

Liegenschaftsdokumentation

Wohn- und Geschäftshaus



Objektbeschreibung

Objekt

Wohn- und Geschäftshaus
Renditeliegenschaft

Adresse

Bälliz 33
3600 Thun

Nettomietzinseinnahmen

CHF 228'000.—

Wohnfläche

653.9 m²

Baujahr

Ca. 1825-1849

Übernahme

Ab sofort oder nach
Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis

CHF 5'000'000.—

Mitten im Herzen von Thun, im beliebten Bälliz, präsentiert sich dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus als seltene Gelegenheit für Anleger. Eingebettet in die lebendige Atmosphäre der Einkaufsmeile vereint die Liegenschaft urbanes Leben, gewachsene Strukturen und langfristige Erträge.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Verkaufsladen mit direkter Präsenz zur belebten Einkaufszone. Darüber ergänzt eine Praxisfläche das Nutzungskonzept des Hauses. In den oberen Geschossen verteilen sich fünf Wohnungen unterschiedlicher Grössen und Grundrisse – teilweise mit Balkon und Blick in die schöne Thuner Innenstadt.

Die Wohnungen sind seit vielen Jahren an langjährige Mieter vermietet und bilden zusammen mit den Gewerbeflächen ein attraktives Renditeobjekt. Die Liegenschaft ist als erhaltenswert eingestuft und steht unter entsprechender Würdigung des Denkmalschutzes – ein Haus mit Identität, das den historischen Charme des Bälliz mitträgt.

Aus Rücksichtnahme auf die Privatsphäre der Mieterschaft werden bewusst keine Innenaufnahmen veröffentlicht. Interessierte Personen erhalten weiterführende Informationen sowie Einsicht in die detaillierte Fotodokumentation auf persönliche Anfrage.

«Mitten im
pulsierenden Bälliz –
Eine gute
Renditegelegenheit
mit Potenzial.»

