

Liegenschaftsdokumentation

Baulandparzelle

CASAIMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt

Bauland

Adresse

Kelle 11
3634 Thierachern

Parzellenfläche

1'201 m²

Zone

Wohnzone W2

Übernahme

Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis

CHF 1'500.—/m²

An wunderschöner Aussichtslage, am Dorfrand von Thierachern befindet sich diese attraktive Baulandparzelle auf der Anhöhe «Kelle». Die leicht erhöhte Lage verleiht dem Grundstück eine fantastische Weitsicht über grüne Wiesen bis zu den Hochalpen sowie eine attraktive Besonnung.

Aktuell steht auf der Parzelle ein altes Wohnhaus, das aufgrund seines Zustandes im Zuge einer Bebauung rückgebaut würde. Für künftige Eigentümerinnen und Eigentümer eröffnet sich damit die Möglichkeit, das Grundstück nach eigenen Vorstellungen zu entwickeln.

Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und eignet sich für ein Mehrfamilienhaus mit sechs bis acht Wohneinheiten.

Thierachern ist eine ländlich geprägte Gemeinde in unmittelbarer Nähe zu Thun und verbindet dörfliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten befinden sich im Ort. Zudem bietet die umliegende Natur vielfältige Freizeitaktivitäten im Freien.

Eine gute Gelegenheit, an aussichtsreicher Lage Ihr Bauprojekt zu verwirklichen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

«Bauland mit
Aussicht – entsteht
hier Ihre nächstes
Projekt?»

Ihre Ansprechperson



Gioacchino Calà

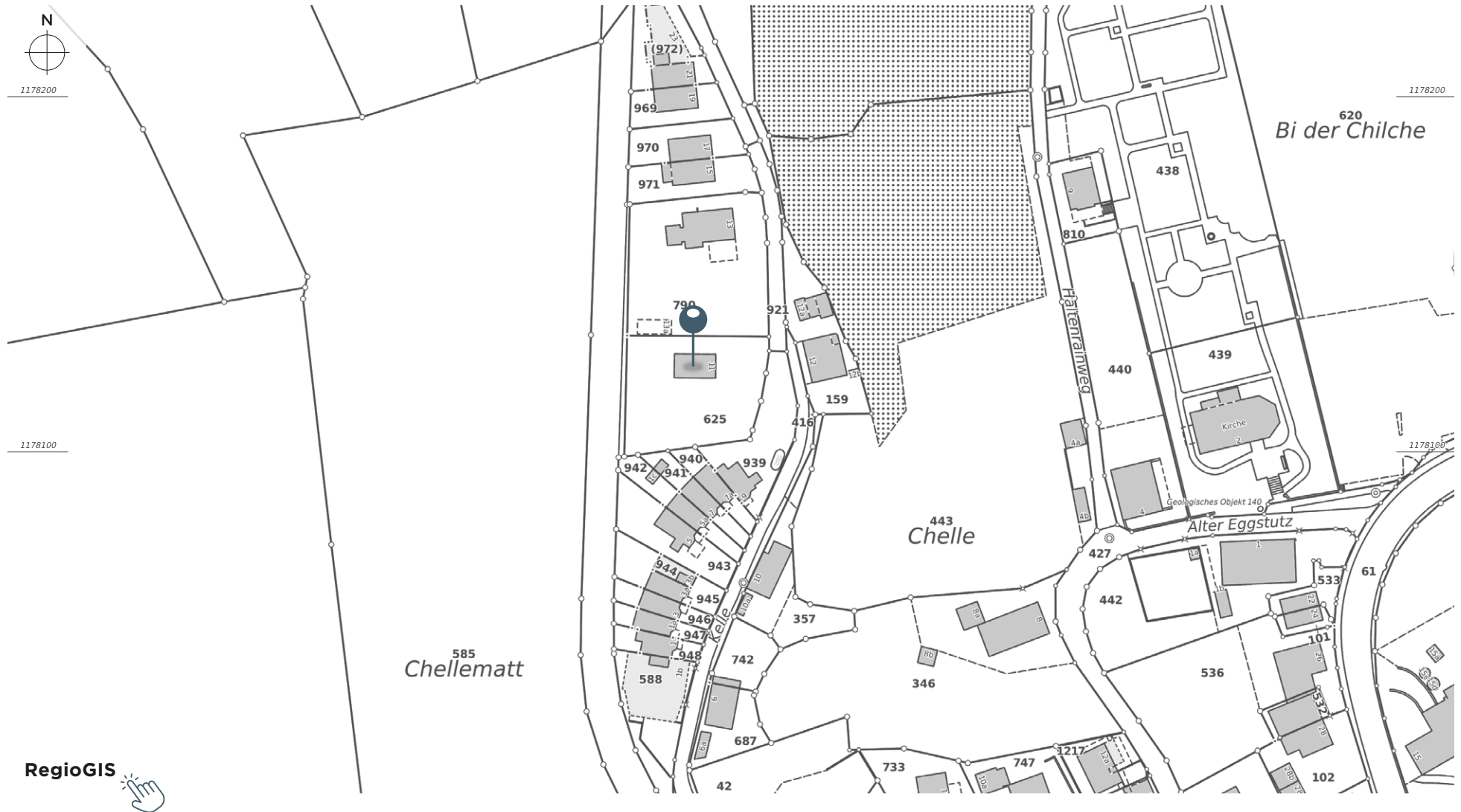
Gioacchino Calà
Eidg. Immobilienbewerter FA
033 225 21 50
gioacchino.cala@casa-immo.ch



