

Liegenschaftsdokumentation

3½-Zimmerwohnung

CASAIMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt

Wohnung

Adresse

Talackerstrasse 5A
3604 Thun

Anzahl Zimmer

3½

Wohnfläche

71.9 m²

Baujahr

1970

Übernahme

Ab sofort oder
nach Vereinbarung

Baurecht

CHF 2'350.—
bis 31.12.2073

Verkaufspreis

CHF 570'000.—

Eine gemütliche Wohnung, ein sonniger Balkon und ein frisch modernisiertes Gebäude: Diese 3½-Zimmerwohnung im Hochparterre an der Talackerstrasse 5A bietet viel Potenzial für Menschen, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Im Jahr 2023 wurde die Liegenschaft aus dem Jahr 1970 umfassend saniert. Dabei wurden sämtliche Fenster, Storen und Eingangstüren ersetzt sowie die Gebäudehülle inklusive Wärmedämmung erneuert. Zudem erfolgten Dach- und Spenglerarbeiten mit der Installation einer Photovoltaikanlage. Die Balkone wurden vollständig ersetzt und grosszügiger gestaltet, wodurch ein Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstand. Die Wohnung befindet sich im Inneren in intaktem Zustand.

Die Wohnung überzeugt mit einem einfachen Grundriss und hellen Räumen. Ein Kellerabteil im Untergeschoss sowie ein Estrichabteil im Dachgeschoss bieten zusätzlichen Stauraum. Die gemeinschaftliche Waschküche steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Besucherparkplätze befinden sich direkt vor der Liegenschaft. Eine eigener Parkplatz ist nicht vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus liegt in der Mitte der beliebten Quartieren Dürrenast und Hohmad – einer ruhigen und dennoch gut erschlossenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Naherholungsgebiete sind bequem zu Fuss erreichbar.

Eine Wohnung, die sich sowohl für Paare, Einzelpersonen als auch als Investition an zentraler Lage empfiehlt.

«Modernisierte
Liegenschaft,
gute Lage.»