Ihre Ansprechperson

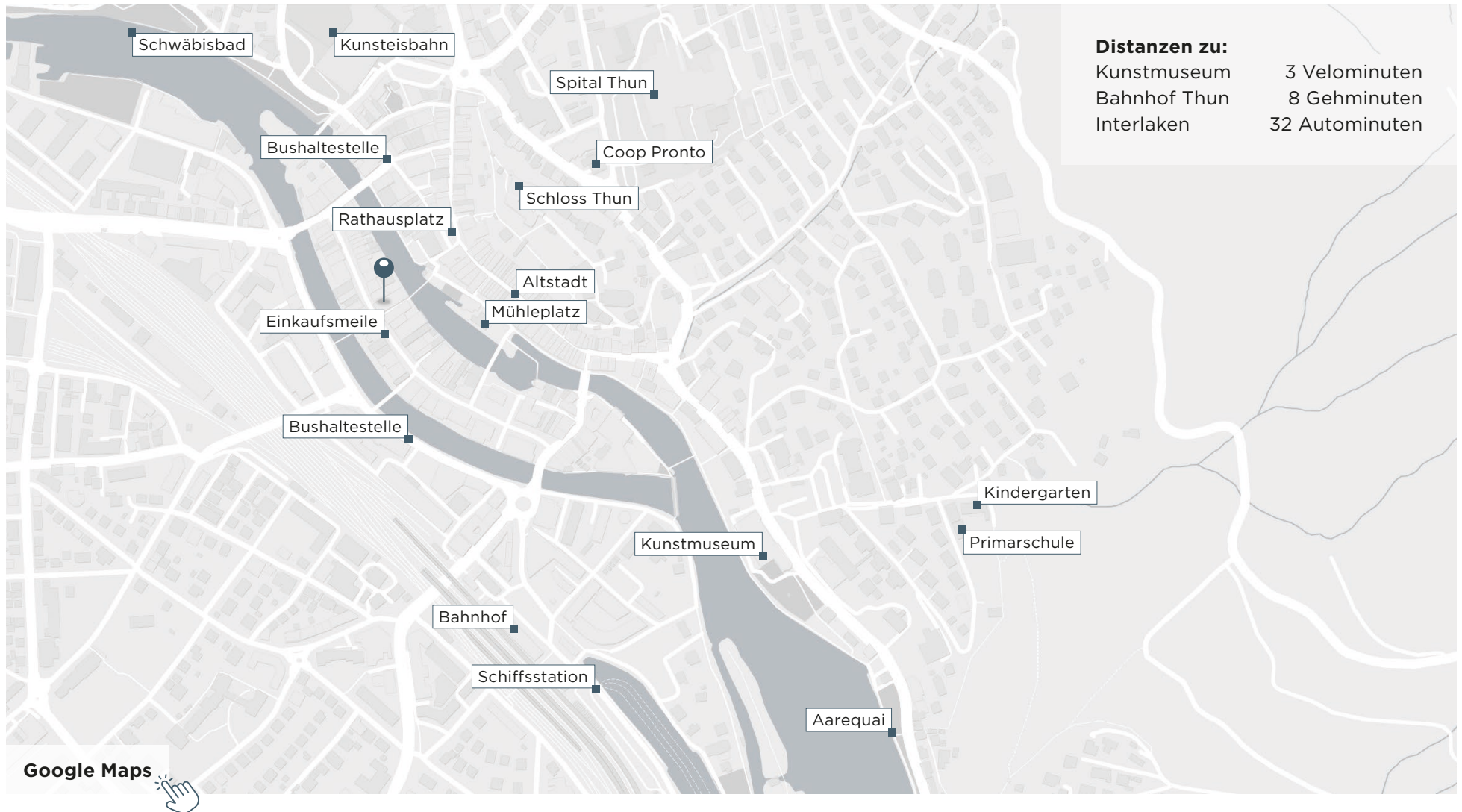


Gioacchino Calà

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



Bälliz 33, 3600 Thun



[illegible]

