

Liegenschaftsdokumentation

# Baulandparzelle

**CASAIMMOBILIEN**





---

# Beschrieb

---

**Objekt**

Bauland

**Adresse**

Rufelistrasse  
3600 Thun

**Grundstückfläche**

ca. 3'238 m<sup>2</sup>

**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**



Andrea Strasser  
Eidg. dipl. Immobilienreuhänderin  
T 033 225 21 52  
[andrea.strasser@casa-immo.ch](mailto:andrea.strasser@casa-immo.ch)





# Rufelistrasse, 3600 Thun









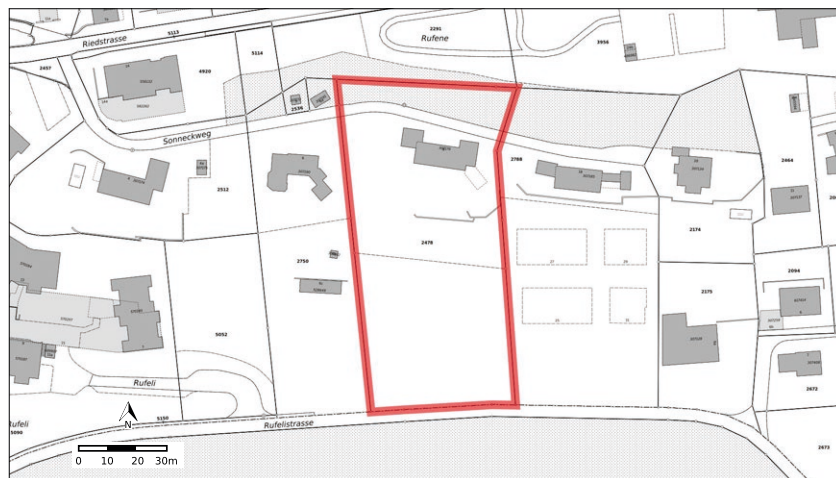








# Auszug aus dem ÖREB-Kataster

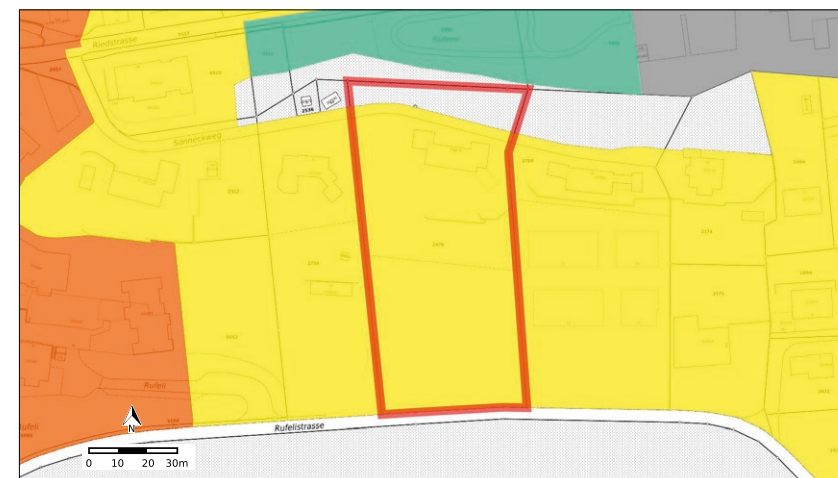


<b>Grundstück-Nr</b>	<b>2478</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH134608357869
Gemeinde (BFS-Nr.)	Thun (942)
Grundbuchkreis	1 - Thun
Fläche	5728 m²
Stand der amtlichen Vermessung	08.07.2025

