

VERKAUFSDOKUMENTATION

Wohnen mit See- und Bergblick

3½-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

Gwattstrasse 90

3645 Gwatt / Thun

Eine attraktive Gelegenheit

Die gepflegte Wohnung verbindet eine ruhige Lage mit der Nähe zum Thunersee, einer bestehenden Vermietung und einer besonders interessanten Finanzierungsmöglichkeit.

KAUFPREIS WOHNUNG

CHF 460'000

GARAGEBOX OPTIONAL

CHF 35'000

GESAMTFLÄCHE

ca. 72 m²

ZIMMER

3½

BAUJAHR

1970

HYPOTHEKARZINS

1,5 %

Bestehende Hypothek: Übernahme vorbehaltlich Zustimmung der finanzierenden Bank möglich



Grosszügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon



Gepflegt, hell und attraktiv finanziert

Die 3½-Zimmer-Wohnung an der Gwattstrasse 90 überzeugt mit einem grosszügigen Wohn- und Essbereich, zwei separaten Zimmern, einer funktionalen Küche sowie einem gepflegten Badezimmer.

Die Wohnung wurde im vergangenen Jahr frisch gestrichen. Das Flachdach der Liegenschaft wurde vor rund drei Jahren saniert. Küche und Badezimmer sind nicht neu, befinden sich jedoch in gepflegtem und sofort nutzbarem Zustand.

Besonders attraktiv ist der Balkon mit Sicht in Richtung Thunersee und auf die umliegende Berglandschaft. Die ruhige Umgebung sowie die Nähe zu Naherholung, öffentlichem Verkehr und Stadtzentrum ergänzen das Angebot.

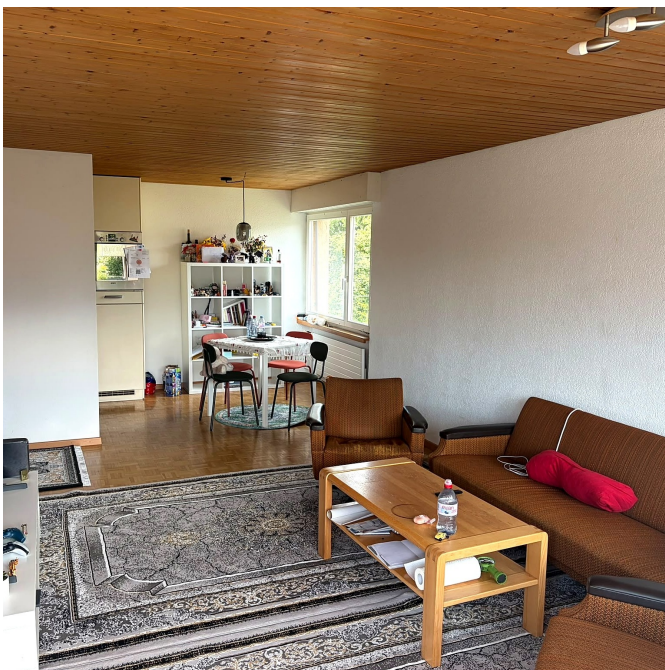
Ein zusätzliches Highlight ist die bestehende Hypothek mit einem Zinssatz von 1,5 %. Nach Angaben der Verkäuferschaft läuft diese voraussichtlich noch rund vier bis fünf Jahre. Eine Übernahme ist vorbehaltlich der Zustimmung der finanzierenden Bank möglich.

IDEAL FÜR

Kapitalanleger mit Interesse an bestehenden Mieteinnahmen sowie Käufer, die sich langfristig eine attraktive Wohnlage in Gwatt sichern möchten.

