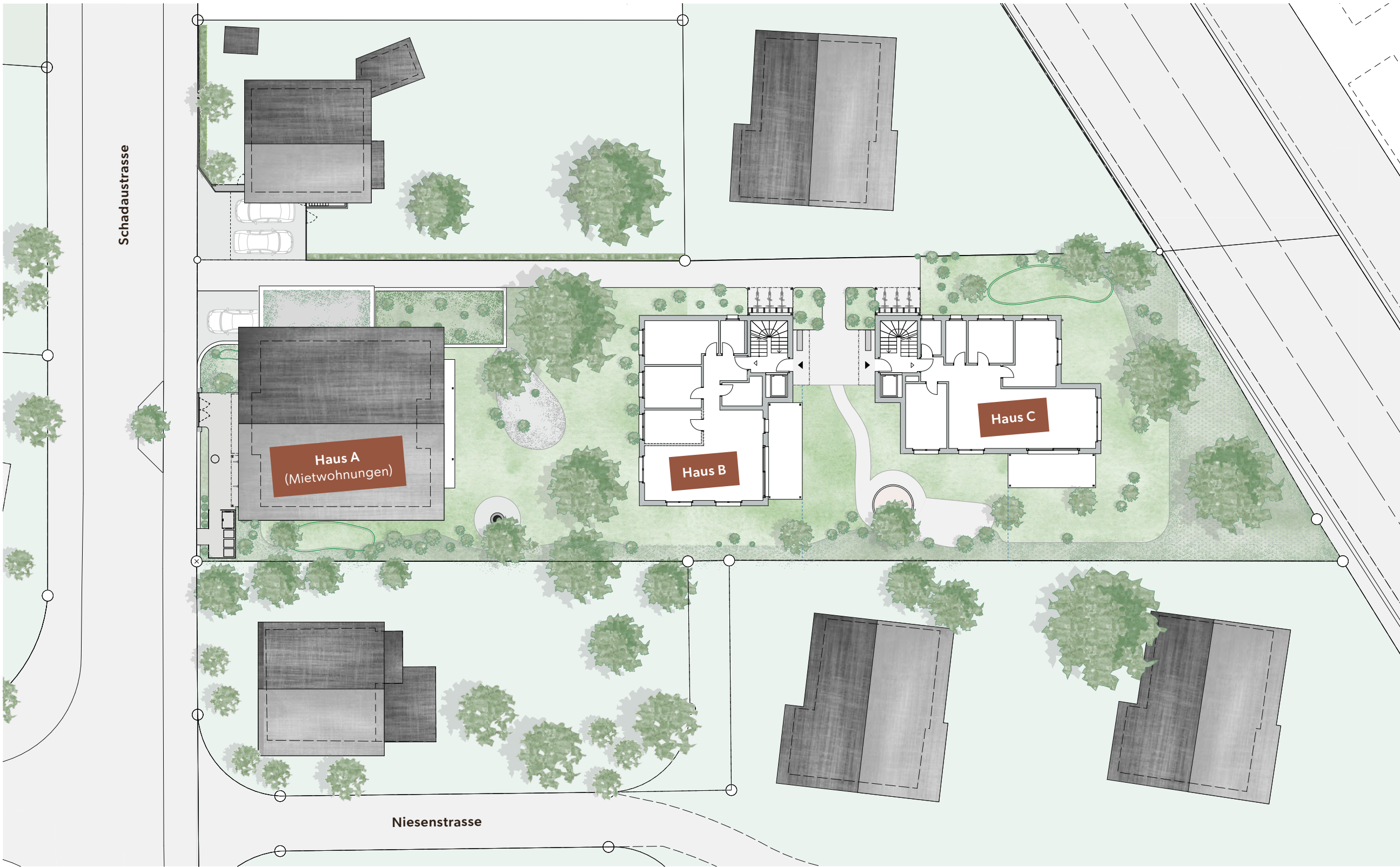
Auch die Anbindung ist ideal: Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar und verbindet Sie bequem mit dem Bahnhof Thun und den umliegenden Quartieren. Über den nahen Autobahnanschluss Thun Süd gelangen Sie zudem schnell nach Bern oder ins Berner Oberland.

Das Seefeldquartier besticht zudem durch seine Nähe zum Thunersee und zur Aare. Spaziergänge am Ufer, sportliche Aktivitäten im Lachenareal oder entspannte Stunden in der Natur bieten Erholung und Abwechslung für jeden Tag. Schulen, Kindergärten und wichtige Dienstleister befinden sich in Gehdistanz, was das Quartier besonders familienfreundlich macht.

Die Kombination aus zentraler Lage, attraktiver Quartieratmosphäre und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten macht dieses Neubauprojekt zu einem idealen Zuhause für Berufstätige, Familien und aktive Menschen jeden Alters.



SITUATIONSPLAN





# PROJEKT

Im begehrten Seefeldquartier von Thun entsteht mit Terra ein Wohnprojekt, das modernen Komfort, nachhaltige Architektur und eine grüne Umgebung vereint. Die Lage an der Schadaustrasse 13 bietet eine seltene Kombination: viel Grünraum, kurze Wege zum Bahnhof sowie unmittelbare Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

## Architektur & Charakter

Die beiden Gebäude B und C überzeugen durch eine klare, kubische Formsprache. Hinterlüftete Flachdächer scheinen leicht über den Baukörpern zu schweben, während die ockerfarbene Fassade mit eleganten Balkongeländern und fein gestalteten Sonnenschutzelementen ein charaktvolles Gesamtbild prägt.



## Wohnkonzept

In jedem Gebäude entstehen drei 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen – je eine im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss. Die Grundrisse sind pro Haus einheitlich und zeichnen sich durch eine funktionale, gut möblierbare Raumaufteilung aus.

Auf Wunsch lassen sich die Wohnungen auch als 3½-Zimmer-Variante realisieren. Jede Einheit verfügt über zwei Nasszellen, wovon eine alternativ als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann. Standardmässig sind Waschmaschine und Tumbler integriert.

