

Liegenschaftsdokumentation

# 2½-Zimmerwohnung

CASAIMMOBILIEN



# Objektbeschrieb

**Objekt**

Wohnung 1. OG

**Adresse**

Talackerstrasse 5B  
3604 Thun

**Anzahl Zimmer**

2½

**Wohnfläche**

51.7 m<sup>2</sup>

**Baujahr**

1970

**Übernahme**

Ab sofort oder  
nach Vereinbarung

**Baurecht**

CHF 1'630.—  
bis 31.12.2073

**Verkaufspreis**

CHF 300'000.—

Eine praktische Raumaufteilung und ein frisch modernisiertes Gebäude: Diese 2½-Zimmerwohnung an der Talackerstrasse 5B eignet sich ideal für Menschen, die eine unkomplizierte und gepflegte Wohnsituation suchen.

Umfassende Sanierungsarbeiten im Jahr 2023 haben der Liegenschaft aus dem Jahr 1970 neuen Charakter verliehen. Erneuert wurden sämtliche Fenster, Storen, Eingangstüren, die Gebäudehülle inklusive Wärmedämmung sowie Dach- und Spenglerarbeiten mit Photovoltaikanlage. Auch die Balkone erhielten einen vollständigen Ersatz und eine grosszügigere Tiefe. Die Wohnung selbst präsentiert sich im Inneren in sanierungsbedürftigen Zustand – eine gute Gelegenheit für Käuferinnen und Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten einen kompakten Grundriss mit gut nutzbaren Räumen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil im Untergeschoss, ein Estrichabteil im Dachgeschoß und eine gemeinschaftliche Waschküche. Vor dem Haus stehen Besucherparkplätze zur Verfügung. Beheizt wird die Liegenschaft über eine Gasheizung.

Besonders angenehm zeigt sich das Wohnumfeld: Das Mehrfamilienhaus befindet sich inmitten der beliebten Quartiere Dürrenast und Hohmad, geprägt von Ruhe, kurzen Wegen und guter Infrastruktur. Einkauf, ÖV und Naherholung befinden sich in direkter Nähe – ein Alltag mit kurzen Distanzen und hoher Lebensqualität.

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

«Kompaktes  
Wohnen in  
modernisierter  
Umgebung.»