Kelle 11, 3634 Thierachern



Situation





Auszug aus dem ÖREB-Kataster



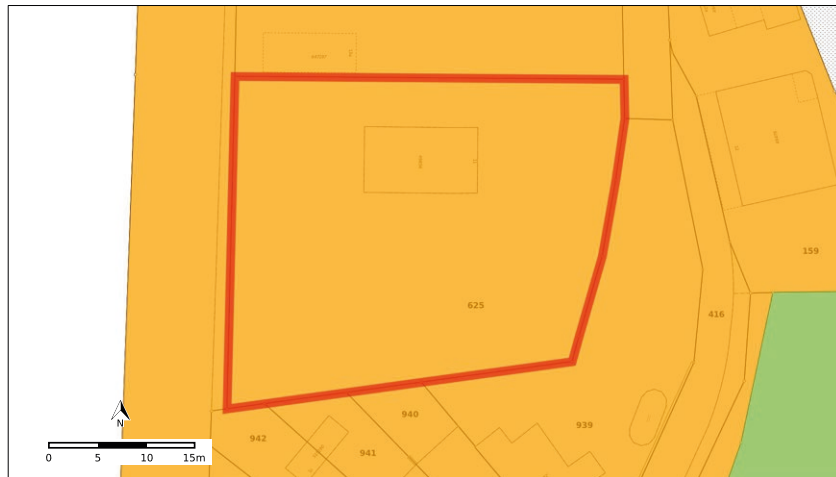
Grundstück-Nr	625
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH129504463537
Gemeinde (BFS-Nr.)	Thierachern (941)
Grundbuchkreis	-
Fläche	1201 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	03.02.2026

Auszugsnummer	c61584ed-74bd-4d34-b2b3-aaec35ca9689
Erstellungsdatum des Auszugs	17.02.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