## Ausstattung

- Moderne Küchen mit Kochinsel
- Edle Parkettböden
- Raumhohe Fenster mit dunklen Rahmen
- Grosszügige, raumhohe Türen
- Stilvolle Nasszellen mit bodenebenen Duschen und grossformatigen Keramikplatten

## Nachhaltigkeit & Energie

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine Grundwasser-Wärmepumpe mit Freecooling im Sommer. Auf den Dächern produziert eine leistungsstarke Photovoltaikanlage hauseigenen Strom – ein nachhaltiger Beitrag für die Zukunft.

## Komfort & Zusatzangebote

- Lift in alle Geschosse
- Grosszügige Einstellhalle mit direktem Zugang
- Private Keller pro Wohnung
- Separate Bastel- und Hobbyräume erwerbbar
- Schön angelegte Grünflächen rund um die Gebäude

## Ruhig trotz Bahnnähe

Die Parzelle grenzt an die Bahnlinie. Dank einer modernen Lärmschutzwand wurde durch das Bundesamt für Umwelt (BAFU) eine Belastung von lediglich 57 Dezibel gemessen – vergleichbar mit einem normalen Gespräch oder leiser Hintergrundmusik. Im Innern der Wohnungen ist dank hochwertiger Isolation praktisch nichts zu hören.

## Zukünftige Bewohner

Ob Paare, junge Familien oder Best Ager – Terra bietet Raum für unterschiedliche Lebensmodelle. Es ist die ideale Alternative für ehemalige Hausbesitzer, die eine komfortable Eigentumswohnung suchen, ebenso wie für Erstkäufer, die einen modernen, nachhaltigen Lebensmittelpunkt in Thun anstreben.



# GRUNDRISSSE

## Haus B

### Wohnung B1

4½-Zimmerwohnung

### Geschoss

Erdgeschoss

### Nettowohnfläche

104.2 m²

### Aussenfläche

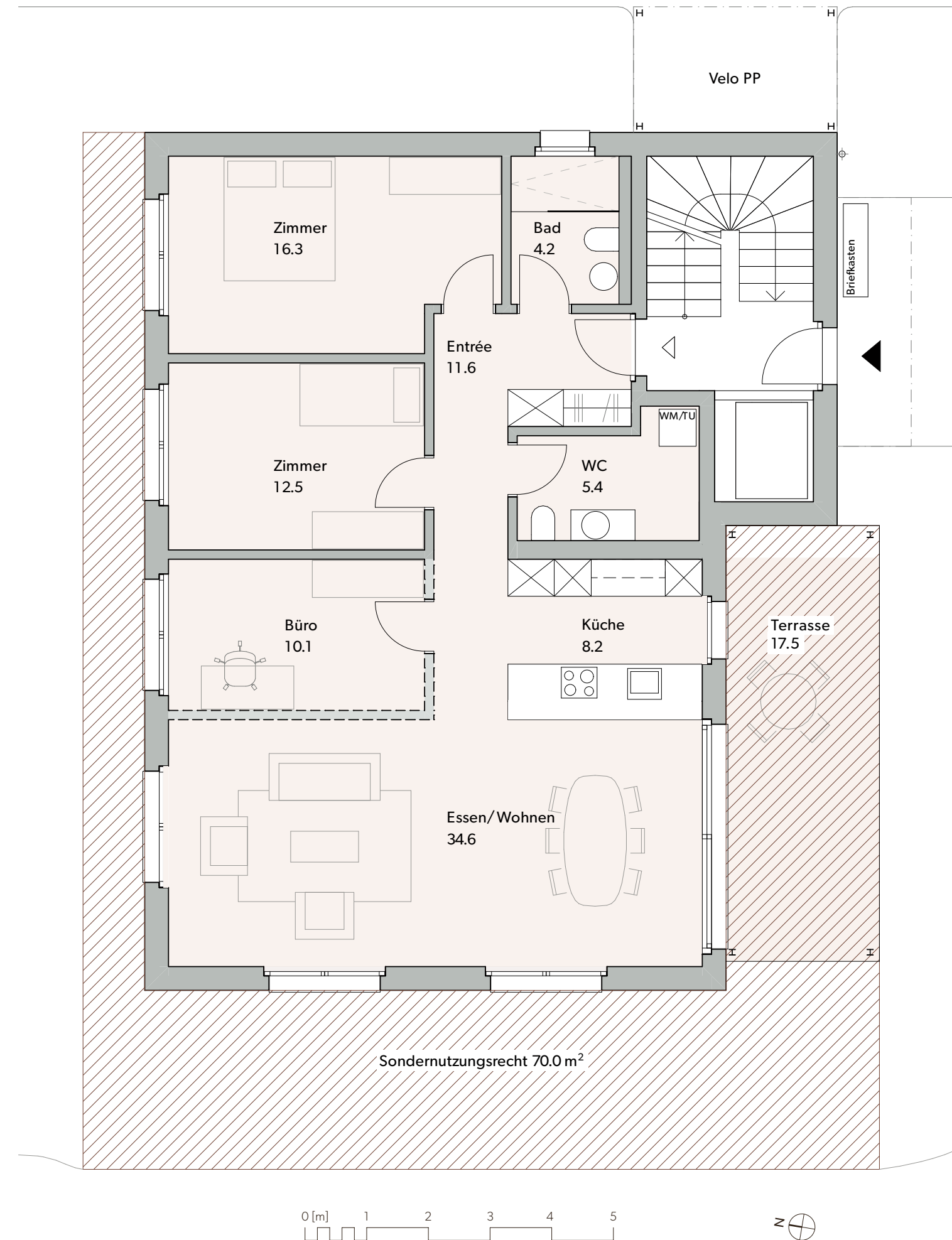
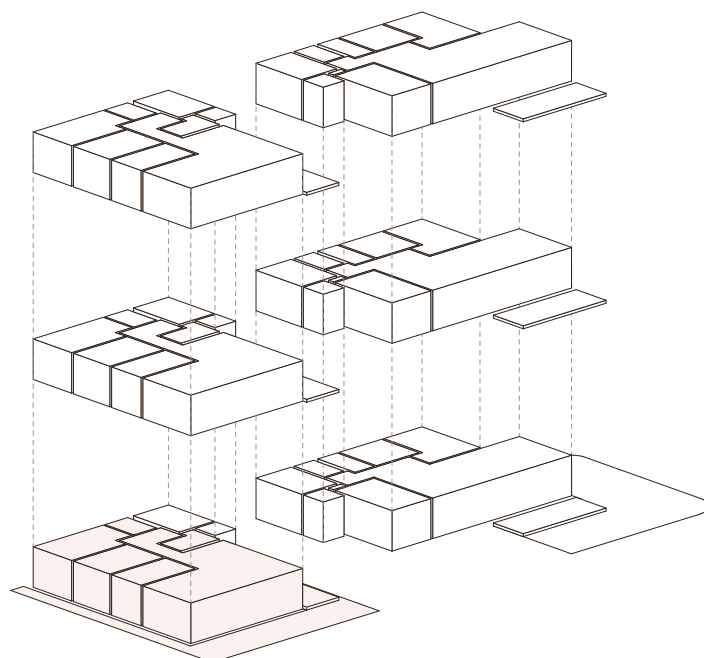
17.5 m² gedeckter Sitzplatz + 70 m² privater Garten

