

Mehrfamilienhaus im Zentrum Thun / BE



Geschichte

Thun, eine malerische Stadt in der Schweiz, hat eine reiche Geschichte. Von den ersten Siedlungen in der Bronzezeit bis zur heutigen lebendigen Gemeinschaft hat Thun eine bemerkenswerte Entwicklung durchgemacht.

Im Mittelalter war es ein bedeutendes Handelszentrum und eine strategisch wichtige Festung. Im Laufe der Jahrhunderte erlebte die Stadt wirtschaftliche Höhen und Tiefen, aber ihr Charme und ihre Schönheit blieben unverändert.

Heute ist Thun nicht nur für seine historische Altstadt und das majestätische Schloss bekannt, sondern auch für seine moderne Kultur, pulsierende Geschäftsszene und atemberaubende Lage am Thunersee und den umliegenden Bergen. Thun ist ein Ort, der Geschichte und Moderne gekonnt verbindet und Besucher aus aller Welt anzieht.

Geographie

Thun liegt im Berner Oberland am nördlichen Ufer des Thunersees. Sie ist von einer atemberaubenden Landschaft aus Bergen, Seen und grünen Wiesen umgeben. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von etwa 21 Quadratkilometern und liegt auf einer Höhe von rund 560 Metern über dem Meeresspiegel.

Die Aare, die aus dem Thunersee fließt, durchquert die Stadt und verleiht ihr einen besonderen Charme. Thun ist von den Berner Alpen im Süden und den Voralpen im Norden umgeben, was der Stadt ein spektakuläres Panorama bietet. Die Altstadt von Thun ist von historischen Gebäuden, engen Gassen und malerischen Plätzen geprägt, während moderne Stadtteile mit Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen das Stadtbild ergänzen. Die geografische Lage macht Thun zu einem beliebten Ziel für Naturliebhaber, Wanderer, Wassersportler und Touristen, die die Schönheit der Schweizer Alpenregion erleben möchten.

Lage

Im Zentrum / Altstadt in einer verkehrsberuhigten Lage (30 km/h Zone) an der Gerberngasse 2 befindet sich dieses Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen und einem Gewerberaum (Restaurant/Take away). Das Gebäude verfügt über eine Kubatur von 1'500 m³.

Alle 7 Wohnungen werden als Erotikgewerbe genutzt.

Allgemeine Daten

Parzellen-Nr.:	330
Grundbuch:	Gemeinde Thun
Grundstücksfläche:	119 m ²
Kubatur:	1'500 m ³
Nutzfläche:	Ca. 342 m ²
Zone:	WA3+
Nutzungsreserven:	Keine
Erschliessung:	Voll erschlossen
Baujahr:	1948 gemäss GVB
Renovation/Umbau:	1978 bis 2024 laufend renoviert
Nutzung:	Wohnungen Erotikgewerbe (amtl. Bewilligt) Gewerberaum EG: Restaurant/Take away

Konstruktion:

Erdgeschoss:	Boden Balkenlage, Unterlagsboden Aussenwand EG Vollmauerwerk Decke Balkenlage
1., 2. und 3. Obergeschoss:	Boden Balkenlage, Unterlagsboden Vollmauerwerk mit Innenisolation (5-6cm) und Klosterputz Decke Balkenlage
Dachgeschoss:	Boden Balkenlage, Unterlagsboden Vollmauerwerk mit Innenisolation (5-6cm) und Klosterputz Decke Dach Sparrenlage
Fassaden:	Ost verputzt, gestrichen Süd verputzt, gestrichen West verputzt, gestrichen
Fenster:	Isolierverglasung 3-fach 2023
Dacheindeckung:	Tonziegel Biberschwanz
Spenglerarbeiten:	in Kupferblech
Bausubstanz:	Bausubstanz gut, Mängel erkennbar, laufend renoviert

Technische Installationen

Heizung: System:	Gasheizung Kombitherme mit Vollkasko-Servicevertrag Zentralheizung mit Wandradiatoren
Elektroinstallation:	Erdeinführung (siehe Renovationsliste)
Sanitärinstallationen:	Laufend unterhalten (siehe Renovationsliste)
Einbauküchen:	Laufend unterhalten (siehe Renovationsliste)
EG:	Heizung / Technik Restaurant / Take away
1. OG:	2 x 2.5 Zimmer-Wohnung
2. OG:	2 x 2.5 Zimmer-Wohnung
3. OG:	2 x 2.5 Zimmer-Wohnung
DG:	1 x 2.5 Zimmer-Wohnung
Autoabstellplätze:	keine
Renovationen	1978 bis 2024 laufend renoviert, bzw. unterhalten (siehe detaillierter Renovationsbeschreibung des Eigentümers)

