

Liegenschaftsdokumentation

Zweifamilienhaus

CASAIMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt

Zweifamilienhaus

Adresse

Frutigenstrasse 29
3600 Thun

Anzahl Zimmer

2 × 4½

Wohnfläche

167.5 m²

Baujahr

1938

Übernahme

Sommer 2026

Verkaufsrichtpreis

CHF 750'000.—

An der zentralen Frutigenstrasse in Thun befindet sich dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1938. Es umfasst zwei 4½-Zimmer-Wohnungen, die über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen sind. Die Grundrisse sind klar strukturiert und gut belichtet. Von den Wohnräumen bietet sich ein Blick auf den Niesen sowie auf die Stockhornkette.

Im Untergeschoss stehen zahlreiche Nebenräume zur Verfügung, die vielfältige Nutzungen ermöglichen. Zusätzlich bietet der Estrich weitere Nutzfläche und Reserven für individuelle Bedürfnisse.

Der Umschwung ist einfach gestaltet und verfügt über Rasenflächen rund um das Haus. Vor der Liegenschaft befinden sich vier Parkplätze.

Die Immobilie weist einen hohen Sanierungsbedarf auf und eignet sich für Käufer, die das bestehendes Gebäude nach eigenen Vorstellungen anpassen möchten.

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Stadtzentrum von Thun gut erreichbar.

Das Haus wird im Baurecht verkauft. Baurechtgeberin ist die Reformierte Kirchgemeinde von Thun. Informationen zu dieser Rechtsform finden Sie im hinteren Teil dieser Dokumentation.

«Zentraler geht
fast nicht mehr –
hier wohnen Sie
am Puls der Stadt.»