### Keller

11.5 m²

### Option

Die Wohnung ist als 3½-Zimmerwohnung verfügbar





# GRUNDRISSSE

## Haus B

### Wohnung B2 + B3

4½-Zimmerwohnung

### Geschoss

- 1. Obergeschoss (B2)
- 2. Obergeschoss (B3)

### Nettowohnfläche

104.2 m<sup>2</sup>

### Aussenfläche

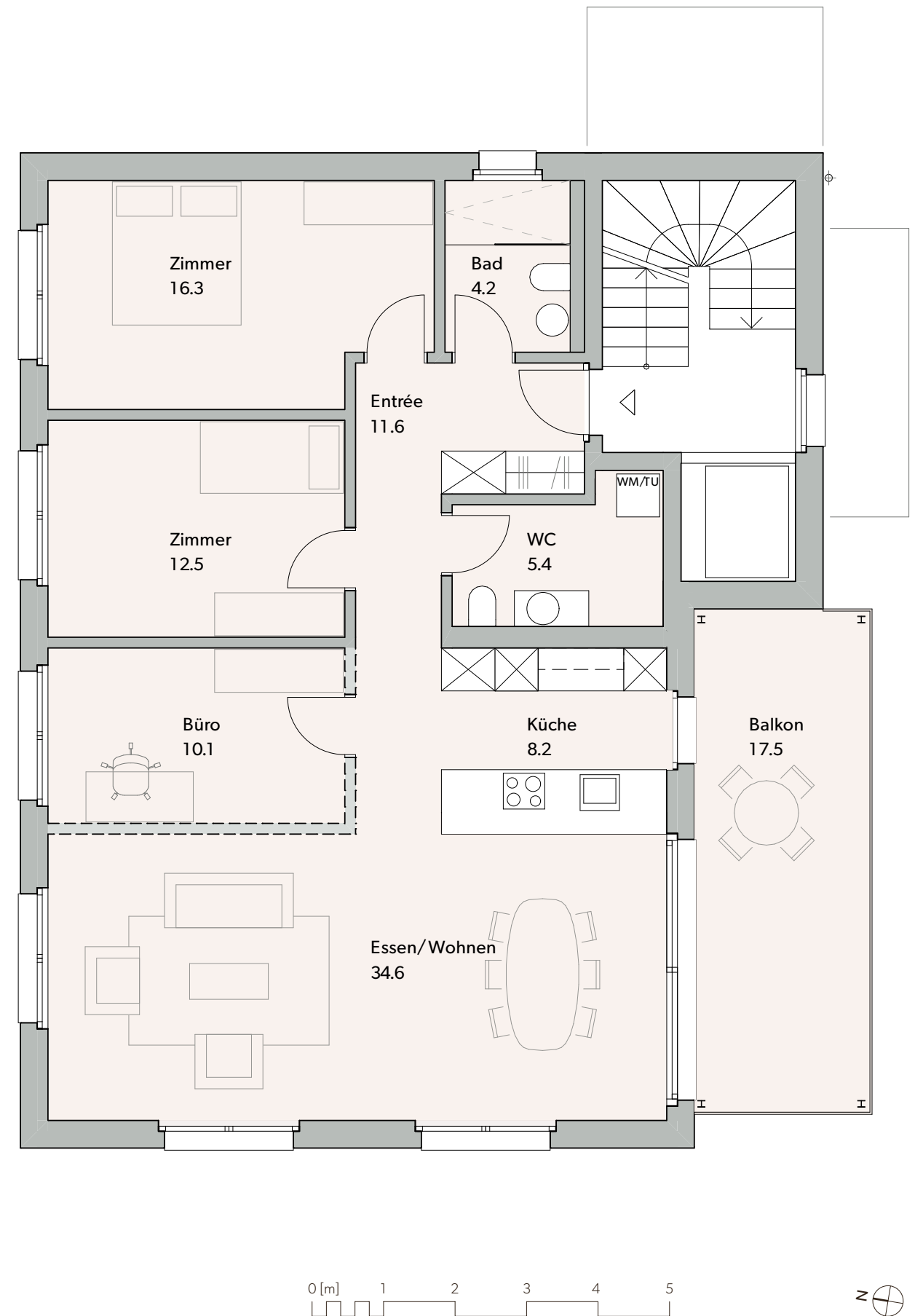
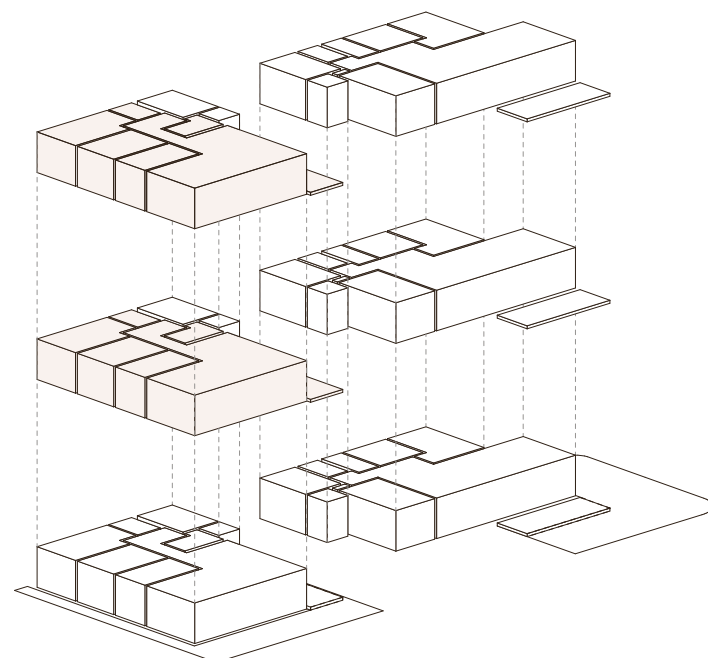
17.5 m<sup>2</sup>