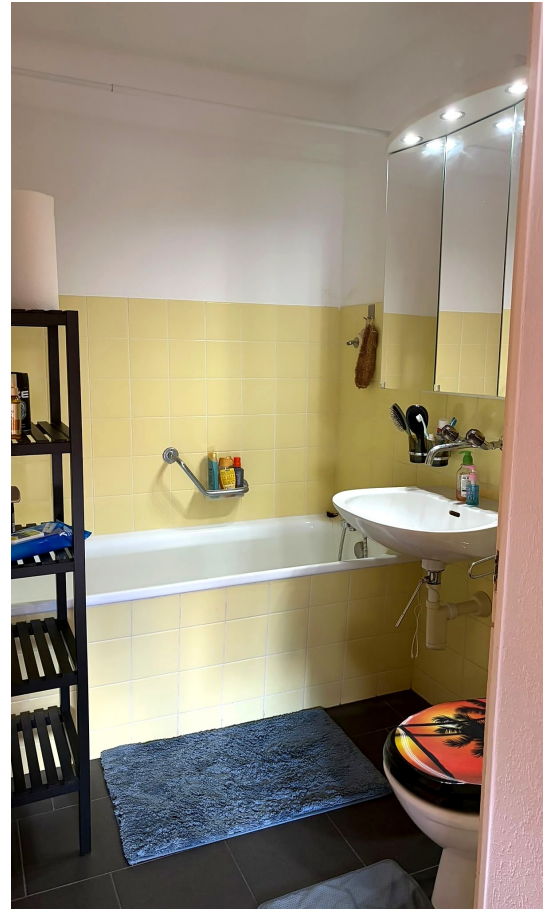
Raum für Alltag und Begegnung

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die Holzdecke verleiht den Räumen einen warmen, charaktervollen Ausdruck.



Funktional und sofort nutzbar

Küche und Badezimmer präsentieren sich gepflegt und gebrauchsfähig. Sie bieten eine solide Grundlage und können nach Wunsch zu einem späteren Zeitpunkt modernisiert werden.

