

TERRA
DOU S

für Immobilien im Berner Oberland



Wohnen, wo andere Ferien machen...

3 ½ - Zimmer - Wohnung

im 1.OG • Herzogenacker 24 • 3654 Gunten



Wohnen mit Panorama zwischen See und Bergen

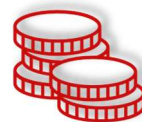
Gunten, Teil der Gemeinde Sigriswil, liegt direkt am Ufer des Thunersee und steht für naturnahes Wohnen mit eindrücklicher Aussicht auf See und Berge. Die ruhige, sonnige Lage schafft eine hohe Lebensqualität und ein entspanntes Wohngefühl. Die Stadt Thun ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, auch Bern ist gut angebunden – ideal auch für Pendler:innen, die zwischen Natur und Stadtleben wählen möchten.

Der Kindergarten und die Schulen befinden sich in der Gemeinde Sigriswil. Spazierwege entlang des Seeufers, Badeplätze sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Region machen Gunten zu einem attraktiven Wohnort mit nachhaltigem Mehrwert.



Bevölkerung

870 Einwohner
(Gunten)



Steuersatz

1.66 Einheiten



Wohnungsmarkt

0.8 % Leerstandsquote

Lage des Objektes

Das Objekt befindet sich im Herzogenacker-Quartier. Die exklusive, sonnenverwöhnte Hanglage am rechten Thunerseeufer bietet einen unverbaubaren Panoramablick auf das tiefblaue Wasser und die majestätische Berner Alpenwelt mit dem ikonischen Niesen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Seeufer, die Schiffsstation oder die nächste Bushaltestelle – von dort aus gelangen Sie im Viertelstundentakt schnell in die lebendige Kulturstadt Thun oder nach Interlaken.



Die Liegenschaft im Überblick

Baujahr	1977
Anzahl Häuser (STWEG)	2 Häuser (Herzogenacker 22+24)
Anzahl Geschosse/Haus	1+4 Wohngeschosse (Eingang, EG, 1.OG, 2.OG, DG)
Anzahl Eingänge/Haus	2 Hauseingänge (Seestrasse/Herzogenacker)
Anzahl WHG/Haus	11 (3 pro Wohngeschoss EG-2.OG/2 im DG)
Heizung	Zentrale Heizungsanlage mit Öltank (50'000 l)
Sanierungen	2007 Fenstersanierung 2011 Heizungssanierung 2012 Flachdachsanierung Terrassen 2019 Fassadensanierung nach Efeu-Schaden 2022 Sanierung Sauna/Dusche/Garderobe

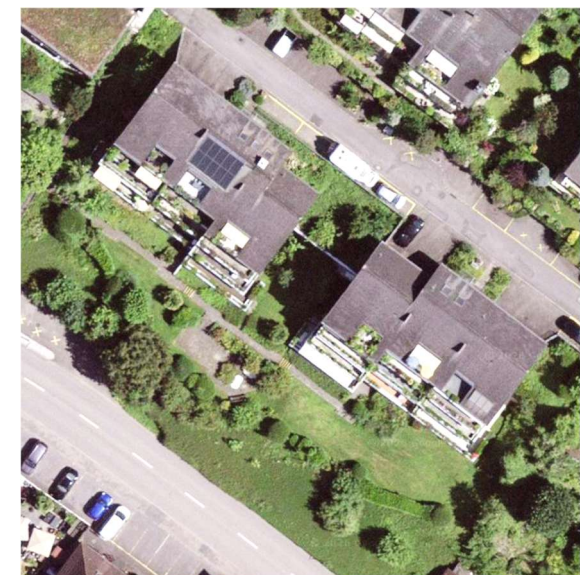
Die Wohnung im Überblick

Grundbuchblatt	4805-17 (Wohnung) 4805-30 (Garage)
Wohngeschoss	1. Obergeschoss, rechts (aus Sicht Seestrasse)
Anzahl Zimmer	3½-Zimmer
Wohnfläche	93.6 m ²
Terrasse	22.8 m ²
Weitere Nebenräume	Waschküche zur Mitbenutzung (im 2.OG)
Garage	Nr.8 (Zufahrt Herzogenacker)
Besonderes	Eigener Swimmingpool und Sauna in der Liegenschaft, mit Solarwasseraufbereitung. Unikate, unverbaubare Seesicht.



