

# Maisonette-Attika an top Wohnlage in Thun

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung mit Kellerabteil sowie Einzelgarage  
Bruttogeschossfläche 121 m<sup>2</sup>, Nettowohnfläche 92 m<sup>2</sup>, Nebennutzfläche 90 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreise:**

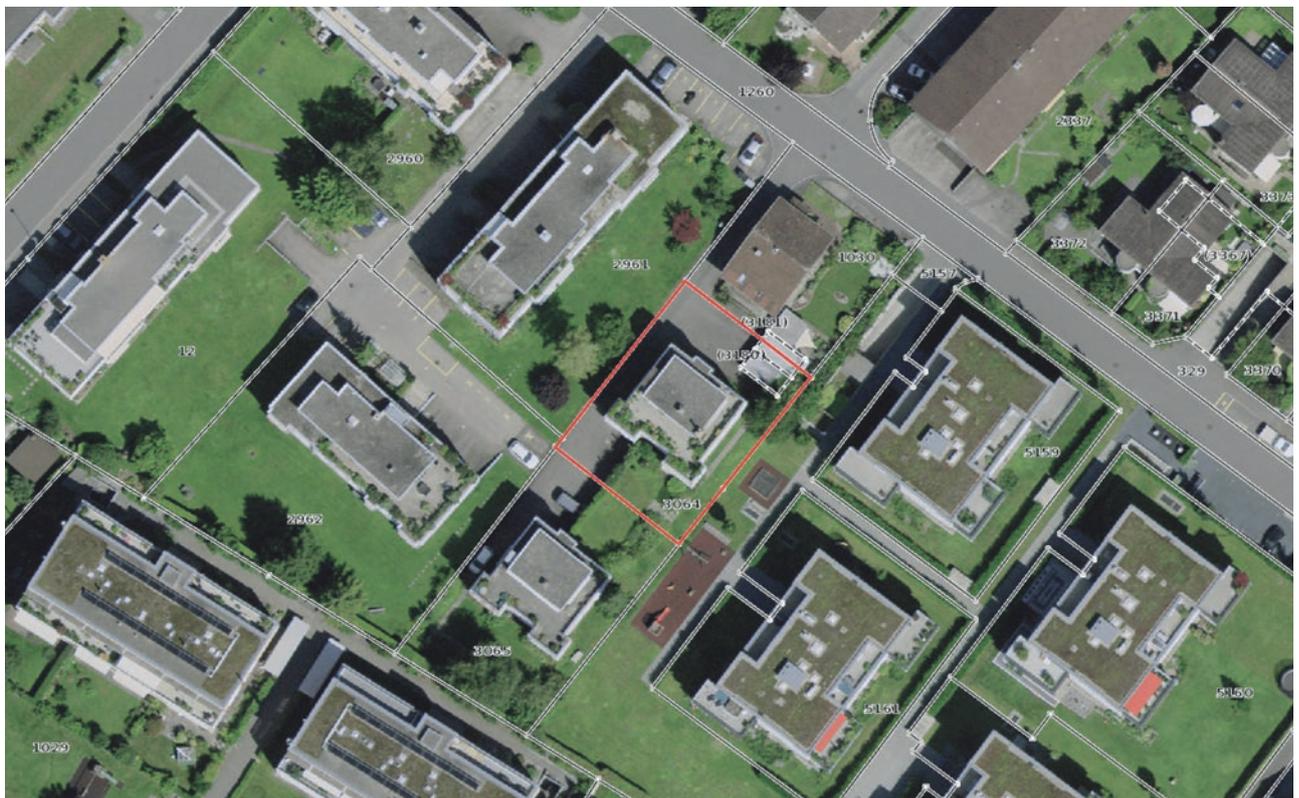
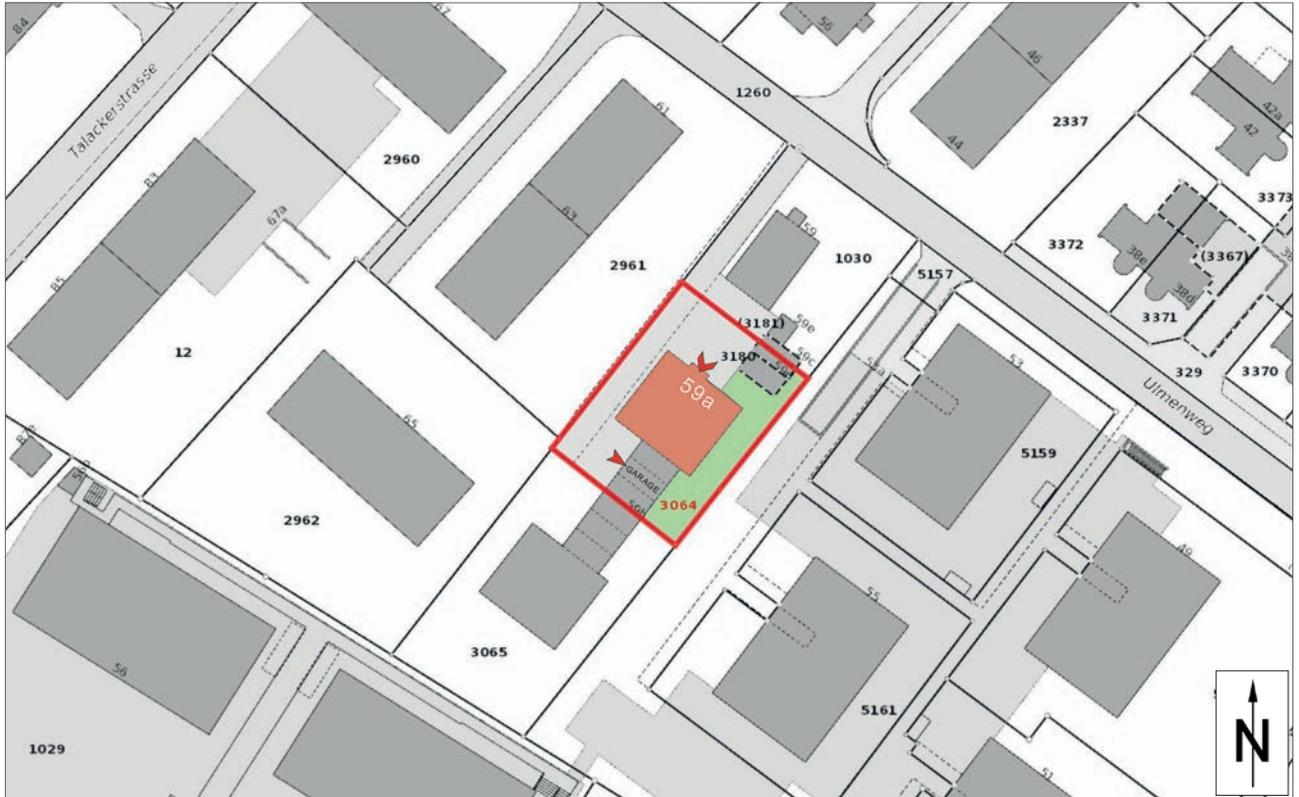
Maisonette-Attikawohnung mit Kellerabteil  
Einzelgarage

