

# Zentraler Wohnraum mit herrlicher Bergsicht

## **Verkaufsdossier**

5 1/2 Zimmer Wohnung  
im 2. Obergeschoss  
mit zwei Einstellhallenplätzen

Meisenweg 24  
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 Möblierungskonzepten. 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

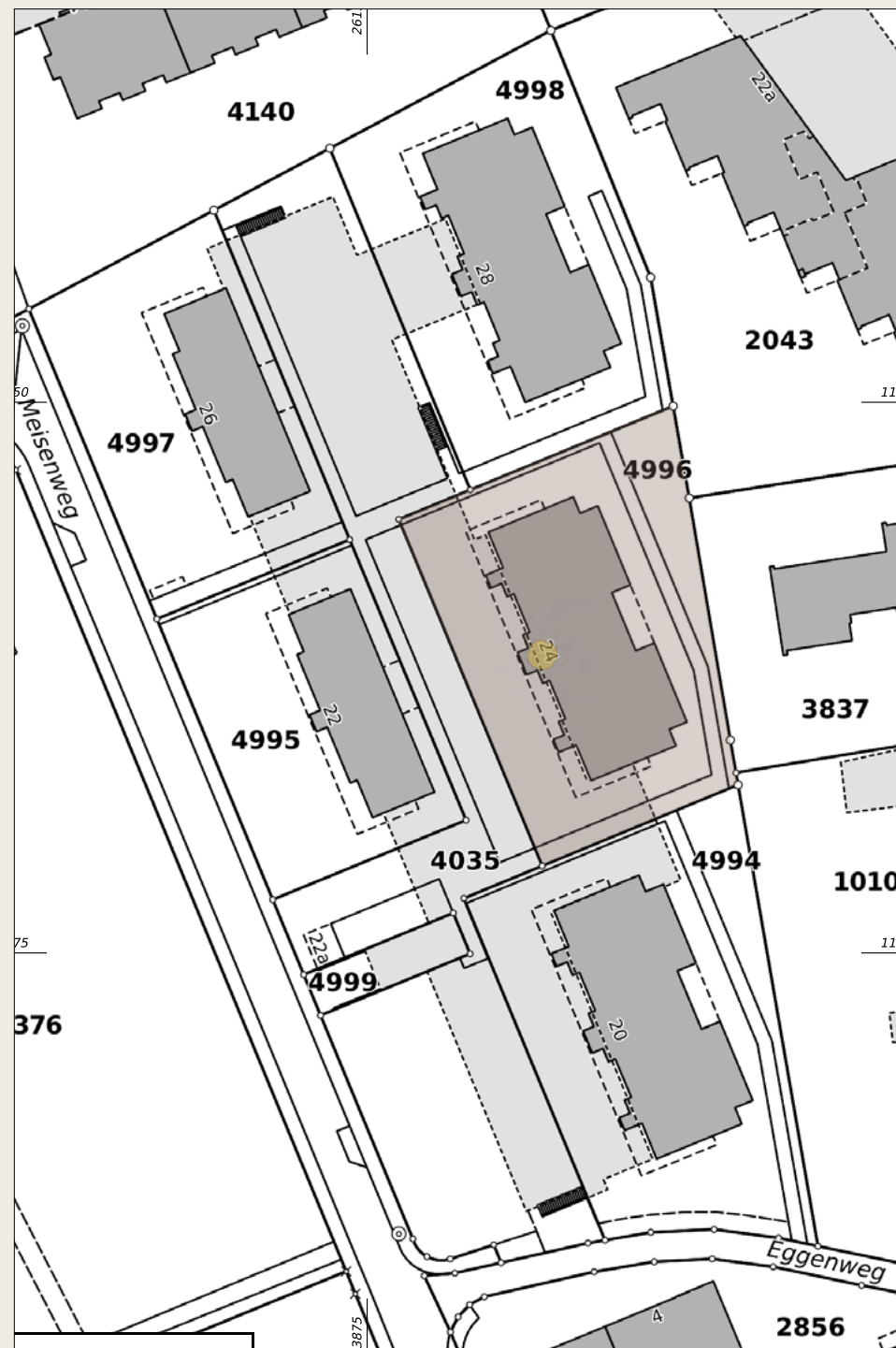
Die Liegenschaft ist bestens an das ÖV-Netz und die Hauptverkehrsachsen angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Strättligenplatz“ der STI-Linie Nr. 5 und „Talacker“ der STI-Linie Nr. 2 liegen jeweils ca. 400 m von der Wohnung entfernt und bieten regelmässige Verbindungen ins Stadtzentrum von Thun. Den Autobahnanschluss Thun Süd Richtung Bern resp. Interlaken erreichen Sie in 6 Fahrminuten.

