

Zentrumsnahe Wohn- und Gewerbeliegenschaft

Verkaufsdossier

Wohn- und Geschäftshaus
Thunstrasse 22
3661 Uetendorf



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



Fabienne Rothenbühler
Immoilienverkauf

T 033 437 00 55
fabienne@rychenerimmobau.ch



Aussenansichten und Quartierimpressionen





Standort

Gemeinde

Uetendorf befindet sich in der Agglomeration von Thun und zählt ca. 6'000 Einwohner. Die Sommer- und Wintersportattraktionen liegen mit dem nahe gelegenen Thunersee, der Aare sowie den bekannten Skiorten im Berner Oberland in unmittelbarer Nähe.

Erschliessung

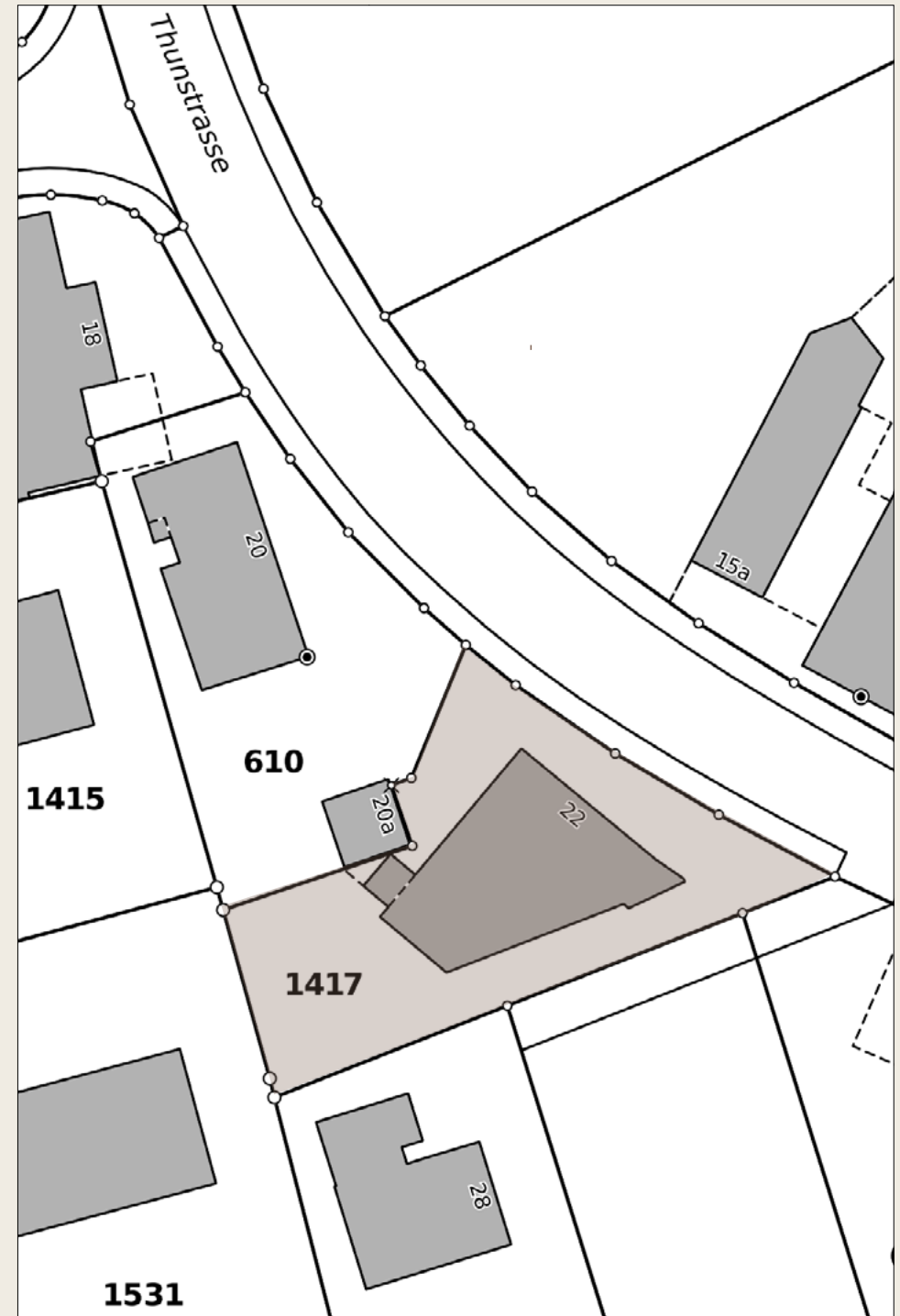
Der Autobahnanschluss Thun-Nord ist lediglich 5 Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt. Der Bahnhof Uetendorf Allmend erreicht man in rund 4 Gehminuten (350 m entfernt).