Situation













Weitere Impressionen



Verkaufsladen EG



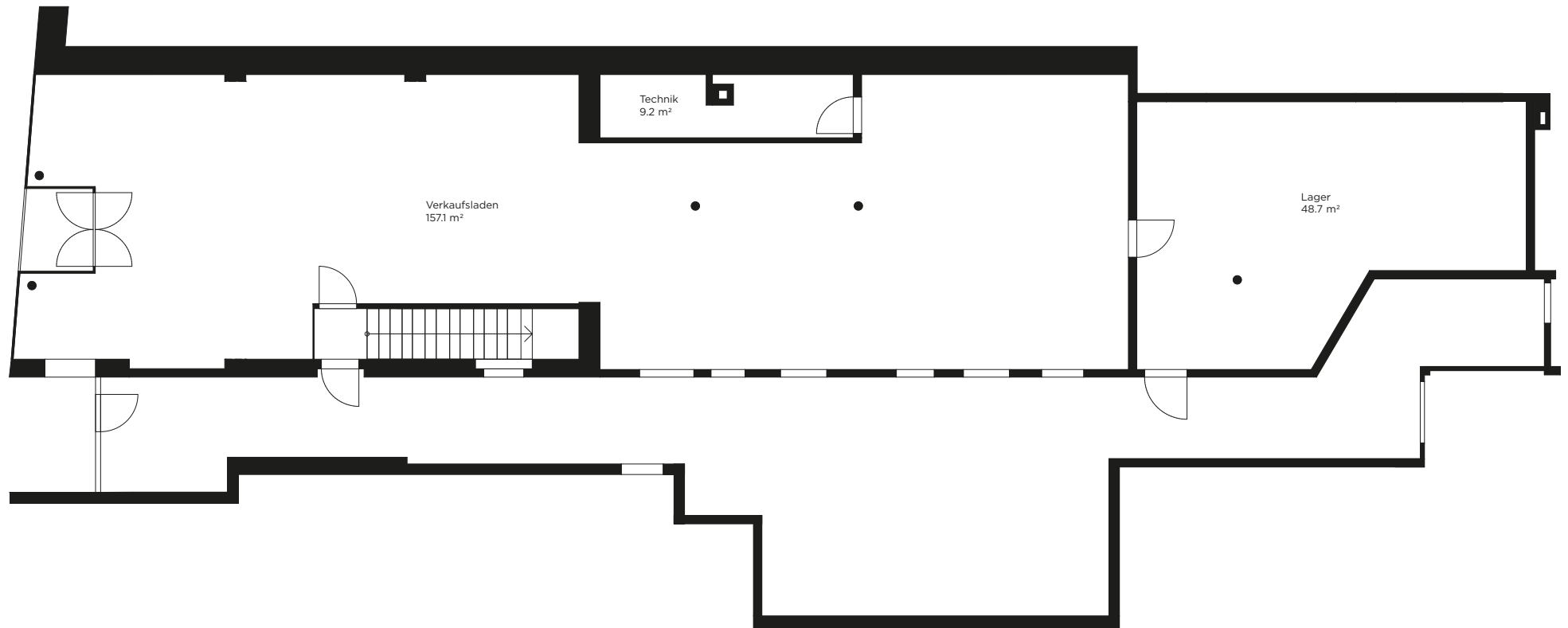


Praxisraum OG



Nebenräume

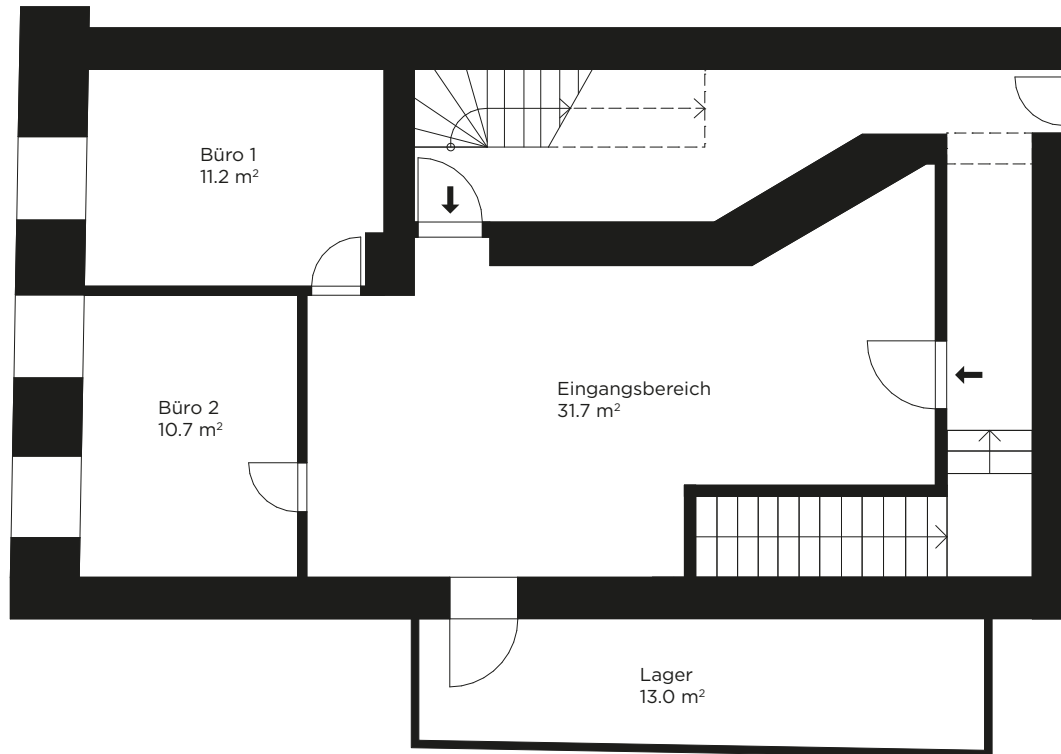
Verkaufsladen EG



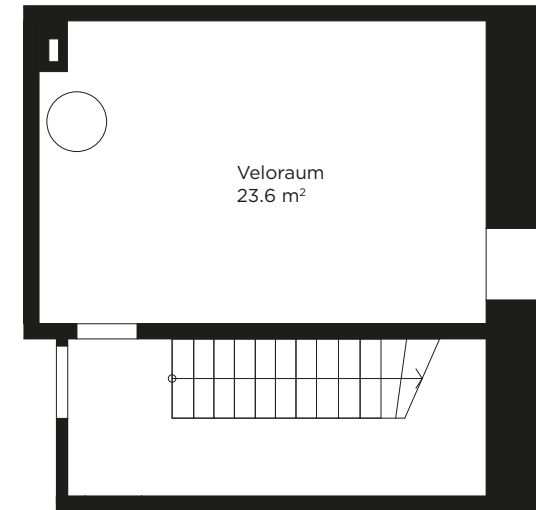
Die dargestellten Pläne sind unverbindlich und dienen ausschliesslich der Orientierung. Abweichungen in Masse und Ausführung bleiben vorbehalten.