### Keller

11.1 m<sup>2</sup>

### Option

Die Wohnung ist als 3½-Zimmerwohnung verfügbar









# GRUNDRISSSE

## Haus C

### Wohnung C1

4½-Zimmerwohnung

### Geschoss

Erdgeschoss

### Nettowohnfläche

106.6 m<sup>2</sup>

### Aussenfläche

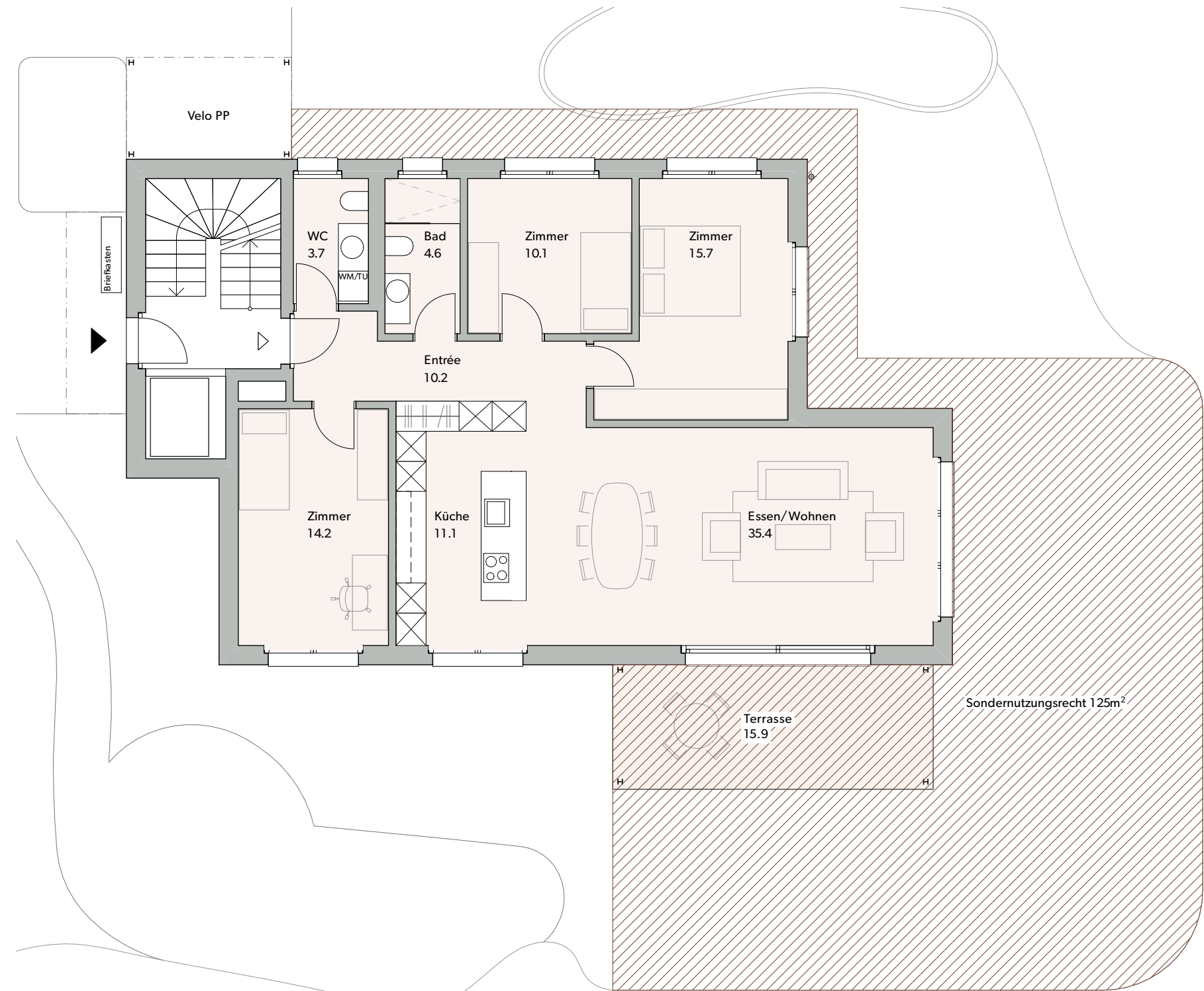
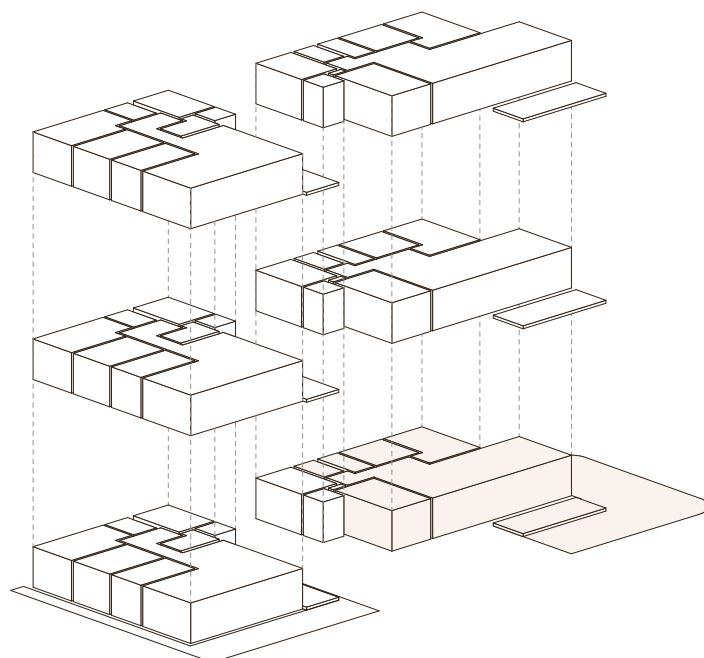
15.9 m<sup>2</sup> gedeckter Sitzplatz + 125 m<sup>2</sup> privater Garten

