

Liegenschaftsdokumentation
Baulandparzelle

CASA IMMOBILIEN



Beschrieb

Objekt

Bauland

Adresse

Rufelistrasse
3600 Thun

Grundstückfläche

ca. 3'238 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis

Auf Anfrage

Entlang der Rufelistrasse, angrenzend an das Naherholungsgebiet des Chartreusewaldes, entsteht durch Abparzellierung eines bestehenden Grundstücks eine neue Baulandfläche mit besonderer Qualität. Durch die Kombination aus Seenähe und der einzigartigen Biosphäre die direkt vor der Haustür liegen, ergibt sich eine seltene Gelegenheit für ein Bauvorhaben mit hohem Wohnwert.

Das Grundstück liegt in der Wohnzone W2 und erlaubt bis zu vier Baukörper. Die Hanglage schafft interessante Voraussetzungen für architektonische Konzepte, die das Gelände einbeziehen und gleichzeitig den Ausblick optimal nutzen. Durch diese Flexibilität eignet sich das Bauland für ein zusammenhängendes Projekt mit mehreren Einheiten und einer gemeinsamen Einstellhalle.

Um die Ausnützung optimal zu gewährleisten, wird ein Näherbaurecht im Norden hin zur Landhausvilla gewährt. Hingegen wird zu Gunsten der Villa eine Höhenbeschränkung auf das Niveau des aktuellen Gartens eingetragen.

Die Erschliessung wird künftig über die Rufelistrasse führen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich nordseitig bestehende Wohnhäuser, ostseitig eine im Bau befindliche Mehrfamilienhaussiedlung und westseitig eine weitere Baulandparzelle. Gleichzeitig sorgt der Waldrand für eine natürliche Abgrenzung, zudem für eine ruhige und gut durchgrünte Umgebung mit hohem Mass an Privatsphäre.

Mit seiner Lage, den Bebauungsmöglichkeiten und der Nähe zur Stadt Thun mit einer gut ausgebauten Infrastruktur bietet dieses Grundstück eine solide Grundlage für eine wirtschaftlich lohnende Investition.

«Bauland mit
Gestaltungs-
spielraum –
zwischen Stadt und
Wald gelegen.»

Ihre Ansprechperson



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andrea Strasser".