Praxis OG



Nebenraum EG

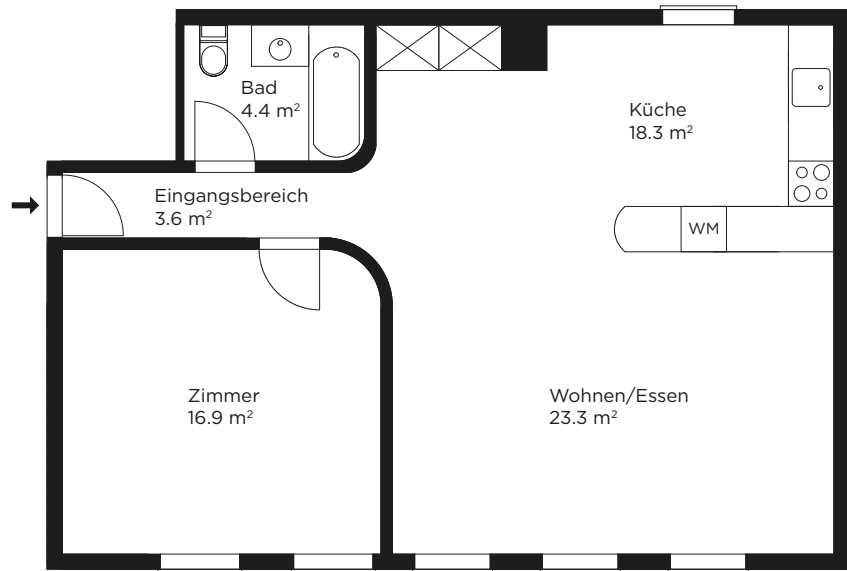


Die dargestellten Pläne sind unverbindlich und dienen ausschliesslich der Orientierung. Abweichungen in Masse und Ausführung bleiben vorbehalten.