### Keller

15.9 m<sup>2</sup>

### Option

Die Wohnung ist als 3½-Zimmerwohnung verfügbar









# GRUNDRISSSE

## Haus C

### Wohnung C2 + C3

4½-Zimmerwohnung

### Geschoss

- 1. Obergeschoss (C2)
- 2. Obergeschoss (C3)

### Nettowohnfläche

106.6 m<sup>2</sup>

### Aussenfläche

15.9 m<sup>2</sup>

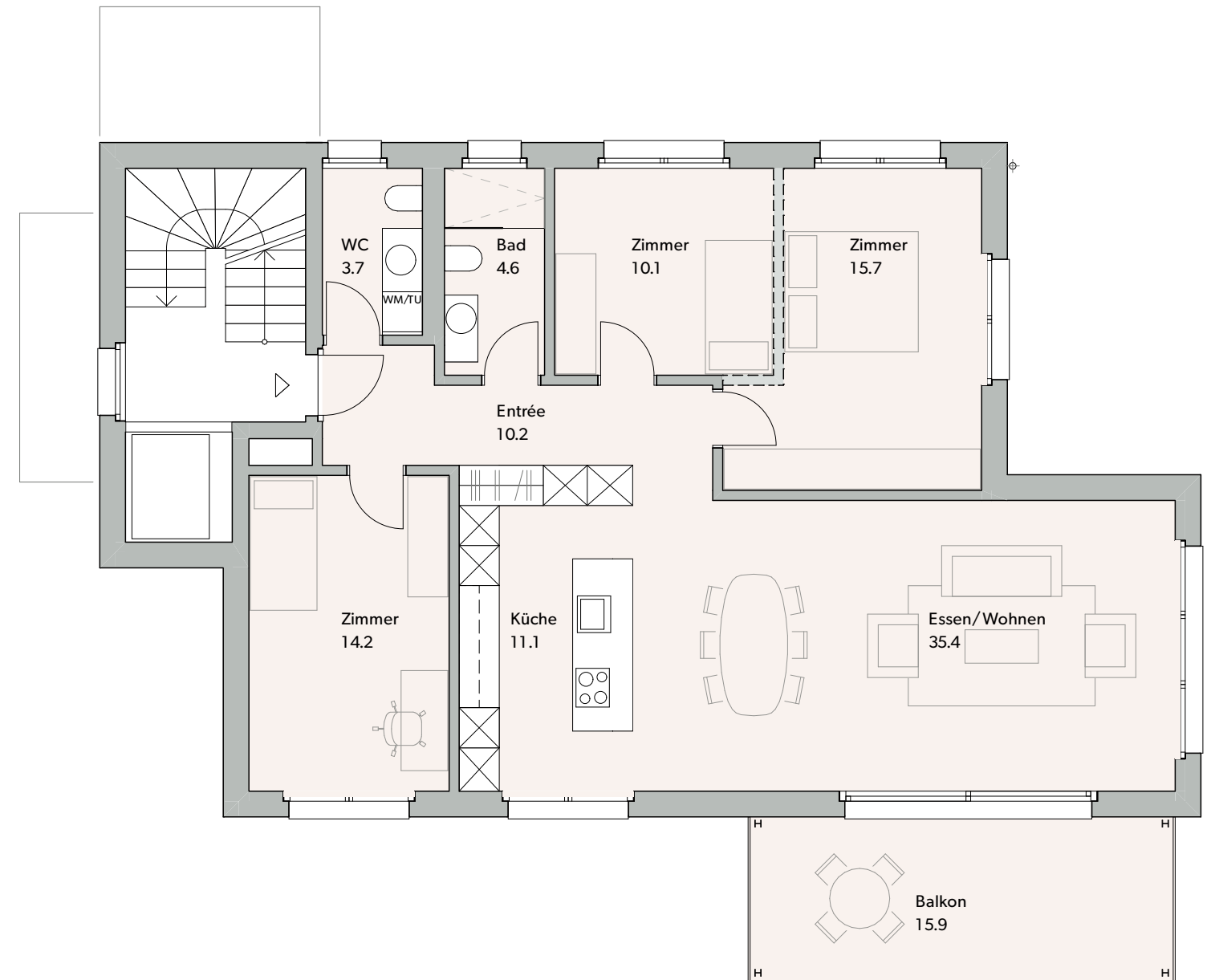
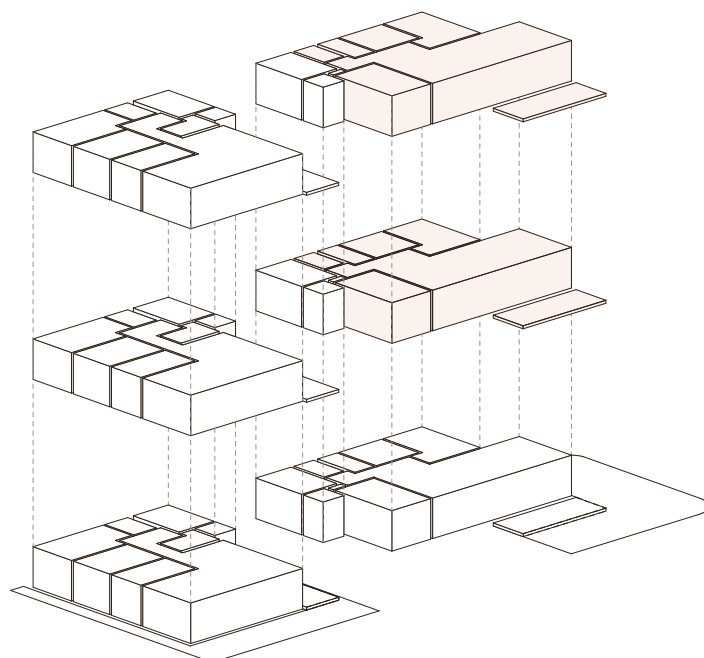
### Keller