### Standortattraktivität

Das Wohnhaus mit 14 Eigentumswohnungen als Teil einer Überbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern besticht durch die zentrale und dennoch ruhige Wohnlage. Die grosszügige 5 1/2 Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss befindet sich auf der Südseite und ist folglich gut besonnt. Von der Wohnung geniessen Sie einen herrlichen Weitblick nach Westen auf die Stockhornkette.

### 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                                | Meisenweg 24, 3604 Thun                                                                                                                                                                              |                                                                                                                |
| Bezeichnung                                         | 5 1/2 Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss<br>(mit Lift erschlossen)                                                                                                                                    |                                                                                                                |
| Parzelle und Fläche                                 | Gbbl Nr. 4996 mit 1'766 m² Fläche                                                                                                                                                                    |                                                                                                                |
| Zonenvorschriften                                   | Wohnzone W4                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                |
| Amtlicher Wert                                      | Fr. 584'870.-<br>Fr. 17'030.-<br>Fr. 21'770.-<br>Fr. 21'770.-                                                                                                                                        | 5 1/2 Zimmer Wohnung<br>Zusätzlicher Keller Nr. 18<br>Einstellhallenplatz Nr. 26<br>Einstellhallenpaltz Nr. 28 |
| Wertquote                                           | 87 / 1'000<br>2 / 1'000<br>8 / 684<br>8 / 684                                                                                                                                                        | 5 1/2 Zimmer Wohnung<br>Zusätzlicher Keller<br>Einstellhallenplatz Nr. 26<br>Einstellhallenplatz Nr. 28        |
| Gebäudeversicherungswert                            | Fr. 6'400'000.-                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                |
| Kubatur                                             | 8'454 m³ gem. GVB                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                |
| Baujahr Liegenschaft                                | 2007                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                |
| Erneuerungsfonds<br>per 31.12.2025                  | Total Gebäude Fr. 142'064.-<br>Die Kosten der Fassadensanierung von Total<br>Fr. 181'500.- werden zu 50% über den Erneue-<br>rungsfonds 2026 und 50% über die Budgetrech-<br>nungen 2027 finanziert. |                                                                                                                |
| Nebenkosten 2025<br>Nebenkosten 2027                | Nebenkosten (regulär) ca. Fr. 6'500.- / Jahr<br>Budgetiert (einmalig im 2027) mit Fr. 15'741.15                                                                                                      |                                                                                                                |
| Heizung/Warmwasser                                  | Grundwasserwärmepumpe (2007)                                                                                                                                                                         |                                                                                                                |
| Zustand/Investitionen<br>Wohnung                    | Installationen und Ausbauten aus dem Baujahr<br>2007. Punktuell wurden Elektrogeräte in der<br>Küche ersetzt.                                                                                        |                                                                                                                |
| Zustand/Investitionen<br>gemeinschaftliche Bauteile | 2025                                                                                                                                                                                                 | Flachdachsanierung Attikaterasse                                                                               |
|                                                     | 2025                                                                                                                                                                                                 | Ersatz der Warmwasserzähler<br>(z.L. Erneuerungsfonds 2026)                                                    |
|                                                     | 2026                                                                                                                                                                                                 | Fassadensanierung<br>(50 % z.L. Erneuerungsfonds 2026)                                                         |



# Nettowohnfläche

|                             |                                                                                                                                                         |                 |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 5 1/2 Zimmer<br>Wohnung     | Eingang/Korridor/Garderobe                                                                                                                              | 16.9m²          |
|                             | Elternschlafzimmer                                                                                                                                      | 15.2 m²         |
|                             | Zimmer 1                                                                                                                                                | 12.5 m²         |
|                             | Zimmer 2                                                                                                                                                | 12.5 m²         |
|                             | Bad/WC                                                                                                                                                  | 6.6 m²          |
|                             | Dusche/WC                                                                                                                                               | 4.5 m²          |
|                             | Küche                                                                                                                                                   | 11.9 m²         |
|                             | Wohnen/Essen                                                                                                                                            | 37.3 m²         |
|                             | Reduit                                                                                                                                                  | 5.1 m²          |
|                             | Zimmer 3 (ohne Türabschluss zu Wohnbereich)                                                                                                             | 15.7 m²         |
| <b>Total NWF gerundet</b>   |                                                                                                                                                         | <b>140.0 m²</b> |
| Aussenfläche                | Balkon inkl. Reduit                                                                                                                                     | 29.0 m²         |
| Nebenräume<br>im UG         | Waschküche und Keller (Nr. 9)                                                                                                                           | 22.6 m²         |
|                             | Zusätzlicher Keller (Nr. 18)                                                                                                                            | 14.0 m²         |
| Allgemeine<br>Räume/Flächen | 6 Besucherparkplätze für die Siedlung<br>Veloabstellraum in der Einstellhalle<br>Gemeinschaftliche Umgebungsfläche mit Spiel- und<br>Aufenthaltsbereich |                 |