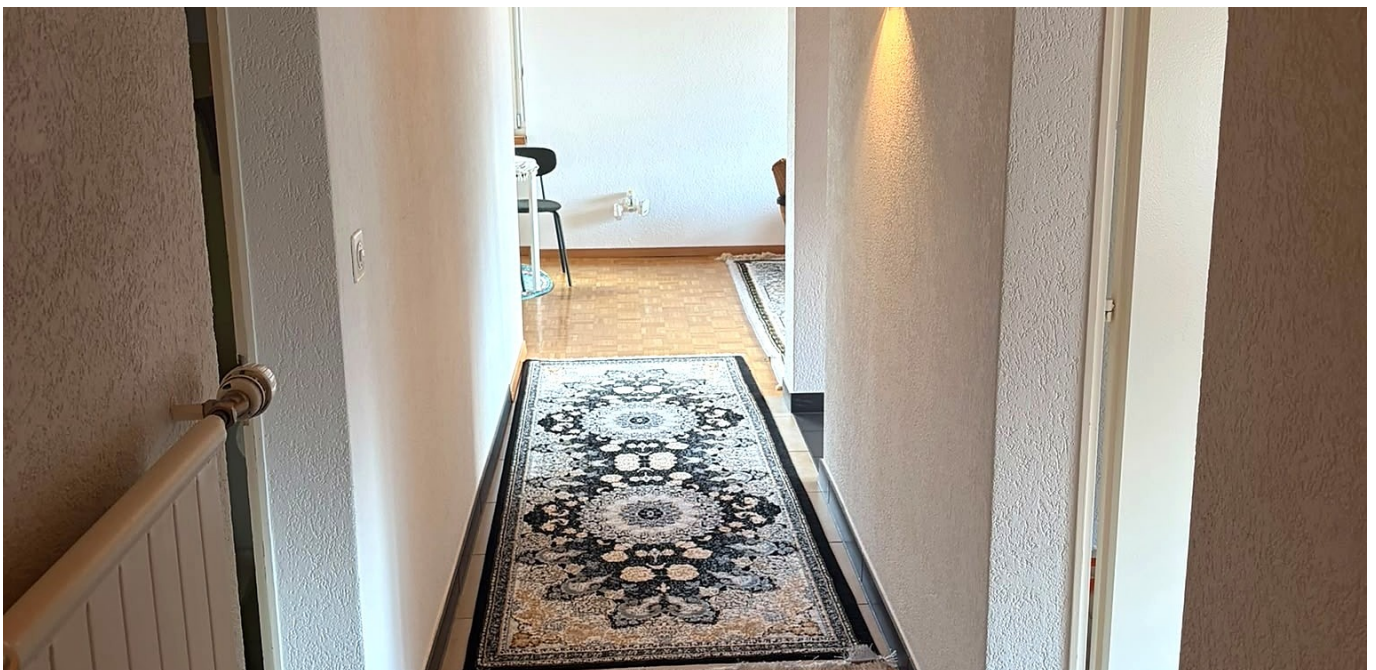


Ausstattung

- U-förmige Küche mit viel Stauraum
- Backofen, Kochfeld und Kühlschrank integriert
- Badezimmer mit Badewanne
- Spiegelschrank mit Beleuchtung
- Pflegeleichte Bodenbeläge

Zwei vielseitig nutzbare Zimmer

Ein grosses Schlafzimmer sowie ein kleineres Zimmer bieten Platz für Familie, Gäste, Büro oder Hobby. Der zentrale Korridor erschliesst die Räume übersichtlich.





Wohnen mit Blick ins Berner Oberland

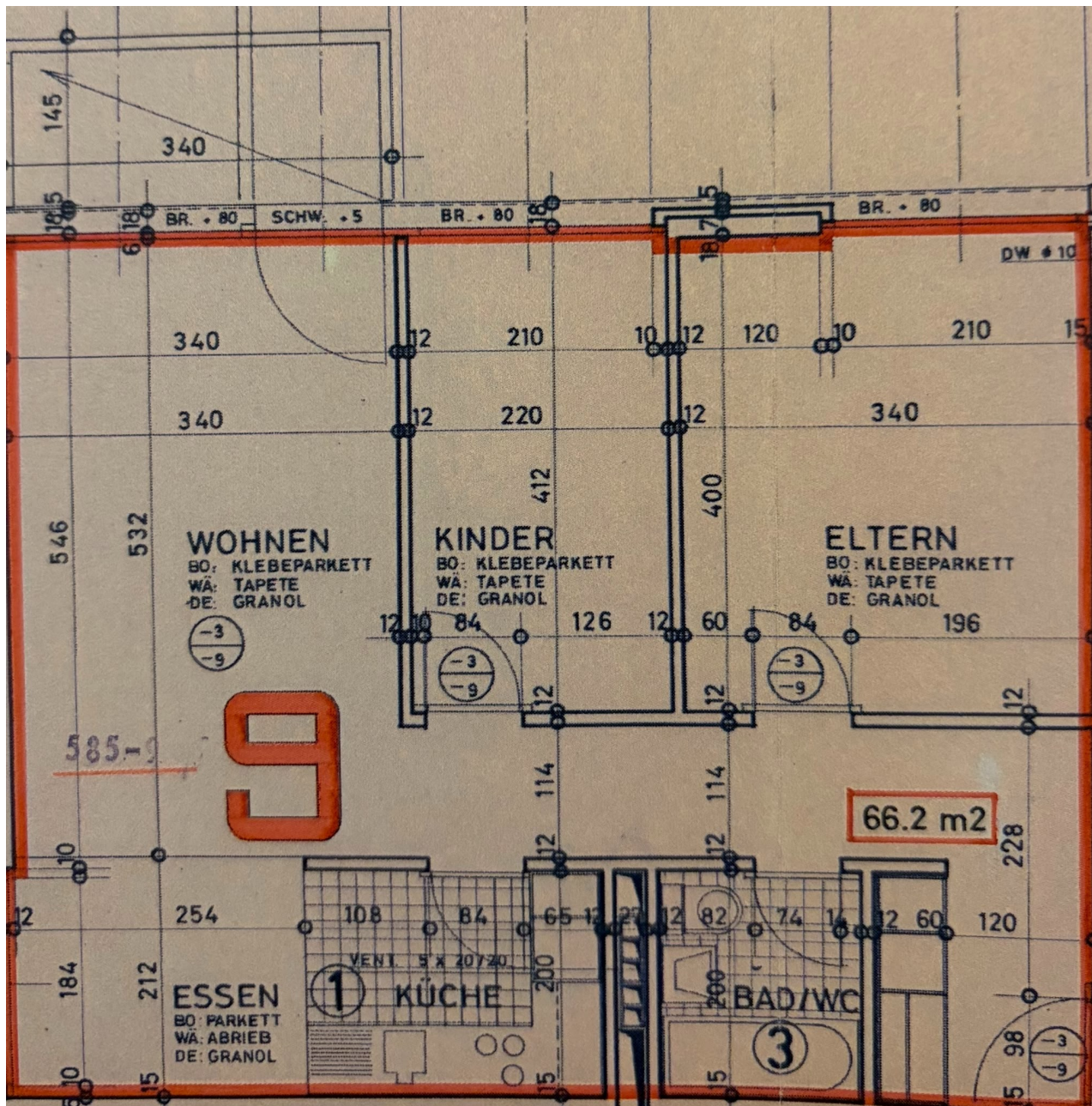
Vom Balkon öffnet sich der Blick über das Quartier in Richtung Thunersee und zur Bergkulisse. Der Aussenbereich erweitert den nutzbaren Bereich der Wohnung um rund 5 m².