Zahlen zum Objekt

Wertquote	49 Promille (Wohnung, 49/1'000) 5 Promille (Garage, 5/1'000)
Anteil Bewirtschaftungs- und Nebenkosten inkl. Einlage Erneuerungsfonds	9'575.25 CHF (Wohnung + Garage/per 31.12.2025) aufgeteilt in 4 Raten
Bestand Erneuerungsfonds	24'706.45 CHF (EF Wohnung/per 31.12.2025) 138.95 CHF (Waschmaschinen-Rep.-Fonds/per 31.12.2025) 2'521.05 CHF (EF-Anteil Garage/per 31.12.2025)
Nutzen-/Schadenübergang	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	780'000.- CHF (Wohnung und Garage)
Bemerkungen	Sollte mehr als ein Interessent vorhanden sein, erfolgt der Verkauf an den Meistbietenden.



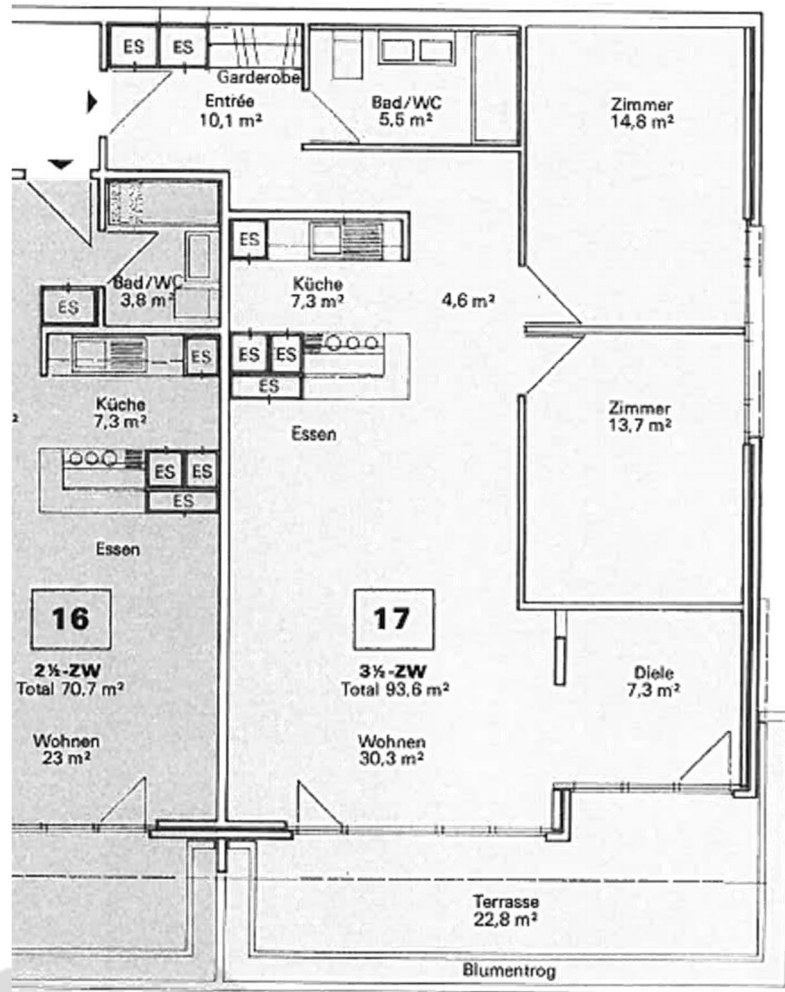
Auszug aus den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen

Heiz- und Betriebskostenabrechnung

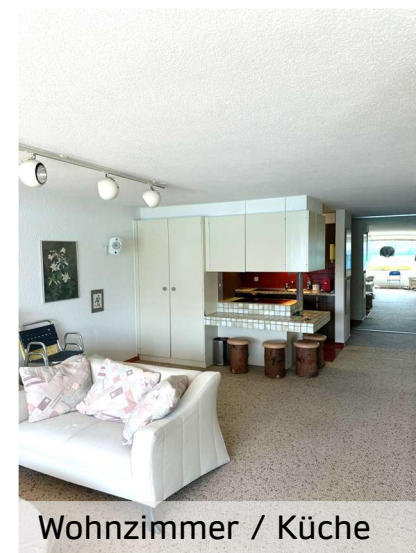
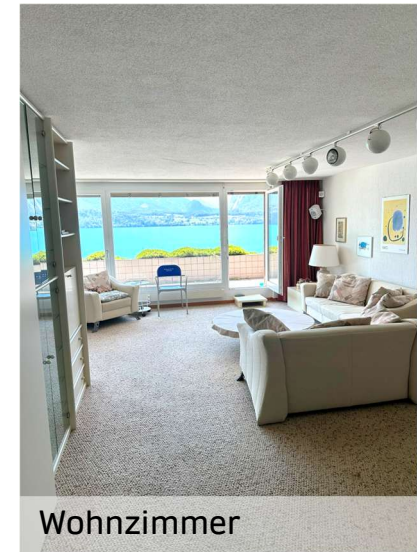
Abrechnungsperiode	01.01.2025 - 31.12.2025							
Objekt: 3 ½-ZWG 1.OG rechts	01.01.2025 - 31.12.2025							
Objekt: Garage 8 Garag	01.01.2025 - 31.12.2025							
Kostenart	Kosten Total	Vert.	Schlüssel	Anteil Total	Ab/Bis	Ihr Anteil	Faktor	Betrag
Objekt 113 3 ½-ZWG 1.OG rechts								
Heizung	15'588.30	100.00%	he	747.4400		44.9800	1	938.10
Nutzenwechsel	72.50	100.00%	nw	72.4500		0.0000	1	0.00
Strom+Wasser	5'833.60	100.00%	wq	1'000.0000		49.0000	1	285.85
Hauswart	22'966.65	100.00%	wq	1'000.0000		49.0000	1	1'125.35
Versicherungen	5'644.85	100.00%	wq	1'000.0000		49.0000	1	276.60
Reparaturen/Unterh.	1'566.35	100.00%	wq	1'000.0000		49.0000	1	76.75
Erneuerungsfonds	90'000.00	100.00%	wq	1'000.0000		49.0000	1	4'410.00
Verwaltung	11'888.61	100.00%	wq	1'000.0000		49.0000	1	582.55
Schwimmbad	5'092.75	100.00%	wq	1'000.0000		49.0000	1	249.55
Erneuerungen Schwimmt	1'400.00	100.00%	wq	1'000.0000		49.0000	1	68.60
Kehrichtgebühren	1'021.55	100.00%	BWG	60.0000		4.0000	1	68.10
Abwassergrundgebühren	3'745.65	100.00%	BWG	60.0000		4.0000	1	249.70
TV regulär	3'083.95	100.00%	tv	6.4167		1.0000	1	480.60
Wegmitbenutzung	720.00	100.00%	wq	949.0000		49.0000	1	37.20
Kapitalaufwand/-ertrag	80.45	100.00%	wq	1'000.0000		49.0000	1	3.95

Objekt 708 Garage 8 Garag													
Heizung	15'588.30	100.00%	he	747.4400	0.0000	1	0.00						
Strom+Wasser	5'833.60	100.00%	wq	1'000.0000	5.0000	1	29.15						
Hauswart	22'966.65	100.00%	wq	1'000.0000	5.0000	1	114.85						
Versicherungen	5'644.85	100.00%	wq	1'000.0000	5.0000	1	28.20						
Reparaturen/Unterh.	1'566.35	100.00%	wq	1'000.0000	5.0000	1	7.85						
Erneuerungsfonds	90'000.00	100.00%	wq	1'000.0000	5.0000	1	450.00						
Verwaltung	11'888.61	100.00%	wq	1'000.0000	5.0000	1	59.45						
Schwimmbad	5'092.75	100.00%	wq	1'000.0000	5.0000	1	25.45						
Erneuerungen Schwimmt	1'400.00	100.00%	wq	1'000.0000	5.0000	1	7.00						
Kapitalaufwand/-ertrag	80.45	100.00%	wq	1'000.0000	5.0000	1	0.40						
Total Kosten	168'705.21						9'575.25						