Ihre Ansprechperson



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

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



Frutigenstrasse 29, 3600 Thun













Treppenhaus



Wohnung EG









Wohnung OG









Dachgeschoss



Weitere Impressionen

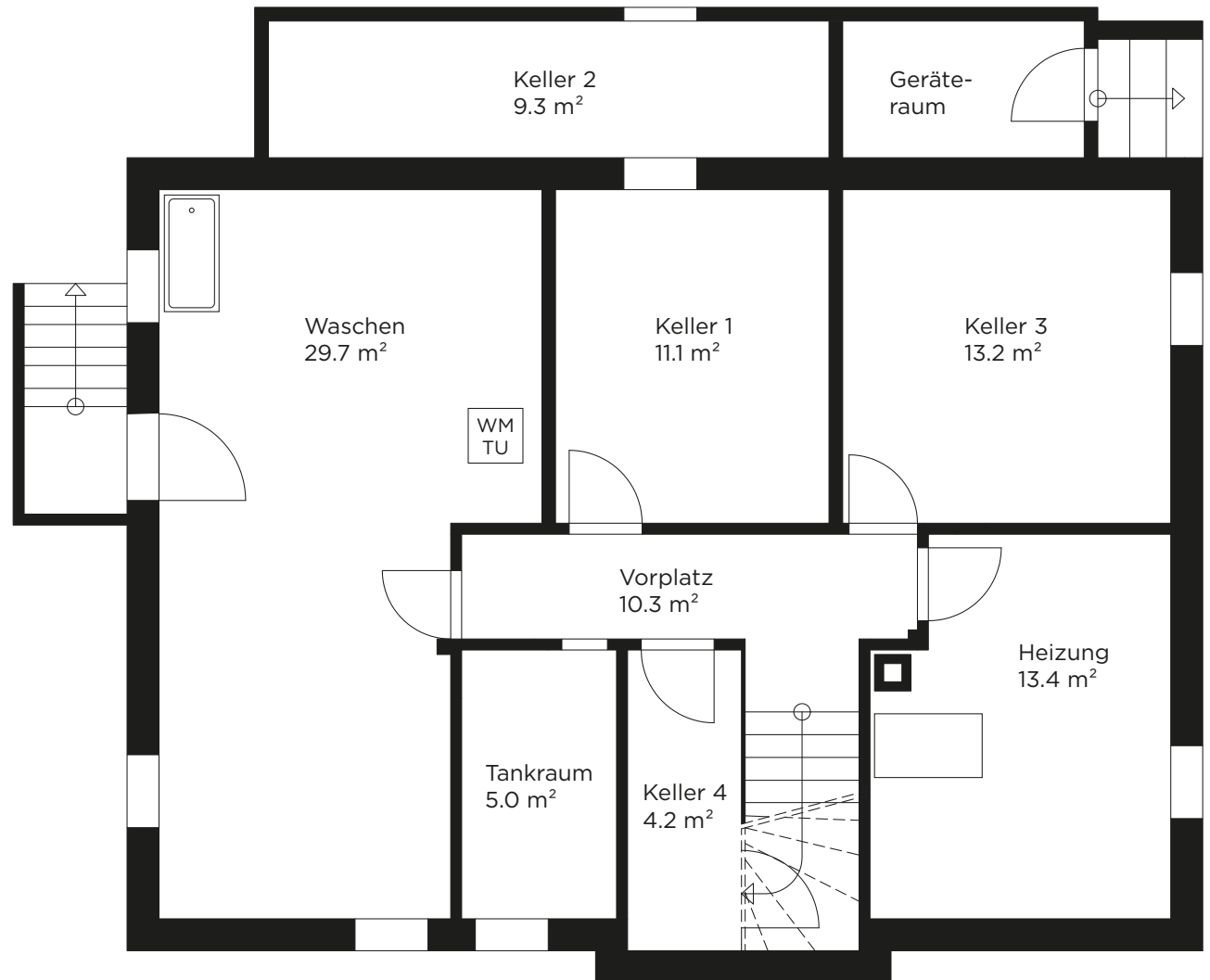




Untergeschoss

Untergeschoss

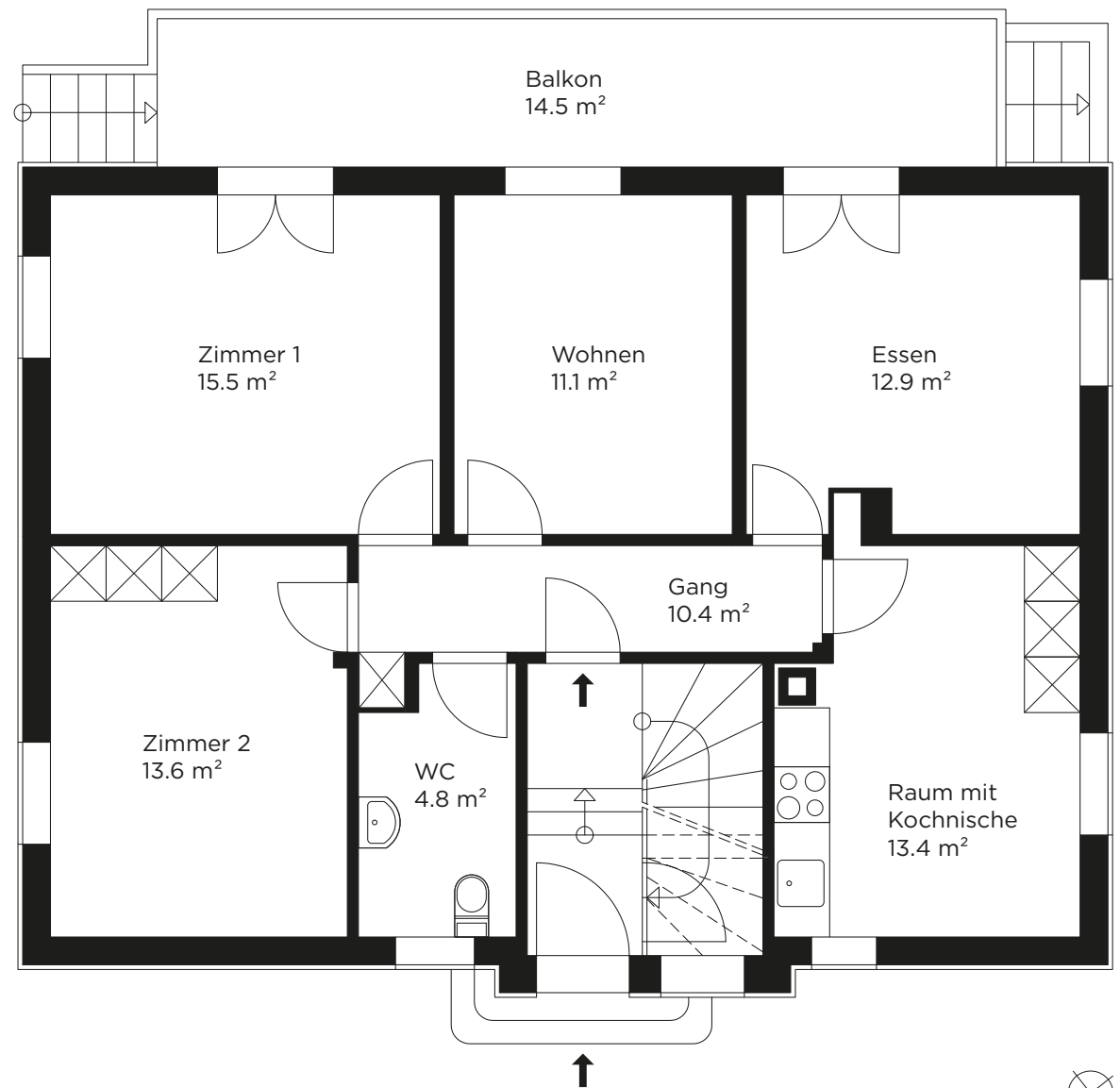
Grundrisse individuell möblieren



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



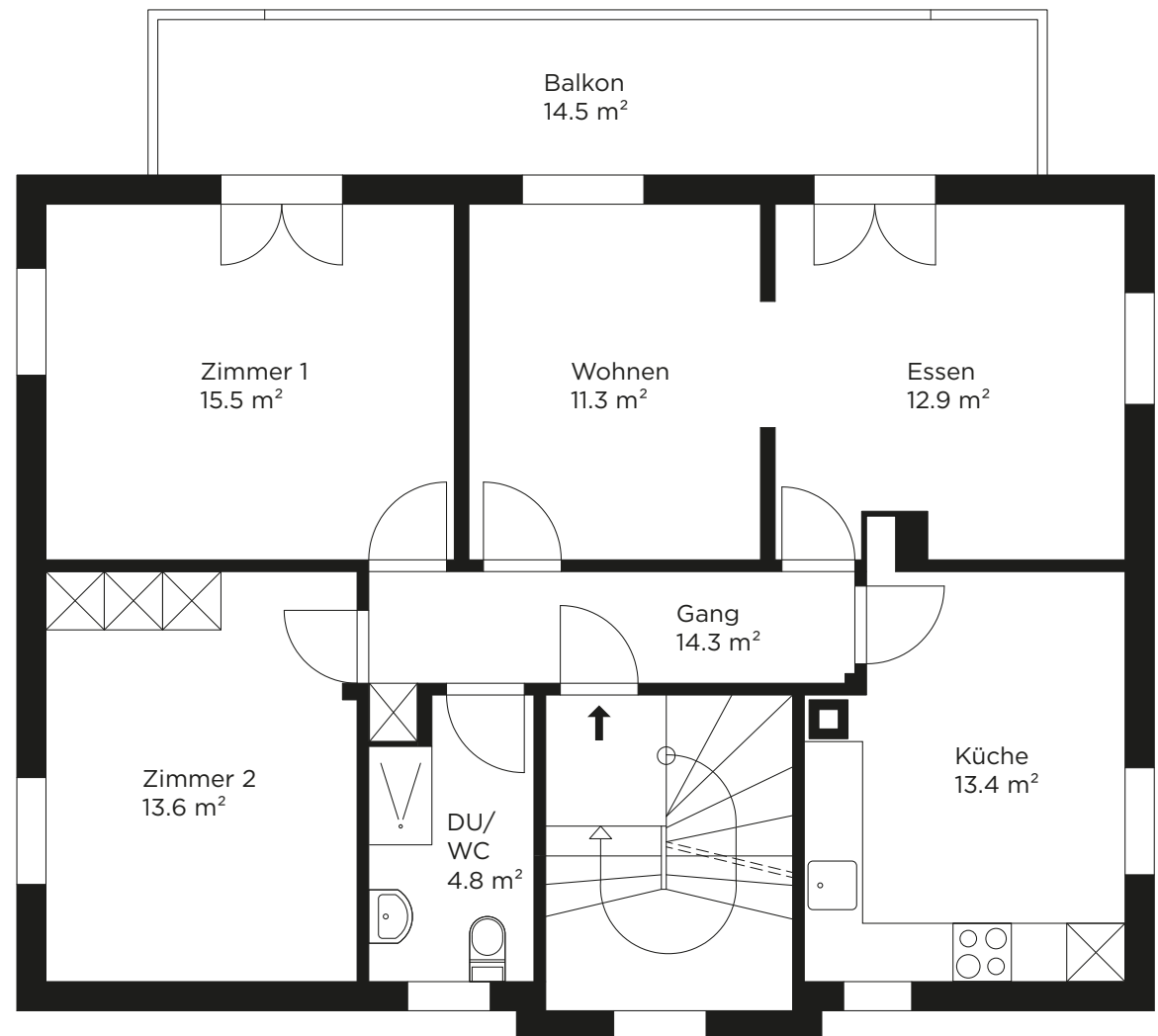
Erdgeschoss



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



Obergeschoss



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



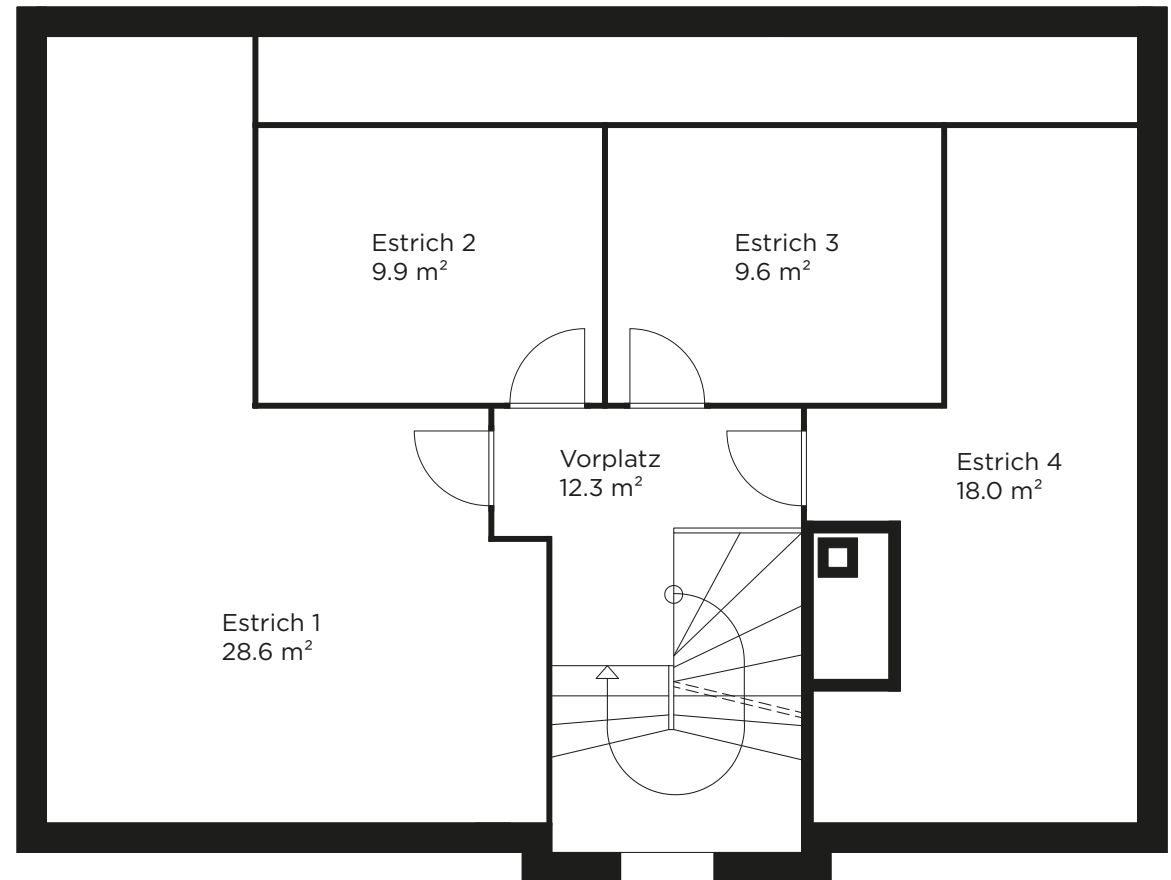
Dachgeschoss

Nettowohnfläche

167.5 m²

Nettonutzfläche

342.1 m²



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



Grundbuch

Grundstück-Nr. Thun 1 Nr. 1817

Grundstück 633 m²

Dominierte Grundstücke Keine

Anmerkungen Keine

Dienstbarkeiten 06.10.1937 025-III/8125

(L) Gewerbebeschränkung ID.025-2002/000049

z.G. Einwohnergemeinde Thun

09.02.2007 025-2007/685/0

(L) Duldung einer Lärmschutzwand ID.025-2007/000258

z.G. Kanton Bern TBA OIK I

Grundlasten Keine