CHF 880'000.00

CHF 40'000.00

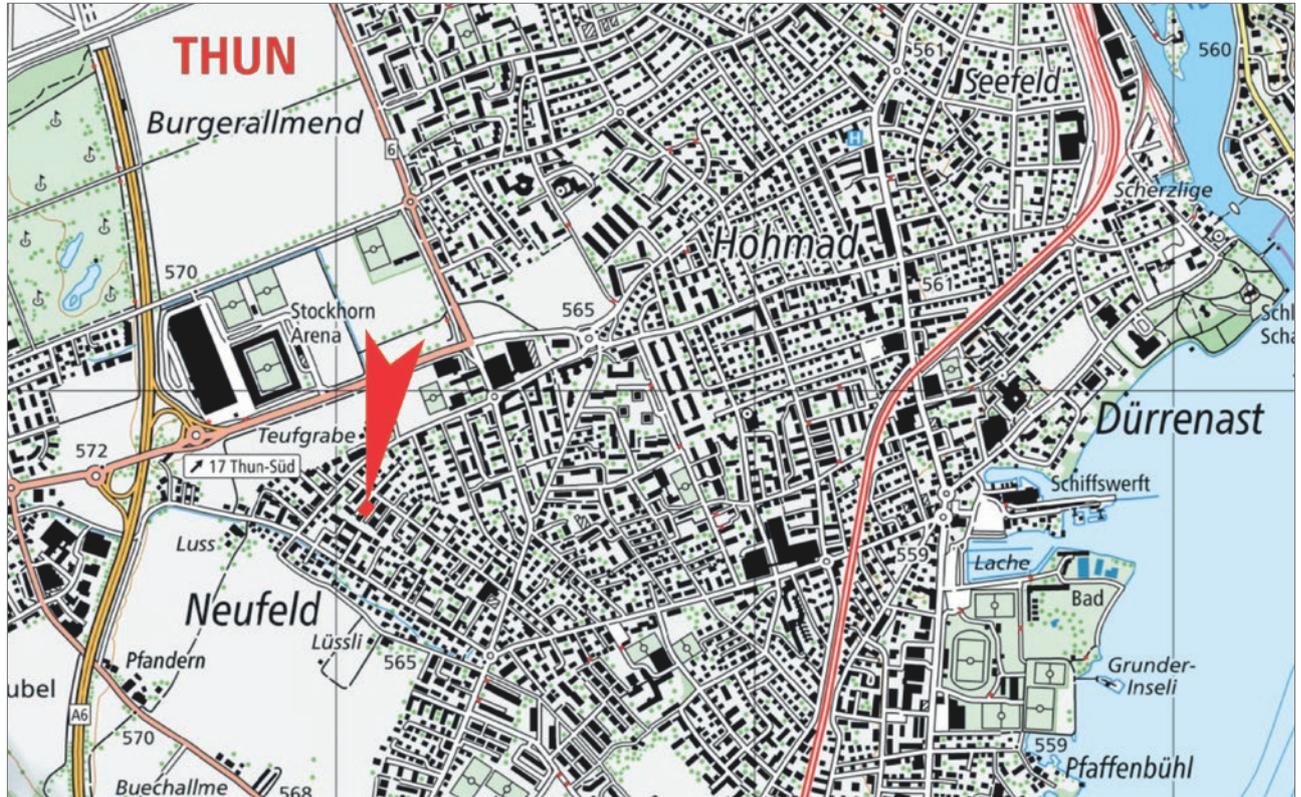
# Situationsplan 1:1000 / Luftbild

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



## Lage in Thun / Beschrieb

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



### Stadt Thun

Thun, mit gut 44'000 Einwohner/-innen, hat eine überregionale Bedeutung und gilt auch als Tor zum Berner Oberland. Die Lage am See mit Sicht zu den Berner Alpen verbunden mit dörflichem Charme, machen Thun zu einem beliebten Wohnort mit hoher Lebensqualität.

### Wohnen am Ulmenweg

Der Ulmenweg ist ein beliebtes Wohngebiet in Thun: Ruhig, entspannt bebaut, und doch lebensnah sowie mit herrlicher Sicht zum einzigartigen Berner Bergpanorama. Ausserdem ist der Ulmenweg nur für Zubringer-Verkehr bestimmt. So geniessen Sie hier angenehme Ruhe und profitieren von der bequemen Nähe zur Alltags-Infrastruktur, wie dem Einkaufszentrum «Oberland» mit einem breiten Angebot an Lebensmitteln, Alltagsgütern und Dienstleistungen. Ebenso befinden sich Kindergarten und Primarschulhaus in bequemer Fussdistanz. Auch Ihre Mobilität wird in Thun bestens unterstützt durch optimierte Bus- (alle 10 min) und Bahnverbindungen sowie einen direkten Autobahnanschluss (Thun-Süd/A6). Zudem wohnen Sie hier mitten in einem abwechslungsreichen

Erholungsparadies mit Thunersee (Parkanlagen/Strandbad), Strättligwald (Vita-Parcours) sowie der beliebten Ferienregion Berner Oberland.