Mieterspiegel

Mieterspiegel per 21.05.2024
Gerbergasse 2, Thun

		Miete IST		
		Miete IST	HK/NK	
Parterre/ Geschäftslokal	Shopa Sonam	1'850.00	300.00	2'150.00
1. Stock links	Tinoco-Rauber M. / Machado Cristina	1'600.00	300.00	1'900.00
1. Stock rechts	CHEN Xueing	1'600.00	300.00	1'900.00
2. Stock links	ZHOU Chem Minyan	1'600.00	300.00	1'900.00
2. Stock rechts	Aquino de deus Lorena	1'600.00	300.00	1'900.00
3. Stock links	Blaser Erika	1'700.00	200.00	1'900.00
3. Stock rechts	Szabo Nikoletta / Blaser L.	1'600.00	300.00	1'900.00
4. Stock / DG	Blaser Erika	1'100.00	190.00	1'290.00
Pro Monat		12'650.00	2'190.00	14'840.00
Pro Jahr		151'800.00	26'280.00	178'080.00

Kaufabwicklung

Verkaufspreis VB:

2'480'000.—CHF

Die Eigentümerschaft der Liegenschaft präferiert den Verkauf der Firma (Aktiengesellschaft) mittels Share-Deal. Aktiven, wie zB. Bankguthaben, werden auf den Verkaufspreis dazu addiert, bzw. Passiven, wie zB. Hypothekarschulden, abgezogen.

Gemäss Eigentümerschaft erlangen Sie beim Kauf der Aktiengesellschaft folgende Vorteile:

Für kapitalkräftigen Käufer (oder mehrere zusammen) eine interessante Kapitalanlage. Die Liegenschaft kann zusammen mit der AG gekauft werden, was folgende Vorteile bietet:

- Die Liegenschaft läuft anonym **unter neuem AG-Namen** z.B. „Inov-AG“. „Gerbi-AG“.
- Keine Handänderungssteuer und keine Verschreibungskosten für den Käufer!
- Einfache Möglichkeit, den Kauf eventuell auf mehrere Käufer zu verteilen. Die AG besteht z.Zt. aus 500 Stk. Aktien.

Der AG-Verkauf erfolgt mit dieser Liegenschaft, ohne jegliche Schulden.

- Die AG hat keine Verpflichtungen, keine Streitfälle o. ähnliches. Dies wird von der Eigentümerschaft garantiert.
- Seit vielen Jahren der gleiche Treuhänder (REVISIA AG, Biel, CEO Hr. Chr. Schütz)

Versicherung: Die bezüglich des Kaufobjektes bestehenden, nicht obligatorischen Versicherungen, zB. Haushaftpflicht, Glasbruch, Wasserschaden, gehen gemäss Art. 54 VVG seit 01.09.2009 auf den Käufer über, wenn er diese nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung ablehnt. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen seit Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Die obligatorische Gebäudeversicherung Assekuranz betrifft dies nicht und läuft automatisch weiter.

Gewährleistung: Jede Gewährleistung des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel im Sinne des OR wird ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind absichtlich oder arglistig verschwiegene Mängel. Fest installierte Anlagen wie Heizung, Entkalkungsanlagen, Waschmaschinen, Tumbler etc. sind Verkaufsbestandteile und gehören zum Gebäude.

Zahlungsmodalität: Mit der Kaufzusage verpflichtet sich der Käufer eine Anzahlung von 100'000.00 CHF als Reservationszahlung zu leisten. Diese Anzahlung wird nicht verzinst. Die Restzahlung erfolgt per Übergang von Nutzen und Schaden.

Bei Vorliegen von mehreren Kaufangeboten wird es eine zweite und gleichzeitig letzte Kaufpreisrunde geben.

Termine: Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt nach gegenseitiger Absprache. Das Angebot ist freibleibend. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt bis zur schriftlichen Kaufzusage vorbehalten.