Aussenansichten mit Umgebung / Quartierimpression

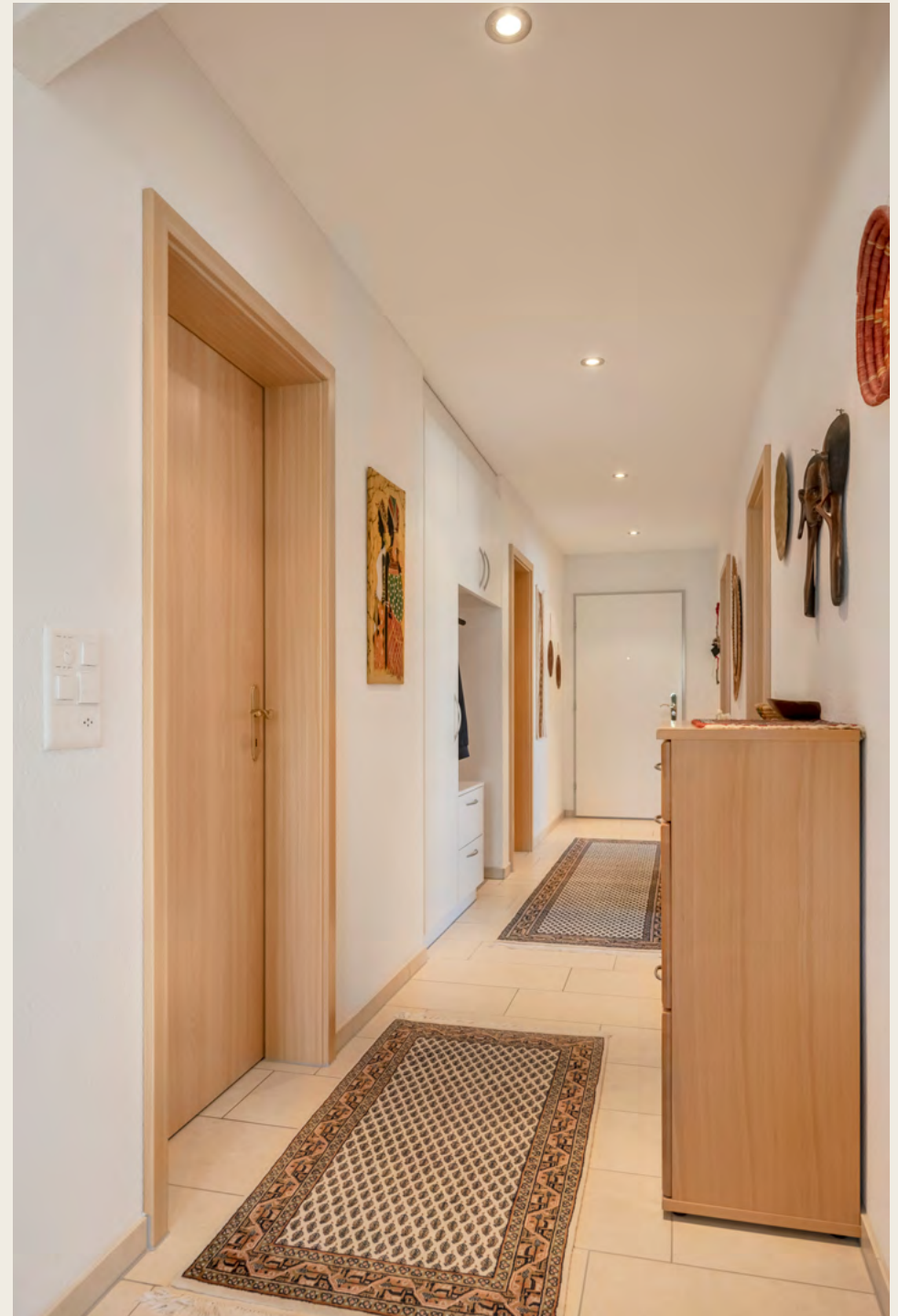








Wohnungseindrücke











Wohnungseindrücke





## Kaufbedingungen

### Nutzen / Gefahr (Übernahme)

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

### Richtpreis

Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

**Fr. 980'000.-**

inkl. zusätzlichem Keller  
und 2 Einstellhallenplätzen

### 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: Meisenweg-24

### 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