15.9 m<sup>2</sup> (C2)

11.9 m<sup>2</sup> (C3)

### Option

Die Wohnung ist als 3½-Zimmerwohnung verfügbar





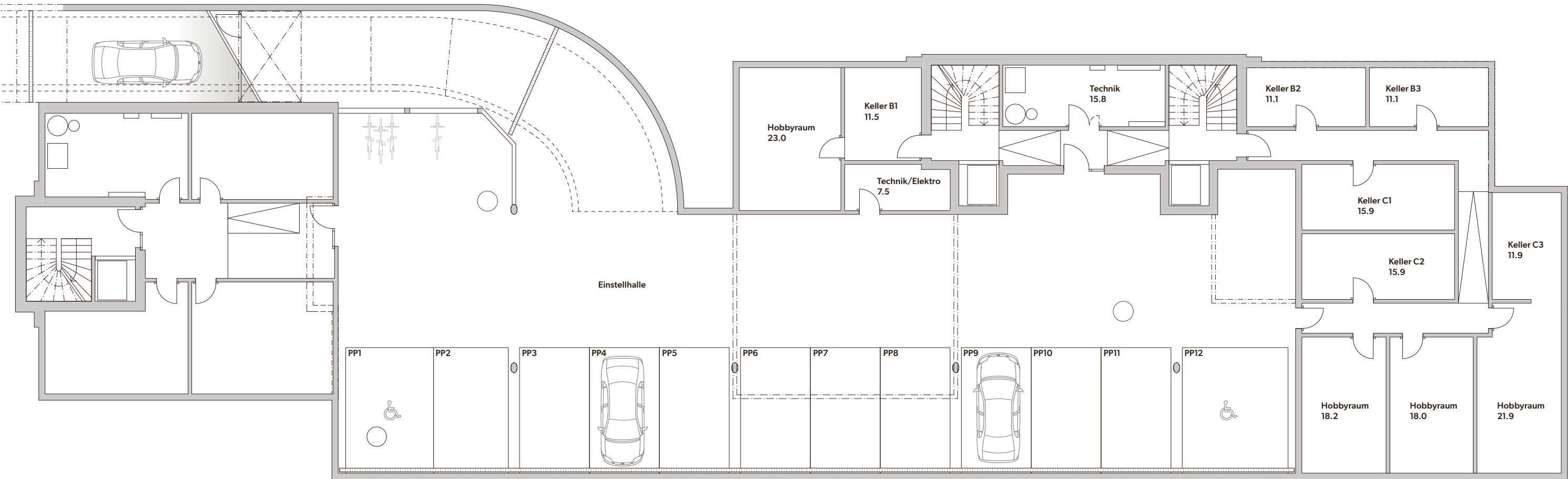








# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS





# RAUMKONZEPT

Das Raumkonzept von Terra verbindet Funktionalität und Wohnkomfort mit einer klaren, modernen Architektursprache. Die 4½-Zimmerwohnungen sind so konzipiert, dass sie flexible Wohnformen ermöglichen und zugleich eine helle, offene Atmosphäre schaffen.

- Grosszügige Wohnbereiche mit raumhohen Fenstern öffnen den Blick in die grüne Umgebung und sorgen für ein Maximum an Tageslicht.
- Die Kochinseln in den offenen Küchen schaffen einen kommunikativen Mittelpunkt und gliedern den Raum harmonisch zwischen Essen und Wohnen.
- Alle Wohnungen verfügen über zwei Nasszellen, wobei eine auch als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann – ein Plus für die Alltags-tauglichkeit.
- Durch die Option, eine 4½- in eine 3½-Zimmer-wohnung umzuwandeln, entstehen individuelle Lösungen für Paare, Familien oder Best Ager.
- Die raumhohen Türen und Fenster verstärken das Gefühl von Grosszügigkeit und schaffen ein luftiges, modernes Wohnambiente.

Die Räume sind so gestaltet, dass sie zeitlose Eleganz und Behaglichkeit vereinen: Wertige Parkettböden, sanfte Farbtöne und langlebige Materialien schaffen eine ruhige Basis, die unterschiedliche Wohnstile zulässt – vom reduzierten Minimalismus bis zur warmen, naturnahen Einrichtung.

In Zusammenarbeit mit den Architekten haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Ausbauwünsche zu besprechen. Sie besuchen anschliessend die Ausstellungen der entsprechenden Unternehmen, um die gewünschten Materialien auszuwählen.

Änderungen vorbehalten.



Die dargestellten Materialien und Farben dienen der Inspiration und haben lediglich richtungsweisenden Charakter.



# BAUBESCHRIEB

## Tragkonstruktion

Fundamentplatte und Umfassungswände in UG und Einstellhalle in Beton. Bodenplatte in Einstellhalle als Fertigbelag mit Gefälle ausgebildet. Zur Gebäudeaussteifung in allen Geschossen einzelne Wandscheiben in Beton. Aussenwände in Beton oder Backstein. Dimensionierung gemäss Angabe Bauingenieur.

## Einstellhalle

Unterirdische Einstellhalle über Rampe erschlossen. Pro Wohnung mindestens ein Autoabstellplatz. Auf Wunsch und Kosten der Käufer kann beim Parkplatz ein Elektroanschluss erstellt werden.

