

Liegenschaftsdokumentation

Baulandparzelle

CASAIMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt

Baulandparzelle

Adresse

Seestrasse
3604 Thun

Parzellenfläche

1'113 m²

Zone

Wohnzone W2

Übernahme

Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis

Auf Anfrage

Im beliebten Schadau-Quartier in Thun befindet sich diese attraktive Baulandparzelle. Die gute Erschliessung und die kurzen Distanzen zum Thunersee und Stadtzentrum verleihen diesem Grundstück eine besondere Qualität.

Mit einer Fläche von 1'113 m² in der Wohnzone W2 bietet die Parzelle ideale Voraussetzungen für den Bau einer grosszügigen Villa oder für ein Doppel- oder Zweifamilienhaus. Es eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten für ein individuelles Wohnprojekt in einem gewachsenen und begehrten Quartier. Dank der angrenzenden Seestrasse ist die Erschliessung einfach, und auch die Bushaltestelle liegt nur wenige Meter vom Haus entfernt.

Das Schadau-Quartier zählt zu den gefragtesten Wohnlagen in Thun. Die Nähe zum See, grosszügige Grünräume sowie die gepflegte, gewachsene Bebauung prägen das Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Innenstadt sind in kurzer Distanz erreichbar – gleichzeitig bleibt die Wohnlage angenehm ruhig. Eine Kombination, die in dieser Form selten ist und entsprechend geschätzt wird.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erschliessung und der Nähe zur Stadt Thun macht dieses Grundstück besonders interessant.

«Wohntraum in
Seenähe – hier
bietet sich die
Möglichkeit.»