RUHIGE WOHNLAGE

Nahe Seeufer, Bonstettenpark und Freizeitangeboten

Übersichtliche Raumaufteilung

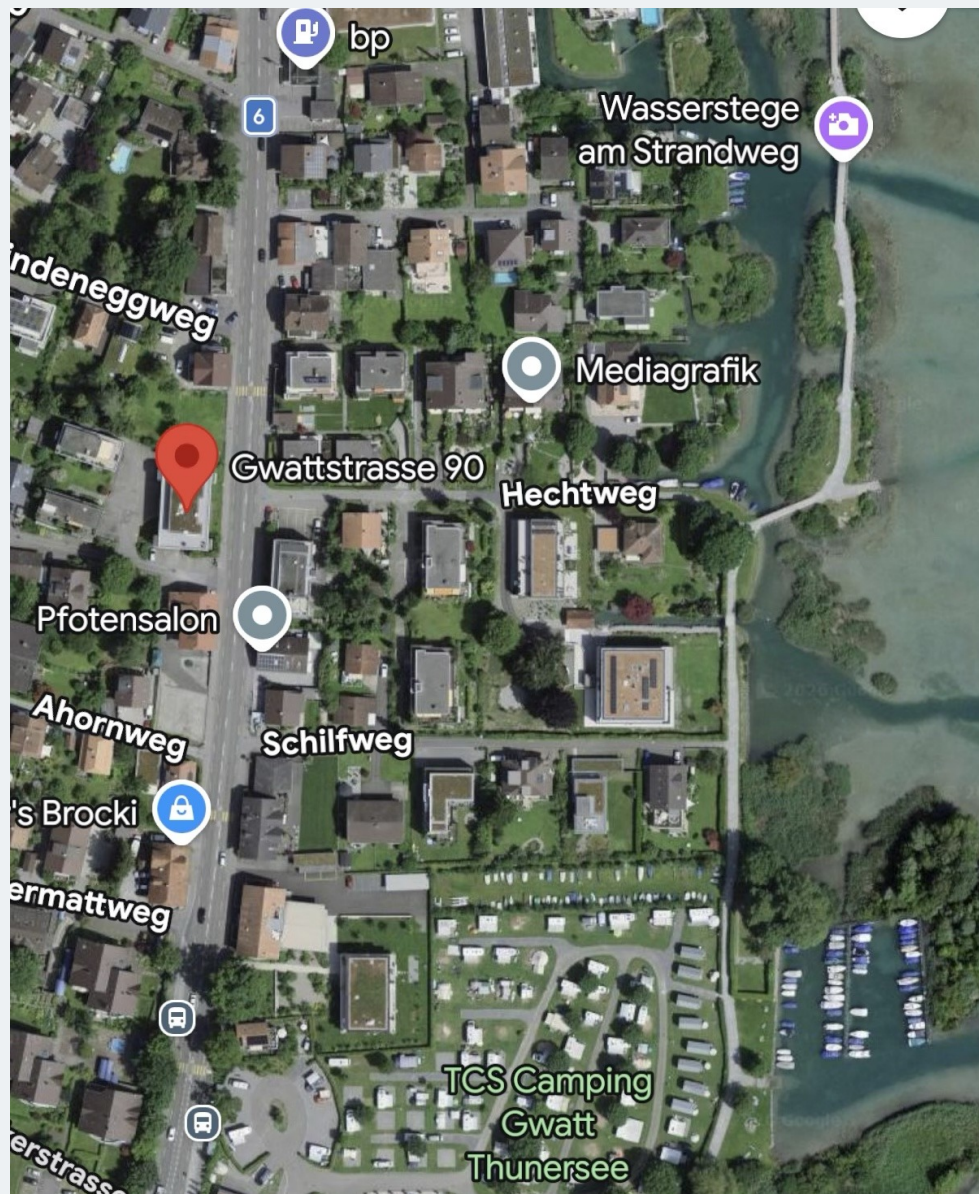
Der vorhandene Grundriss weist 66,2 m² aus. Zusätzlich gehört ein Balkon von rund 5 m² zur Wohnung. Zusammen ergibt sich eine Fläche von ungefähr 72 m².