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

## Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



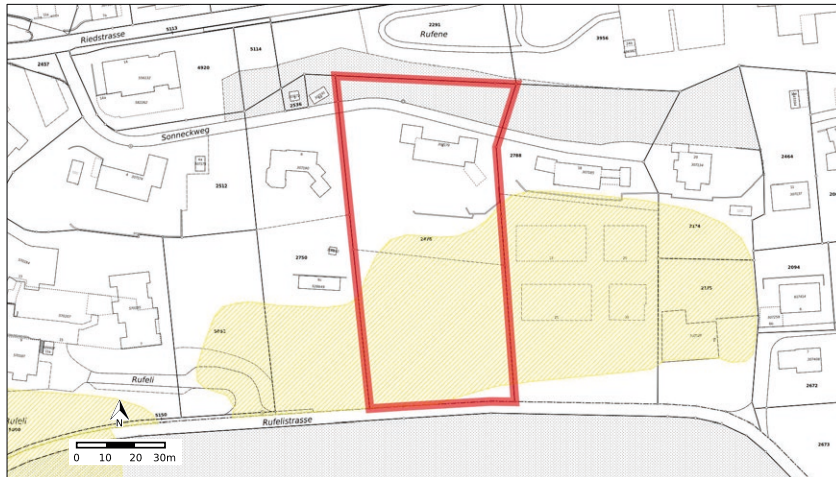
	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Wohnen W2	5131 m²	89.6%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Freihaltezone		
	Uebrige		
	Wohnen W3		
	Zone für öffentliche Nutzung		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Baurechtliche Grundordnung 2022 <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/94201/4972/292.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/94201/4972/292.pdf</a> Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/94201/4972/292_Kommentar.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/94201/4972/292_Kommentar.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html</a> Baugesetz (BauG), BSG 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a> Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Planungsamt Stadt Thun <a href="https://www.thun.ch">https://www.thun.ch</a>		




# Auszug aus dem ÖREB-Kataster

## Kommunale Nutzungsplanung: Gefahrengebiete

Rechtskräftig




	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Gefahrengebiet geringe Gefährdung	2716 m²	47.4%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>			
	 Gefahrengebiet, geringe Gefährdung		
<b>Rechtsvorschriften</b>			
	Baurechtliche Grundordnung 2022 <a href="https://oerefiles.apps.be.ch/94201/4972/292.pdf">https://oerefiles.apps.be.ch/94201/4972/292.pdf</a>		
	Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren <a href="https://oerefiles.apps.be.ch/94201/4972/292_Kommentar.pdf">https://oerefiles.apps.be.ch/94201/4972/292_Kommentar.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>			
	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html</a>		
	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a>		
	Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>			
	Unterschiede zur behördenverbindlichen Naturgefahrenkarte sind möglich, sofern die neuste Version noch nicht in der Ortsplanung berücksichtigt wurde. Bei Bauvorhaben ist die behördenverbindliche Naturgefahrenkarte zu beachten, welche im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV geführt wird.		
<b>Zuständige Stelle</b>			
	Planungsamt Stadt Thun <a href="https://www.thun.ch">https://www.thun.ch</a>		

## Kommunale Nutzungsplanung: Linienbezogene Festlegungen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 national		51 m
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b> -			
<b>Rechtsvorschriften</b>	Baurechtliche Grundordnung 2022 <a href="https://oerefiles.apps.be.ch/94201/4972/292.pdf">https://oerefiles.apps.be.ch/94201/4972/292.pdf</a> Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren <a href="https://oerefiles.apps.be.ch/94201/4972/292_Kommentar.pdf">https://oerefiles.apps.be.ch/94201/4972/292_Kommentar.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html</a> Baugesetz (BauG), BSG 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a> Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Planungsamt Stadt Thun <a href="https://www.thun.ch">https://www.thun.ch</a>		




