



GROSSZÜGIGE GARTENWOHNUNG THIERACHERN





1 HIGHLIGHTS

126 m² Wohnfläche
200 m² Terrasse und privater Gartenbereich

Eigentumswohnung Die grosszügige 4.5-Zimmer-Gartenwohnung liegt an wunderbar ruhiger Lage in Thierachern. Da die Wohnung im hinteren Teil des Gebäudes liegt, ist sie umrundet von einer schönen privaten Grünfläche und sowie dem angrenzenden Waldstück. Sie verfügt über einen ansprechenden Grundriss mit einem grossen Wohn-/Esszimmer (43 m²) mit Fensterfronten / Flügeltüre Richtung Süden/ Westen sowie der halboffenen Küche (11 m²), drei Einzelzimmer (12, 12, und 16 m²), ein Badezimmer (6 m²) mit Badewanne und Dusche und ein separates WC. Beim grosszügigen Eingangsbereich (19 m²) mit Garderobe und Einbauschränken befindet sich zudem ein praktisches Reduit (4 m²). Das Wohnzimmer verfügt über ein Cheminée, in der ganzen Wohnung sind schöne Parkettböden verlegt und die Wohnung ist in einem etwas älteren aber guten Zustand. Zur Wohnung gehören zudem zwei Einstellhalleplätze. Das Highlight dieser Wohnung ist der grosszügige und private Gartenbereich, der die Wohnung auf drei Seiten umrundet sowie die gedeckte Terrasse vor dem Wohnzimmer. Der Garten ist liebevoll gestaltet und weist viele schöne Sträucher auf. Durch den nahen Wald ist man in diesem Garten wirklich mitten in der Natur. Schöne und weitläufige Spazierwege bis in die Thuner Allmend liegen unmittelbar vor der Haustür.

Stockwerkeigentümergeinschaft Die Stockwerkeigentümergeinschaft Niesenstrasse 29 wurde 1987 begründet und besteht aus 10 Wohneinheiten, einem Bastelraum, den Kellerräumen, der Waschküche / Trocknungsräumen, dem Veloraum, dem Heizungsraum sowie dem gemeinsamen Schutzraum im Untergeschoss. Geheizt wird mit einer Ölheizung. Die Gemeinschaft öffnet zwei Erneuerungsfonds, einer für das Gebäude und einer für die Liftanlage. Stand per 31.12.2024 ist CHF 51'975.- (Gebäude) und CHF 36'519.- (Liftanlage).

Thierachern Thierachern ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Thun. Die Entfernung zum Thuner Stadtzentrum beträgt nur knapp fünf Kilometer. Thierachern liegt in unmittelbarer Nähe der Thuner Allmend, einem schönen Naturreservat mit vielen Spazierwegen sowie dem kleinen Thuner Flugplatz (nur zivile Leichtflugzeuge). Die Gemeinde ist mit dem ÖV gut erschlossen (Buslinien 50 und 51 in 50 m Distanz) und bietet ein umfassendes Schulangebot (Kindergärten, Primar- und Oberstufenschulhaus). Die Wohnung liegt im Dorfteil Schwand und grenzt direkt an den nahen Chandergries-Wald.

- 2 -



2 FACTS

Adresse

Niesenstrasse 29
3634 Thierachern

Richtpreis

CHF 790'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 16 (Stammgrundstück STWEG)
GS Nr. 16-1 (Eigentumswohnung)
Wertquote: 104 / 1'000
Amtlicher Wert: CHF 339'150.-

GS Nr. 888-7 (Einstellhallenplatz)
GS Nr. 888-26 (Einstellhallenplatz)
Miteigentumsanteil: je 1/54
Amtlicher Wert: je CHF 12'970.-

Eigenmietwerte

Wohnung: Bund: CHF 15'550.-
Wohnung: Kanton/Gemeinde: CHF 13'330.-
beide EHP's: Bund: CHF 710.-
beide EHP's: Kanton/Gemeinde: CHF 610.-

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 1'800.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 2'000.- pro Jahr
Einlage Erneuerungsfonds: CHF 200.- pro Jahr
Einstellhallenplätze: CHF 400.- pro Jahr