Auszug aus dem ÖREB-Kataster

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

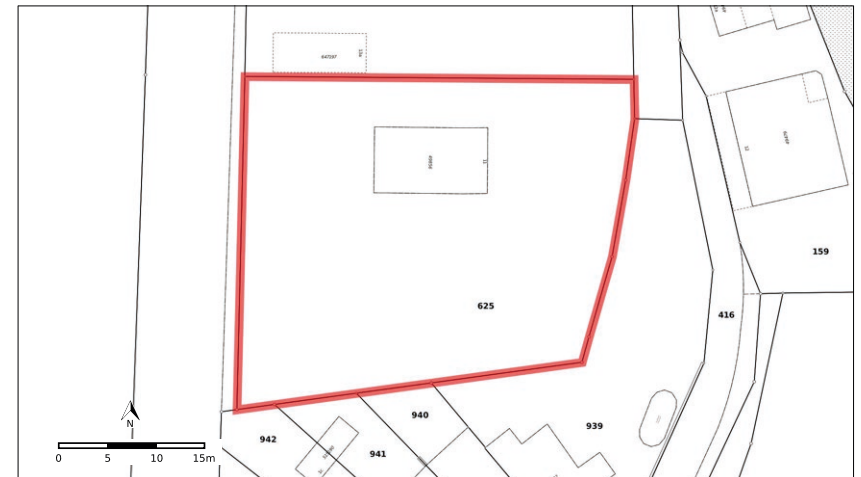
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Wohnzone W2	1201 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Grünzone		
	Übriges Gemeindegebiet und Landwirtschaftszone		
Rechtsvorschriften	Baureglement Thierachern vom 02.07.2009 https://oerefiles.apps.be.ch/94101/5508/941_BauR.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Thierachern http://www.thierachern.ch		

Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	übriger Bereich üB	1201 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Reglement https://oerefiles.apps.be.ch/1131/6611/RechtsvorschriftenGewasserschutzbereiche.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Wasserversorgungsgesetz (WVG), BSG 752.32 https://www.belex.sites.be.ch/data/752.32/de Wasserversorgungsverordnung (WV), BSG 752.321.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/752.321.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Die behördenverbindlichen Gewässerschutzbereiche sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümergebunden sind, erscheinen sie im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV.		
Zuständige Stelle	Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern https://www.bvd.be.ch/de/start/themen/wasser/gewasserschutz/grundwasserschutz.html		

Baupolizeiliche Masse

Zone	kG [m]	gG [m]	GH [m]	GL [m]	GT [m]	G	AZ	ES
W1	4	6	4.5	15	—	1	—	II
W2	4	8	7	25	13	2	— ¹	II / III
WG2	4	8	7	30	13	2	— ²	III
D	4	8	7	25	13	2	—	III
GB	4	4	7	30	20	—	—	III
G	4	—	7	40	—	—	—	IV

kG kleiner Grenzabstand
 gG grosser Grenzabstand
 GH Gebäudehöhe
 GL Gebäudelänge
 GT Gebäudetiefe
 G Anzahl Vollgeschosse
 AZ Ausnutzungsziffer³
 ES Empfindlichkeitsstufe

W1 Wohnzone W1
 W2 Wohnzone W2
 WG2 Wohn- und Gewerbezone WG2
 D Dorfkernzone
 GB Gartenbauzone
 G Gewerbezone