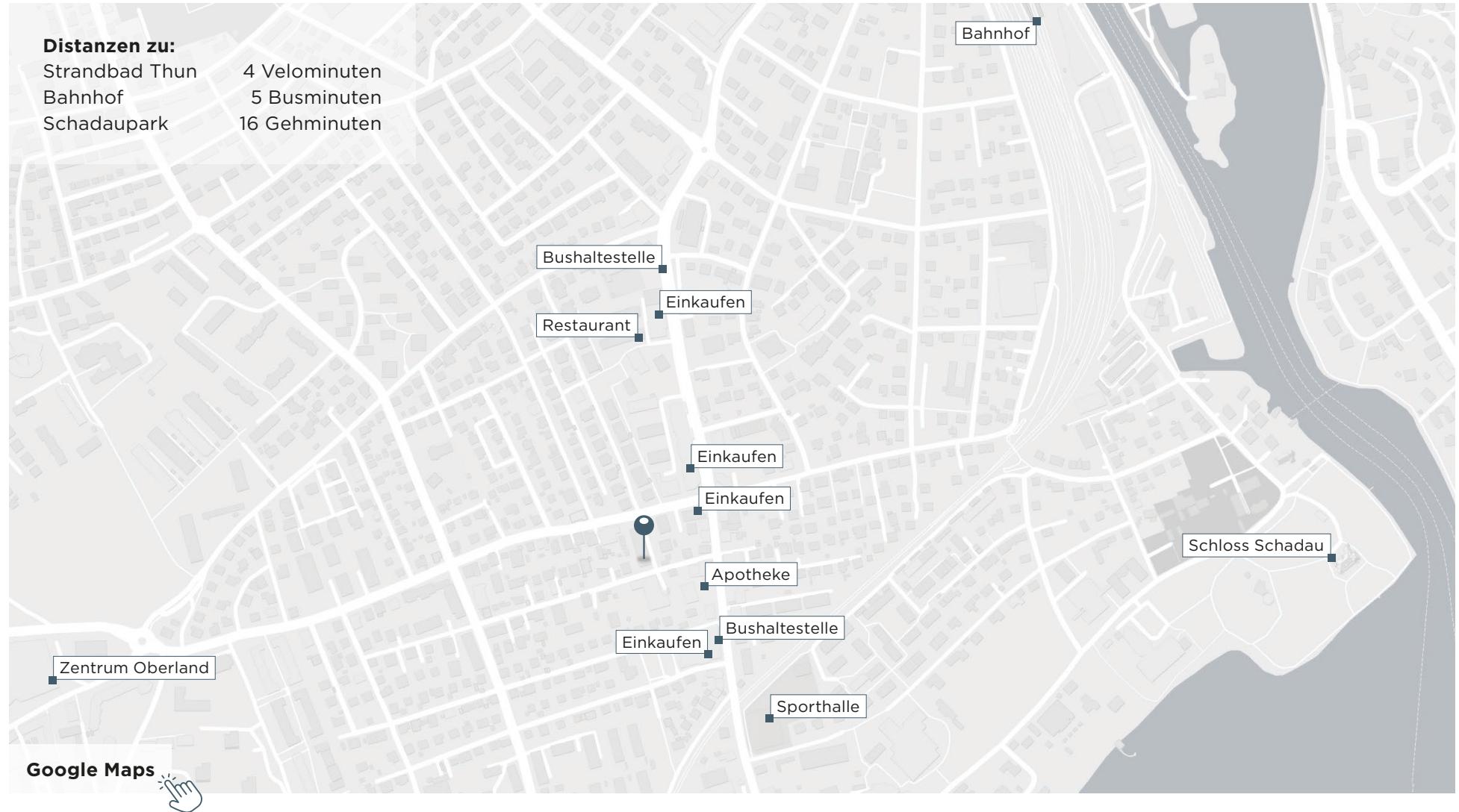
**Ihre Ansprechperson**



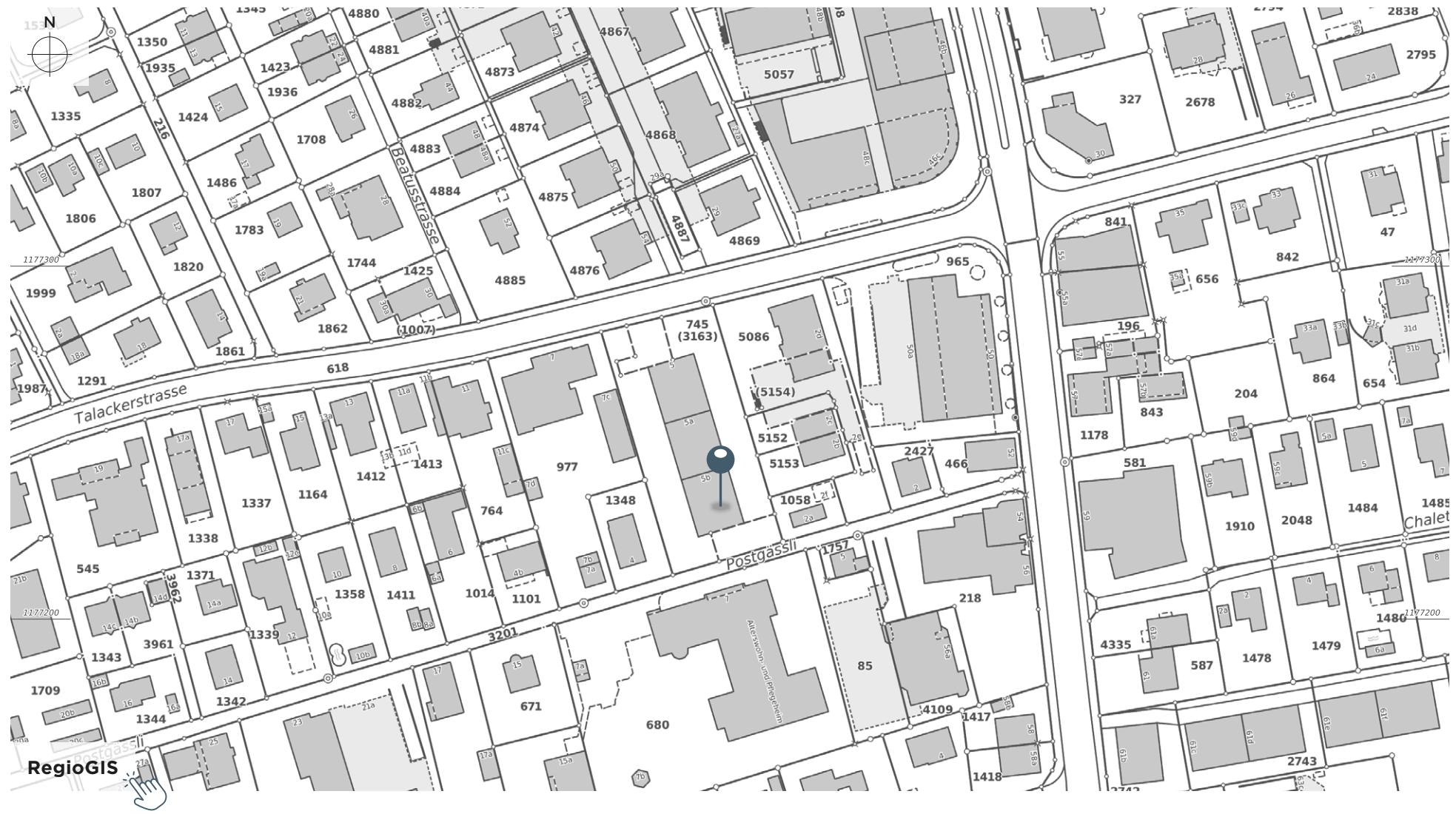
Samuel Bleuer  
Eidg. Immobilienbewerter FA  
033 225 21 53  
[samuel.bleuer@casa-immo.ch](mailto:samuel.bleuer@casa-immo.ch)