Standort Objekt

Die Liegenschaft befindet sich zentrumsnah, an gut erschlossener Lage in der Gemeinde Uetendorf. Das Grundstück grenzt östlich direkt an die Thunstrasse.

Infrastruktur

In Uetendorf befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Post- und Bankfilialen. In der Gemeinde können alle Schulstufen besucht werden. Erweitertes Einkaufen ist in Steffisburg und in der Stadt Thun möglich.



Objektdaten

Liegenschaftsadresse	Thunstrasse 22, 3661 Uetendorf	
Bezeichnung	Wohnhaus mit 2 Wohnungen und Ladenlokal	
Parzelle	Gbbl Nr. 1417	
Fläche	654 m²	
Zonenvorschriften	Wohn- und Gewerbezone WG2	
Amtlicher Wert	Fr. 284'710.- Fr. 409'890.-	Ladenlokal Wohnungen im OG / DG
Wertquoten	700 / 1'000 300 / 1'000	Ladenlokal EG Wohnungen im OG / DG
Gebäudeversicherungswert	Fr. 1'391'300.-	
Gebäudekubatur	1'443 m³ gem. GVB	
Baujahr Liegenschaft	1958 (ursprünglich), div. Umbaujahre	
Dienstbarkeiten	Gemäss Grundbuchauszug	
Parkierung	8 Aussenabstellplätze. 1 Garage im UG, wird aktuell als Lagerraum genutzt (vermietet)	
Zustand	Die beiden Wohnungen wurden 2017 saniert (Küchen und Nasszellen). Die Wohnungsfotos befinden sich auf dem Downloadportal (Zugangslink und Passwort sind auf der letzten Seite zu finden)	
Heizung / Warmwasser	Ölheizung aus dem Jahr 1970. Wärmeabgabe über Radiatoren	

Fernwärme	Anschluss an Fernwärme bis spätestens 01.05.2030. Ein unterzeichneter Anschlussvertrag liegt vor. Weitere Details siehe Folgeseite
-----------	--



Nettowohnflächen und Mietverhältnisse

	Einheiten	NWF
Dachgeschoss	2.5 Zimmer Wohnung	ca. 58 m²
Obergeschoss	2.5 Zimmer Wohnung mit Terrasse (52 m²) und Balkon (9.5 m²)	ca. 58 m²
Erdgeschoss	Ladenlokal	ca. 150 m²
Untergeschoss	Lagerraum zu Ladenlokal mit WC Garage (zurzeit als Lagerraum genutzt) intern erschlossen via Treppe	ca. 58 m² ca. 42 m²
Mieteträge netto pro Jahr		Fr. 48'420.-

Nebenräume im Untergeschoss: Lagerraum (ehemalige Garage), 2 Kellerabteile, Heizung / Technik, Waschen / Trocknen

Alle Mietverhältnisse sind ungekündigt und unbefristet.
Auf Wunsch kann der detaillierte Mieterspiegel zugestellt werden.

Anmerkung zu Stockwerkeigentum:
Die Grundlagen des Stockwerkeigentums entsprechen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Die Liegenschaft wird als Ganzes verkauft. Folglich sind die veralteten Stockwerkeigentumsgrundlagen nicht von Relevanz.

Anschlussvereinbarung Fernwärme

Für die Liegenschaft Thunstrasse 22 wurde im Jahr 2021 ein Vertrag unterzeichnet. Es ist mit Kosten nach Fertigstellung im Bereich von Fr. 12'200.- exkl. MwSt. zu rechnen.

Weitere erforderliche und sinnvolle Massnahmen mit Kostenfolge für den Eigentümer: Sekundärseitige Heizungsbauteile wie Boiler, Pumpen, Heizgruppen, Verteilung etc. Die Grobkostenschätzung bezifferte Energie Thun AG mit ca. Fr. 20'000.- bis 25'000.-. Es empfiehlt sich den Beizug eines Heizungsfachplaners und Einholung einer konkreten Offerte.

Der Vertrag für den Anschluss der Fernwärme zusammen mit dem E-Mail Verkehr mit der zuständigen Person bei der Energie Thun AG befinden sich auf dem Downloadportal (Link siehe letzte Seite Verkaufsdossier).

