

# Attikawohnung in Thun mit traumhaftem Panoramablick

## **Verkaufsdossier**

Attikawohnung  
4 1/2 Zimmer  
mit Einstellhallenplatz

Hohmadpark 54  
3604 Thun



# Umfassende und massgeschneiderte Immobilienlösungen

## **Immobilienverkauf – Mehr als nur ein Makler**

Als Architekten und Immobilienspezialisten können wir Zustand, Wert und Potenzial einer Liegenschaft genau erkennen und den Verkaufsrichtpreis unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten marktgerecht bestimmen. Gerade bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften oder Immobilien mit Ausbau- und / oder Umnutzungspotenzial ist unsere kompetente Beratung rund um bauliche Fragen verkaufsfördernd.

## **Immobilienbewertung – Ihr kompetenter Partner**

Unsere ausgebildeten Immobilienbewerter verfügen über ein langjähriges Know-how in praktisch allen Bereichen der Immobilienbewertung. Dank unseren präzisen Marktkennntnissen und unserem umfangreichen baulichen Fachwissen können wir den Marktwert / Verkehrswert einer Immobilie fundiert bestimmen.

## **Inspirierende Konzepte – Architektur und Bauleitung**

Ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt planen und realisieren wir Ihr Bauvorhaben. Ob ein partieller Eingriff oder eine Totalerneuerung, wir begleiten Sie während der gesamten Planungs- und Bauphase. Im Innenbereich unterstützen wir Sie gerne mit abgestimmten Farb-, Licht- und Möbliierungskonzepten. Mit gezielt eingesetzten Materialien und Farben erscheint Ihr Zuhause in neuem Glanz.



## Ihre Ansprechperson



### **Andrea Rychener**

Betriebsökonomin FH

Immobilienbewerterin CAS FH

T 033 437 00 55

[andrea@rychenerimmobau.ch](mailto:andrea@rychenerimmobau.ch)



Aussenansichten mit Umgebung / Quartierimpression





## Standort

### Gemeinde

Die Stadt Thun ist beliebter Wohn- und Arbeitsort sowie idealer Ausgangspunkt für Aktivitäten und Unternehmungen im Berner Oberland. Die Sommer- und Wintersportattraktionen liegen mit dem nahe gelegenen Thunersee, der Aare sowie den bekannten Skiorten im Berner Oberland in unmittelbarer Nähe.

### Erschliessung

Die Liegenschaft ist bestens an das ÖV-Netz und die Hauptverkehrsachsen angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Dürrenast“ der STI-Linie Nr. 5 liegt 300 m entfernt und bietet regelmässige Verbindungen ins Stadtzentrum von Thun. Den Autobahnanschluss Thun Süd Richtung Bern resp. Interlaken erreichen Sie in 4 Fahrminuten.

### Standortattraktivität

Das Wohnhaus mit lediglich vier Eigentumswohnungen besticht durch die zentrale Lage unweit der Thuner Innenstadt und die kurze Distanz zum Thunersee. Die Attikawohnung verläuft über das ganze Geschoss, was viel Privatsphäre garantiert. Von der Wohnung geniessen Sie einen herrlichen Weitblick auf das Bergpanorama mit der Stockhornkette und Niesen westlich sowie Eiger, Mönch und Jungfrau südlich.

### Infrastruktur

Dank des vielfältigen Freizeit-, Bildungs-, Einkaufs- und Kulturangebots sowie der zentralen Verkehrslage bietet die Stadt Thun eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten sind über die ganze Stadt Thun verteilt und in kurzer Distanz erreichbar.



