

Liegenschaftsdokumentation

Stadtvilla

CASAIMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt

Villa

Adresse

Jungfraustrasse 19
3600 Thun

Anzahl Zimmer

9½

Wohnfläche

204.6 m²

Baujahr

1922

Übernahme

Ab sofort oder
nach Vereinbarung

Baurecht

100 Jahre

Verkaufsrichtpreis

CHF 950'000.—

Diese über 100-jährige Stadtvilla mit 9½ Zimmern liegt im westlichen Teil von Thun, direkt an der Grenze zum beliebten Quartier Hohmad. Die zentrale Lage überzeugt durch ihre Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielfältigen Freizeitangeboten. Die Liegenschaft besticht durch ihre klassische Architektur, grosszügige Raumhöhen und eine Hauptausrichtung nach Südwesten, die eine ganz-tägige Besonnung garantiert.

Der bauliche Zustand weist Handlungsbedarf auf. Eine Sanierung ist notwendig, um den langfristigen Werterhalt der Immobilie zu sichern.

Über drei Wohngeschosse verteilen sich zahlreiche Zimmer und mehrere Nasszellen, was eine flexible Nutzung für Familien oder kombinierte Wohn- und Arbeitsformen ermöglicht. Im Untergeschoss stehen Nebenräume zur Verfügung, die sich ideal als Lager-, Hobby- oder Hauswirtschaftsräume eignen. Hinter dem Haus befindet sich zudem ein Schopf, der vielseitig genutzt werden kann. Desweiteren verfügt sie über eine Einzelgarage sowie einen Vorplatz. Der Aussenbereich bietet viel Platz und Potenzial für Gartenliebhaber oder zukünftige Umgestaltungen.

Eine vorliegende Machbarkeitsstudie eröffnet interessante Perspektiven für eine Weiterentwicklung des Objekts. So richtet sich das Angebot besonders an Privatpersonen mit einem Blick für das Besondere, die das Potenzial eines solchen historischen Objekts erkennen und bereit sind, mit einer sorgfältigen Sanierung neues Leben in ein einzigartiges Zuhause zu bringen - mitten in der Stadt Thun, einem Wohnort mit hoher Lebensqualität.

«Liebhaberobjekt
mit Entwicklungsmöglichkeiten –
mitten in der Stadt.»