Vermietungsstand: Das Objekt wird vollvermietet übergeben.

Rechtl. Hinweis: Die in der Verkaufsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Renditeberechnung / Liegenschaftswert:

NETTO-Miete pro Monat: 12'650.—CHF
NETTO-Miete pro Jahr: 151'800.—CHF

Liegenschaftswert, kapitalisiert mit 6:12% 2'480'000.—CHF
Liegenschaftswert, kapitalisiert mit 5.50% 2'750'000.—CHF
Liegenschaftswert, kapitalisiert mit 5.00% 3'040'000.—CHF

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

AFC Futuristics GmbH
Wiesentalstrasse 22
9242 Oberuzwil
Mail: info@afcf.ch
Web: www.afcf.ch

Tel. 076 747 93 94

Verfügbare Unterlagen zur Liegenschaft

- Grundbuchauszug
- Baubewilligung Umzonung
- Grundrisspläne
- Katasterplan
- GVB Police
- Mietverträge
- SINA
- Servicevertrag Heizung

Verfügbare Unterlagen zur Gesellschaft

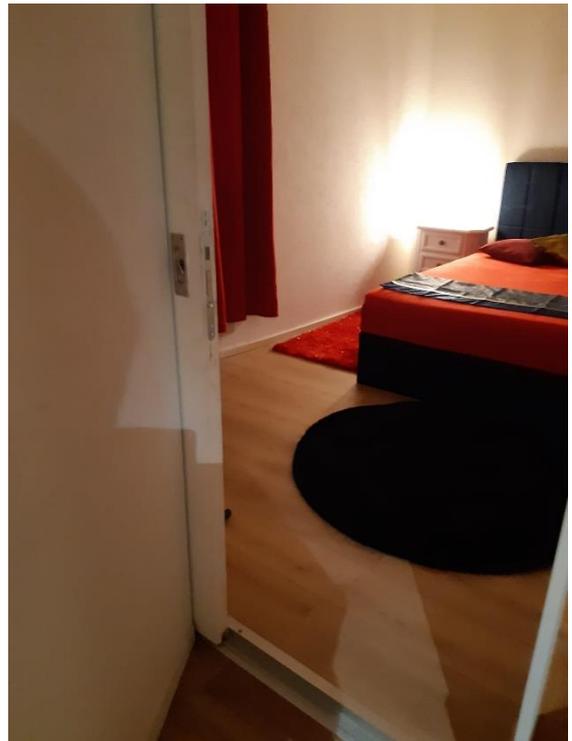
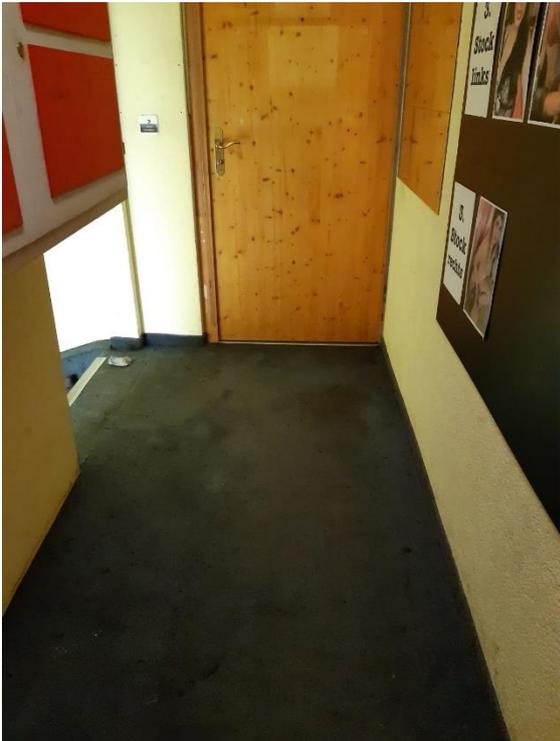
- HR-Auszug
- Jahresrechnung 2023

Disclaimer:

Dieses Liegenschaften-Exposé wurde von uns mit grösster Sorgfalt redigiert. Trotzdem lehnen wir jede Haftung ab, welche mit den in diesem Exposé enthaltenen immobilienrelevanten Angaben, wie auch prognostizierten und in der Zukunft zu erzielenden Mieten zusammenhängen.