### Mikrolage:

240 m	Kindergarten am Ulmenweg
450 m	Primarschule «Neufeld»
600 m	Bus und Einkaufszentrum «Oberland»
1.0 km	Oberstufenschule «Strättligen»
1.3 km	Autobahnanschluss Thun-Süd/A6
2.0 km	Strandbad/Thunersee
2.7 km	PP Strättligwald/Vitaparcours



# Objektbeschreibung

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



## Maisonette-Attika mit Eckterrasse

Das Doppel-MFH mit dazwischen liegendem Garagenkomplex wurde 1972 in Massivbauweise erstellt, mit je einem Attikageschoss (kein Lift). Die Aussenhülle bis und mit zweitem OG besteht aus einem gedämmten Zweischalen-Mauerwerk. Die Wärmeenergie wird mittels einer Ölheizung erzeugt und via Radiatoren verteilt.

Der Wohnungseingang zur Maisonette-Attika befindet sich im zweiten OG, wo die Schlafzimmer sowie das Badezimmer angesiedelt sind. Das Attikageschoss als Wohnzentrum umfasst einen Wohn-/Essraum mit Cheminée sowie eine offen gestalteten Küche und eine separate Toilette. Das Highlight ist die Eckterrasse mit herrlicher Aussicht zum Berner Bergpanorama samt legendärem Dreigestirn Eiger, Mönch und Jungfrau. Zum Angebot gehört ausserdem ein kleiner Keller-Holzverschlag sowie eine Einzelgarage. Der Innenausbau ist grösstenteils aus der Bauzeit, und hat somit Renovations- und teils Erneuerungsbedarf.

Eine attraktive Eigentumswohnung an top Wohnlage zum Einziehen und Geniessen oder umfassend in modernen Wohnkomfort zu investieren.



# Raumkonzept und Innenausbau

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



## Konzept

Die Liegenschaft ist bequem erschlossen über den Ulmenweg. Von der Einzelgarage gelangen Sie via UG-Aussenzugang und Treppenhaus ins zweite Obergeschoss zum Wohnungseingang (kein Lift). Auf dieser Wohnetage im **2.OG** erwartet Sie das folgende Raumprogramm: Ein Entrée mit Garderobe-Einbauschränk, zwei Schlafzimmer, das Bad mit Wanne und Dusche, sowie ein weiteres Schlafzimmer mit vorgelagertem Eckbalkon. Über die Innentreppe geht es zum **Attikageschoss**, bestehend aus einem Wohn-/Essraum mit Einbau-Cheminée, einer offen gestalteten Küche mit Theken-Element als Abgrenzung zum Essbereich, sowie einer separaten Toilette. Eine umlaufende Terrasse samt gedecktem Sitzplatz sowie Aussenreduit ergänzt den Wohnbereich vorzüglich nach aussen hin (Terrasse teils nicht begehbar wegen fehlender Absturzsicherung). Hier können Sie ungestört relaxen mit entspannender Privatsphäre sowie herrlicher Weitsicht bis hin zum einzigartigen Berner Bergpanorama, zudem mit viel Sonne. Die begehbar Eckterrasse ist ideal ausgerichtet, sodass Sie an Sonnentagen vom Morgen bis am Abend davon profitieren können.