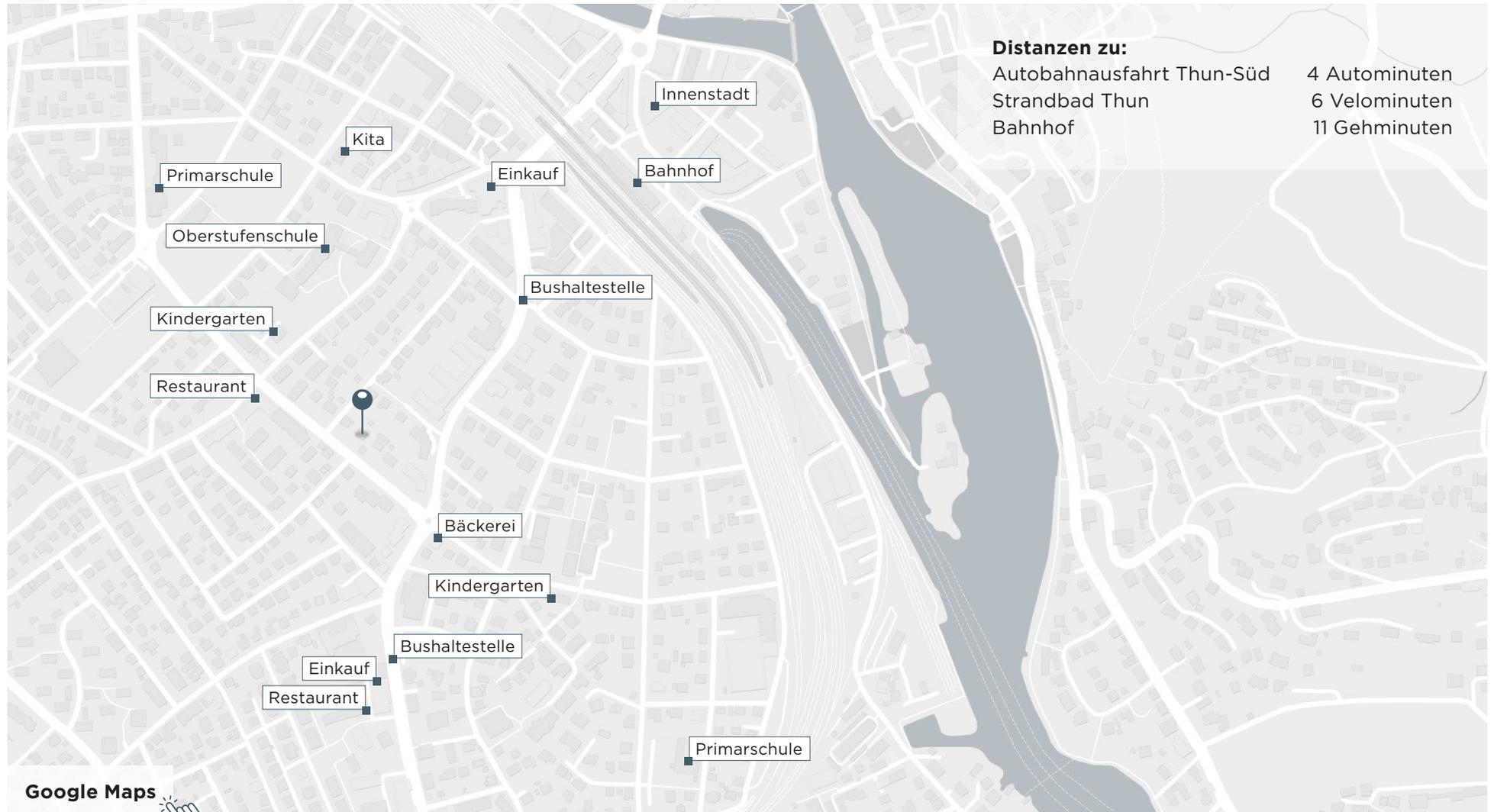
Ihre Ansprechperson



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



Jungfraustrasse 19, 3600 Thun



Situation







Schopf

Garage

Zugang

Zugang















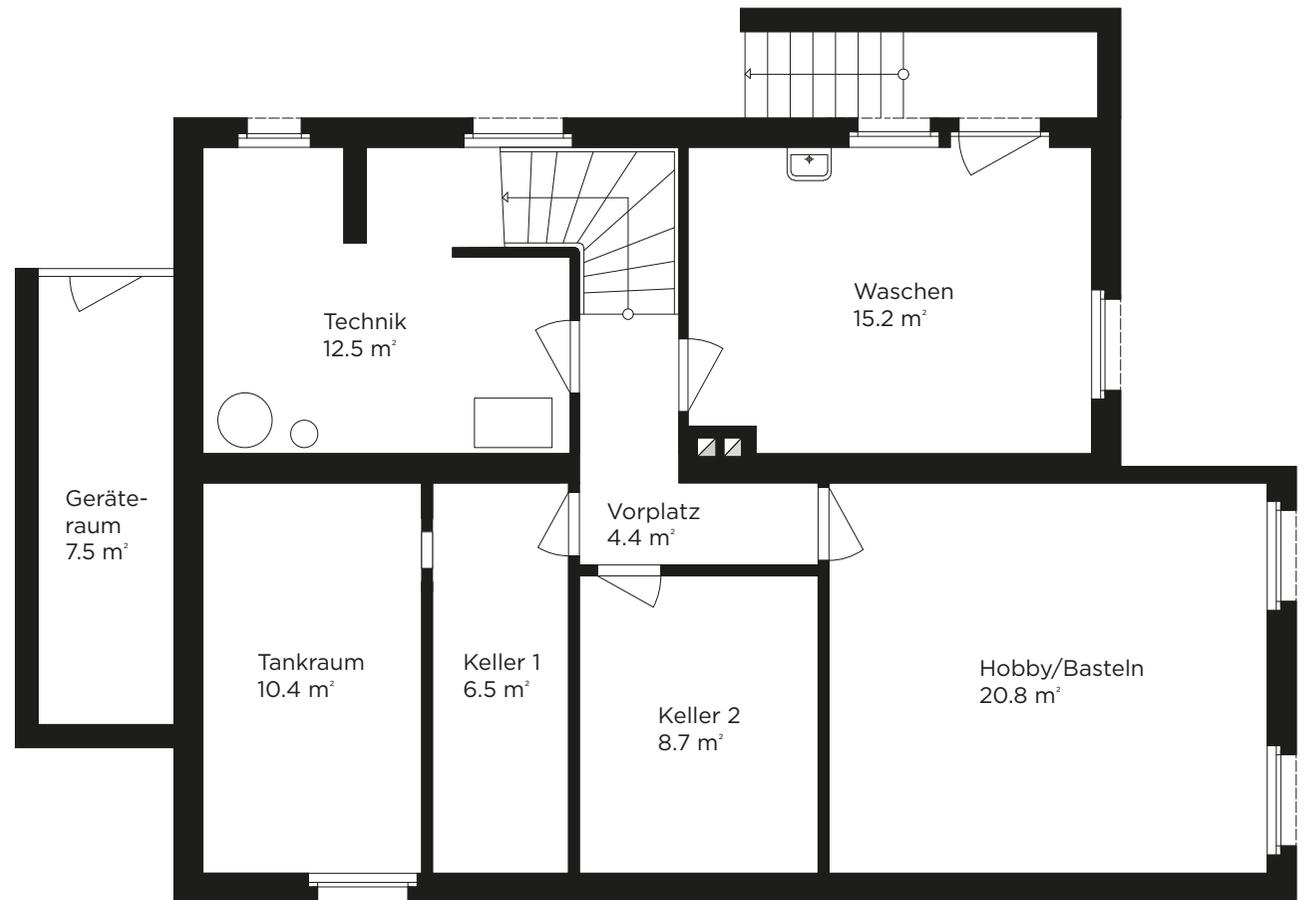








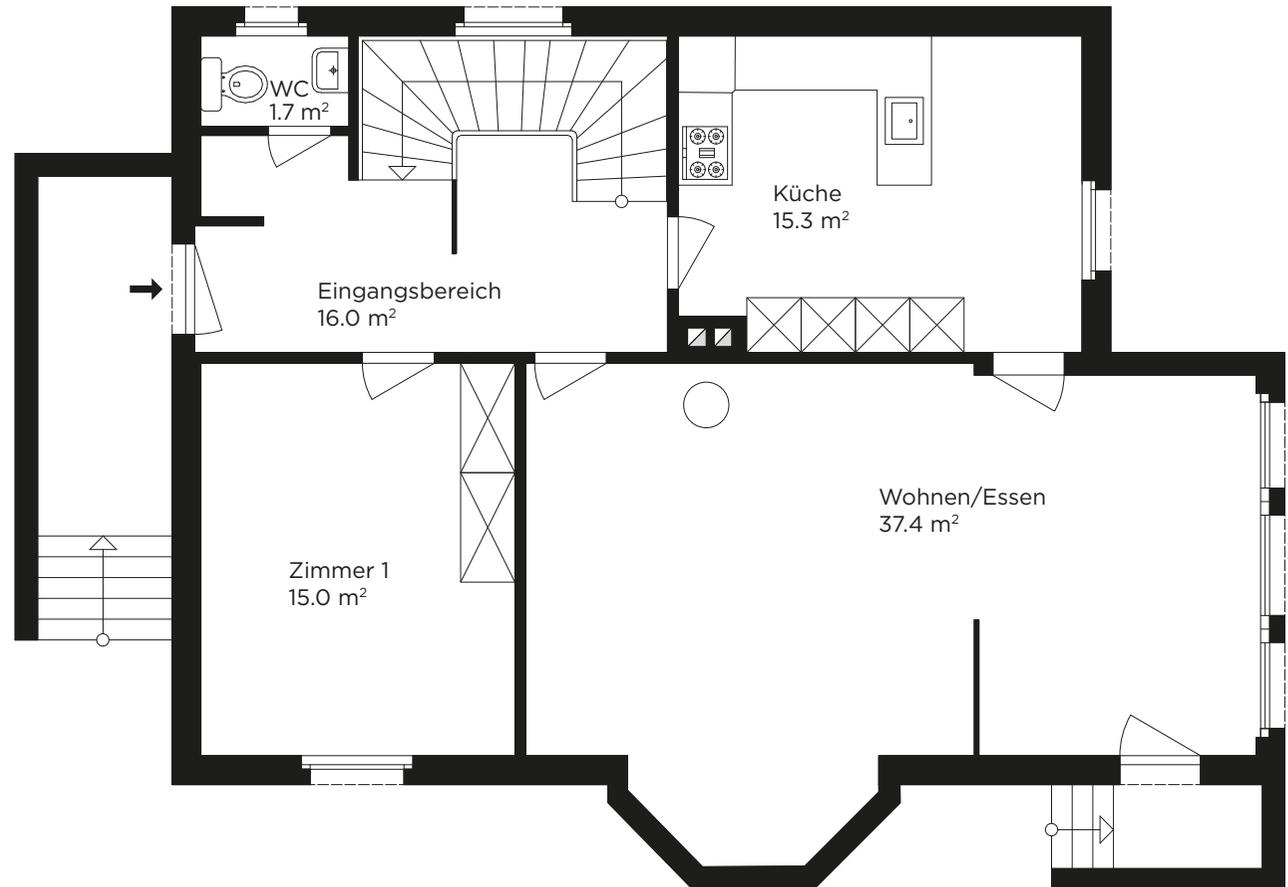
Untergeschoss



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



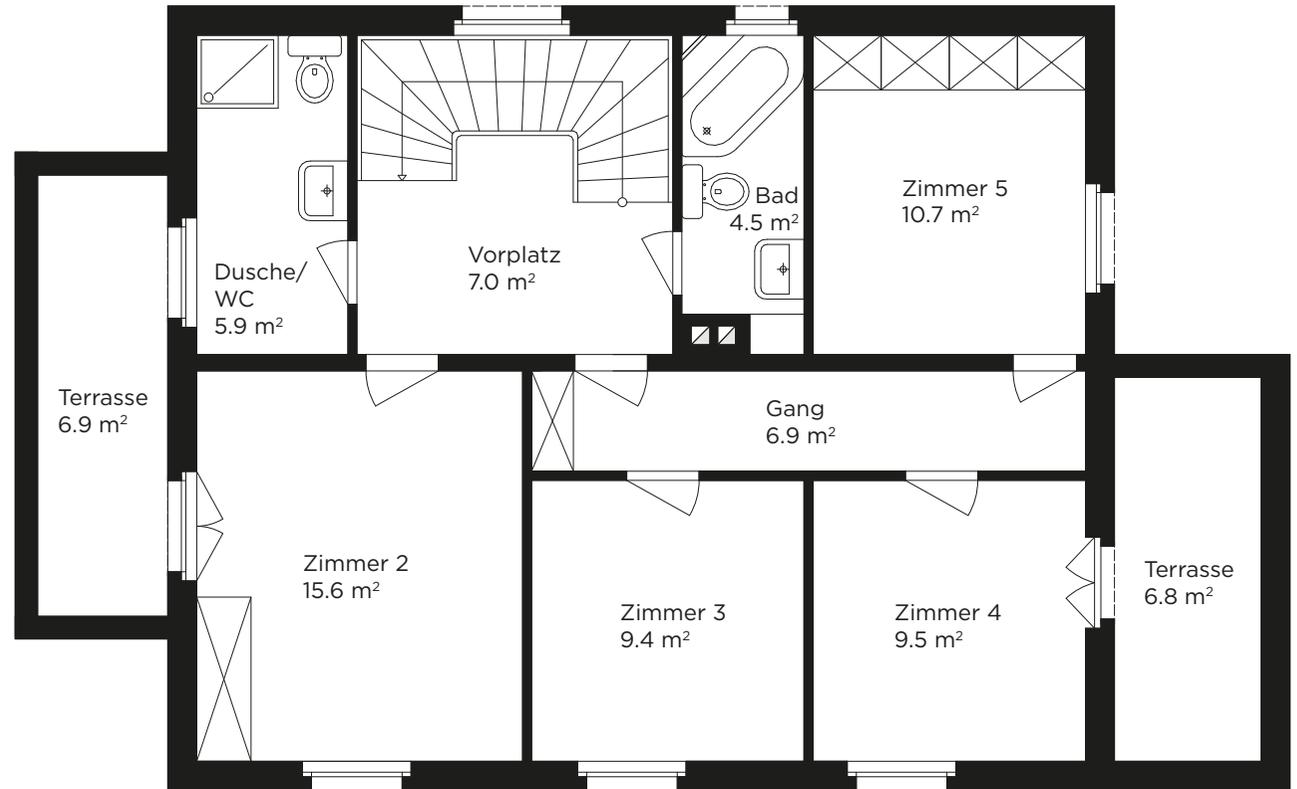
Erdgeschoss



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



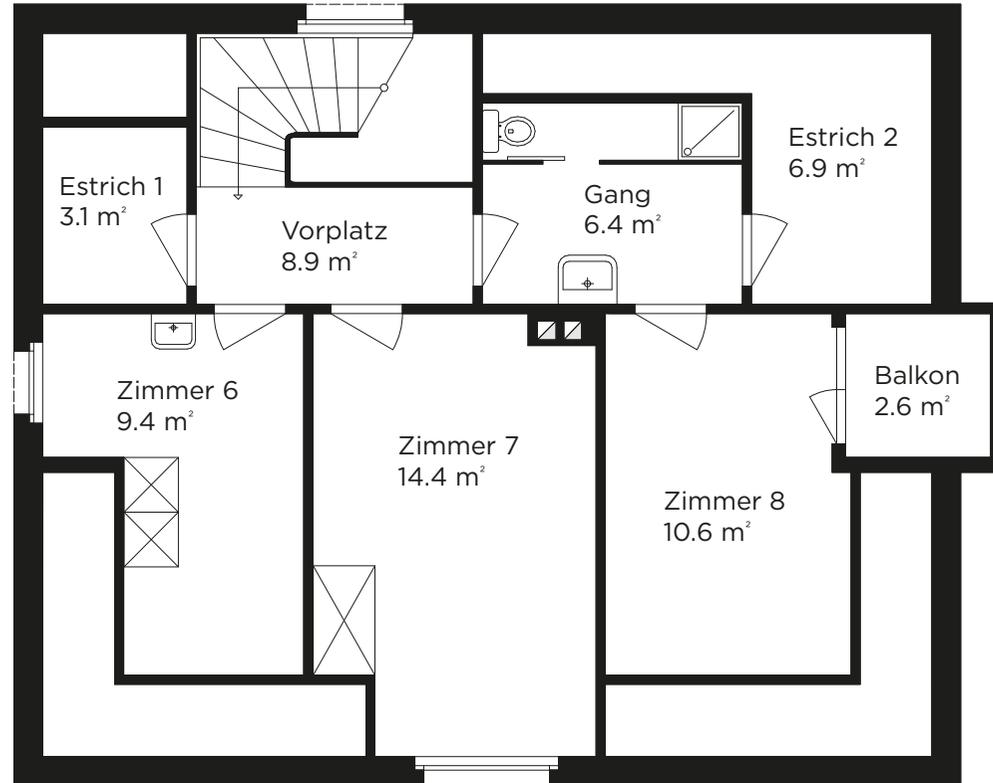
Obergeschoss



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



Dachgeschoss



Nettowohnfläche