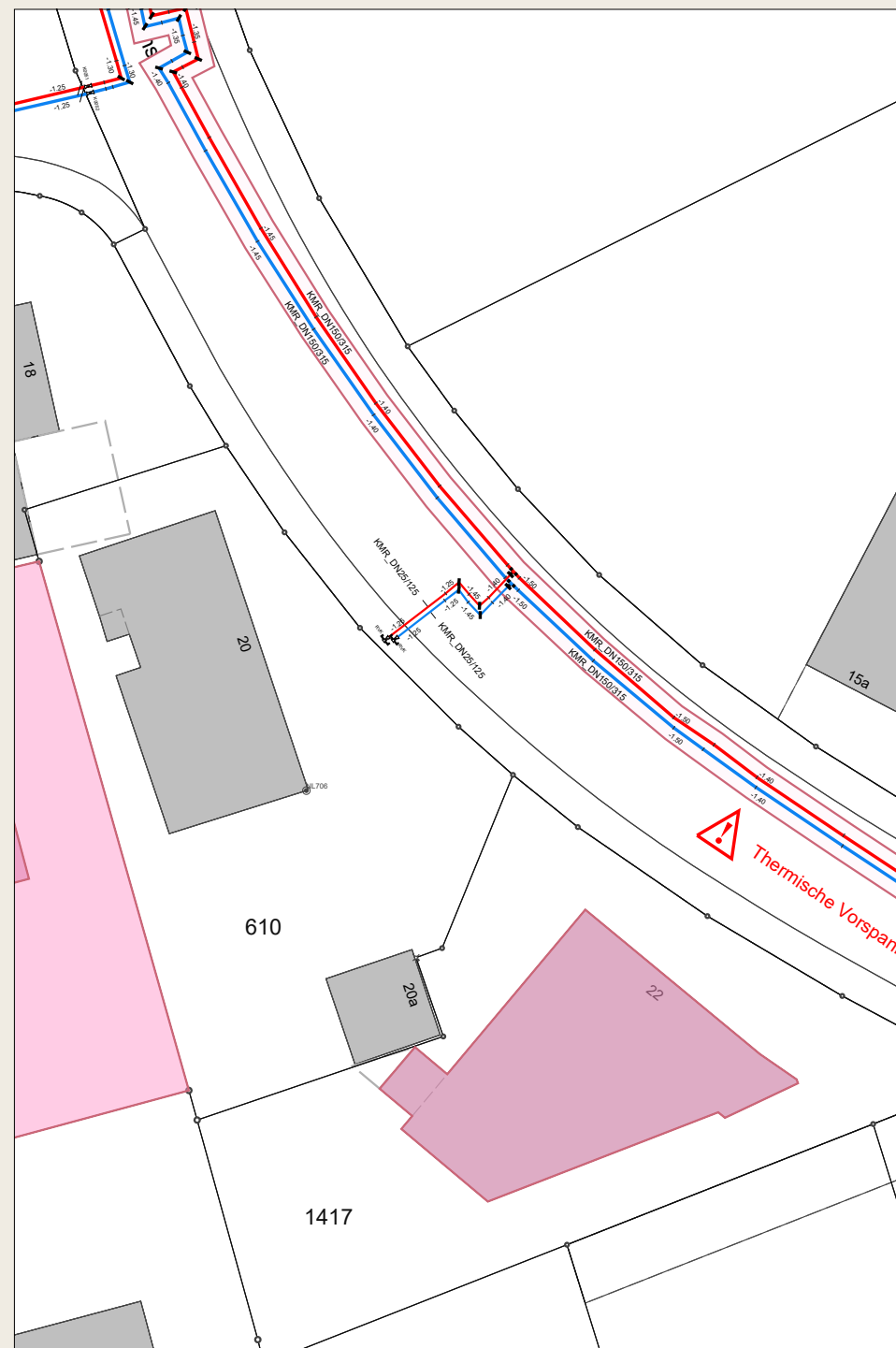
Die Bereitstellung der bauseits erforderlichen Massnahmen ist Sache des Käufers.

Sämtliche anfallende Kosten in diesem Zusammenhang sind vom neuen Eigentümer zu tragen, da diese Kosten erst in der Zukunft nach Fertigstellung (spätestens bis 01.05.2030) anfallen.

Falls auch die Thunstrasse Nr. 20 erschlossen werden soll oder für ein Neubausprojekt mehr als eine Heizungsanlage geplant ist, betragen die Kosten der Energie Thun AG pauschal Fr. 20'000.- pro neuem Hausanschluss.

Es gilt zu beachten, dass allfällige Förderbeiträge beim Kanton Bern unbedingt vor der Ausführung beantragt werden müssen.

Alle Unterlagen sowie die Fernwärmepreise 2026 befinden sich auf dem Downloadportal.



Grundstücksorganisation und Potenzial

Die Grundstücke 610 (621 m²) und 1417 (654 m²) gehören derselben Eigentümerschaft. Grundsätzlich ist ein autonomer Erwerb der beiden Grundstücke als auch ein Kauf als Ganzes (beide Parzellen) mit der Option zum Abbruch und einer Neubebauung möglich. In diesem Zusammenhang wurden zwei verschiedene Verkaufsdossiers ausgearbeitet.