Vormerkungen Keine

Pfandrechte Vorhanden

Hängige Geschäfte Keine

Kennzahlen

Baujahr 1938

Kubatur 984 m³ GVB-Norm

Amtlicher Wert CHF 619'000.—

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

Versicherungswert CHF 885'500.—

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Baurechtszins CHF 10'500.— (weitere Infos finden Sie auf der übernächsten Seite)

Verkaufsrichtpreis **CHF 750'000.—**

Übernahme Sommer 2026

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Ausbau

Bauweise	Massivbauweise
-----------------	----------------

Dach	Walmdach mit Ziegeleindeckung
-------------	-------------------------------

Fenster	Holzfenster, 2-fache Isolierverglasung
----------------	--

Heizung	Öl-Heizung, Wärmeverteilung über Radiatoren
----------------	---

Warmwasser	Durchlauferhitzer (Gas) je Wohnung
-------------------	------------------------------------

Wohnung EG	Bisher als Büro genutzt und somit ohne voll ausgestattete Küche und ohne Badewanne/Dusche
-------------------	---

Wohnung OG	Bisher als Wohnung genutzt inkl. voll ausgestatteter Küche und Dusche/WC
-------------------	--

Baurecht

Das Zweifamilienhaus an der Frutigenstrasse wird im Baurecht verkauft. Die Reformierte Gesamtkirchgemeinde Thun ist Baurechtgeberin und stellt das Land bis mindestens im Jahr 2125 zur Verfügung. Die Liegenschaft ist dadurch deutlich preiswerter, da der Landanteil nicht gekauft werden muss. Anstelle ist ein jährlicher Baurechtszins an die Kirchgemeinde zu überweisen.

Der Kauf im Baurecht eignet sich grundsätzlich für alle Interessenten. Für Personen, die bisher noch nicht die Gelegenheit hatten, ein grosses Eigenkapital anzusparen, kann dies von zusätzlichem Nutzen sein.

Was heisst Kauf im Baurecht?

Beim Kauf im Baurecht erwerben Sie lediglich das Haus, nicht aber den Landanteil dazu. Das Land «mietet» der Hauseigentümer (Baurechtnehmer) vorerst bis zum Jahr 2125 und bezahlt dafür dem Landeigentümer (Baurechtgeber) jährlich einen Baurechtszins. Während dieser Zeit kann die Baurechtnehmerin frei über das Land verfügen d.h. sie kann Gebäude erstellen, Abbrechen oder verkaufen. Das Baurecht ist veräusserbar und vererblich und kann ohne Einwilligung beider Parteien nicht vorzeitig aufgehoben werden.

Wer ist an der Frutigenstrasse Baurechtgeber?

Bei dieser Liegenschaft ist die Reformierte Gesamtkirchgemeinde Thun Landeigentümerin und damit Baurechtgeberin.

Baurechtszins

Der für die Liegenschaft zu bezahlende Baurechtszins beläuft sich auf CHF 10'500.—/Jahr. Der Baurechtszins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise und kann alle 5 Jahre angepasst werden.

Weitere finanzielle Aspekte des Baurechts

Da Sie das Land nur langfristig «mieten», benötigen Sie für den Kauf der Liegenschaft weniger Eigenkapital, da diese um den Landwert günstiger zu stehen kommt. Die Banken finanzieren Liegenschaften im Baurecht genau gleich wie Häuser ohne Baurecht. Den Baurechtszins können Sie, gleich wie den Hypothekarzins, aktuell noch bei der Einkommenssteuer geltend machen.

Was passiert nach Ablauf der festen Baurechtsdauer?

Ungefähr 5 Jahre vor Ablauf der festen Baurechtsdauer verhandeln die Parteien über die Verlängerung des Baurechts. Sollte wider Erwarten keine Einigung zustande kommen, tritt der sogenannte Heimfall ein. Das heisst, in vorliegendem Fall müsste die Baurechtgeberin dem Hauseigentümer die Liegenschaft zum dannzumaligen (zukünftigen) Verkehrswert abkaufen.

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 Wohnung 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