204.6 m²

Nettonutzfläche
300.6 m²

Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



Grundbuch

Grundstück-Nr. Thun 1 Nr. 5255

Grundstück 1'133 m²

Dominierte Grundstücke Keine

Anmerkungen Keine

Dienstbarkeiten 05.08.1969 025-8/4082

(L) Grenzbaurechte ID.025-1999/025526
z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/1315

05.08.1969 025-8/4082

(R) Grenzbaurechte ID.025-1999/026061
z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/1315

Grundlasten Keine

Vormerkungen Keine

Pfandrechte Vorhanden

Hängige Geschäfte Keine

Kennzahlen

Baujahr 1922

Kubatur 1'399 m³ GVB-Norm

Amtlicher Wert CHF 287'100.—

Steuersätze Staat/Gemeinde 2.975/1.72 Einheiten
Liegenschaftssteuer 1.20‰ vom amtlichen Wert

Versicherungswert CHF 1'264'800.—

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Baurechtszins CHF 15'000.— p.a. (weitere Infos finden Sie auf der übernächsten Seite)

Verkaufsrichtpreis **CHF 950'000.—**

Übernahme Ab sofort oder nach Vereinbarung

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Ausbau & Möglichkeiten

Bauweise Massivbauweise

Dach Walmdach mit Ziegeleindeckung

Fenster Holzfenster, 2-fache Isolierverglasung

Heizung Öl-Heizung, Wärmeverteilung über Radiatoren
Warmwasser Elektroboiler (400 Liter)

Cheminée Cheminéeofen im Wohnbereich

Schreinerarbeiten Diverse Einbauschränke

Wünschen Sie Einblicke in die vorliegende Machbarkeitsstudie?

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wir senden Ihnen das Dokument gerne zu.

Baurecht

Die Stadtvilla an der Jungfraustrasse 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 Jungfraustrasse 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 15'000.–/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, 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. Seit dem 1. Januar 2015 entfallen die Handänderungssteuern (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