Heizsystem

Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Bodenheizung
Warmwasser: Dezentrale Boiler in den Wohnungen

Erneuerungsfonds (31.12.2024)

Erneuerungsfonds Gebäude: CHF 51'975.-
Anteil Wohnung: CHF 5'405.- (nach WQ)
Erneuerungsfonds Liftanlage: CHF 36'518.-
Anteil Wohnung: CHF 3'798.- (nach Liftquote)
Erneuerungsfonds Einstellhalle: CHF 113'719.-
Anteil beide EHP's: CHF 4'222.-

Unterhaltsarbeiten

2024: Installation E-Mobilität Einstellhalle (Verrechnung erfolgt noch in Abrechnung 2024/2025)
1987: Baujahr

Grundpfandrechte

Es existieren drei Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 380'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Gefahrenkarte / Altlastenkataster

keine Einträge

Denkmalpflege

Kein Eintrag im Bauinventar des Kantons



3 LAGE

Die Wohnung liegt in der Gemeinde Thierachern, einer ländlichen und doch modernen Wohnge-
meinde in unmittelbarer Nähe zu Thun. Thierachern zählt rund 2'500 Einwohnerinnen und Einwoh-
ner und besteht aus den fünf Dorfteilen Wahlen, Dorf, mittlerer Schwand, unterer Schwand und
Brügg. Die Gemeinde ist umgeben von wunderschönen Natur- und Naherholungsgebieten. Unmit-
telbar neben der Liegenschaft liegt ein schönes Waldgebiet und daran angrenzend befindet sich
die Thuner Allmend mit dem Flugplatz Thun, ein ehemaliger Militärflugplatz, der aber schon 1955
ausgemustert wurde und seither als ziviler Flugplatz für Leichtflugzeuge genutzt wird. Die Allmend ist
aber grundsätzlich ein Naturreservat mit weitläufigen naturnahen Flächen und schönen Spazierwe-
gen.

Die Gemeinde verfügt über die beiden Schulstandorte Kandermatte (Primarschulstufe) in rund 1 km
Distanz zur Wohnung und die Oberstufenschule Thierachern in rund 1.5 km Distanz. Einkaufsmög-
lichkeiten finden sich im Dorfteil Wahlern in rund 2 km oder im nahen Thun (4.5 km). Direkt vor der
Liegenschaft liegt die Bushaltestelle „Niesenstrasse“ mit den Buslinien 50 und 51 mit Verbindungen
nach Thun Bahnhof (12 Minuten Fahrzeit), Wattenwil (14 Minuten), Blumenstein (24 Minuten) oder
Seftigen (28 Minuten).





4

GRUNDBUCH Gebäudeparzelle

Grundstücksnummern	Stammgrundstück GS Nr. 16 Eigentumswohnung GS Nr. 16-1, Wertquote 104/1'000
Dom. Grundstücke	Stammgrundstück GS Nr. 887 (Anteil 6/30) Eigentumswohnung Keine
Anmerkungen	Stammgrundstück Stockwerkanteile verpfändet (1987) Eigentumswohnung Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (1987)
Dienstbarkeiten	Stammgrundstück - (L) Kabelleitungsrecht z.G. Schweizerische Eidgenossenschaft (1987) - (L) Schutzraum z.G. div. GS (1987) - (L+R) Leitungsrechte z.L./z.GS div. Lig. (1987) - (L+R) Benutzungs- & Gestaltungsvorschriften z.L./z.G div. GS (1987) - (L+R) Nutzungsübertragung z.L./z.G div. GS (1987) - (L+R) Fussweg z.L./z.G div. GS (1987) - (L+R) SDR Baurecht z.G GS Nr. 888 (1987) Abänderung 1990 & 2018 Eigentumswohnung (R) Wohnungsvorplatz z.L. GS Nr. 16 (1987)
Grundlasten	keine
Vormerkungen	Stammgrundstück - Vereinbarung betreffend Heimfall (1987) - Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) (1987)