Hinweis: Der Balkon ist in der im Grundriss ausgewiesenen Fläche von 66,2 m² nicht enthalten.

Gwatt - zwischen Stadt, See und Natur

Die Lage verbindet das ruhige Wohnen in Gwatt mit kurzen Wegen nach Thun, zum Seeufer und zu den wichtigsten Angeboten des täglichen Lebens.



Lagevorteile

Nähe zum Thunersee, zum Bonstettenpark, zu Freizeitangeboten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Verkehr. Die rote Markierung kennzeichnet die Lage der Gwattstrasse 90.

Die wichtigsten Vorteile

1 Ruhige Wohnlage

Angenehmes Wohnumfeld in Gwatt mit guter Erreichbarkeit.

2 Nähe zum Thunersee

Seeufer, Bonstettenpark und Freizeitangebote in der Umgebung.

3 Bestehende Vermietung

Bereits laufende Mieteinnahmen für Kapitalanleger.

4 Attraktiver Hypothekarzins

1,5 % - Übernahme vorbehaltlich Bankzustimmung möglich.

5 Garagebox optional

Separat vermietete Garagebox als praktische Ergänzung.

6 Gepflegter Zustand

Frisch gestrichen; Küche und Bad sofort nutzbar.

Eine Investition in Lage, Nutzung und Finanzierung

Das Gesamtpaket aus rund 72 m², Aussicht, bestehender Vermietung, attraktivem Hypothekarzins und optionaler Garagebox macht die Wohnung zu einem vielseitigen Angebot.

Klare Mietübersicht

Die Wohnung und die Garagebox sind separat vermietet. Der Wohnungsmietzins von CHF 1'600 setzt sich aus Nettomiete und pauschalen Nebenkosten zusammen.

NETTOMIETE WOHNUNG

CHF 1'350 / Monat

NEBENKOSTEN PAUSCHAL

CHF 250 / Monat

GESAMTMIETE WOHNUNG

CHF 1'600 / Monat

MIETE GARAGE

CHF 120 / Monat

GESAMTE AKTUELLE BRUTTO-MIETEINNAHMEN

CHF 20'640 pro Jahr

inkl. pauschale Nebenkosten

Jährliche Aufteilung

Nettomiete Wohnung	CHF 16'200
--------------------	------------

Pauschale Nebenkosten	CHF 3'000
-----------------------	-----------

Miete Garage	CHF 1'440
--------------	-----------

Total Brutto-Mieteinnahmen	CHF 20'640
-----------------------------------	-------------------

Hinweis: Eine Nettorendite kann ohne vollständige Angaben zu Unterhalt, Stockwerkeigentumskosten und weiteren Eigentümerkosten nicht verlässlich berechnet werden.



Interesse geweckt?

Gerne erhalten Sie weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Yilmaz Murat

Telefon: 078 855 86 19

E-Mail: m.p.yilmaz@outlook.com

Kaufpreise

Wohnung: CHF 460'000 | Garagebox optional: CHF 35'000 | Gesamt: CHF 495'000