Wohnung Nr. 03

2 Zimmer, 1. OG

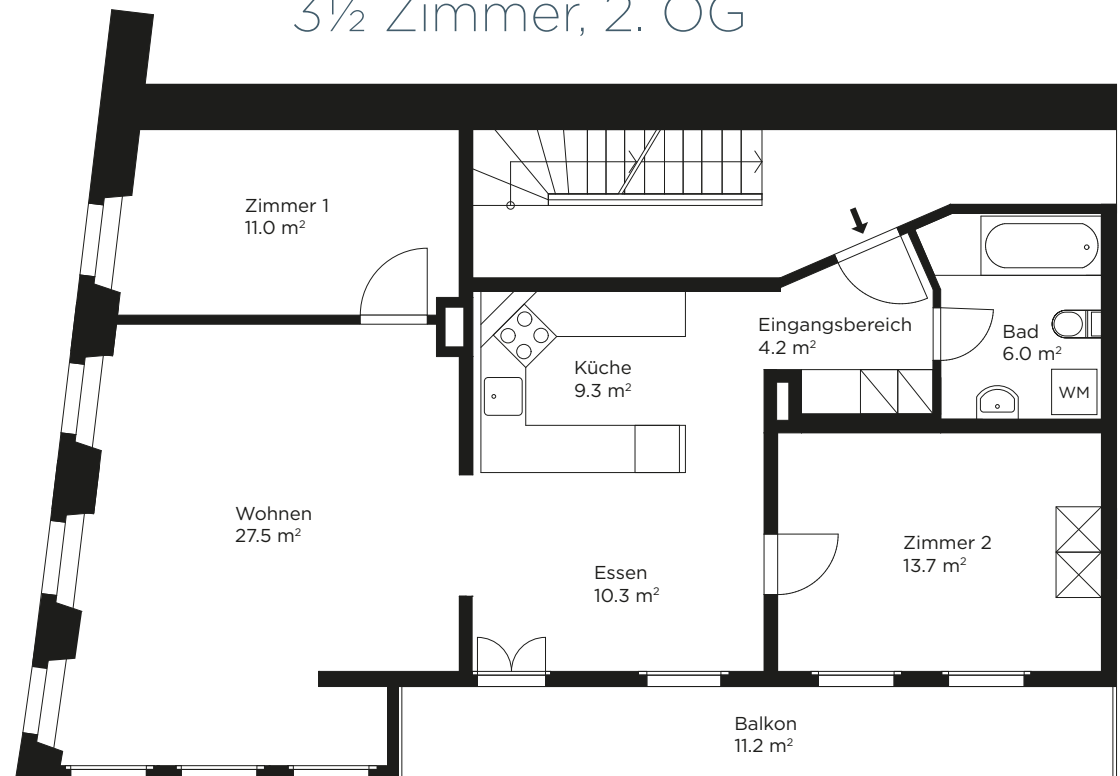


Die dargestellten Pläne sind unverbindlich und dienen ausschliesslich der Orientierung. Abweichungen in Masse und Ausführung bleiben vorbehalten.