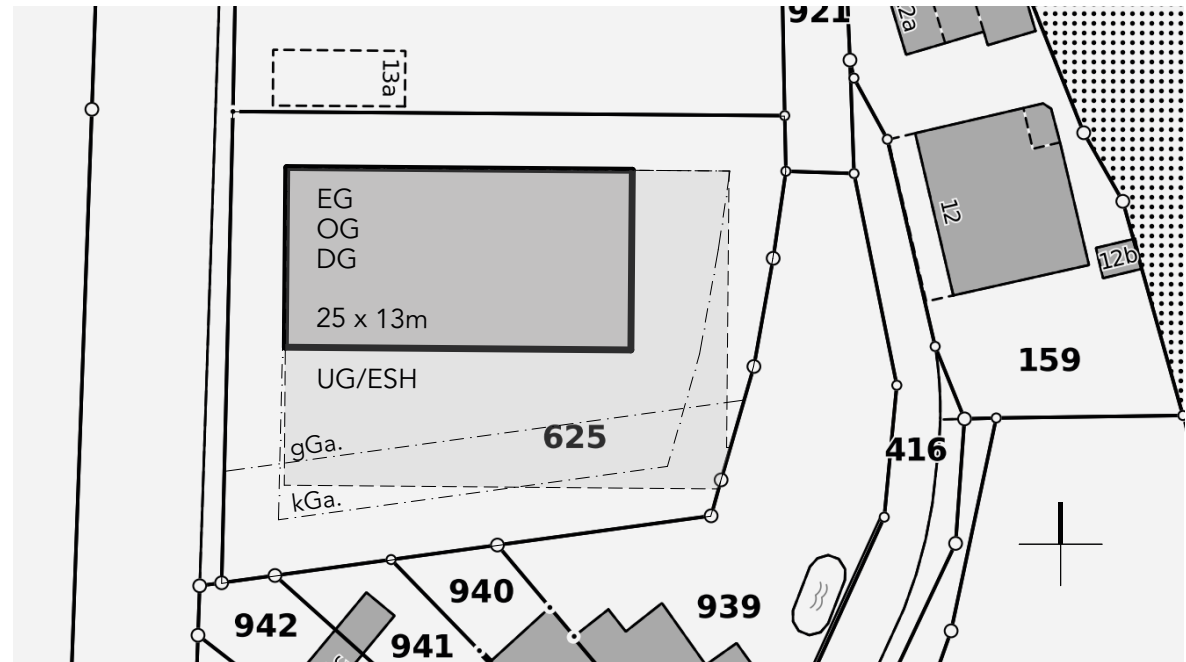
Vollständiges Baureglement



GESETZLICHE GRUNDDATEN

Zone:	Wohnen W2
Parzellen Nr.	625
Grundstücksfläche:	1'201 m ²
Nutzungsziffer:	keine
kleiner Grenzabstand:	4.00 m
grosser Grenzabstand:	8.00 m
Strassenabstand:	3.60 m
max. Gebäudelänge:	25.00 m
max. Gebäudetiefe:	13.00 m
max. Gebäudehöhe:	7.00 m
max. Vollgeschosse:	2
Anrechenbares UG:	1
Anrechenbares DG/AT:	1
Empfindlichkeitsstufe:	II
Dienstbarkeiten:	diverse
Grundlasten:	keine

SITUATIONSPLAN MÖGLICHE BEBAUUNG MST 1:500



KENNZAHLEN MÖGLICHE BEBAUUG

Grundfläche:	325 m ²
Geschosse:	2 Vollgeschosse + 1 DG + 1 UG/ESH
Dachgestaltung:	gleichgeneigtes Steildach
GF oberirdisch:	ca. 920 m ²
GF unterirdisch:	ca. 770 m ²
GV oberirdisch:	ca. 1'880 m ³
GV unterirdisch:	ca. 2'500 m ³
NWF:	ca. 730 m ² -> 6 - 8 Wohneinheiten

ERSTELLER

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

Die vorliegende Studie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.









Ausblick



Weitere Impressionen



Umgebung



Kennzahlen

Halt 1'201 m²

Amtlicher Wert CHF 318'800.—

Dienstbarkeiten 02.06.2021 035-2021/2819/0 **(L) Näherbaurecht für unbewohnte An- oder Nebenbauten**
ID.035-2021/001090, z.G. LIG Thierachern 941/790
02.06.2021 035-2021/2819/0 **(R) Näherbaurecht für unbewohnte An- oder Nebenbauten**
ID.035-2021/001091, z.L. LIG Thierachern 941/790
02.06.2021 035-2021/2819/0 **(L) Durchleitungsrecht**
ID.035-2021/001092, z.G. LIG Thierachern 941/790

Notariat Die notarielle Beurkundung soll bei Notar Dr. Alexander Kernen, Thun, erfolgen

Verkaufsrichtpreis CHF 1'800'000.— (CHF 1'500.—/m²)

Übernahme Nach Vereinbarung

Besichtigungen Besichtigungen der Baulandparzelle sind gerne möglich. Da das Haus noch bewohnt ist, bitten wir Sie um eine Mitteilung, so dass Sie der Projektleiter begleiten kann.

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 haben die Wahl getroffen? Mittels Bieterunde wird die höchstbietende Partei ermittelt. Mit einem vorliegenden Finanzierungsnachweis sind Sie bestens vorbereitet. 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.

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