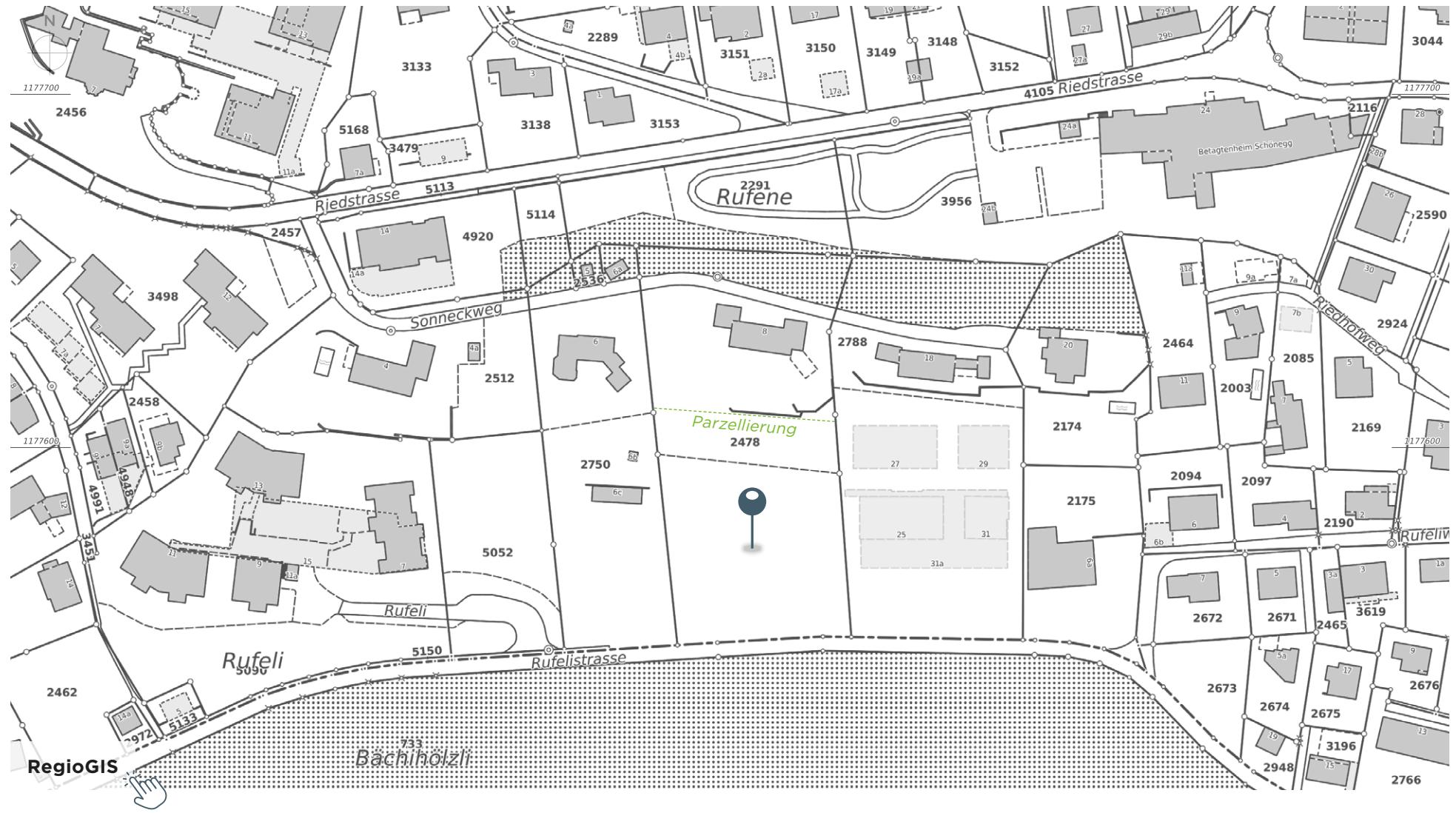
Andrea Strasser
Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin
T 033 225 21 52
andrea.strasser@casa-immo.ch



Rufelistrasse, 3600 Thun



Situation







Auszug aus dem ÖREB-Kataster

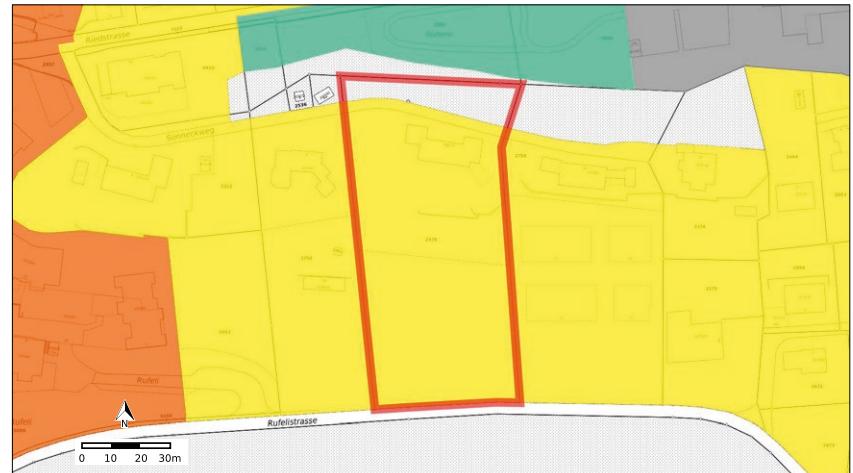


Grundstück-Nr.	2478
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH134608357869
Gemeinde (BFS-Nr.)	Thun (942)
Grundbuchkreis	1 - Thun
Fläche	5728 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	08.07.2025

Auszugsnummer	c6128ac4-5af1-473c-b00f-42d9b0a5bf95
Erstellungsdatum des Auszugs	22.07.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig

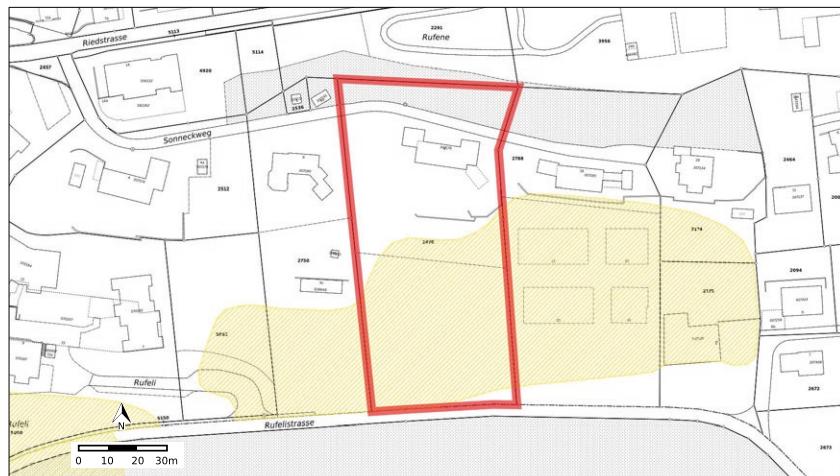


Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Wohnen W2	5131 m ²	89.6%
	Freihaltezone		
	Uebrige		
	Wohnen W3		
	Zone für öffentliche Nutzung		
Rechtsvorschriften	Baurechtliche Grundordnung 2022 https://oerebfiles.apps.be.ch/94201/4972/292.pdf		
	Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren https://oerebfiles.apps.be.ch/94201/4972/292_Kommentar.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html		
	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	Planungsamt Stadt Thun https://www.thun.ch		

Auszug aus dem ÖREB-Kataster

Kommunale Nutzungsplanung: Gefahrengebiete

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Gefahrengebiet geringe Gefährdung	2716 m ²	47.4%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)

Gefahrengebiet, geringe Gefährdung

Rechtsvorschriften

Baurechtliche Grundordnung 2022

<https://oreebfiles.apps.be.ch/94201/4972/292.pdf>

Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren

https://oreebfiles.apps.be.ch/94201/4972/292_Kommentar.pdf

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700

<https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html>

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

Unterschiede zur behördenvorbindlichen Naturgefahrenkarte sind möglich, sofern die neuste Version noch nicht in der Ortsplanung berücksichtigt wurde. Bei Bauvorhaben ist die behördenvorbindliche Naturgefahrenkarte zu beachten, welche im ÖREBKataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV geführt wird.

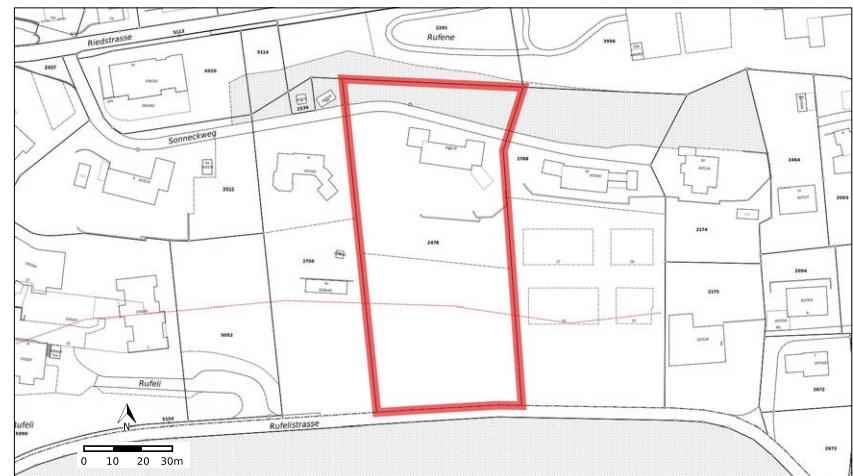
Zuständige Stelle

Planungsamt Stadt Thun

<https://www.thun.ch>

Kommunale Nutzungsplanung: Linienbezogene Festlegungen

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	national	51 m	51.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)