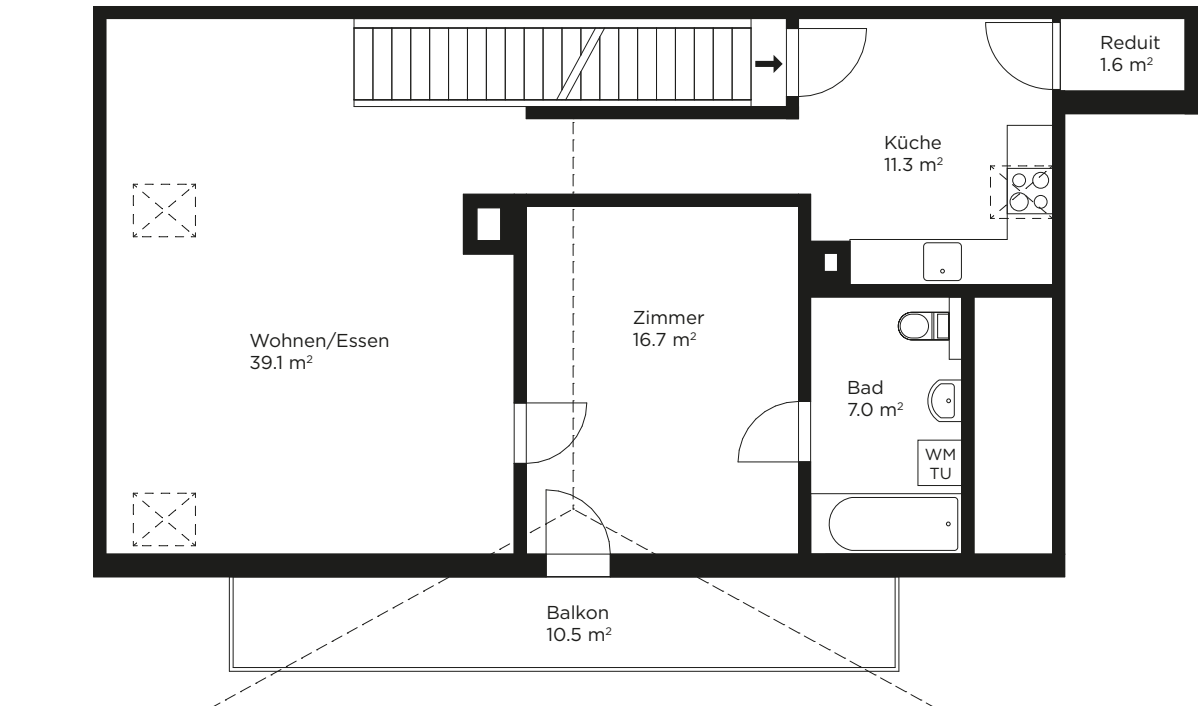
Wohnung Nr. 04

3½ Zimmer, 2. OG



Wohnung Nr. 05

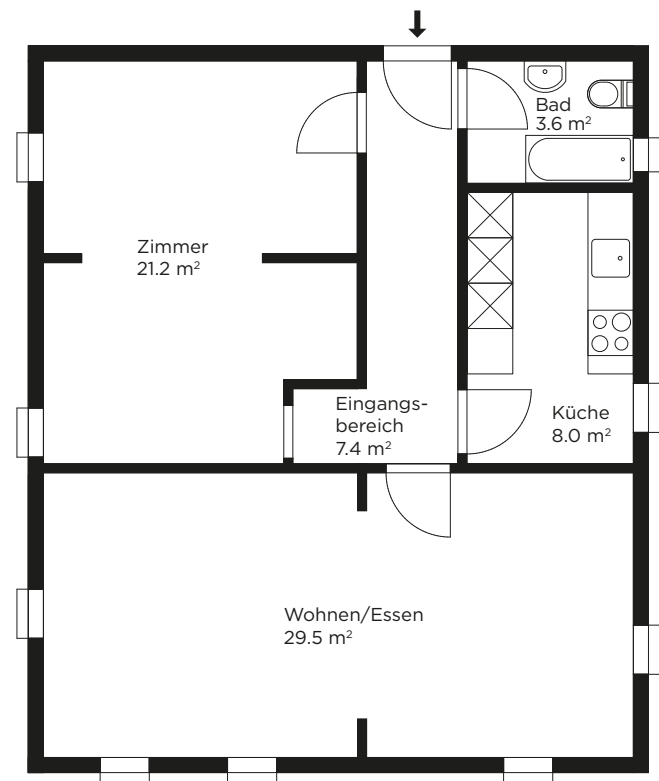
2½ Zimmer, 3. OG



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

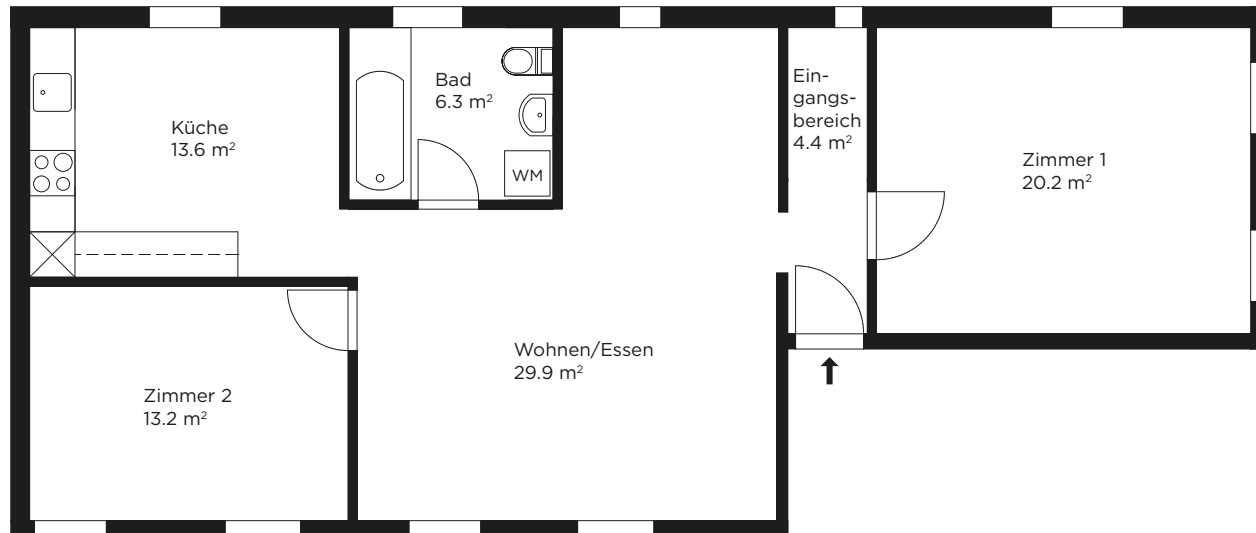
Wohnung Nr. 07

2½ Zimmer, 1. OG



Wohnung Nr. 06

3½ Zimmer, 1. OG



Nettowohnfläche
653.9 m²

Nettonutzfläche
686.7 m²

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

Kennzahlen gerundet

Mietzinseinnahmen mtl. netto	CHF	21'000	(zuzüglich CHF 1'328 für Nebenkosten)
Mietzinseinnahmen 2025 netto	CHF	234'450	(zuzüglich CHF 15'930 für Nebenkosten)
Bruttorendite		4,69 %	(bei Richtpreis von 5 Mio.)
Bewirtschaftungskosten	Durchschnitt der drei letzten Jahre		
Mietzinsausfälle	CHF	1'000	(0,4 %)
Versicherungen	CHF	6'000	(2,6 %)
Liegenschaftssteuern	CHF	2'100	(0,9 %)
Verwaltung	CHF	0	selbstverwaltet
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	CHF	12'000	(5,1 %)
Übrige Aufwände	CHF	1'000	(0,4 %)
Nettoertrag	CHF	212'350	(Mietzinseinnahmen netto abzüglich Bewirtschaftungskosten)
Nettorendite		4,25 %	(bei Richtpreis von 5 Mio.)

Grundbuch

Grundstück-Nr.	Thun 1 Nr. 913
-----------------------	----------------

Grundstück	408 m ²
-------------------	--------------------

Dominierte Grundstücke	Keine
-------------------------------	-------

Anmerkungen	Keine
--------------------	-------

Dienstbarkeiten	Vorhanden
------------------------	-----------

Grundlasten	Keine
--------------------	-------

Vormerkungen	Vorhanden
---------------------	-----------

Pfandrechte	Vorhanden
--------------------	-----------

Hängige Geschäfte	Keine
--------------------------	-------

Grundbuchauszug	Auf Anfrage
------------------------	-------------

Gebäudedaten

Bauzeit 1825-1849

Denkmalschutz erhaltenswert

Kubatur 3'374 m³ GVB-Norm

Amtlicher Wert CHF 1'799'900.—

Versicherungswert CHF 3'510'000.—

Bauinventar erhaltenswert, K-Objekt

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Verkaufsrichtpreis **CHF 5'000'000.—**

Übernahme Ab sofort oder nach Vereinbarung

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Baulicher Zustand