# Objektdaten

|                                                    |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Liegenschaftsadresse                               | Hohmadpark 54, 3604 Thun                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                           |
| Bezeichnung                                        | 4 1/2 Zimmer Attikawohnung (mit Lift erschlossen)                                                                                                                         |                                                                                                                                                                           |
| Parzelle                                           | Gbbl Nr. 4876                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                           |
| Fläche Stammgrundstück                             | 655 m²                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                           |
| Zonenvorschriften                                  | Zone mit Planungspflicht ZPP                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                           |
| Amtlicher Wert                                     | Fr. 610'630.-<br>Fr. 17'210.-                                                                                                                                             | 4 1/2 Zimmer Attika<br>Einstellhallenplatz extrabreit (Nr. 95)                                                                                                            |
| Wertquote                                          | 30 / 100<br>58 / 6'400                                                                                                                                                    | 4 1/2 Zimmer Attika<br>Einstellhallenplatz extrabreit (Nr. 95)                                                                                                            |
| Gebäudeversicherungswert                           | Fr. 1'900'000.-                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                           |
| Kubatur                                            | 2'582 m³ gem. GVB                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                           |
| Baujahr Liegenschaft                               | 2003                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                           |
| Erneuerungsfonds per 31.12.2025                    | Total Gebäude Fr. 65'531.25<br><br>Die Rechnung für die Fassadenaufrischung im Jahr 2026 ist noch nicht berücksichtigt.<br>Die Kosten belaufen sich auf ca. Fr. 40'000.-. |                                                                                                                                                                           |
| Nebenkosten                                        | Die Nebenkosten beliefen sich im Jahr 2025 auf Fr. 6'500.- (entspricht ca. Fr. 540.- / Monat)                                                                             |                                                                                                                                                                           |
| Parkierung                                         | 1 Einstellhallenplatz extrabreit (Nr. 95)                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                           |
| Heizung/Warmwasser                                 | Gasheizung (2003)<br>Warmwasseraufbereitung: Elektroboiler                                                                                                                |                                                                                                                                                                           |
| Zustand / Investitionen Wohnung                    | 2020<br>2025                                                                                                                                                              | Neue Küche<br>Ersatz von Waschmaschine/Tumbler                                                                                                                            |
| Zustand / Investitionen gemeinschaftliche Bauteile | 2026<br>2026<br>2026 / 2027                                                                                                                                               | Fassadenaufrischung (Neuanstrich) inkl. Abdichtungen zum Erdreich<br>Installation PV-Anlage (Projekt „Huusstrom“, Energie Thun)<br>Installation E-Mobilität Einstellhalle |



# Nettowohnfläche

|                          |                                                                                                                                |                 |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Attika Wohnung           | Eingangsbereich / Treppe / Vorplatz                                                                                            | 18.0m²          |
|                          | Sep. WC                                                                                                                        | 1.5 m²          |
|                          | Zimmer 1                                                                                                                       | 11.8 m²         |
|                          | Zimmer 2                                                                                                                       | 10.3 m²         |
|                          | Wohn- und Essbereich                                                                                                           | 42.2 m²         |
|                          | Küche                                                                                                                          | 8.7 m²          |
|                          | Vorplatz                                                                                                                       | 1.7 m²          |
|                          | Bad / Dusche / WC                                                                                                              | 6.6 m²          |
|                          | Zimmer 3 (Schlafen)                                                                                                            | 16.8 m²         |
| <b>Total NWF</b>         | <b>gerundet</b>                                                                                                                | <b>118.0 m²</b> |
| Aussenfläche             | Terrasse Westseite                                                                                                             | 27.0 m²         |
|                          | Terrasse Nordost und Südost                                                                                                    | je 5.0 m²       |
| Nebenraum im UG          | Kellerraum mit Waschküche und Weinkeller Nr. 4                                                                                 | 34.0 m²         |
| Gemeinschaftliche Fläche | Die Anmerkungsparzelle Gbbl. 673 mit einer Fläche von 1'573 m² dient der Überbauung Hohmadpark als Spiel- und Begegnungsfläche |                 |



Wohnungseindrücke







Wohnungseindrücke





## Kaufbedingungen

### Nutzen / Gefahr (Übernahme)

Die Übernahme der Wohnung ist ab 1. Dezember 2026 möglich.

### Richtpreis

Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

Fr. 1'100'000.-

inkl. Einstellhallenplatz

### Weiterführende Informationen

Die detaillierten Unterlagen zum Objekt (Kaufbedingungen, Pläne, Grundbuchauszüge, weitere Fotos, Unterlagen zum Stockwerkeigentum etc.) können Sie wie folgt einsehen:

Download Unterlagen: Klicken Sie [hier](#)  
Passwort: Hohmadpark-54

### Vorbehalt

Wir haben die Verkaufsdokumentation nach bestem Wissen erstellt. Trotzdem leisten wir keine Garantie für die Richtigkeit der Liegenschaftsbeschreibung.

### Besichtigung

Sie sind freundlich eingeladen, mit uns zusammen diese interessante Liegenschaft zu besichtigen. Für eine Terminabsprache nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.

### rychener immobilien + bau gmbh

Höchhusweg 17

3612 Steffisburg

+41 33 437 00 55

[info@rychenerimmobau.ch](mailto:info@rychenerimmobau.ch)

[www.rychenerimmobau.ch](http://www.rychenerimmobau.ch)

**rychener**  
immobilien+bau