-

Rechtsvorschriften

Baurechtliche Grundordnung 2022

<https://oreebfiles.apps.be.ch/94201/4972/292.pdf>

Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren

https://oreebfiles.apps.be.ch/94201/4972/292_Kommentar.pdf

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700

<https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html>

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

Planungsamt Stadt Thun

<https://www.thun.ch>

Auszug aus dem ÖREB-Kataster

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

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	übriger Bereich üB	5728 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)			
-			
Rechtsvorschriften			
Reglement https://orebkfiles.apps.be.ch/1131/6065/RechtsvorschriftenGewaesserschutzbereiche.pdf			
Gesetzliche Grundlagen			
Wasserversorgungsgesetz (WVG), BSG 752.32 https://www.belex.sites.be.ch/data/752.32/de			
Wasserversorgungsverordnung (WVV), BSG 752.321.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/752.321.1/de			
Weitere Informationen und Hinweise			
Die behördenerverbindlichen Gewässerschutzbereiche sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümerverbindlich 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/gewaesserschutz/grundwasserschutz.html			

Statische Waldgrenzen

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Statische Waldgrenze in Bauzonen	57 m	
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)			
-			
Rechtsvorschriften			
Waldfeststellungsverfügung vom 30.09.2002 https://orebkfiles.apps.be.ch/9420/45925/243.pdf			
Gesetzliche Grundlagen			
Bundesgesetz über den Wald (WaG), SR 921.0 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_0.html			
Verordnung über den Wald (WaV), SR 921.01 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_01.html			
Kantonales Waldgesetz (KWaG), BSG 921.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de			
Kantonale Waldverordnung (KWaV), BSG 921.111 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de			
Weitere Informationen und Hinweise			
-			
Zuständige Stelle			
Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern https://www.be.ch/awn			

Auszug aus dem ÖREB-Kataster

Kommunale Wald-Baulinien

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Rufelistrasse - Ried	104 m	

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)

Rechtsvorschriften	Baurechtliche Grundordnung 2022 https://erebfiles.apps.be.ch/94201/4972/292.pdf
	Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren https://erebfiles.apps.be.ch/94201/4972/292_Kommentar.pdf

Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über den Wald (WaG), SR 921.0 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_0.html
	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de
	Kantonales Waldgesetz (KWaG), BSG 921.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de
	Kantonale Waldverordnung (KWaV), BSG 921.111 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de

Weitere Informationen und Hinweise

Zuständige Stelle	Planungsamt Stadt Thun https://www.thun.ch
-------------------	---

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

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Geringe Gefährdung	2716 m ²	47.4%

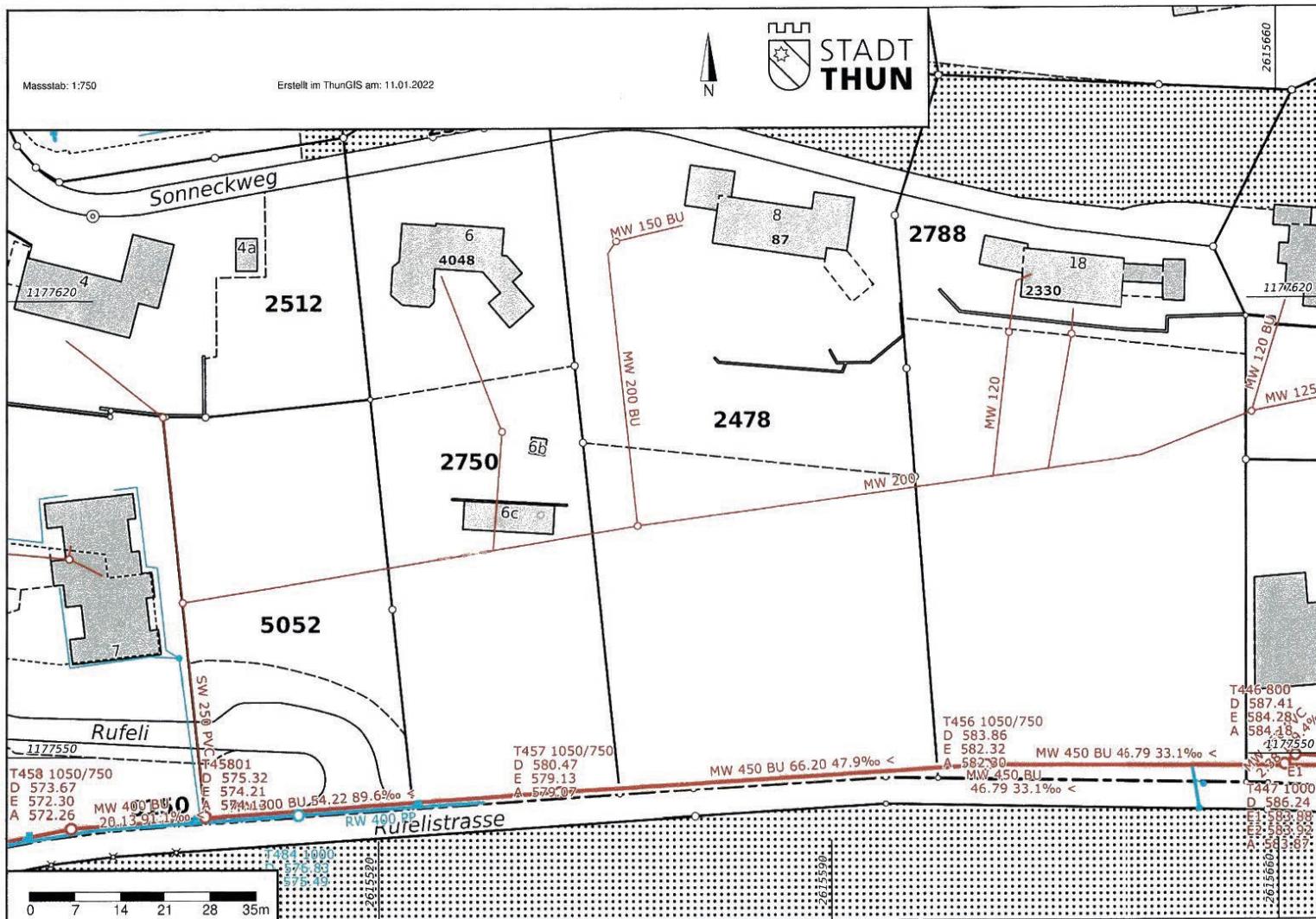
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)