Ihre Ansprechperson

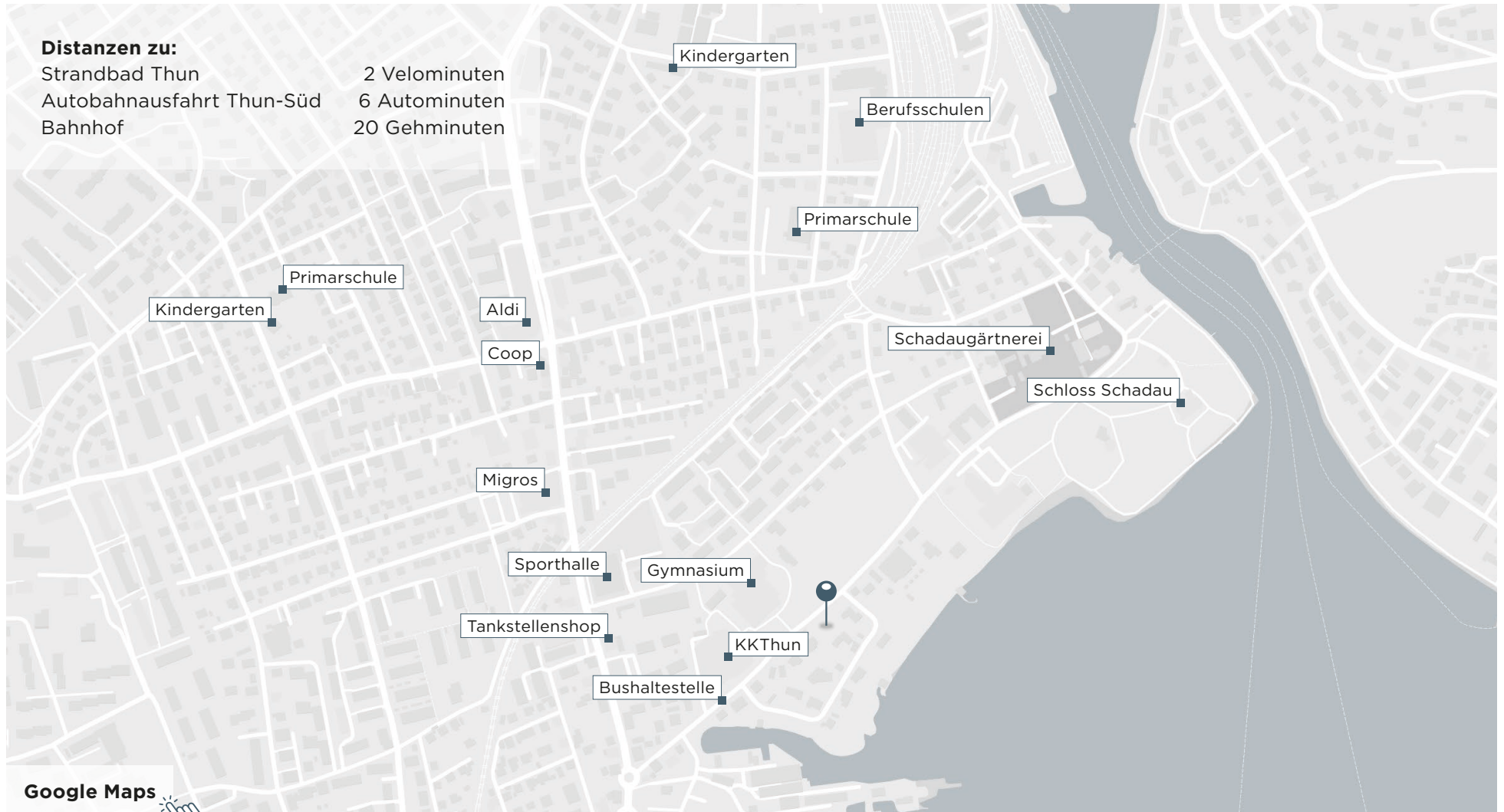


A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Samuel Bleuer'.

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



Seestrasse, 3604 Thun



Situation





Auszug aus dem ÖREB-Kataster

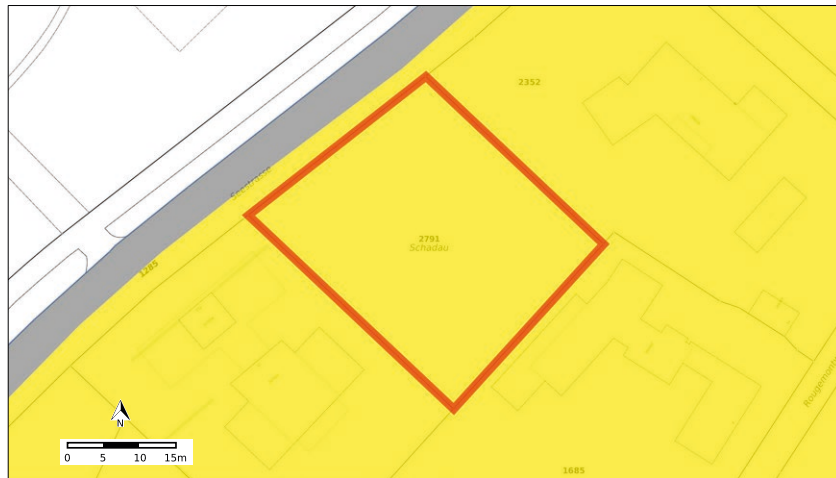


Grundstück-Nr	2791
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH200135464685
Gemeinde (BFS-Nr.)	Thun (942)
Grundbuchkreis	2 - Strättligen
Fläche	1113 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	21.04.2026
Auszugsnummer	c7aa0244-c1e5-4878-b399-e7b1f67e3c99
Erstellungsdatum des Auszugs	04.05.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