# Auszug aus dem ÖREB-Kataster

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

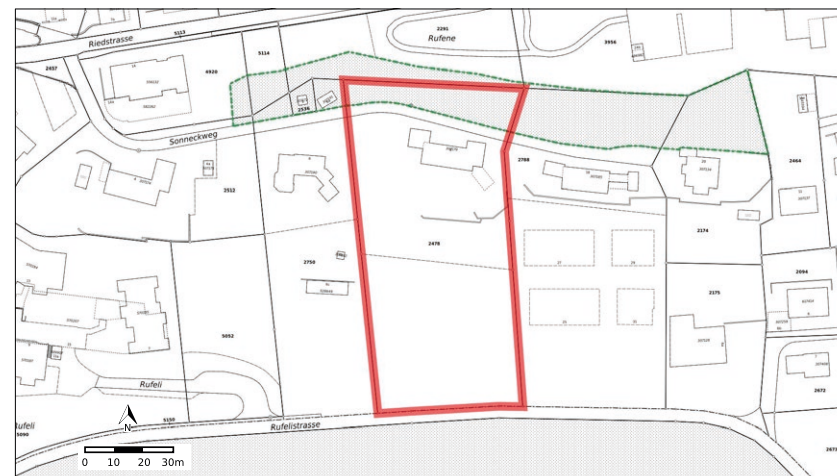
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 übriger Bereich ÜB	5728 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b> -			
<b>Rechtsvorschriften</b>	Reglement <a href="https://oerefiles.apps.be.ch/1131/6065/RechtsvorschriftenGewässerschutzbereiche.pdf">https://oerefiles.apps.be.ch/1131/6065/RechtsvorschriftenGewässerschutzbereiche.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Wasserversorgungsgesetz (WVG), BSG 752.32 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/752.32/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/752.32/de</a> Wasserversorgungsverordnung (WVV), BSG 752.321.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/752.321.1/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/752.321.1/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	Die behördenverbindlichen Gewässerschutzbereiche sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümergebündelt sind, erscheinen sie im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV.		
<b>Zuständige Stelle</b>	Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern <a href="https://www.bvd.be.ch/de/start/themen/wasser/gewaesserschutz/grundwasserschutz.html">https://www.bvd.be.ch/de/start/themen/wasser/gewaesserschutz/grundwasserschutz.html</a>		

## Statische Waldgrenzen

Rechtskräftig

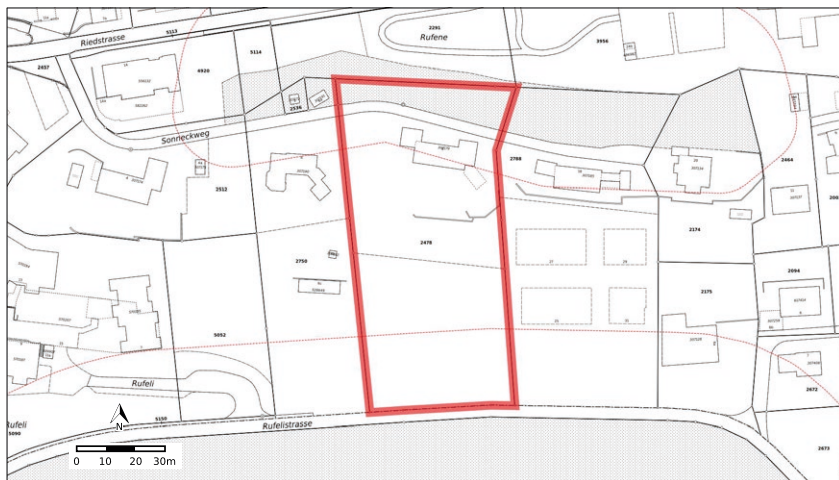


	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Statische Waldgrenze in Bauzonen	57 m	
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	-		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Waldfeststellungsverfügung vom 30.09.2002 <a href="https://oerefiles.apps.be.ch/94204/5925/243.pdf">https://oerefiles.apps.be.ch/94204/5925/243.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über den Wald (WaG), SR 921.0 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_0.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_0.html</a> Verordnung über den Wald (WaV), SR 921.01 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_01.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_01.html</a> Kantonales Waldgesetz (KWaG), BSG 921.11 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de</a> Kantonale Waldverordnung (KWaV), BSG 921.111 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern <a href="https://www.be.ch/awn">https://www.be.ch/awn</a>		