## Fassaden

Aussenwände in Beton oder Backstein mit verputzter Aussenwärmedämmung. Die Fassaden werden mit 3.0 mm Abrieb verputzt. Die Sockelbereiche werden mit Sichtbetonelementen verkleidet.

## Dächer

Die Flachdächer werden als Retensionsdächer mit extensiver Begrünung erstellt. Auf beiden Dächern wird eine Photovoltaikanlage montiert.

## Fenster

Die Fenster, Fenstertüren sowie Hebeschiebefronten werden als hochwertige Holz-Metall-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung ausgeführt. Sämtliche Flügelfenster werden mit Drehkipp-Beschlag ausgestattet. Die Fenster werden innen deckend gestrichen. Die Metalloberfläche aussen wird einbrennlackiert. Hochwertige Beschläge und Griffe wie auch aufgesetzte Vorhangschienen gehören zur Standardausführung. Sämtliche Ausführungen gemäss Farbkonzept Architekt.

## Sonnenschutz

Alle Wohn- und Schlafräume werden mit halbtransparenten Senkrechtmarkisen und ZIP-Führungen ausgestattet. Der Antrieb erfolgt elektrisch. Bei den Balkonen und Terrassen werden Knickarmmarkisen mit elektrischem Motor montiert. Sämtliche Ausführungen gemäss Farbkonzept Architekt.

## Balkone, Terrassen

Bei den Erdgeschosswohnungen werden Zementplatten in Splitt verlegt. Die Balkone werden als Stahlkonstruktion erstellt. Die Balkongeländer werden als Stakettengeländer ausgeführt. Als Balkonboden werden Balkonplatten wie Holzzementplatten oder ähnliches verbaut. Sämtliche Ausführungen gemäss Farbkonzept Architekt.

## Elektroanlagen

Alle Leitungen in den Wohnungen sind unterputz verlegt. Steckdosen, Deckenspot und Lampenstellen in genügender Anzahl. Multimedia-Anschluss im Wohnbereich sowie Leerrohre in jedem Zimmer. Anschlüsse für Küchen- und Waschgeräte. Sonnerie mit Gong und Gegensprechanlage sowie automatische Türentriegelung. Die Glasfaserleitung wird bis in die Unterverteilung von jeder Wohnung gezogen. Für Elektromobilität in der Einstellhalle wird die Zuleitung ab Hauptverteilung und ein Flachbandkabel auf Wand montiert.

## Heizungsanlagen

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt mittels Grundwasser-Wärmepumpe. Zusätzlich besteht die Möglichkeit des Free-coolings, wodurch im Sommer ohne zusätzlichen Energieaufwand eine sanfte Kühlung der Räume über die Fussbodenheizung ermöglicht wird. Die Wärmeverteilung wird mittels Fussbodenheizung erfolgen. Bei allen Wohn- und Schlafräumen ausser Korridor und Sanitärräume ist eine Einzelraum-Regulierung mit Raumthermostaten vorgesehen. Die Abrechnung für Heizung und Warmwasser erfolgt verbrauchsabhängig.

## Lüftungsanlagen

Mechanische Abluftanlage mit Nachlaufrelais für alle innenliegenden Sanitärräume ohne Fenster. Die Einstellhalle und Nebenräume im Untergeschoss werden mit einer zeitgeschalteten, mechanischen Abluftanlage ausgerüstet.

## Sanitäranlagen

Alle Leitungen in den Wohnungen sind unterputz verlegt. Komplett ausgestattete Nasszellen gemäss separater Offerte des Apparatelieferanten und Detailpläne Architekt. Pro Wohnung je eine Waschmaschine und Wäschetrockner.

## Küchen

Küchen gemäss Detailplan und Offerte des Küchenlieferanten. Fronten in Kunstharzbeschichtung oder lackiert nach Kollektion. Arbeitsfläche aus Naturstein 20 mm, Küchenrückwand Sicherheitsglas nach Kollektion. Gerätestandard Induktionskochfeld mit integriertem Umluft Dunstabzug, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach. Die Küchen sind durch die Käuferschaft individuell gestaltbar bei vorgesehenem Lieferanten.

## Transportanlagen

Alle Geschosse sind mit einem rollstuhlgängigem Personenlift erschlossen.

## Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren als Rahmentüren mit Dreipunktverriegelung farbig gespritzt. Innentüren Futterverkleidungstüre mit Bartschlüssel weiss beschichtet. Garderoben im Eingangsbereich und Wandschränke im Korridor gemäss Detailplan. Fronten in Kunstharzbeschichtung.



### Schliessanlage

Registrierte Sicherheitsschliessanlage passend zu: Hauseingang, Wohnungseingang, Kellertüre, Briefkasten, Garagentor und Technikraum.

### Bodenbeläge

Bodenbeläge im Untergeschoss und Veloraum in Homogenbeton roh. Bodenbeläge im Wohnbereich, Essen, Küche, Entrée sowie den Schlaf- und Kinderzimmern in Parkett Eiche Landhausdiele inkl. Fussleiste weiss und Nebearbeiten fertig verlegt. Bodenbeläge in den Nassräumen als Feinsteinzeugplatten gemäss Detailplan des Architekten.

### Wandbeläge

Im Untergeschoss und Veloraum bleiben die Betonwände roh. Wände in allen Wohnräumen Abrieb 1.0 mm weiss gestrichen. In den Nassräumen, Teile der Wandflächen mit Feinsteinzeugplatten gemäss Detailplan des Architekten.

### Decken

Im Untergeschoss und Veloraum bleiben die Decken roh. Sämtliche Decken in den Wohnungen werden mit Gipsglattstrich (Weissputz) weiss gestrichen ausgeführt.

### Treppenhaus

Die Treppenläufe im gesamten Treppenhaus aus vorfabriziertem Beton. Boden und Treppen mit keramischen Platten verlegt. Wände und Decke in Beton roh. Das Treppengeländer als Metallstakettengeländer. Sämtliche Ausführungen gemäss Farbkonzept Architekt.

### Keller

Pro Wohnung ein Kellerraum im Untergeschoss. Zusätzlich werden im Untergeschoss vier Hobbyräume zum Verkauf angeboten.

### Umgebung

Die Umgebungsgestaltung erfolgt gemäss dem Umgebungsplan des Architekten. Erschliessungszonen zu den Hauseingängen werden mit sickerfähigen Betonpflastersteinen erstellt. Die Zufahrt zur Einstellhalle wird asphaltiert. Rasenfläche, Einfriedungen, Bepflanzung, Sträucher und Bäume gemäss Umgebungsplan des Architekten.

### Baunebenkosten

Die Kosten für Bewilligungen sowie Anschluss und Abnahmegebühren für Strom, Wasser, Abwasser und Zivilschutz sind im Kaufpreis enthalten.

### Nebenkosten

Die Bauherrschaft behält sich wertneutrale Änderungen vom vorliegenden Baubeschrieb vor.

### Massangaben

Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in den Plänen Mst. 1:50.

### Garantie

Die ordentlichen Garantiefristen betragen 2 Jahre ab Fertigstellungsdatum der einzelnen Arbeiten. Für verdeckte Mängel gilt eine Garantiezeit von 5 Jahren. Für Apparate gelten die Garantiefristen der Lieferanten.

### Nebenkosten

Im Verkaufspreis inbegriffen:

- Baubewilligungsgebühren
- Anschlussgebühren:
  - Kanalisation
  - Elektro
  - Wasser
  - Telefon
  - Plankopien
- Gebäudeversicherung während der Bauzeit

Im Verkauf nicht inbegriffen:

- Handänderungssteuer
- Notariatsgebühren
- Grundbuchgebühren
- Errichten von zusätzlichen Schuldbriefen
- Allfällige von der Käuferschaft gewünschte Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb und den Plänen.

### Architekturhonorar für Änderungen und Mehrkosten

Auf baulichen Änderungen (Mehr- und Minderkosten) wird der Verkäuferschaft generell ein Honorar von 15% geschuldet. Bei Kostenneutralen Änderungswünschen wird das Architektenhonorar im Aufwand geschätzt. In diesem Honorar sind allfällige Honorare Dritter (Fachspezialisten etc.) sowie allfällige Nebenkosten (Anschlussgebühren etc.) nicht enthalten. Durch Materialauswahl respektive durch Käuferänderungen entstehende Mehr- oder Minderkosten gegenüber dem vereinbarten Kaufpreis, werden vollumfänglich der Käuferschaft belastet, beziehungsweise gutgeschrieben.









# WEGLEITUNG ZUM KAUF

Sie beabsichtigen eine Eigentumswohnung in der Überbauung «Terra» in Thun zu erwerben. Gerne erläutern wir Ihnen die wichtigsten Punkte, welche es für den Erwerb zu berücksichtigen gilt.

## Reservation

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung zahlt die Käuferschaft eine Anzahlung in Höhe von CHF 30'000.–, welche später dem Kaufpreis angerechnet wird. Der Reservationsvereinbarung ist eine Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Finanzierungsinstitutes beizulegen. Sollten Sie Ihre Reservation annullieren, behält die Verkäuferin ein Reuegeld von CHF 15'000.– für Umtriebe zurück.

## Kaufvertrag

Anschliessend wird der Kaufvertrag im Notariat Berger, Notarin Barbara Berger Rawyler, Malerweg 2, 3600 Thun, beurkundet. Die Kosten für die Beurkundung (Gebühren Notariat und Grundbuchamt) betragen ca. 1%. Die Handänderungssteuer von 1,8% ist ebenfalls durch die Käuferschaft zu zahlen. Diese Steuer entfällt auf den ersten CHF 800'000.– des Kaufpreises, sofern die Wohnung durch die Käuferschaft während mindestens 2 Jahren nach Fertigstellung ausschliesslich und ununterbrochen bewohnt wird. Die für die Finanzierung notwendigen Schuldbriefe wurden bereits erstellt und werden der Käuferschaft unbelehnt und unentgeltlich übergeben.

## Zahlungsplan

- 20% des Kaufpreises (abzüglich der Reservationszahlung) bei Beurkundung des Kaufvertrags
- 30% des Kaufpreises nach Betonage der Attikadecke
- 30% des Kaufpreises fünf Monate nach Betonage der Attikadecke
- Die Schlusszahlung von 20 % ist bei der Wohnungsübergabe zu leisten

## Käuferbetreuung

Die Gebäude werden im Standard geplant. Wenn Sie für die Umsetzung Ihrer persönlichen Ausbauwünsche eine Begleitung durch die KXS Architektur AG wünschen, ist diese separat zu honorieren. In Zusammenarbeit mit den Architekten der KXS Architektur AG haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Ausbauwünsche zu besprechen. Sie besuchen anschliessend die Ausstellungen der gewählten Unternehmen, um die gewünschten Materialien auszuwählen.

## Bezug

Die Bezugstermine der Wohnungen finden Sie in der aktuellen Preis- und Reservationsliste. Der definitive Bezugstermin wird Ihnen sechs Monate vor Bezug schriftlich bekannt gegeben.



# KONTAKT

## Ihre Ansprechperson



**Samuel Bleuer**

Eidg. Immobilienbewerter FA

033 225 21 53

[samuel.bleuer@casa-immo.ch](mailto:samuel.bleuer@casa-immo.ch)

Die Preis- und Reservationsliste ist auf unserer Webseite ersichtlich:

**[www.casa-immo.ch/terra](http://www.casa-immo.ch/terra)**

## Beratung & Verkauf

**CASA**IMMOBILIEN

Am Plätzli, Obere Hauptgasse 74

3600 Thun

[www.casa-immo.ch](http://www.casa-immo.ch)

033 222 66 55

## Architektur & Realisierung

KXS  
ARCHITEKTUR

Militärstrasse 6

3600 Thun

[www.kxsarchitektur.ch](http://www.kxsarchitektur.ch)

033 223 10 20