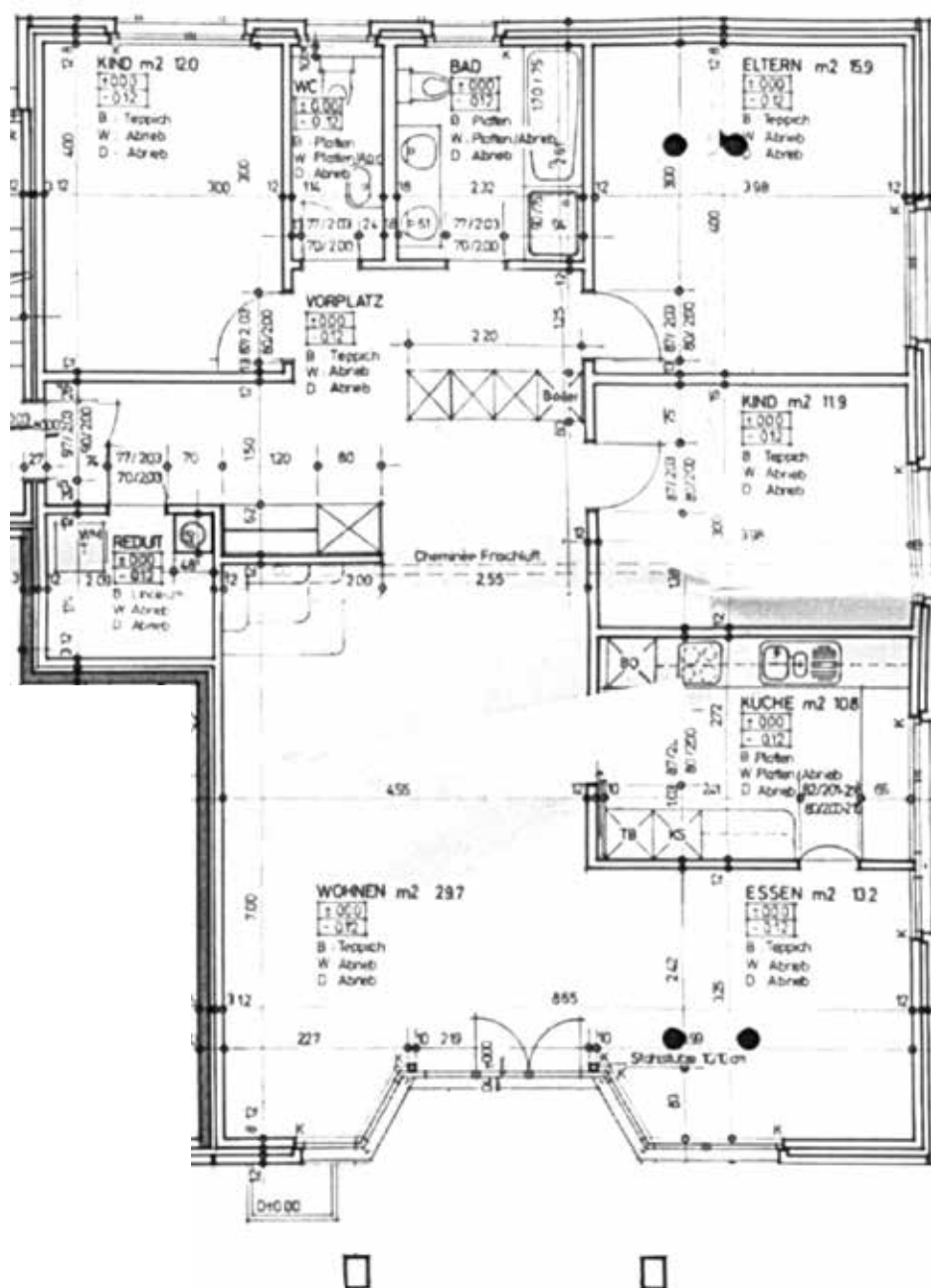
5 GRUNDBUCH Einstellhalle

Grundstücksnummern	Einstellhalle GS Nr. 888 Miteigentumsanteile GS Nr. 888-7 und GS Nr. 888-26, Anteil je 1/54
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	- Nutzungs- und Verwaltungsordnung (2010) - Miteigentumsanteile verpfändet (2011)
Dienstbarkeiten	- (R) Leitungsrechte zul. div. GS (1987) - (R) Benutzungs- und Gestaltungsvorschriften zul. div. GS (1987) - (L) Technikraum / Abwartsraum mit Zugangsrecht zug. GS 92 (2009) - (L) Mitbenützungsbereich sowie Hallenanschlussrecht mit Unterhalts- und Erneuerungspflicht zug. GS 837 (2022)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine





6 GRUNDRISS



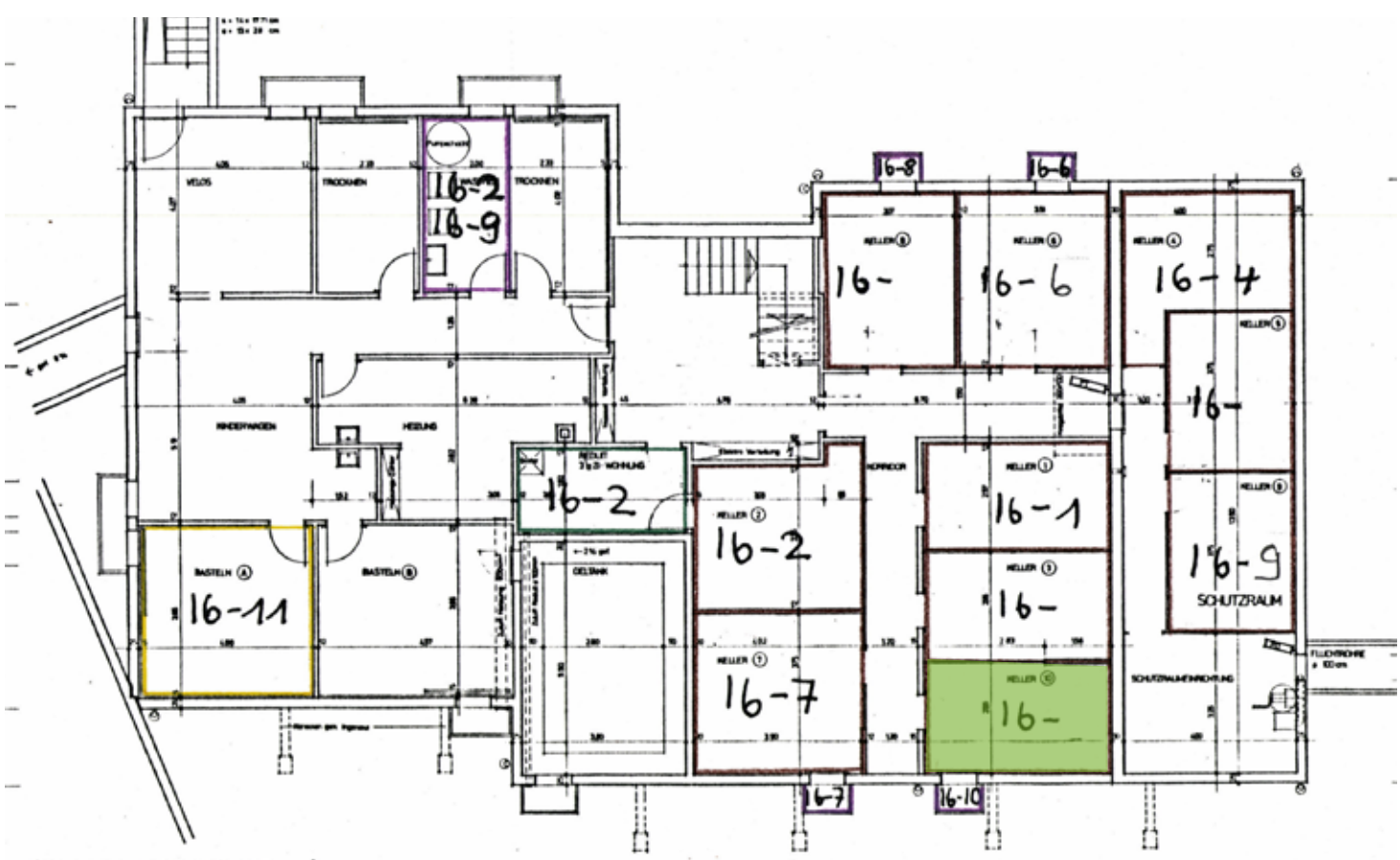


7 PLAN Sondernutzungsrecht



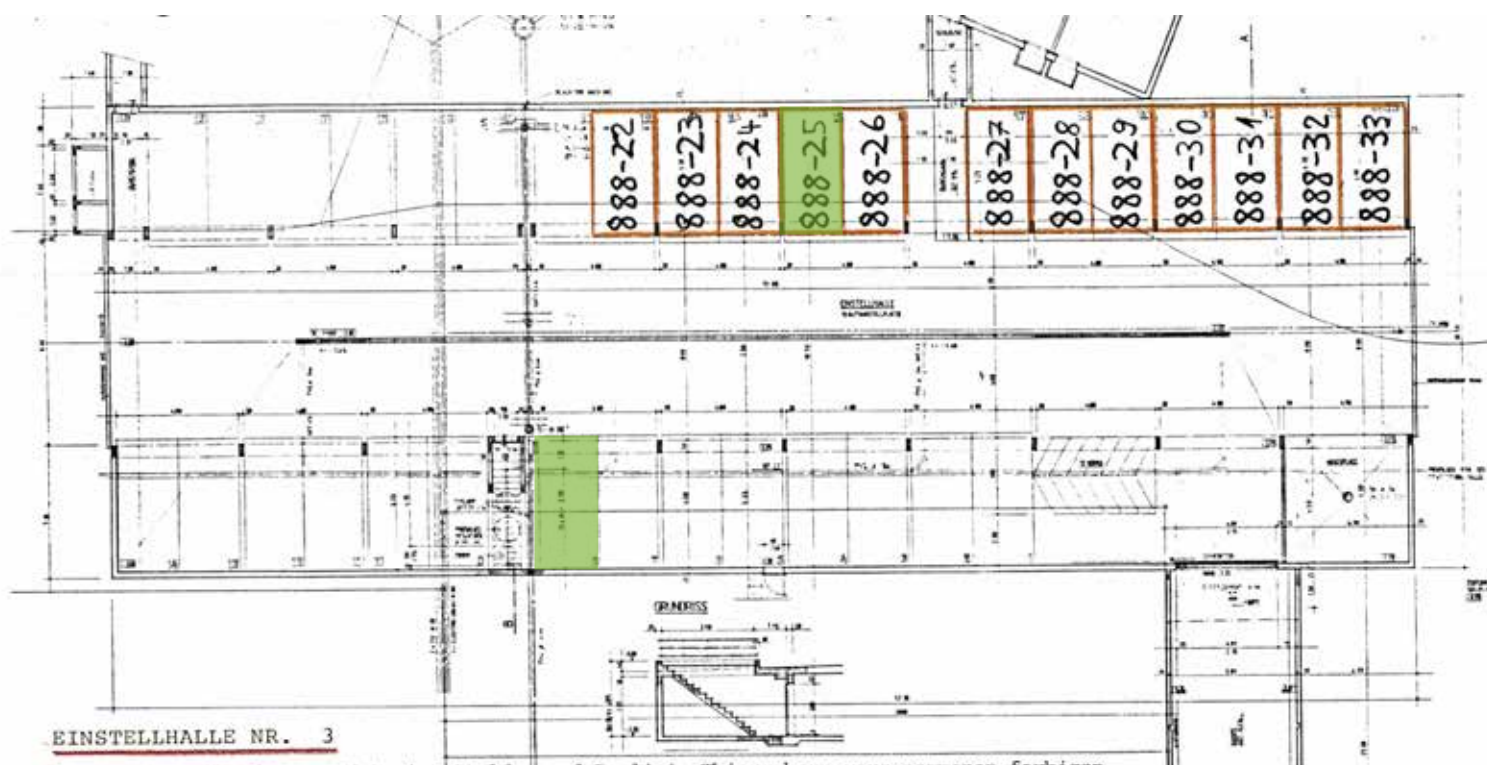