Pläne und Impressionen



Grundriss Wohnung





Elternzimmer



Kinderzimmer



Diele



Entrée



Badezimmer



Badezimmer



Küche/Bar/Wohnzimmer



Hauseingang oben



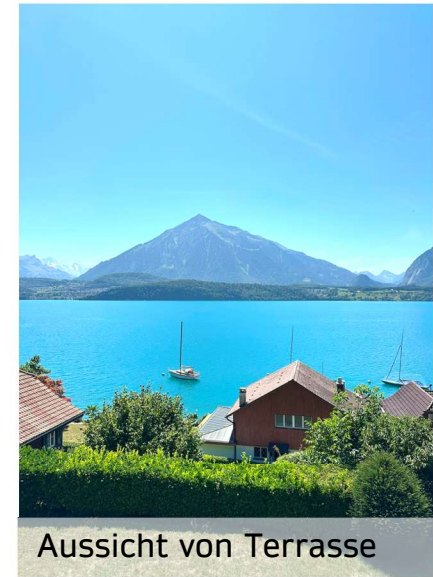
Terrasse



Terrasse



Terrasse vor der Diele



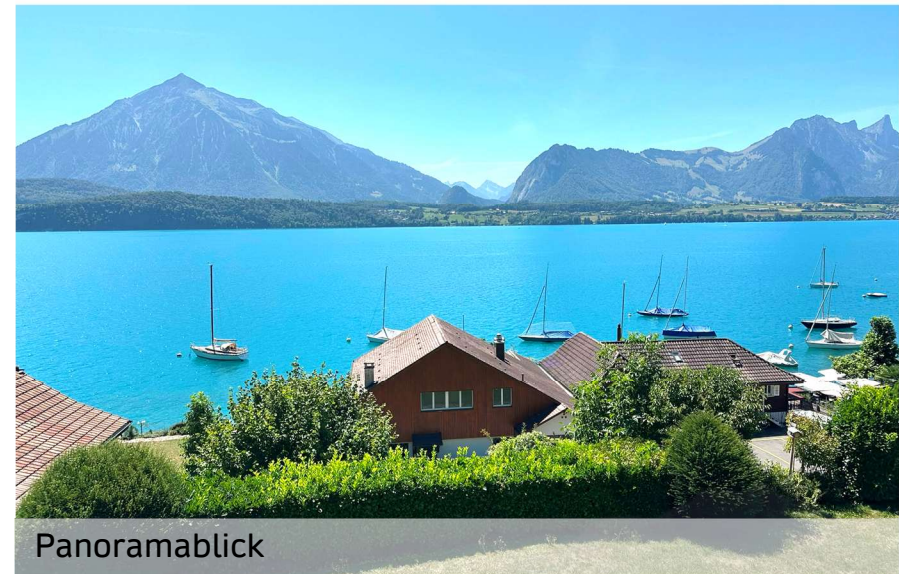
Aussicht von Terrasse



Aussicht Schwimmbad



Zugang Seestrasse



Panoramablick

Ihr Ansprechpartner



Hugo Streun
hugo.streun@terra-domus.ch
079 201 77 49

Diese Dokumentation wurde von der Terra Domus Immobilien AG erstellt. Sie darf nicht verändert, teilweise oder vollständig kopiert und ohne ausdrückliche Genehmigung von der Terra Domus Immobilien AG an Drittpersonen weitergegeben werden. Die gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr.

Bei einem Kaufvertrag oder der Eintragung beim Katasteramt wird dieses Dokument nicht berücksichtigt. Im Falle eines Verkaufs durch die Vermittlung von Privatpersonen werden vom Verkäufer keine Provisionen oder Kosten übernommen.

Thun, August 2026

Terra Domus Immobilien AG
Stöckliweg 15
3604 Thun

+41 33 336 60 36
info@terra-domus.ch
www.terra-domus.ch

Unsere Partner



Wir sind Mitglied von