# Auszug aus dem ÖREB-Kataster

## Kommunale Wald-Baulinien

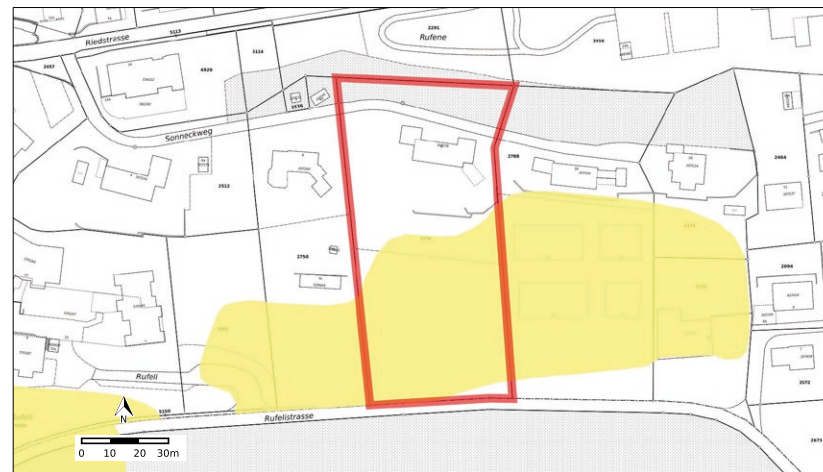
Rechtskräftig




	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Rufelstrasse - Ried	104 m	
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b> -			
<b>Rechtsvorschriften</b>			
	Baurechtliche Grundordnung 2022 <a href="https://oerefiles.apps.be.ch/94201/4972/292.pdf">https://oerefiles.apps.be.ch/94201/4972/292.pdf</a> Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren <a href="https://oerefiles.apps.be.ch/94201/4972/292_Kommentar.pdf">https://oerefiles.apps.be.ch/94201/4972/292_Kommentar.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>			
	Bundesgesetz über den Wald (WaG), SR 921.0 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_0.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_0.html</a> Baugesetz (BauG), BSG 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a> Kantonales Waldgesetz (KWaG), BSG 921.11 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de</a> Kantonale Waldverordnung (KWaV), BSG 921.111 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b> -			
<b>Zuständige Stelle</b>			
	Planungsamt Stadt Thun <a href="https://www.thun.ch">https://www.thun.ch</a>		

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

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Geringe Gefährdung	2716 m <sup>2</sup>	47.4%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b> -			
<b>Rechtsvorschriften</b>	Rechtsvorschrift aktuellste Gefahrenkarte <a href="https://oerefiles.apps.be.ch/9166/6045/Rechtsvorschrift_aktuellste_Gefahrenkarte.pdf">https://oerefiles.apps.be.ch/9166/6045/Rechtsvorschrift_aktuellste_Gefahrenkarte.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a> Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), BSG 751.11 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/751.11/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/751.11/de</a> Kantonales Waldgesetz (KWaG), BSG 921.11 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de</a> Kantonale Waldverordnung (KWaV), BSG 921.111 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	Die behördenverbindliche Naturgefahrenkarte ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümergebunden ist, erscheint sie im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV. Prozessspezifische Gefahrenkarten: Siehe Geoportal Kanton Bern.		
<b>Zuständige Stelle</b>	Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern <a href="https://www.naturgefahren.sites.be.ch/de/start/themen/bauen-in-gefahrengebieten.html">https://www.naturgefahren.sites.be.ch/de/start/themen/bauen-in-gefahrengebieten.html</a>		



