

Mitten im Bälliz – mitten im Leben! Wohnen, wo das Herz von Thun schlägt!



Kontakt:

Ruchti Partner AG | Deborah Flükiger
Telefon 033 227 44 08 | d.fluekiger@ruchtipartner.ch
www.ruchtipartner.ch



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Situationsplan	4
2.1.	Objektbeschreibung.....	4
3.	Baubeschrieb	5
4.	Mietzinsübersicht	9
4.	Grundrisspläne	10
5.	Visualisierungen	14

1. Allgemeines

Thun ist eine politische Gemeinde und der Hauptort des Verwaltungskreises im Kanton Bern. Thun wird als Tor zum Berner Oberland bezeichnet und liegt am Ausfluss der Aare aus dem Thunersee. Sie ist die grösste Garnisonsstadt der Schweizer Armee und die elftgrösste Stadt der Schweiz. Die Agglomeration Thun umfasst etwa 90'000 Einwohner.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 21.7 km², wovon 10.3 km² auf Siedlung und Verkehr, 4.8 km² auf Landwirtschaftsgebiet, 4.5 km² auf Wald und Wasser sowie 1.9 km² auf militärische Nutzung entfallen.

Einwohnerzahlen per 31. Dezember 2024 / Total Einwohner 44'656

Verkehr

Thun ist durch die A6 mit den Ausfahrten Thun Nord und Thun Süd bestens mit dem schweizerischen Nationalstrassennetz verbunden. Im Schienenverkehr verfügt der Bahnhof über eine hervorragende Anbindung ans nationale Netz. In Richtung Mittelland und Oberland führen zwei Intercity-Linien, ausserdem bestehen direkte Verbindungen nach Mailand und Berlin. Regionallinien existieren durchs Aaretal, Gürbetal und Emmental.

Im öffentlichen Nahverkehr existiert ein dichtes Netz von Buslinien, betrieben durch die Verkehrsbetriebe STI und das Postauto.

Schulen

Rund 3'800 Schülerinnen und Schüler besuchen in Thun die Schule. Es bestehen vier Oberstufenschulen sowie fünf Primarschulen an 13 Standorten.

Freizeit

In Thun finden Sie ein breites Angebot für Aktivitäten im und am Wasser. Über Wanderungen, Aktivitäten auf dem tiefblauen Thunersee, Schwimmen, gemütliche Stunden auf dem Segel- bzw. Motorboot geniessen, Windsurfen bis hin zum Fischen bietet die Region eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Eine Fahrt auf der berühmten «Blüemlere» oder ein Besuch eines Events oder Kongresses vor einem eindrucklichen Panorama runden das Angebot ab. Zudem finden Sie in der Region diverse beliebte Restaurants und Bistros sowie diverse wunderschön angelegte Spielplätze für Kinder.



2. Situationsplan



2.1. Objektbeschreibung

An zentraler und äusserst begehrter Lage im Bälliz in Thun sind im Rahmen einer Aufstockung des bestehenden Geschäftshauses – Bälliz 42 – acht neue, moderne Wohnungen entstanden, welche per 01. Juni 2026 bezugsbereit sind. Die Liegenschaft befindet sich mitten im urbanen Zentrum und verbindet städtisches Leben mit hoher Wohnqualität.

Die neu erstellten Wohnungen überzeugen durch zeitgemässe Grundrisse, einen modernen Ausbaustandart sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Grosszügige Fensterflächen sowie der moderne Lichtschacht lassen viel Tageslicht in die Wohnungen und unterstreichen den charaktervollen Stil des Gebäudes. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm sowie ein privates Estrichabteil, was hohen Komfort und maximale Privatsphäre im Alltag gewährleistet. Hochwertige Materialien und eine sorgfältige Bauausführung tragen zu einem nachhaltigen und komfortablen Wohnerlebnis bei.

Ein besonderes Highlight bilden die Loftwohnungen im 6. Obergeschoss. Diese zeichnen sich durch eine sehr hohe Raumhöhe aus, welche ein aussergewöhnliches Wohngefühl schafft und den loftartigen Charakter zusätzlich betont.

Dank der hervorragenden Lage befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Dienstleistungsangebote direkt vor der Haustüre. Der Bahnhof Thun, die Aare, die Altstadt sowie diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Trotz der zentralen Lage bieten die Wohnungen einen attraktiven Rückzugsort über den Dächern der Stadt.

Erleben Sie die besondere Wohnatmosphäre dieser neuen Wohnungen bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns darauf, Sie vor Ort willkommen zu heissen!

3. Baubeschrieb

[ba]

Raumbeschrieb - WOHNUNGEN

Erdgeschoss Eingang Haus	
Boden	Keramische Platten 30/60 cm Schmutzschleuse
Wände	Abrieb gestrichen, weiss Sockel aus Bodenplatten Einseitig Rammschutz (CNS-Rohr)
Decken	Metallrasterdecke 60/60 cm gelocht, Farbe silber
Fassade	Metallfront, mit Briefkastenanlage und elektr. Türöffner
Elektrische Installationen	Elektr. Verteilungen in Wandschränken Einbauleuchten in Decke, Videoüberwachung bei Treppe
Heizung	Wandheizkörper
Sanitär	Wasserlöschposten in Wandnische, Handfeuerlöscher, Defibrillator
Entrée	
Boden	Parkett in Eiche, naturgeölt, Format 139x13.7cm
Wände	Abrieb 0,7mm gestrichen
Decken	Abgehängte Gipsdecke, Weissputz Q3 gestrichen Brettschichtholzdecke mit Lichtschutzlasur
Garderobe	Garderobe als integrierter Bestandteil der Küche Einteilung und Anordnung nach Plan Fronten, Kunstharzbeschichtet, Farben nach Wahl Kollektion Unternehmer Sockel und Blende in Frontfarbe Tablare, Zwischenwände, Decke und Böden kunstharzwerksbelegt Kleiderhacken- Stange in Edelstahl Revisionsdeckel für Elektro- Unterverteilung seitlich Revisionsdeckel für Heizungs- Unterverteilung im Sockel Einbau Sonnerie und Klingel in Seitenwand Garderobe neben Eingangstüre



[ba]

Kochen/Essen

Boden	Parkett in Eiche, naturgeölt, Format 139x13.7cm
Wände	Abrieb 0,7mm gestrichen
Decken	Abgehängte Gipsdecke, Weissputz Q3 gestrichen Brettschichtholzdecke mit Lichtschutzlasur
Vorhangführung	2 Vorhangschienen an Vorhangbrett im Bereich der Fenster
Elektrische Installationen	1x Anschluss Deckenleuchten über Esstischbereich 1x Raumthermostat Erforderliche Anzahl Schalter Erforderliche Anzahl Steckdosen
Heizung	Radiatoren Heizung
Äussere Abschlüsse	Lamellenstoren auf Bälliz- Seite Stoffstoren auf Aare- Seite

Wohnen

Boden	Parkett in Eiche, naturgeölt, Format 139x13.7cm
Wände	Abrieb 0,7mm gestrichen
Decken	Brettschichtholzdecke mit Lichtschutzlasur
Vorhangführung	2 Vorhangschienen an Vorhangbrett im Bereich der Fenster
Elektrische Installationen	1x Anschluss Deckenleuchten 1x Anschluss Radio/TV 1x Storentaster Erforderliche Anzahl Schalter Erforderliche Anzahl Steckdosen
Heizung	Radiatoren Heizung
Äussere Abschlüsse	Stoffstoren auf Aare- Seite