# Talackerstrasse 5B, 3604 Thun



# Situation





















Weitere Impressionen



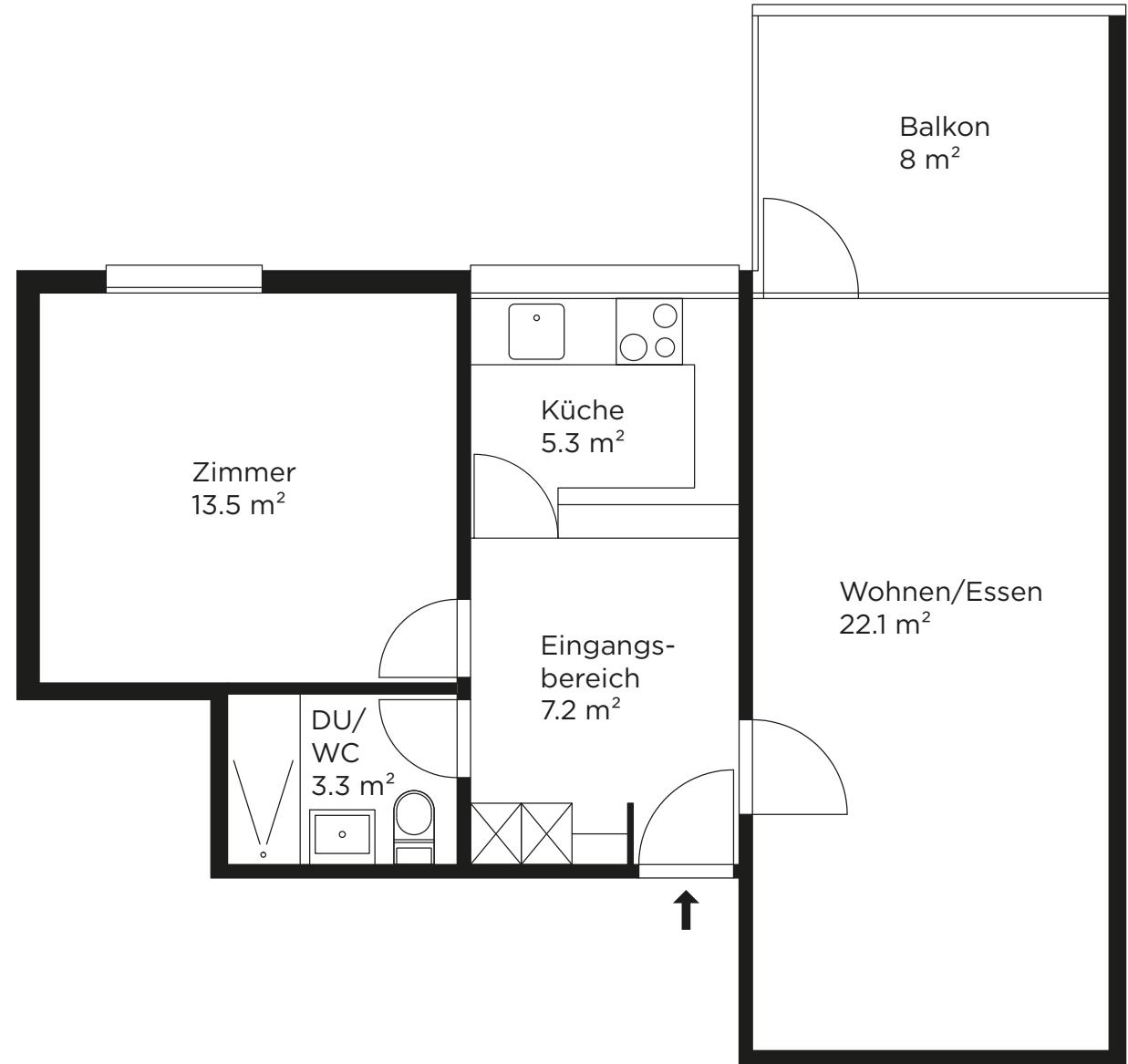
# 1. Obergeschoss

Grundriss individuell möblieren



**Nettowohnfläche**  
51.7 m<sup>2</sup>

**Nettonutzfläche**  
63.3 m<sup>2</sup>



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



# Grundbuch

**Grundstück-Nr.** Thun 2 (Strättligen) Nr. 3163-19

**Wertquote** 332/10'000

**Grundbuchauszug** Gerne senden wir Ihnen die Grundbuchauszüge, bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

# Kennzahlen

**Baujahr** 1970

**Gesamtsanierung Hülle** 2023

**Amtlicher Wert** CHF 108'930.—

**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 127'367.— Mehrfamilienhaus

**Stand 31.12.2024** CHF 6'902.— Waschmaschine  
CHF 5'852.— Anteil Wohnung

**Hypothek** Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

**Baurechtszins** CHF 1'630.— pro Jahr (weitere Infos finden Sie auf der übernächsten Seite)

**Verkaufspreis** CHF 300'000.—

**Übernahme** Ab sofort oder nach Vereinbarung

**Kontakt** Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

---

# Ausbau

---

**Bauweise** Massivbauweise mit wärmegedämmter Fassade

---

**Dach** Satteldach mit Ziegeleindeckung, Photovoltaikanlage

---

**Fenster** Kunststofffenster, 3-fache Isolierverglasung, elektrische Storen

---

**Innenausbau** aus dem Baujahr – sanierungsbedürftig

---

**Bad** WC, Dusche, Lavabo (2024)

---

**Heizung** Gasheizung (2015), Wärmeverteilung über Radiatoren

---

**Warmwasser** Zentralboiler (2025)

---

# Baurecht

Die Wohnung an der Talackerstrasse wird im Baurecht verkauft. Eine Stiftung mit Sitz in Murten 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 1'630.—/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 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](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 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



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