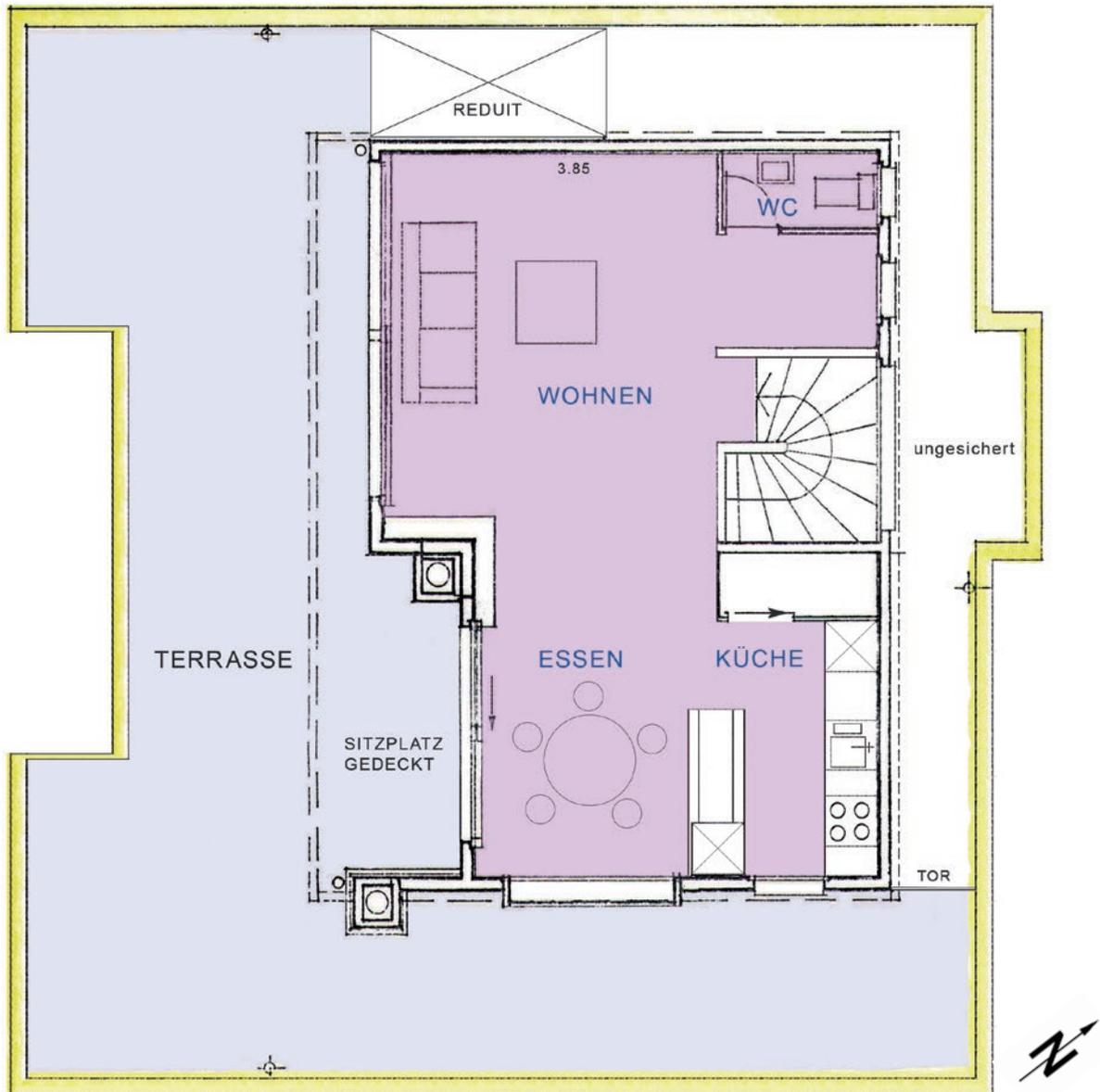
## Innenausbau

Der Innenausbau stammt zu einem grossen Teil aus der Bauzeit. Deshalb ist dieser mit Gebrauchsspuren und ausserdem etwas demodiert. Auch die Küche ist in die Jahre gekommen. Zudem sind die Böden grösstenteils mit Teppich ausgelegt. Wer bewusst auf modernen Wohnkomfort verzichten möchte, kann hier durchaus ohne umfangreiche Investitionen einziehen und wohnen, doch wir gehen von einer umfassenden Renovation aus, und verzichten deshalb auf einen detaillierten Ausbaubeschrieb (Übernahme gemäss Besichtigung). Diese Wohnung bietet einiges, um daraus ein Wohnbijou zu gestalten, mit modernem Wohnkomfort sowie äusserst attraktivem Aussenraum; unter anderem grossflächige Fensterfronten mit viel Tageslicht, ein Cheminée für zusätzliches Ambiente, eine grosszügige Terrasse mit gedecktem Sitzplatz und Reduit, sowie einen weiteren Aussenraum (Balkon) im Schlafgeschoss; zudem an top Wohnlage in Thun: Ruhig, lebensnah und mit flexibler Mobilität wie Bus, Bahn und nahem Autobahnanschluss Thun-Süd/A6.

**Eine nicht alltägliche Gelegenheit, um an beliebter Wohnlage in Thun Ihren individuellen Wohnraum zu gestalten und zu verwirklichen!**

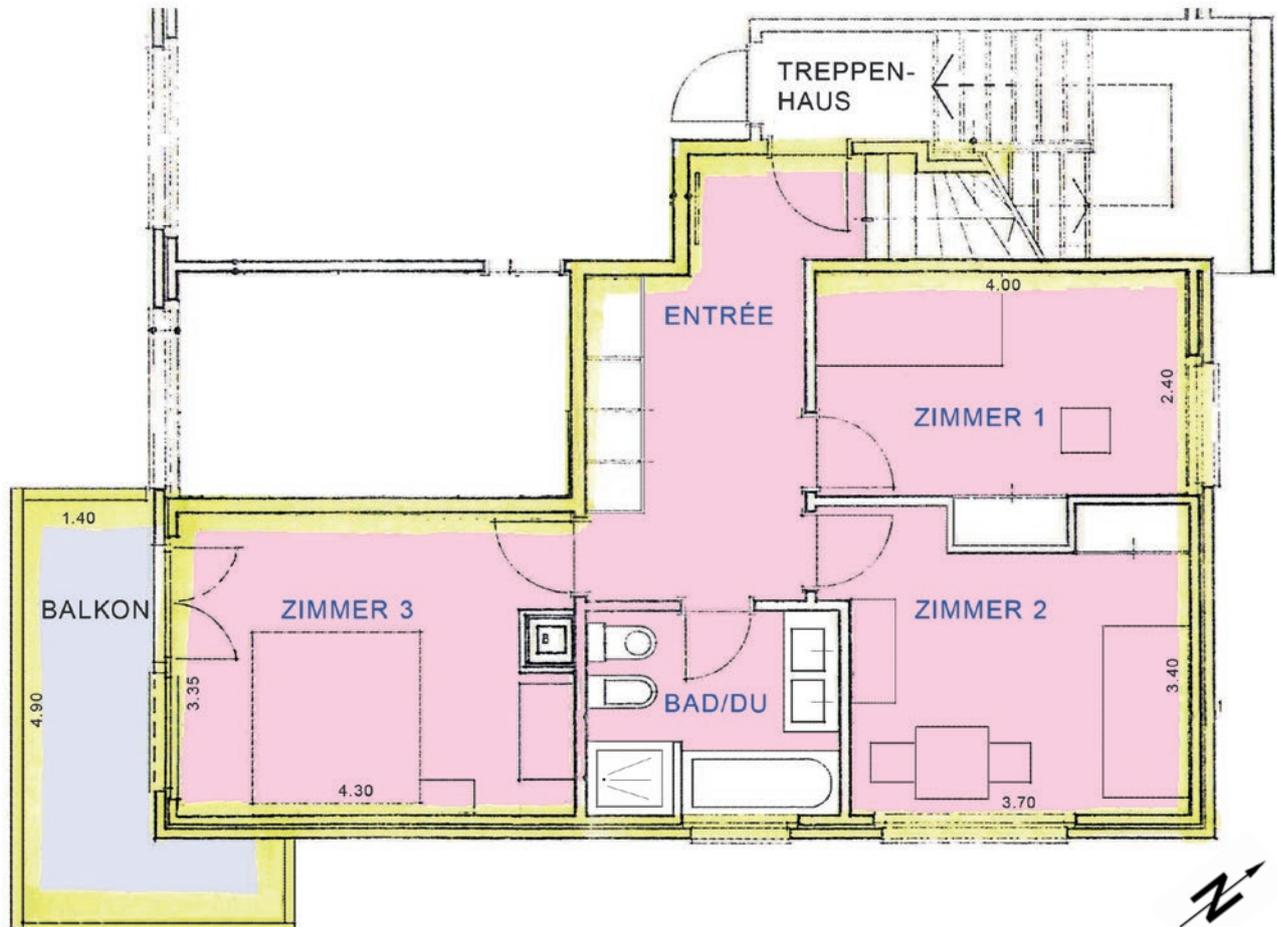
# Attikageschoss mit Panorama-Bergsicht

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



## 2. Obergeschoss / Flächenübersicht

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



### Maisonette-Attikawohnung

#### 2. Obergeschoss

Entrée	m <sup>2</sup>	10.4
Zimmer 1	m <sup>2</sup>	10.3
Zimmer 2	m <sup>2</sup>	12.0
BAD/Dusche/WC	m <sup>2</sup>	6.2
Zimmer 3	m <sup>2</sup>	14.4
Nettowoohnfläche 2. OG	m <sup>2</sup>	53.3
Balkon	m <sup>2</sup>	8.0

#### Attikageschoss

Wohnen/Essen	m <sup>2</sup>	30.7
Küche	m <sup>2</sup>	6.9
Toilette	m <sup>2</sup>	1.5
Nettowoohnfläche Attika	m <sup>2</sup>	39.1
Terrasse	m <sup>2</sup>	62.5
Gartenreduit	m <sup>2</sup>	3.5

### Zusätzliche Nebennutzräume

Kellerabteil (UG)	m <sup>2</sup>	2.5
Einzelgarage (UG-Niveau)	m <sup>2</sup>	14

### Total-Flächen Maisonette-Attikawohnung

Bruttogeschosfläche ca.	m <sup>2</sup>	121
Nettowoohnfläche	m <sup>2</sup>	92.4
Nettonebennutzfläche	m <sup>2</sup>	90.5