Fotos / Impressionen









Detaillierter Renovationsbeschrieb der Eigentümerschaft

Totalsanierung 1978-1982 (ganzes Haus)

- 1978 - 1982 wurde eine **Totalsanierung** geplant und durchgeführt:
- Der ganze Innenausbau wurde komplett entfernt.
- Erschliessung/Infrastruktur: alle Werkleitungen ab Strasse neu erstellt.
- Neuer Hauseingang, Treppenhaus saniert.
- In allen 4 Wohngeschossen wurde auf den dicken Natur-Aussenmauern eine 5-6 cm Innenisolierung aufgebracht und mit **aufwendigem gebäudetypischem** „Klosterputz“ verputzt.
- Der Innenausbau wurde in ansprechendem Stil, der Zeit entsprechend „rustikal“ ausgeführt. Es wurde auch eine schöne 2 ½ Zi.-Dachwohnung mit Sicht auf das „Schloss“ eingebaut.
- Es hat Gas-Zentralheizung mit Gas-Boiler mit Warmwasser-Kreislauf.
- Es hat eine Waschmaschine und Tumbler in MFH-Standard, für alle Wohnungen nutzbar.
- Waschen / Trocknen im 4. OG
- Heizung und Warmwasser mit Stadt-Gas
- Warmwasser-Zentralheizung (Radiatoren) mit Danfos-Temperaturregelung
- Aussenwände mit Innen-Isolation
- Alle Küchen und Badezimmer neu

Sommer 1984: Fassaden-Renovation durch Maler Bezzola.

Allgemeiner Unterhalt

- Es wurden immer wieder kleinere anfallende Unterhaltsarbeiten ausgeführt (Maler, Bodenbeläge etc.).
- Geräte-Ersatz

Umbau Januar 1997

- Komplett-Umbau ganzes 1. OG: aus dem Obergeschoss des Ladenlokals wurde eine grossräumige Wohnung - nach den Wünschen der Mieter J. Lamtan – erstellt, mit langjährigem Miet-Vertrag.

Juli 2002: 2. OG rechts, durch Umbau von 1 ½ Zimmer auf 2 ½ Zimmer erweitert.

Sept. 2002: Im Dachgeschoss den Standard erhöht, durch Sandstrahlen der lackierten Täfer-Decken,

- weisse Lasur auf sandgestrahltes Täfer (helle Wirkung)
- dunklen Parkett „Semi“
- Wände/Holzwerk neu gestrichen.

Aug. 2005: 3.OG rechts, durch Umbau von 1 ½ Zimmer auf 2 ½ Zimmer erweitert.

Frühjahr 2012

- Dach- und Lukarnen-Sanierung mit Isolation nach den Vorgaben Gebäudeprogramm des Bundes (U-Wert < 0.20 W/m²K).
- Neue Dachhaut mit historisch originalgetreuen Biberschwanz-Ziegeln.
- Alle Spengler-Arbeiten in Kupferblech.
- Alle Lukarnen- und Dachflächenfenster neu.
- Fassadenanstriche saniert.
- Neue Warmwasser SOLAR-Anlage mit grossem Zusatzboiler.

Frühjahr 2015: 2. OG links, durch Umbau von 2 ½ Zimmer auf 3 ½ Zimmer erweitert.

Frühjahr + Juli 2017

- Sanierung **1. OG** rechts + **1. OG** links (mit neuer Küche)
- Sanierung **2. OG** rechts (neues Badzimmer + neue Küche)

Frühjahr 2018

- Verstärkung der Elektro-Installation für Erhöhung der Spannung auf 25 KW der Elektro-Zuleitung wegen Ansprüchen vom Restaurant.

2021 Nutzungsänderung 17.02.2021 offiziell Nutzung für „EROTIK“ bewilligt.

2022/23 Isolierglas-Fenster **3-fach Glas**, nach Vorgaben der „Denkmalpflege“

2023 2. OG links: Renovation

- Parket-Imitat Vinyl gewünscht, statt Teppich
- Malerarbeiten ganze Wohnung
- neues Bad

2024 1. OG links: Renovation

- Laminat in den Zimmern
- Entrée mit Vinylbelag, Parkettdecssin
- Malerarbeiten

3. OG rechts: Renovation Bad

- Badwanne
- WC komplett
- Lavabo
- Wandplatten bei Wanne