Bauweise

Wohn- und Geschäftshaus
Renditeliegenschaft

Heizsystem

Gasheizung, Abrechnung
über NeoVac

Warmwasser

Zentrale und dezentrale
Elektroboiler

Elektro

unterschiedliche Baujahr

Fenster

Grösstenteils aus den
80er-Jahren

Küchen/Nasszellen

Unterschiedliche Baujahre

Das Wohn- und Gewerbehaus gehört zur markanten Häuserzeilen auf der inneren Aareseite der Einkaufspassage Bälliz und prägt aufgrund seiner Lage das historische Stadtbild wesentlich mit. Das Gebäude wurde laut der Kantonalen Denkmalpflege zwischen 1825 und 1849 erstellt und bildet als bedeutender Eckbau zwischen Bälliz und dem Rathausbrüggli.

Im Erdgeschoss befindet sich eine attraktive Gewerbefläche an sehr guter Passantenlage. In den Obergeschossen sind mehrere Wohnungen unterschiedlicher Grösse sowie eine Praxis untergebracht. Das Haus befindet sich seit mehreren Generationen im Besitz derselben regional verankerten Familie.

Der Unterhalt der Liegenschaft wurde über die Jahre hinweg laufend und sorgfältig ausgeführt. Die letzte grössere Sanierung erfolgte im Bereich der Gewerbefläche im Erdgeschoss. Mit dem aktuellen Mieter besteht ein langfristiges Mietverhältnis. Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft in einem guten Unterhaltszustand, wobei einzelne Gebäudeteile unterschiedlichen Bau- und Erneuerungsperioden entsprechen.

Kurzfristig sind nach heutigem Kenntnisstand keine grösseren Sanierungsmassnahmen erforderlich. Je nach Anlagestrategie der zukünftigen Eigentümerschaft bieten sich jedoch weiterhin punktuelle Renovationen an oder mittel- bis langfristig eine umfassendere Gesamtanierung zur Optimierung des Potenzials.

Für eine detaillierte Beurteilung des baulichen Zustands empfehlen wir eine Besichtigung vor Ort.

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? 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 inklusive 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 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 um einen Richtpreis. Die Projektleiterin 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