Rechtsvorschriften	Rechtsvorschrift aktuellste Gefahrenkarte https://orebfiles.apps.be.ch/9166/6045/Rechtsvorschrift_aktuellste_Gefahrenkarte.pdf
Gesetzliche Grundlagen	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de
	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), BSG 751.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/751.11/de
	Kantonales Waldgesetz (KWaG), BSG 921.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de
	Kantonale Waldverordnung (KWaV), BSG 921.111 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de

Weitere Informationen und Hinweise	Die behördlichen Naturgefahrenkarte ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümerverbindlich ist, erscheint sie im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV. Prozessspezifische Gefahrenkarten: Siehe Geoportal Kanton Bern.
------------------------------------	---

Zuständige Stelle	Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern https://www.naturgefahren.sites.be.ch/de/start/themen/bauen-in-gefahrenegebieten.html
-------------------	--

Plan Kanalisation



Baufeld

KXS
ARCHITEKTUR
Kurzstudie
Rufelistrasse, 3600 Thun



Die Skizze basiert auf der Rückmeldung einer Bauvoranfrage beim Bauamt Thun vom Oktober 2025. Sämtliche Angaben ohne Gewähr.

Ausblick



Ausblick



Ausblick



Weitere Impressionen



Kennzahlen

Halt ca. 3'238 m²

Amtlicher Wert Wird nach Parzellierung neu berechnet. Grundbuchauszug auf Anfrage.

Dienstbarkeiten Bestehende Dienstbarkeiten werden gegebenenfalls übernommen. Neue Dienstbarkeiten zu Gunsten und zu Lasten der Villa Sonneckweg 8, Thun, werden im Rahmen der Parzellierung neu ausgearbeitet. Informationen dazu auf Anfrage.

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

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Verkaufsrichtpreis Auf Anfrage

Übernahme Nach Vereinbarung

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

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. Das Maklerhonorar wird durch die Verkäuferschaft entrichtet. Kosten in Zusammenhang mit der Parzellierung werden ebenfalls durch die Verkäuferschaft bezahlt.

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.

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

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 Häfliiger
Fotografie, Grafik, Marketing

CASA Immobilien AG
Verkauf & Bewertung
Am Plätzli
Obere Hauptgasse 74
3600 Thun
T 033 222 66 55
www.casa-immo.ch