Massstab: 1:750

Erstellt im ThunGIS am: 11.01.2022

STADT THUN

Sonneckweg

2512

2750

5052

Rufeli

Rufelistrasse

MW 150 BU

MW 200 BU

MW 120

MW 450 BU

T457 1050/750

T456 800

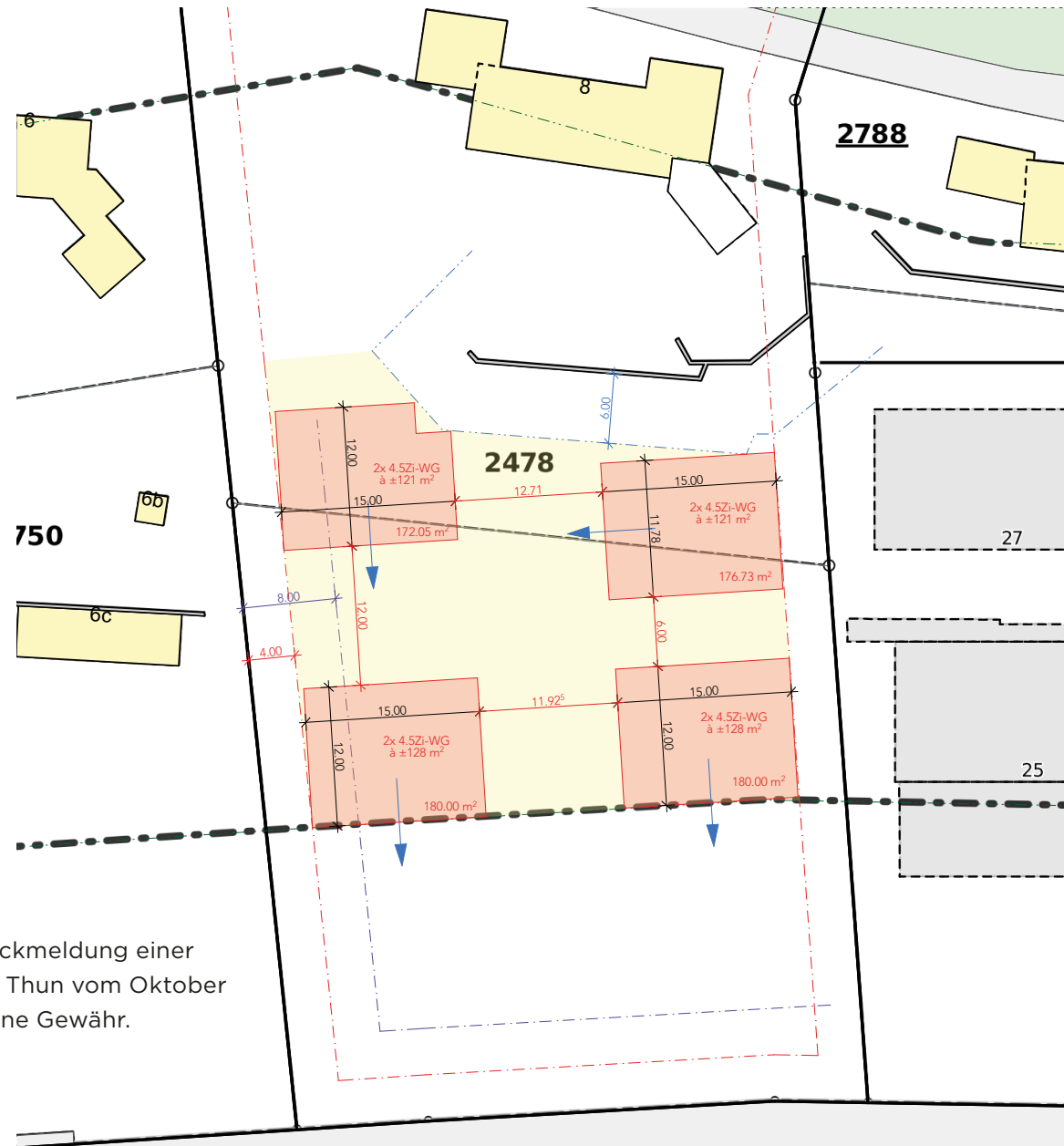
T447 1000

0 7 14 21 28 35m



# 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 m<sup>2</sup>

---

**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.

## 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](http://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](http://www.casa-immo.ch)