8 PLAN Kellerzuteilung



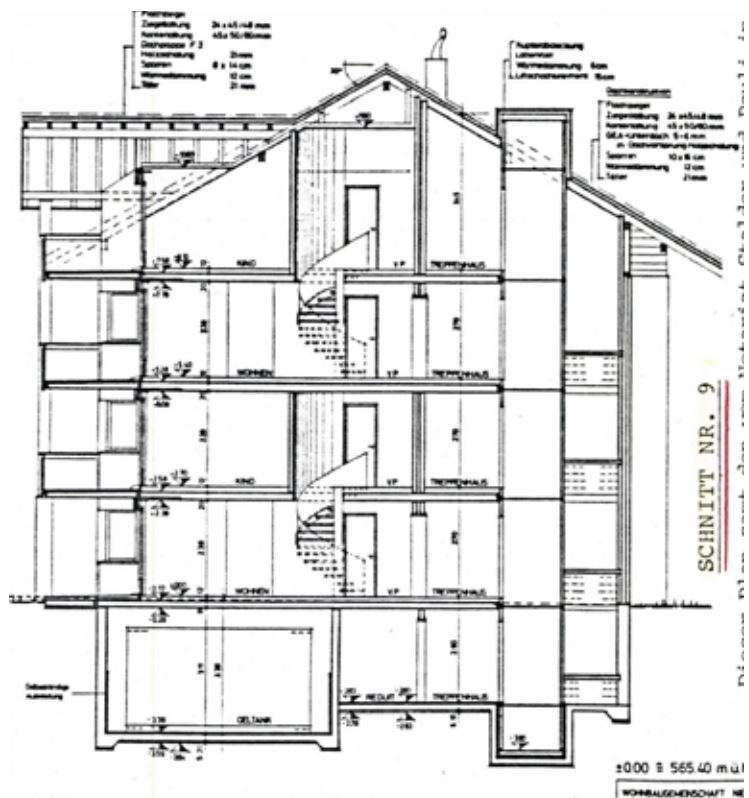
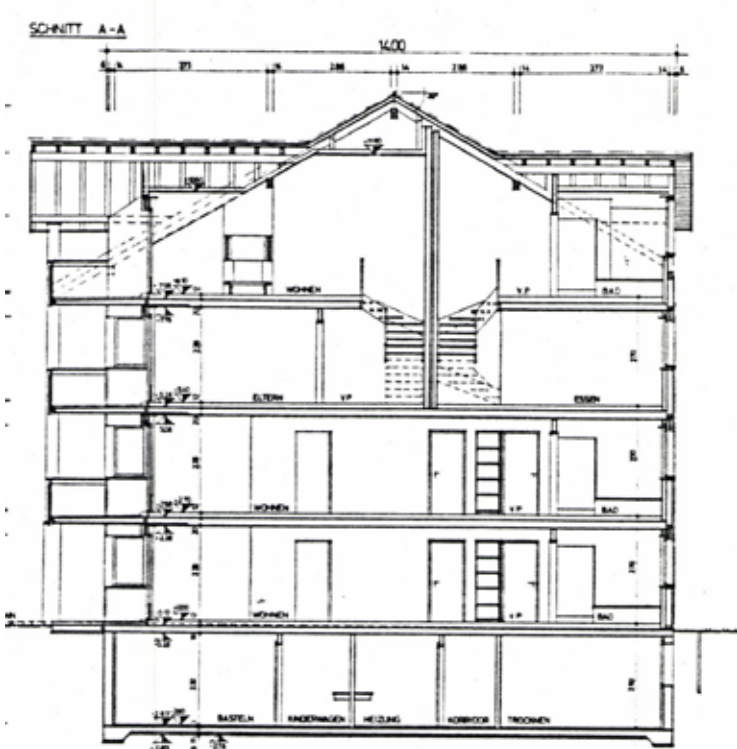


9 PLAN Einstellhalle





10 GEBÄUDESCHNITTE





11 IMPRESSIONEN



































12 KONTAKT

Richtpreis	CHF 790'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs