

# Herzogenacker 24 3654 Gunten

2.5-Zimmerwohnung -  
Verkaufsdokumentation

TERRA  
DO▲US

*für Immobilien im Berner Oberland*

# Gunten

Kanton Bern

## 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 für Pendler:innen, die zwischen Natur und Stadtleben wählen möchten.

Kindergarten und 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.



Herzogenacker 24  
3654 Gunten

März 2026

# Die Gemeinde

in Zahlen



**Immobilienpreise**

Niveau



**Steuern**

Einkommenssteuer



**Mobilität**

Erreichbarkeit



**Wohnungsmarkt**

Leerwohnungsziffer



**Bevölkerung**

Entwicklung



**Bau**

Aktivität



## Steuerfuss

Die Gemeinde im kantonalen Vergleich mit 335 Gemeinden (2025)

	Steuerfuss	Kantonaler Durchschnitt	Rang im Kanton
Gemeinde	166	170.9	124
Katholisch	19.5	20.2	141
Reformiert	18.4	20.7	56

Herzogenacker 24  
3654 Gunten

März 2026

# Lageplan

Gunten



Objekt

Herzogenacker 24  
3654 Gunten

März 2026

# Liegenschaftsinformationen

## Facts & Figures

### Stammdaten

2.5-Zimmerwohnung  
Herzogenacker 24  
3654 Gunten

### Grundstücksnummer

4805

### Etagen

Dachgeschoss

### Baujahr

1918

### Wohnfläche

59.4m<sup>2</sup>

### Terrasse

13.6m<sup>2</sup>

### Amtlicher Wert

CHF 206'760 (Steuerwert 2020)

### Versicherungswert

### Anteil Bewirtschaftungs- und Nebenkosten inkl. Einlage in Erneuerungsfonds

CHF 7'604 (Basis 2024)

### Bestand Erneuerungsfonds/ Anteil

CHF 16'866.95, WQ 39/1'000 (Basis 2024)

### Bemerkungen

Einzigartige, unverbaubare Sicht auf die Berge und den Thunersee. Die Wohnung ist sehr gut erhalten. Auf Wunsch mit Mobiliar kaufbar. Die Garage kann für 150 Franken pro Monat dazugemietet werden.

Eigener Swimmingpool und Sauna in der Liegenschaft, mit Solarwasseraufbereitung. Unikate, unverbaubare Seesicht.

Herzogenacker 24  
3654 Gunten

März 2026

# Liegenschaftsinformationen

## Baubeschrieb

### I. Raumkonstruktion

#### 1. Foundation

20 cm starke Betonbodenplatte mit Verstärkungen unter tragenden Mauern, auf Kiesrollierung erstellt.

#### 2. Kanalisation

Hauptleitung in ARA-Strang der Staatsstrasse. Garagenabwasser an ARA-Leitung der Erschliessungsstrasse angeschlossen. Dach- und Sickerwasser werden dem See zugeführt. Aussenleitungen in Kunststoffrohr gemäss Vorschriften, Innenleitungen in Geberit-Rohr.

#### 3. Wände

- Unterterrain: Beton 20-30 cm, aussen geschlämmt mit Sickerplatten, Hinterfüllung mit Kies, innen verputzt

#### • Fassade (Zweischalenmauerwerk):

- Beton bzw. Isolierbackstein mit Steinwoll- oder Glasfaserisolation
- Teilweise Holzschalung mit Eternitschiefer
- Aussen 3-schichtiger Strukturputz, innen heller Abrieb
- Innenwände: Backstein 12-18 cm, beidseitig verputzt

#### 4. Decken / Böden (Rohbau)

- Stahlbeton 18-20 cm.
- Wohnbereiche mit schwimmendem, isoliertem Unterlagsboden
- Tankraum öldicht ausgeführt

#### 5. Dach

- Satteldach in Holzkonstruktion mit verleimter Firstpfette
- Unterdach Eternit, Eindeckung in dunklem Eternitschiefer
- 6 cm Glasfaserisolation zwischen Sparren
- Untersicht Holzverschalung
- Garagenuntersicht feuerpolizeilich vorgeschrieben
- Terrassen mit Dampfsperre, Isolation, Wasserabdichtung und Waschbetonplatten
- Dachrinnen und Anschlüsse in Kupferblechgeführt

### II. Installationen

#### 1. Heizung und Warmwasser

- Zentrale Heizungsanlage mit Ölkessel (50 000 l Tank)
- Warmwasserheizung System Oederlin-Einrohr
- Heizwände und Konvektoren (Runtal/Hovel) mit Thermostatventilen
- Raumtemperatur 20° C bei -15° C Aussen Temperatur
- Aussensteuerung

#### 2. Sanitär

- Getrennte Kaltwasserzuleitung
- Warmwasser ab Zentralheizung
- Entsorgung über isolierte Fallstränge (Geberit / Eternit)

# Liegenschaftsinformationen

## Baubeschrieb

### 3. Elektro

- Unterputz-Installationen
- Separater Allgmeinzähler mit Unterzählern
- Waschmaschine mit Münzzähler
- Treppenhausbeleuchtung mit Automat

### 4. Telefon und Fernsehen

- Anschluss für Telefon, Telefonrundspruch und Fernsehen im Wohnraum
- Empfang Deutschschweizer Fernsehen über Umsetzer Niederhorn

### 5. Lüftung

- Bad und Küche über Dach entlüftet, Steuerung über Lichtschalter

### III. Ausbau

#### 1. Eingang

- Leichtmetalltüre mit Isolierverglasung, Schliessanlage kombiniert
- Abstellfläche für Bade- und Kindergeräte

#### 2. Treppenhaus und Podeste

- Natursteinimitation, helle Spritzputzwände, Holzgeländer

#### 3. Waschküche/Trockenraum

- Waschautomat Schulthess 6 mit Münzzähler und Tumbler
- Kunststoffrog mit Warm- und Kaltwasser

#### 4. Wohnzimmer, Essplatz und Eingang

- Boden: Spannteppich
- Wände: Grundputz mit hellem Abrieb
- Decke: Heller Einschichtenputz, gestrichen

#### 5. Zimmer

- Boden: Spannteppich
- Wände: Rohfasertapete gestrichen
- Decke: Einschichtenputz gestrichen

#### 6. Küche

- Boden: Novilon Japanmosaikimitation
- Wände: Plättli 20×10 cm
- Kombination mit Hartplattenbelag
- Chromstahl-Spüle und Herdmulde
- Glas-Trennschieber zum Wohnraum

Apparate: Rechaud Metall Zug bzw. Therma, Backofen Therma, Kühlschrank Sibir, Abluftventilator Sirex

#### 7. Bad und Dusche

- Boden: Novilon Japanmosaikimitation
- Wände: Wände: Plättli bis Decke
- Einbauwanne mit Schallschutz
- WC mit Spülkasten
- Waschtisch (Bellino / Modul)
- Separate Dusche 90 × 90 cm mit Mischer
- Diverse Halterungen und Accessoires

#### 8. Dachwohnungen

Ausführung sinngemäss wie Standardwohnungen, geneigte Decken mit naturbehandelter Holzriementäferung.

# Liegenschaftsinformationen

## Baubeschrieb

### 9. Fenster

- In Holzkonstruktion mit Zellenglas. Aussen naturbehandelt, innen hell gestrichen

### 10. Lamellenstoren

- Marke Mewalux bei allen Fenstern, Faltrolladen in Schlafräumen

### 11. Sonnenstoren

- Terrassenstoren über gesamte nutzbare Breite

### 12. Türen

- Wohnungsabschlusstüren als Volltüren mit Zylinderschloss
- Zimmertüren als Hohlüren

### 13. Garage

- Tor mit Täferfüllung
- Zementüberzug Boden
- Metalltrennwände mit Geflecht

### 14. Umgebung


- Zugänge in Zementblocksteinen und Betonplatten
- Kinderspielplatz mit Sandkasten
- Rasenflächen, Buschbepflanzung, einzelne Hochstämme

### 15. Allgemeines

Geringfügige Änderungen in Ausführung, Massen und Gestaltung aus technischen Gründen bleiben vorbehalten, sofern keine Qualitätsminderung entsteht.

# Grundbuch

## Auszug

 **Kanton Bern**  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

---

### Grundbuch-Auszug

#### Stockwerkeinheit Sigriswil / 4805-21

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbucheinwirkung.

---

**Grundstückbeschreibung:**

Gemeinde: 938 Sigriswil  
Grundstück-Nr.: 4805-21  
E-GRID: CH79460883548

Stamm-Grundstück: LIG Sigriswil/4805  
Wertquote: 39'1'000  
Mit Sonderrecht an: Nebenraum, Gebäude Nr. 24

Dominante Grundstücke:  
AV Bemerkungen:  
Anteiliger Wert\*: CHF 206'760.00, gültig ab Steuerjahr 2020  
Ertragswert gem. BGGB\*:  
Bemerkungen\*:  
Abgrundstücke\*:

---

**Eigentum:**

Alleineigentum  
Widmer-Neuhaus Rosemarie, 30.12.1947      15.06.2020 035-2020/3004/0 Ergänzung (22.03.2020)

---

**Anmerkungen:**

15.04.1977 025-1977/1416/0      Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-1998/019484

---

**Dienstbarkeiten:**  
keine

---

**Grundlasten:**  
keine

---

**Vormerkungen:** (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)  
keine

---

**Grundpfandrechte:**

22.06.1976 025-1976/2159/0      1. Pfandstelle, Nament-Papier-Schuldbrief, CHF 120'000.00, Max. 8.5%, ID.025-1998/011123, Einzelpfandrecht, \* Grundpfandbesitzer Bank Oboensgraw AG, Hultwil (UID: CHE-105.980.212)

---

Hängige Geschäfte:  
Tagebuchgeschäfte bis 16. Februar 2026: keine  
Geomatengeschäfte bis 17. Februar 2026: keine

1/2

**Kanton Bern**  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

---

### Grundbuch-Auszug

#### Stockwerkeinheit Sigriswil / 4805-21

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbucheinwirkung.

---

3600 Thun, 16. Februar 2026/mfyr  
Grundbuchverwalter:in


2/2

Herzogenacker 24  
3654 Gunten

März 2026

# Grundbuch

## Auszug

 **Kanton Bern**  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

### Grundbuch-Auszug

#### Liegenschaft Sigriswil / 4805

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

---

**Grundstückbeschreibung:**

Gemeinde: 938 Sigriswil  
Grundstück-Nr.: 4805  
E-GRID: CH-994607183535

Adresse\*: Ortli  
Plan-Nr.\*: 4339\_4350  
Fläche\*: 3229 m2, AV93  
Bodenbedeckung\*: Trottoir, 1 m2  
Gebäude\*: Wohnhaus, 378 m2  
Herzogenacker 22, 3654 Gunten  
Wohnhaus, 373 m2  
Herzogenacker 24, 3654 Gunten


Dominierte Grundstücke:  
AV Bemerkungen:  
Amtlicher Wert\*: CHF 240'200.00, gültig ab Steuerjahr 2020  
Ertragswert gem. BOBB\*:  
Bemerkungen\*:  
Abgrundstücke\*:

---

**Eigentum:**

STW Sigriswil4805-1 zu 48/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-2 zu 37/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-3 zu 43/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-4 zu 48/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-5 zu 37/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-6 zu 43/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-7 zu 62/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-8 zu 37/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-9 zu 41/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-10 zu 38/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-11 zu 43/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-12 zu 37/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-13 zu 37/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-14 zu 48/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE

10

 **Kanton Bern**  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

### Grundbuch-Auszug

#### Liegenschaft Sigriswil / 4805

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

---

**Eigentum:**

STW Sigriswil4805-15 zu 43/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-16 zu 37/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-17 zu 48/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-18 zu 57/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-19 zu 37/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-20 zu 48/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-21 zu 38/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-22 zu 32/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-23 zu 6/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-24 zu 6/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-25 zu 6/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-26 zu 6/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-27 zu 6/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-28 zu 6/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-29 zu 5/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-30 zu 5/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE
STW Sigriswil4805-31 zu 5/1000	15.04.1977 025-1977/1416/0 Begründung STWE

---

**Anmerkungen:**

10.12.1919 025-1/A 104	R	Revers betr. Ueberbau ID.025-1996/01946
15.04.1977 025-1977/1416/0	z.L. LIG Sigriswil2087	
	Stockwerkanteile verpfändet ID.025-1996/019476	

---

**Dienstbarkeiten:**

26.11.1927 025-0/9816	L	Platzrecht für Hydrant ID.025-1996/014604	
03.10.1974 025-1974/3329/0	z.G. SDR Sigriswil4421		
19.12.1975 025-1975/3006/0	L	ABA-Lösung ID.025-1996/014605	23.06.1927 025-0/9432
	z.G. LIG Sigriswil028		
19.12.1975 025-1975/3006/0	R	Ferneinhaltsrecht ID.025-1996/014577	
	z.L. LIG Sigriswil4787		
19.12.1975 025-1975/3006/0	R	Ferneinhaltsrecht ID.025-1996/014586	
	z.L. LIG Sigriswil4784		
19.12.1975 025-1975/3006/0	L	Ferneinhaltsrecht ID.025-1996/014606	
	z.G. LIG Sigriswil4787		
	z.G. LIG Sigriswil4794		


20

Herzogenacker 24  
3654 Gunten

März 2026

# Grundbuch

## Auszug

 **Kanton Bern**  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

### Grundbuch-Auszug

#### Liegenschaft Sigriswil / 4805

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung

---

**Grundstückbeschreibung:**

Gemeinde: 838 Sigriswil  
Grundstück-Nr.: 4805  
E-GRID: CH994607183535

Adresse\*: Ösi  
Gurten

Plan-Nr.\*: 4336, 4355

Fläche\*: 3229 m<sup>2</sup>, AV03

Bodenbedeckung\*: Trottoir, 1 m<sup>2</sup>  
Gartenanlage, 2'477 m<sup>2</sup>

Gebäude\*: Wohnhaus, 378 m<sup>2</sup>  
Herzogenacker 22, 3654 Gurten  
Wohnhaus, 373 m<sup>2</sup>  
Herzogenacker 24, 3654 Gurten

Dominierte Grundstücke:  
AV Bemerkungen:  
Anschaffungspreis: CHF 240'200.00, gültig ab Steuerjahr 2020  
Ertragswert gem. BOBB\*:  
Bemerkungen\*:  
Abgrundstücke\*:

---

**Eigentum:**

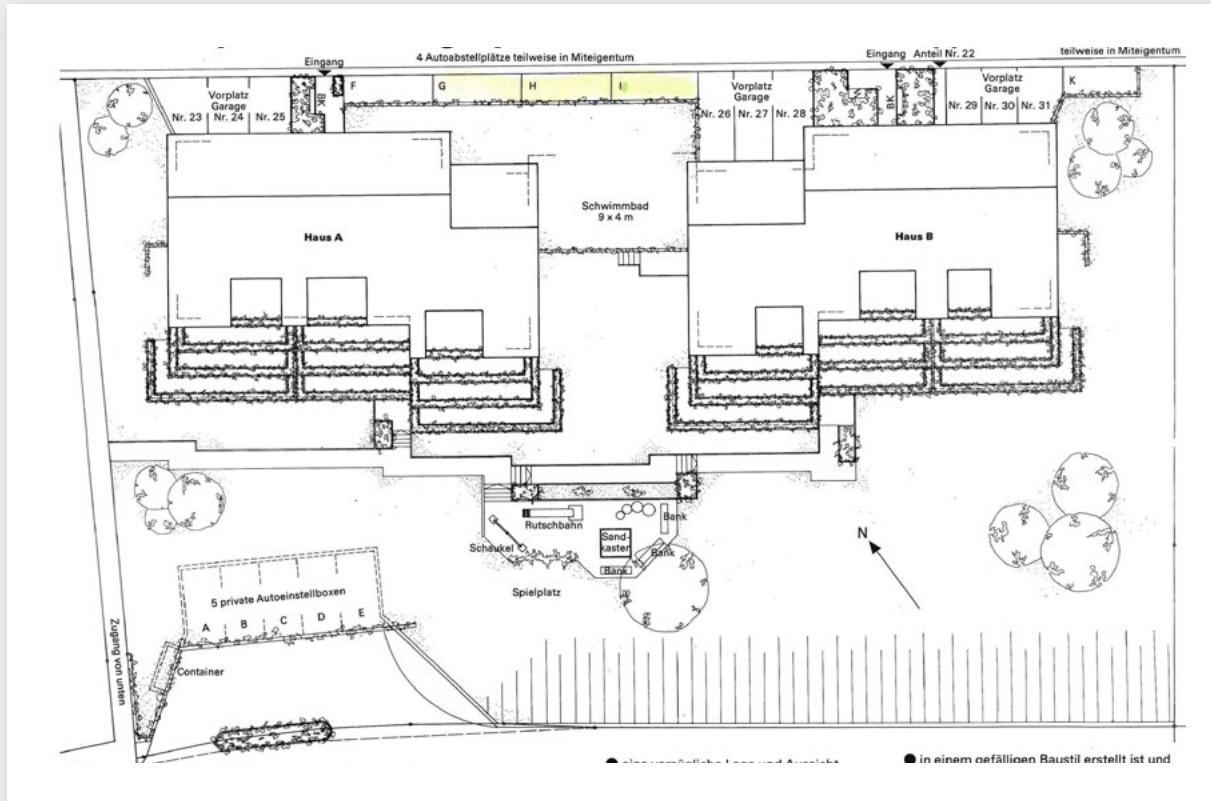
STW Sigriswil/4805-1 zu 48/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-2 zu 37/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-3 zu 43/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-4 zu 49/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-5 zu 37/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-6 zu 43/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-7 zu 62/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-8 zu 37/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-9 zu 41/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-10 zu 39/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-11 zu 43/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-12 zu 43/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-13 zu 37/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE
STW Sigriswil/4805-14 zu 48/1000	15.04.1977 025-1977/14160 Begründung STWE

10

Herzogenacker 24  
3654 Gurten

März 2026

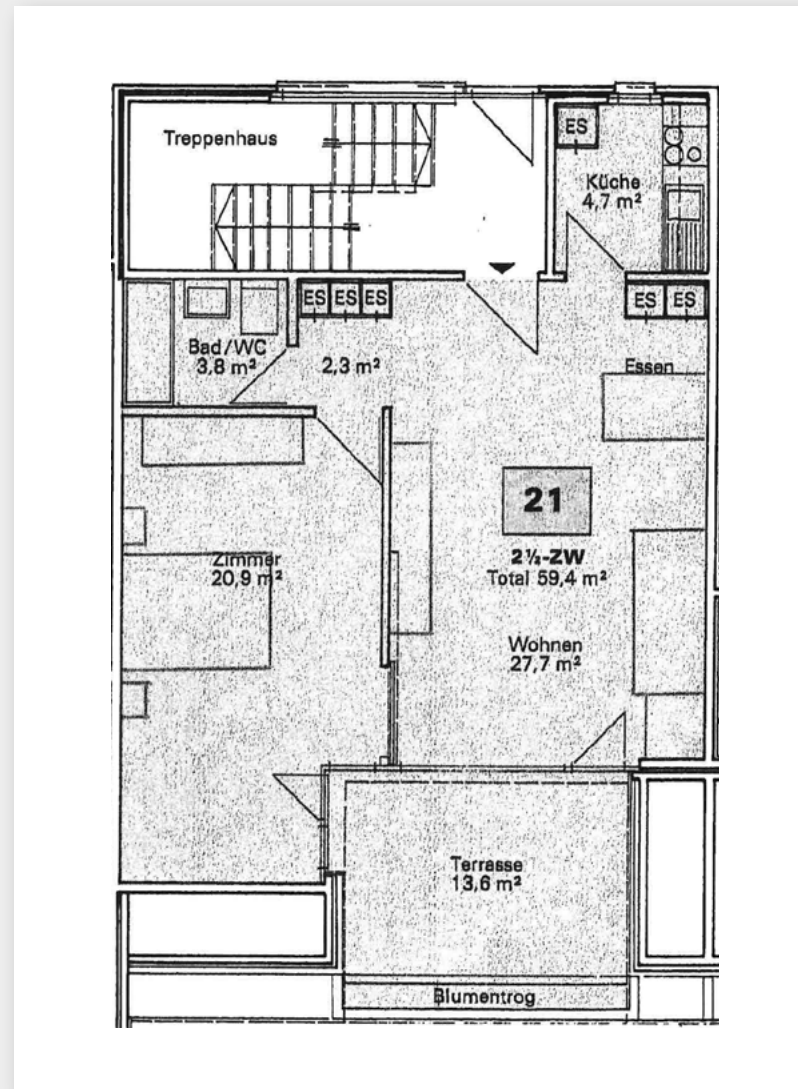
# Situationsplan des Herzogenparks



Herzogenacker 24  
3654 Gunten

März 2026

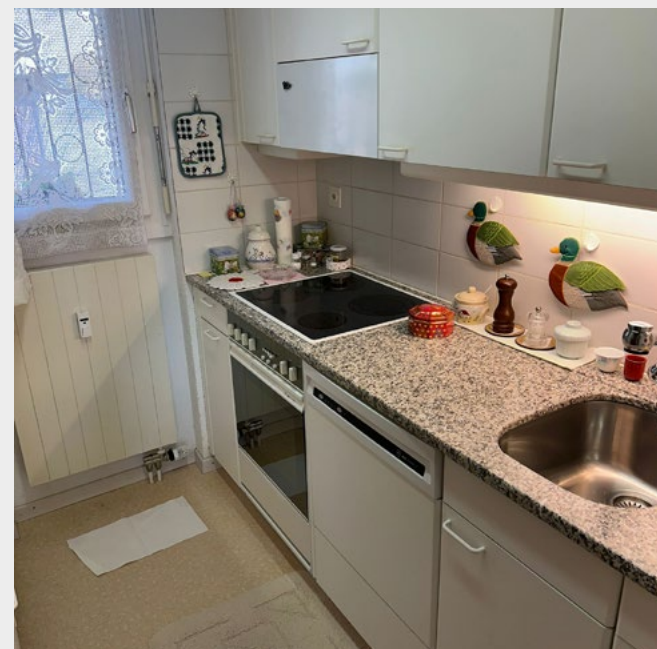
# Grundriss



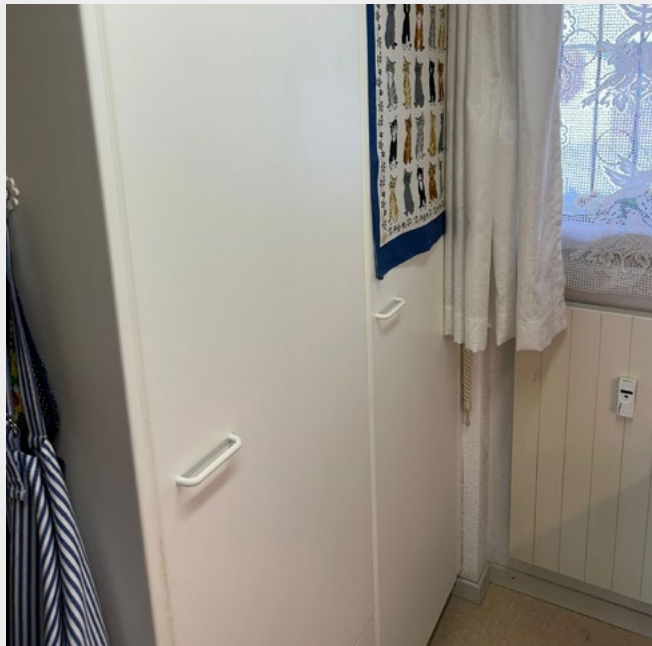
Herzogenacker 24  
3654 Gunten

März 2026

# Impressionen



# Impressionen



# Verkaufsprozess

Transparenz garantiert

Der Verkaufspreis beträgt CHF 700'000.

**1. Angebotsrunde** bis 30. April 2026

**Sichtung der Angebote** bis 20. Mai 2026

**2. Angebotsrunde** bis 31. Mai 2026

**Nutzen/Schaden** nach Vereinbarung

Handänderung Notariats- und Grundbuchkosten sowie Handänderungssteuern sind von der Käuferschaft zu tragen.

Herzogenacker 24  
3654 Gunten

März 2026

# Ihre Ansprechperson

Persönlich



**Hugo Streun**

[hugo.streun@terra-domus.ch](mailto:hugo.streun@terra-domus.ch)

033 336 60 36

Herzogenacker 24  
3654 Gunten

März 2026

# Copyright

Das Kleingedruckte

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.

**Bern, im März 2026**

Herzogenacker 24  
3654 Gunten

März 2026

# TERRA DOMUS

*für Immobilien im Berner Obertland*

Stöckliweg 15  
3604 Thun

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

Wir sind Mitglied von



Unsere Partner