Verkaufsdossier Thunstrasse 22 (Gbbl. 1417)

Wohnhaus mit Ladenlokal (vorliegendes Dossier)

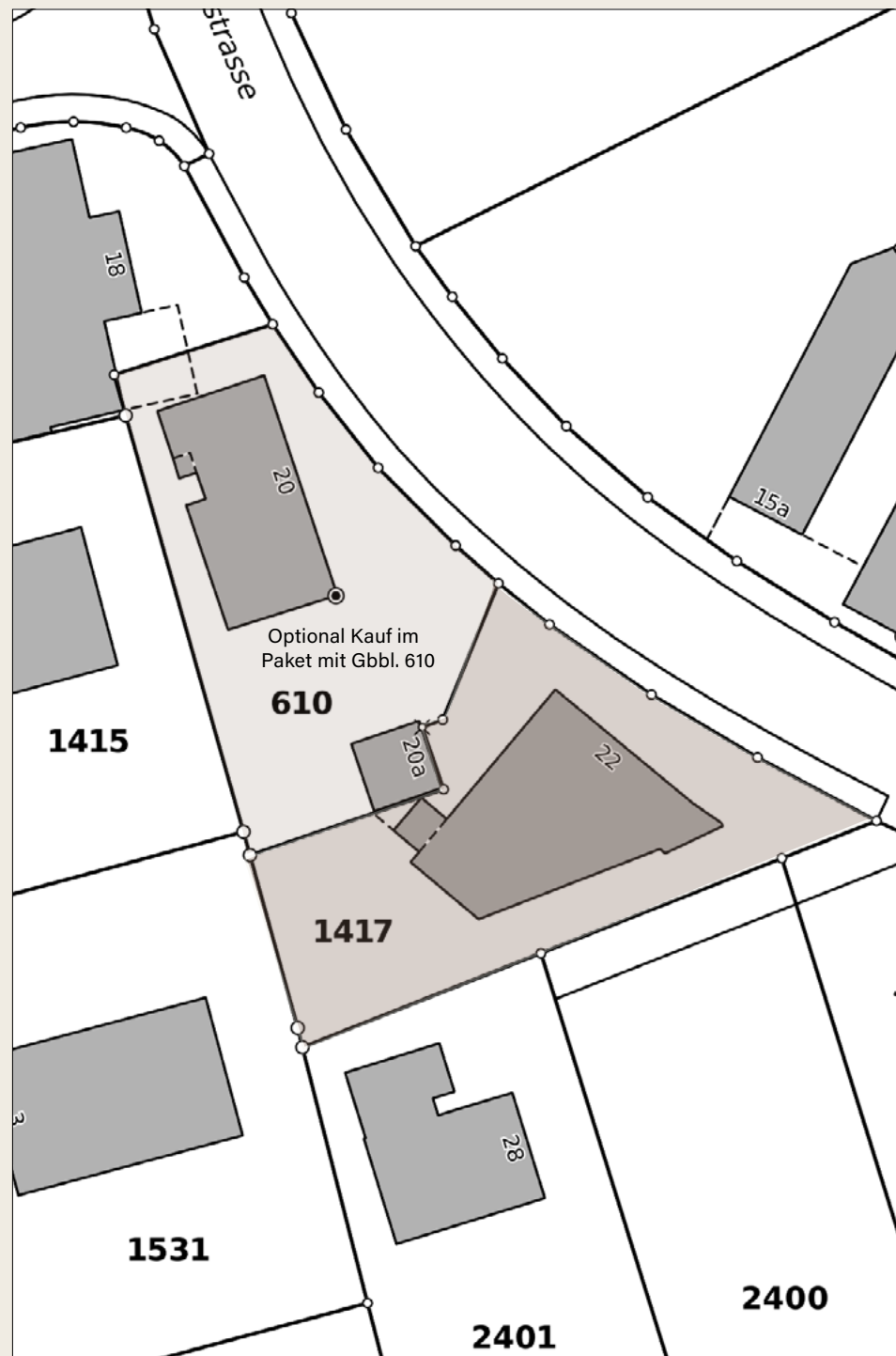
Verkaufsdossier Thunstrasse 20 (Gbbl. 610)

Das Wohnhaus verfügt über drei Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und einem Ladenlokal im Erdgeschoss. Weitere Infos entnehmen Sie dem Verkaufsdossier.

Auf dem Downloadportal (Zugangslink und Passwort sind auf der letzten Seite zu finden) sind beide Verkaufsdossiers abgelegt.

Verkauf

Kaufangebote werden einzeln oder im Paket (beide Grundstücke zusammen) entgegengenommen.





Kaufbedingungen

Nutzen / Gefahr (Übernahme)

Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.

Richtpreis

Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

Fr. 800'000.-

Weiterführende Informationen

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

Download Unterlagen: Klicken Sie [hier](#)
Passwort: Thunstrasse-22

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
www.rychenerimmobau.ch

rychener
immobilien+bau