

Raum zum Wohnen, Raum zum Entfalten

Verkaufsdossier

3 1/2-Zimmer-Maisonette-
Wohnung im Dachgeschoss
mit Gewerberaum
im Untergeschoss sowie
Einzelgarage

Thunstrasse 19
3634 Thierachern



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



Sarah Zangari

Immobilienbewerterin mit eidg. FA

T 033 437 00 55

sarah@rychenerimmobau.ch



Aussenansichten mit Umgebung / Quartierimpression





Standort

Gemeinde

Thierachern ist eine attraktive Wohnge-
meinde in unmittelbarer Nähe zur Stadt
Thun. Zahlreiche Spazier- und Frei-
zeitmöglichkeiten sowie die Nähe zum
Thunersee und zum Berner Oberland
ergänzen die vielseitigen Vorzüge des
Standorts.

Erschliessung

Die Liegenschaft ist sowohl mit dem
Individualverkehr als auch mit dem öf-
fentlichen Verkehr sehr gut erschlossen.
Ein besonderer Pluspunkt ist die Bushal-
testelle direkt beim Haus, wodurch eine
komfortable Anbindung in Richtung Thun
und Umgebung besteht.

Standortattraktivität

Die Liegenschaft befindet sich im Gebiet
„Oberer Schwand“, direkt an der Haupt-
achse zwischen Thierachern und der
Stadt Thun. Die ländlich geprägte Um-
gebung bietet einen hohen Wohn- und
Erholungswert und punktet gleichzeitig
mit den Vorzügen eines nahe gelegenen
urbanen Zentrums.

Infrastruktur

Im Dorf befinden sich verschiedene
Dienstleistungsbetriebe und kleinere
Lebensmittelläden. Erweitertes Einkauf-
fen ist in Uetendorf oder Thun möglich.
Kindergarten, Primarschule, Oberstufe
und Tagesschule sind ebenfalls im Ort
vorhanden.



Objektdaten

Liegenschaftsadresse	Thunstrasse 19, 3634 Thierachern		
Bezeichnung	3 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit Gewerberaum im Untergeschoss und Einzelgarage		
Parzelle	Gbbl Nr. 29		
Fläche Stammgrundstück	872 m²		
Zonenvorschriften	Wohn- und Gewerbezone WG2		
Amtlicher Wert	Fr.	435'420.-	Wohnung mit Garage
	Fr.	65'300.-	Gewerberaum
Wertquote	353 / 1'000	Wohnung mit Garage	
	78 / 1'000	Gewerberaum	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	1'972'700.-	Thunstrasse 19
	Fr.	75'900.-	Thunstrasse 19A (Garagen)
Kubatur	2'088 m³ gem. GVB		
Baujahr Liegenschaft	1994		
Erneuerungsfonds	Es ist kein Erneuerungsfonds vorhanden		
Mietverhältnisse	Die Objekte sind aktuell vermietet (Gewerberaum per Ende Februar 2027 gekündigt). Eine allfällige Kündigung aufgrund von Eigenbedarf obliegt dem neuen Eigentümer. Die Mietzinse geben wir gerne auf Anfrage bekannt.		
Parkierung	1 Einzelgarage 2 Besucherparkplätze (allgemein)		
Heizung/Warmwasser	Zentrale Ölheizung im UG aus Baujahr (Brenner ca. 15-jährig). Wärmeabgabe über Bodenheizung und Heizkörper.		
Zustand / Investitionen	2010	Fassadensanierung mit Neuisolation	
	2007	Ersatz Balkonbrüstung durch Glasgeländer	
	2004	Umbau Bastelraum zu Coiffeursalon	
		Die übrigen Ausbauten und Installationen stammen mehrheitlich aus dem Baujahr. Die Elektrogeräte in der Küche wurden punktuell ersetzt.	



Flächen

Galeriegeschoss	Zimmer 1	27.6 m²
	Zimmer 2	15.5 m²
	sep. WC	3.2 m²
	Vorplatz	7.0 m²
Dachgeschoss	Wohnen	38.0 m²
	Küche / Essen	24.0 m²
	Bad / Dusche / WC	15.5 m²
	Vorplatz / Entrée	8.2 m²
Wohnung	Total NWF gerundet	139.0 m²
Aussenfläche	Balkon Galeriegeschoss Nord-Ost	2.4 m²
	Balkon Galeriegeschoss Süd-West	3.4 m²
	Balkon Dachgeschoss Süd-West	9.2 m²
	Balkon Dachgeschoss Nord-West	7.3 m²
Nebenräume	Zwei Estrichräume im Dachgeschoss à je ca. 10.0 m²	
	Waschküche zur Mitbenützung im UG	
Gewerberaum	mit sep. WC im UG	50.0 m²



Impressionen 3 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung





Impressionen Gewerberaum im Untergeschoss (derzeit genutzt als Coiffeursalon)





Preis & Übernahme Weitere Unterlagen Besichtigung

Nutzen / Gefahr

Die Übernahme der Liegenschaft erfolgt nach Vereinbarung.

Verkaufspreis

Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

Fr. 860'000.-

Wohnung inkl. Gewerberaum und Einzelgarage

Downloadbereich mit weiteren Unterlagen und Informationen

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



QR-Code scannen oder anklicken
Passwort: Thunstrasse-19

Besichtigung

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

rychener immobilien + bau gmbh

Höchhusweg 17
3612 Steffisburg
+41 33 437 00 55
info@rychenerimmobau.ch
www.rychenerimmobau.ch

rychener
immobilien+bau