Ihre Ansprechperson



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

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



Talackerstrasse 5A, 3604 Thun



Situation





















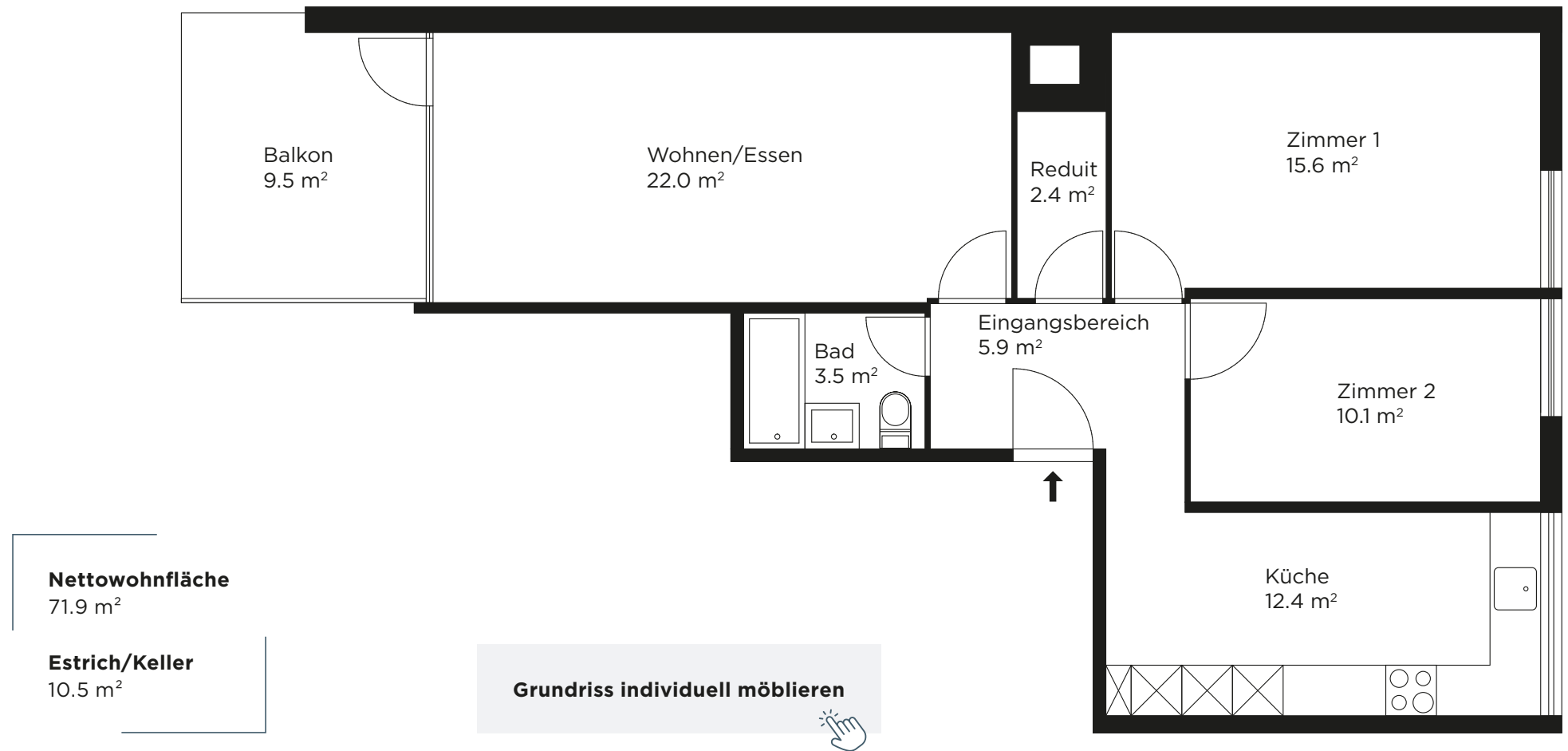




Weitere Impressionen



Hochparterre



Die dargestellten Pläne sind unverbindlich und dienen ausschliesslich der Orientierung. Abweichungen in Masse und Ausführung bleiben vorbehalten.



Grundbuch

Grundstück-Nr. Thun 2 (Strättligen) Nr. 3163-10

Wertquote 479/10'000

Grundbuchauszug Gerne senden wir Ihnen den Grundbuchauszug, bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Kennzahlen

Baujahr 1970

Gesamtsanierung Hülle 2023

Amtlicher Wert CHF 132'270.—

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

Nebenkosten Aufgrund der Sanierungen und der erhöhten Gaspreise waren die Nebenkosten der letzten Jahre überdurchschnittlich hoch. Gerne händigen wir Ihnen die Betriebskostenabrechnungen anlässlich einer Besichtigung aus.

Erneuerungsfonds CHF 125'557.— Mehrfamilienhaus
Stand 31.12.2025 CHF 8'119.— Waschmaschine
CHF 6'403.— Anteil Wohnung

Hypothek Bei Bedarf kann ein attraktives Hypothekarverhältnis übernommen werden

Baurechtszins CHF 2'350.— pro Jahr (weitere Infos finden Sie auf der übernächsten Seite)

Verkaufspreis **CHF 570'000.—**

Übernahme Ab sofort oder nach Vereinbarung

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Ausbau

Bauweise Massivbauweise mit wärmegegedämmter Fassade

Dach Satteldach mit Ziegeleindeckung, Photovoltaikanlage

Fenster Kunststofffenster, 3-fache Isolierverglasung, elektrische Storen

Boden Keramikplatten, Laminat

Küche mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Mikrowelle, Kühlschrank und Abwaschmaschine (2006)

Bad aus dem Jahr 2009

Heizung Luft-Wärmepumpenheizung (2024/25), Wärmeverteilung über Radiatoren
Warmwasser Warmwasserspeicher (2024/25)

Elektrisches elektrische Hauptverteilung (2024), Sicherungen

Baurecht

Die Wohnung an der Talackerstrasse wird im Baurecht verkauft. Eine Stiftung mit Sitz in Bern ist Baurechtgeberin und stellt das Land bis mindestens im Jahr 2073 zur Verfügung. Die Liegenschaft ist dadurch deutlich preiswerter, da der Landanteil nicht gekauft werden muss. Anstelle ist ein jährlicher Baurechtszins an die Baurechtgeberin zu überweisen. Dieser Beitrag wird über die Nebenkosten via Verwaltung abgerechnet.

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 2073 und bezahlt dafür der Landeigentümerin (Baurechtgeberin) jährlich einen Baurechtszins. Während dieser Zeit kann der Baurechtnehmer 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.

Baurechtszins

Der für die Liegenschaft zu bezahlende Baurechtszins beläuft sich auf CHF 2'350.—/Jahr. Der Baurechtszins basiert zu Dreiviertel auf dem Landesindex der Konsumentenpreise und kann jährlich 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 Wohnungen ohne Baurecht. Den Baurechtszins können Sie, gleich wie den Hypothekarzins, bei der Einkommenssteuer geltend machen.

Was passiert nach Ablauf der festen Baurechtsdauer?

Ungefähr 2 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 Eigentümer die Wohnung zum dannzumaligen (zukünftigen) Zustandswert abkaufen. Allenfalls kann das Grundstück auch durch die Wohnungseigentümer zum dannzumaligen Verkehrswert erworben werden.

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, Ihr neues Zuhause willkommen zu heissen. Diese Entscheidung bestätigen Sie im Voraus mit einer Kaufabsichtserklärung, in der der Kaufpreis und der gewünschte Übergabetermin schriftlich festgehalten werden.

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 Immobilie inklusive 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 Handänderungssteuer (1.8% des Kaufpreises) entfallen 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 grundsätzlich um einen Fixpreis. Sollten jedoch mehrere Kaufzusagen vorliegen, kann durch die Verkäuferschaft entschieden werden, zum Nachangebot einzuladen.

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



Gioacchino Calà
Beratung & Vermittlung



Sue Sigrist
Sekretariat & Administration



Simone May (-Wyler)
Sekretariat & Personal



Bettina Häfliger
Fotografie, Grafik, Marketing



Delia Bleuer (-Wyler)
Marketing & Administration



Marie-Louise Grand
Beratung & Vermittlung

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