# Eingang MFH / Einzelgarage

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



## 2.OG: Entrée / Aufgang / Bad mit Dusche

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



## 2. OG: Zimmer 1 und 2 (siehe Grundriss) 4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



## 2. OG: Zimmer 3 mit Eckbalkon

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



# AG: Wohnen / Essen / Separate Toilette

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



## AG: Küche / Essen

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



# Terrasse mit Panorama-Aussicht!

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun



# Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun

<b>Grundbuch</b>	Thun 2 (Strättl.)-Gbbl.-Nr. 3064-5 (Wohnung), Nr. 3064-8 (Garage) (Kopien Grundbuchauszüge im Anhang)		
<b>Objekt</b>	4½-Zimmer-Maisonette-Attika mit Kellerabteil und Einzelgarage		
<b>Baujahr</b>	1972		
<b>Wertquoten</b>	292/1000 (Wohnung), 26/1000 (Garage)		
<b>Flächenangaben</b>	121 m <sup>2</sup>	Bruttogeschossfläche ca.	
	92.4 m <sup>2</sup>	Nettowohnfläche	
	90.5 m <sup>2</sup>	Nebennutzfläche	
<b>Amtlicher Wert</b>	Wohnung	CHF	312'070.00
	Garage	CHF	14'070.00
<b>Eigenmietwerte</b>	Wohnung	CHF	12'420.00 / 14'510.00 (Gemeinde/Bund)
	Garage	CHF	660.00 / 770.00
<b>Nebenkosten</b>	Heizkosten	CHF	658.95 (01.06.2023 - 31.05.2024)
	Betriebsk.	CHF	2'855.92 (ohne Unterhalt/Reparaturen)
<b>Erneuerungsfonds</b>	Anteil	CHF	39'259.74 (von total 134'451.17 / Stand 31.05.24)
	Einlage	CHF	1'460.00 (2023)
<b>Steuersätze</b>	Staat/Gemeinde	3.025/1.72 Einheiten	
	Liegenschaftssteuer	1.2% vom amtlichen Wert	
<b>Verkaufspreise</b>	<b>Maisonette-Attika mit Kelleranteil</b>	<b>CHF</b>	<b>880'000.00</b>
	<b>Einzelgarage</b>	<b>CHF</b>	<b>40'000.00</b>
<b>Übernahme</b>	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Vereinbarung möglich.		
<b>Kaufkosten</b>	Die Verschreibungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.		
<b>Hinweise</b>	<p><b>Zu den Planzeichnungen</b> Die Grundriss-Zeichnungen sind als Anlageskizzen gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen, wie auch die Maß und Flächenangaben. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.</p> <p><b>Copyright©</b> Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Läderach Weibel Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden, auch nicht zu kommerziellen Zwecken.</p> <p><b>Anmerkung/Verbindlichkeit</b> Diese Dokumentation ist weder ein Bestandteil des Kaufvertrages noch für den Abschluss von Verkäufen verbindlich, zudem besteht keine Gewähr auf Richtigkeit oder Verbindlichkeit des Inhaltes. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.</p> <p><b>Auskunft, Besichtigung und Verkauf</b> Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun</p>		

# Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 3064-5 (Maisonette-Attika) 4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun

## Stockwerkeigentum Thun 2 (Strättligen) 942.2/3064-5

### Grundstücksbeschreibung

<b>Gemeinde</b>	Thun 2 (Strättligen), BFS-Nummer: 942, Kreisnummer: 2
<b>Grundstücksnummer</b>	3064-5
<b>Grundstücksart</b>	Stockwerkeigentum
<b>Form der Führung</b>	Eidgenössisch
<b>E-GRID</b>	CH620826463578

### Sonderrecht

	Datum	Beleg
4 1/2 - Zimmerwohnung E, 2. Obergeschoss links und Attikageschoss, mit Nebenraum		

### Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3064	292/1'000	10.11.1972	025-1972/4638/0

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Bemerkungen Grundbuch

Keine

### Eigentum

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
10.11.1972	025-1972/4638/0	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2000/002001

### Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

1/3

# Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 3064-8 (Garage) 4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung • Ulmenweg 59A • 3604 Thun

## Stockwerkeigentum Thun 2 (Strättligen) 942.2/3064-8

Grundstücksbeschreibung	
Gemeinde	Thun 2 (Strättligen), BFS-Nummer: 942, Kreisnummer: 2
Grundstücksnummer	3064-8
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH434609351224

Sonderrecht		
	Datum	Beleg
Garage Nr. 2 im Keller		

Stammgrundstück			
Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/3064	26/1'000	10.11.1972	025-1972/4638/0

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Bemerkungen Grundbuch

Keine

## Eigentum

## Dienstbarkeiten

Keine

## Grundlasten

Keine

## Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
10.11.1972	025-1972/4638/0	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2000/002001

## Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
--------------------	------



## «Im Zentrum steht für uns die Kundenzufriedenheit»

Die Läderach Weibel Immobilien AG:

**baut, verkauft, vermietet + bewirtschaftet** Immobilien.

**berät** Sie individuell, unbürokratisch und persönlich in Planung, Bau, Verkauf, Finanzierung, Altersvorsorge, Bewirtschaftung, Anlagen, Verkauf und Promotion im Immobilienmanagement.

**bietet / findet Finanzierungs-Lösungen**, massgeschneiderte und qualitätsvolle Lösungen im Bereich Zwischenfinanzierung von Wohneigentum.