Auszug aus dem ÖREB-Kataster

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

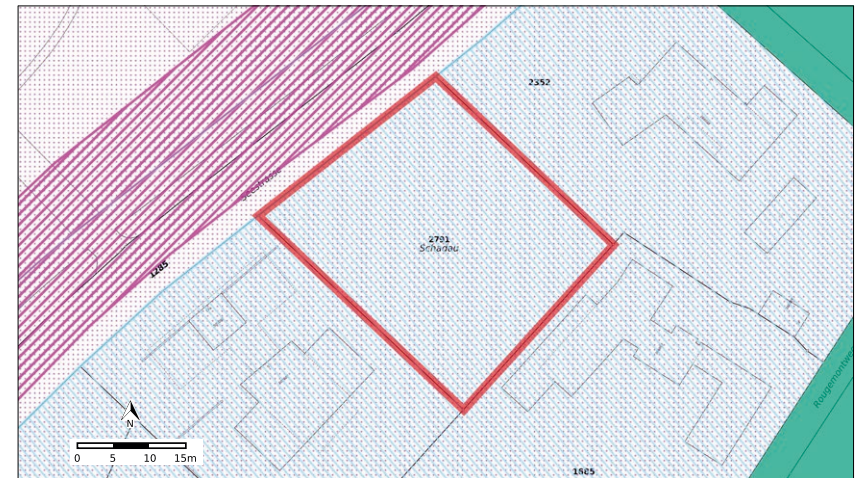
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Wohnen W2	1113 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)			
	Zone für öffentliche Nutzung		
	Zone mit Planungspflicht		
Rechtsvorschriften			
	Baurechtliche Grundordnung 2022 https://oerefiles.apps.be.ch/94201/6289/292.pdf		
	Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren https://oerefiles.apps.be.ch/94201/6289/292_Kommentar.pdf		
Gesetzliche Grundlagen			
	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de		
	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		

Kommunale Nutzungsplanung: Überlagernde Zonenflächen

Rechtskräftig

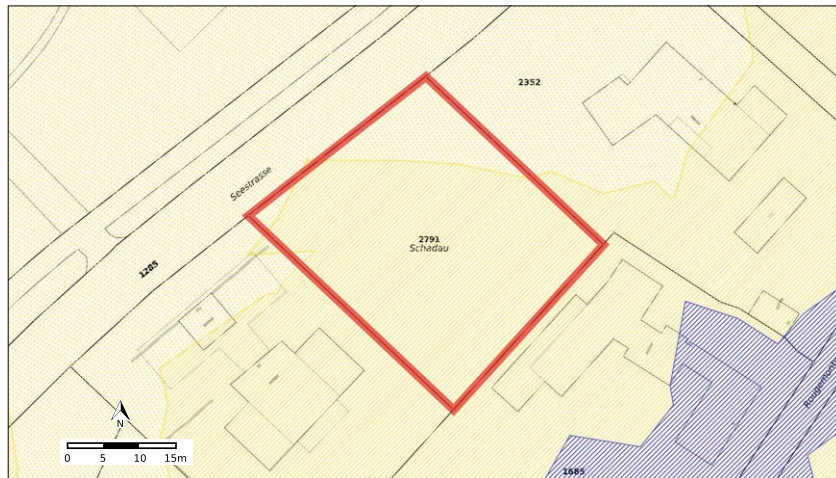


	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Gefahrengebiet mit Grundwasseraufstoss	1113 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)			
	Hochwasserschutz Schutzkoten Anwendungsbereich	1113 m ²	100.0%
	Strassenraumzone		
	UeO für ZPP		
	UeO Uferschutzplan		
Rechtsvorschriften			
	Baurechtliche Grundordnung 2022 https://oerefiles.apps.be.ch/94201/6289/292.pdf		
	Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren https://oerefiles.apps.be.ch/94201/6289/292_Kommentar.pdf		
Gesetzliche Grundlagen			
	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de		
	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	922 m ²	82.8%
	Gefahrengebiet Restgefährdung	191 m ²	17.2%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) Gefahrengebiet mittlere Gefährdung

Rechtsvorschriften
 Baurechtliche Grundordnung 2022
<https://oerefiles.apps.be.ch/94201/6289/292.pdf>
 Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren
https://oerefiles.apps.be.ch/94201/6289/292_Kommentar.pdf

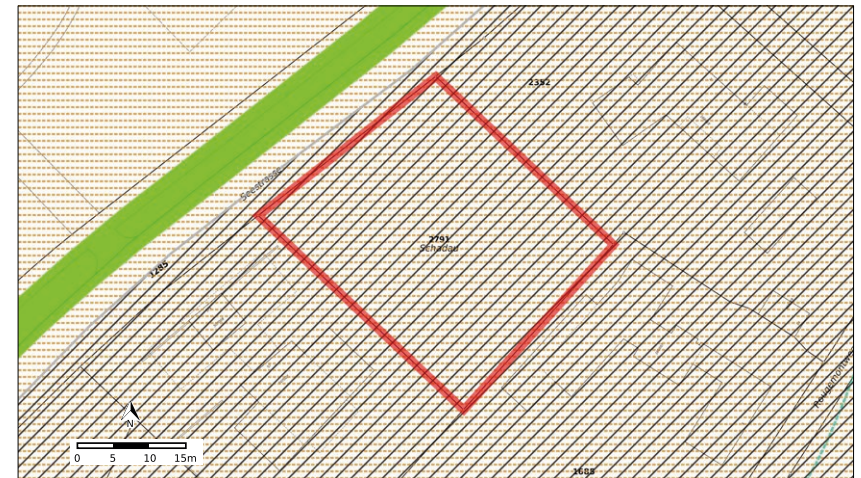
Gesetzliche Grundlagen
 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700
https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de
 Baugesetz (BauG), BSG 721.0
<https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de>
 Bauverordnung (BauV), BSG 721.1
<https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de>

Weitere Informationen und Hinweise
 Unterschiede zur behördenverbindlichen Naturgefahrenkarte sind möglich, sofern die neueste 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.

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

Kommunale Nutzungsplanung: Andere flächenbezogene Festlegungen

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Ortsbildgebiet	1113 m ²	100.0%
	Archäologisches Schutzgebiet	1113 m ²	100.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)
 Baumerhaltungsgebiet
 erhaltenswerte Baumreihe

Rechtsvorschriften
 Baurechtliche Grundordnung 2022
<https://oerefiles.apps.be.ch/94201/6289/292.pdf>
 Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren
https://oerefiles.apps.be.ch/94201/6289/292_Kommentar.pdf

Gesetzliche Grundlagen
 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700
https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de
 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>

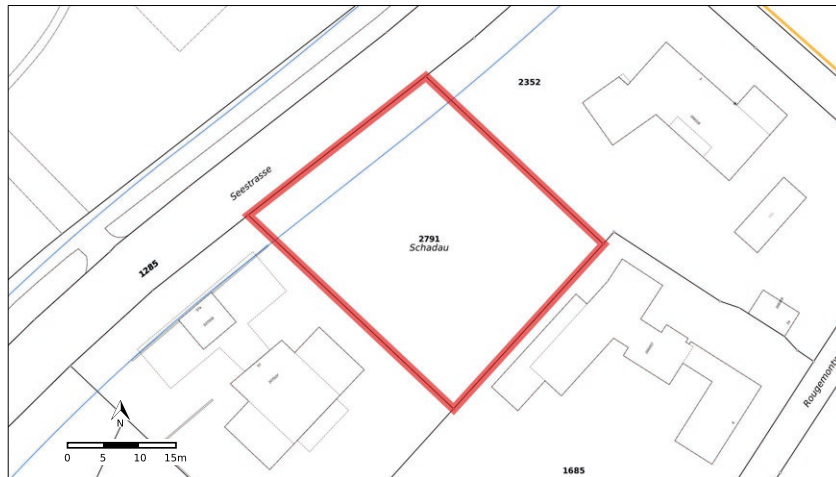
Weitere Informationen und Hinweise
 Unterschiede zum behördenverbindlichen Archäologischen Inventar sind möglich, sofern die neueste Version noch nicht in der Ortsplanung berücksichtigt wurde. Bei Bauvorhaben ist das behördenverbindliche Archäologische Inventar zu beachten, welches im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV geführt wird.

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

Auszug aus dem ÖREB-Kataster

Kommunale Nutzungsplanung: Linienbezogene Festlegungen

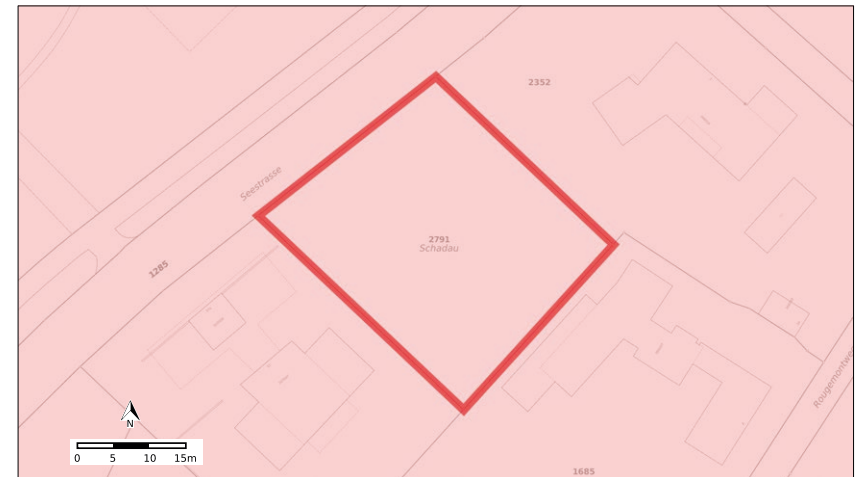
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Seestrasse	31 m	
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Hochwasserschutz Abgrenzungslinie dynamische statische Überschwemmung		
Rechtsvorschriften	Baurechtliche Grundordnung 2022 https://oerefiles.apps.be.ch/94201/6289/292.pdf Baureglement der Stadt Thun 2022 mit Kommentaren https://oerefiles.apps.be.ch/94201/6289/292_Kommentar.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de 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		

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

Rechtskräftig

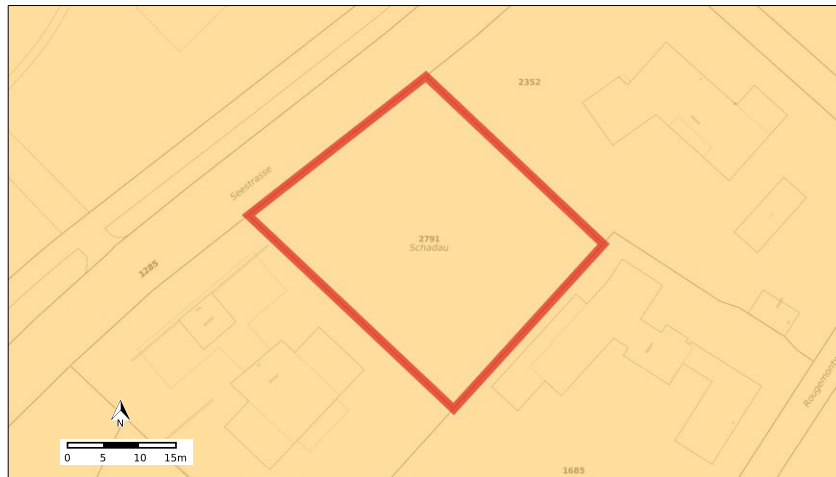


	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Gewässerschutzbereich Au	1113 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Reglement https://oerefiles.apps.be.ch/1131/6816/RechtsvorschriftenGewasserschutzbereiche.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Wasserversorgungsgesetz (WVG), 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 behördenverbindlichen Gewässerschutzbereiche sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümergebunden 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/gewasserschutz/grundwasserschutz.html		

Auszug aus dem ÖREB-Kataster

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

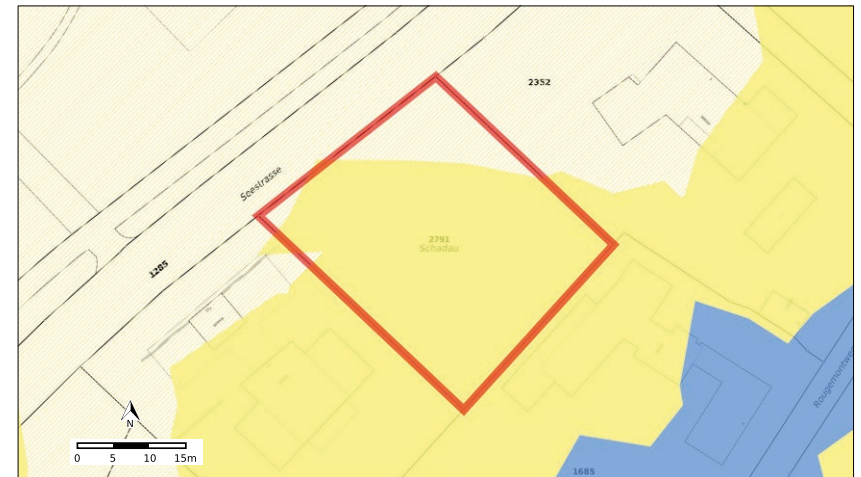
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Archäologisches Schutzgebiet Nr. 1214	1113 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Verfügung des Amts für Kultur vom 25.10.2021 https://oerefiles.apps.be.ch/9941/4890/Verfuegung_Archaeologisches_Inventar_de.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	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 Gesetz über die Denkmalpflege (DPG), BSG 426.41 https://www.belex.sites.be.ch/data/426.41/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Das behördenverbindliche Archäologische Inventar ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da es lediglich mittelbar grundeigentümergebunden ist, erscheint es im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV.		
Zuständige Stelle	Amt für Kultur des Kantons Bern https://www.kultur.bkd.be.ch/de/start/themen/archaeologie/archaeologie-im-kanton-bern/archaeologische-fundstellen.html		

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

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Geringe Gefährdung	922 m ²	82.8%
	Restgefährdung	191 m ²	17.2%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Mittlere Gefährdung		
Rechtsvorschriften	Rechtsvorschrift aktuellste Gefahrenkarte https://oerefiles.apps.be.ch/9166/6695/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 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 Geoportale Kanton Bern.		
Zuständige Stelle	Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern https://www.naturgefahren.sites.be.ch/de/start/themen/bauen-in-gefahrengebieten.html		

Baupolizeiliche Masse

Zone	kA in m	gA in m	GL in m	Fh tr, Fh gi und Fh in m			GZ
				Gebäude mit Schrägdach		Andere Dach- formen	
				Fh tr	Fh gi	Fh	
a Wohnen W2	4.0	8.0	15.0	7.0	11.0	³⁾	0.45
b Wohnen W3	4.0	10.0	25.0	8.0	12.0	10.0 ⁴⁾	0.45
c Wohnen W4	4.0	10.0	60.0	11.0	15.0	13.0 ⁴⁾	0.45
d Wohnen/Arbeiten WA3	4.0	10.0	25.0	9.0	13.0	11.0 ⁴⁾	0.35
e Wohnen/Arbeiten WA4	4.0 ¹⁾	10.0 ¹⁾	60.0	12.0	16.0	14.0 ⁴⁾	–
f Wohnen/Arbeiten WA5	4.0 ¹⁾	10.0 ¹⁾	60.0	15.0	19.0	17.0 ⁴⁾	–
g Arbeiten A	4.0 ²⁾	–	–	–	17.5	17.5 ⁴⁾	–

1) Unter Berücksichtigung von Artikel 43 und Artikel 24 Absatz 1 litera b und Absatz 3 (geschlossene Bauweise in den Zonen Wohnen/Arbeiten WA4 und WA5).

2) Unter Berücksichtigung von Artikel 28 Absatz 3 (Grenzabstand zehn Meter).



Mögliche Ausnützung















Ausblicke

Weitere Impressionen



Kennzahlen

Halt 1'113 m²

Amtlicher Wert CHF 417'590.—

Dienstbarkeiten Vorhanden - Grundbuchauszug und Wortlaute auf Anfrage erhältlich

Verkaufsrichtpreis **Auf Anfrage**

Übernahme Nach Vereinbarung

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Vorgehen

1. Schritt: Sie sind interessiert

Gerne beantworten wir Ihre offenen Fragen und zeigen Ihnen bei einer Besichtigung das Bauland. 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 das Bauland 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 Ihr neues Bauland 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. 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



Giocchino 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