Lichthof	
Verglasung	Brandschutzverglasung mit umlaufendem Eichenrahmen Brandschutzglas als Abtrennung zu Wohnung / Treppenhaus
Wände	Historische Wand mit Kellenwurf- Verputz, farbig gestrichen Abrieb 0,7mm zu Nachbarshaus, gestrichen
Decke	Dachflächenfenster mit integriertem RWA, elektrisch gesteuert
Vorhangführung	2 Vorhangschienen an Vorhangbrett im Bereich Lichthof
Zimmer	
Boden	Parkett in Eiche, naturgeölt, Format 139x13.7cm
Wände	Abrieb 0,7mm gestrichen
Decken	Abgehängte Gipsdecke, Weissputz Q3 gestrichen Brettschichtholzdecke mit Lichtschutzlasur
Vorhangführung	2 Vorhangschienen an Vorhangbrett im Bereich der Fenster
Elektrische Installationen	1x Anschluss Deckenleuchten Erforderliche Anzahl Schalter Erforderliche Anzahl Steckdosen
Heizung	Radiatoren Heizung
Äussere Abschlüsse	Lamellenstoren auf Bälliz- Seite
Dusche / WC	
Boden	Plattenbelag 60x60cm
Wände	Keramische Wandplatten, 120x60cm auf Höhe 1,20m Raumhoch an Wand hinter Apparaten und im Bereich der Dusche Restliche Wände Abrieb 0,7mm, gestrichen
Decken	Abgehängte Gipsdecke, Weissputz Q3 gestrichen Brettschichtholzdecke mit Lichtschutzlasur
Sanitäre Apparate	Alle Apparate in Standard Farbe weiss, Armaturen Edelstahl Waschtische und WC- Anlagen aus Keramik Glastrennwand beim Duschbereich Unterbaumöbel beim Waschtisch Spiegelschrank aufgesetzt beim Waschtisch



[ba]

Elektrische Installationen	2x Deckenspots 1x Steckdose bei Spiegelschrank Erforderliche Anzahl Schalter Erforderliche Anzahl Steckdosen
Heizung	Radiatoren Heizung, als Handtuchradiator

Küche	
Boden	Parkett in Eiche, naturgeölt, Format 139x13.7cm
Wände	Abrieb 0,7mm gestrichen
Decken	Abgehängte Gipsdecke, Weissputz Q3 gestrichen Brettschichtholzdecke mit Lichtschutzlasur
Kücheneinrichtung	Einteilung und Anordnung nach Plan Fronten, Kunstharzbeschichtet, Farben nach Wahl Kollektion Unternehmer Sockel und Blende in Frontfarbe Tablare, Zwischenwände, Decke und Böden kunstharzwerksbelegt Arbeitsfläche in Keramik 10mm Rückwand in Argolite, gem. Kollektion Unternehmer LED- Einbauleuchten im Bereich Oberbauten integriert Einbauspülbecken mit Ausguss in Edelstahl Glaskeramikkochfeld mit 4 Kochzonen, Induktion Dunstabzugshaube ausziehbar Elektrolux Kombi- Steamer, Selbstreinigung und Zeitschaltuhr Kühlschrank mit integrierter Frontverkleidung und separatem Gefrierteil Geschirrspüler mit integrierter Frontverkleidung
Elektrische Installationen	2x Steckdosen in Rückwand Erforderliche Anzahl Schalter
Lüftung	Umluftabzug über Kochfeld
Heizung	Radiatoren Heizung



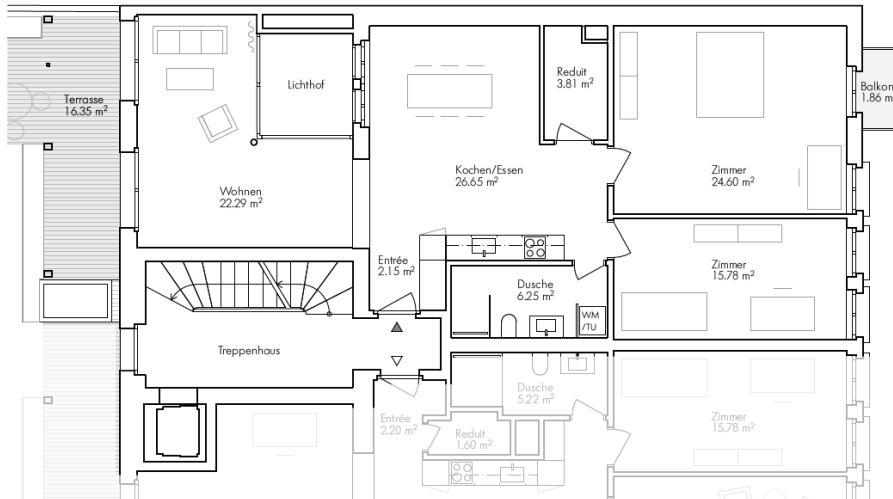
4. Mietzinsübersicht

447 - Bälliz 42, 3600 Thun

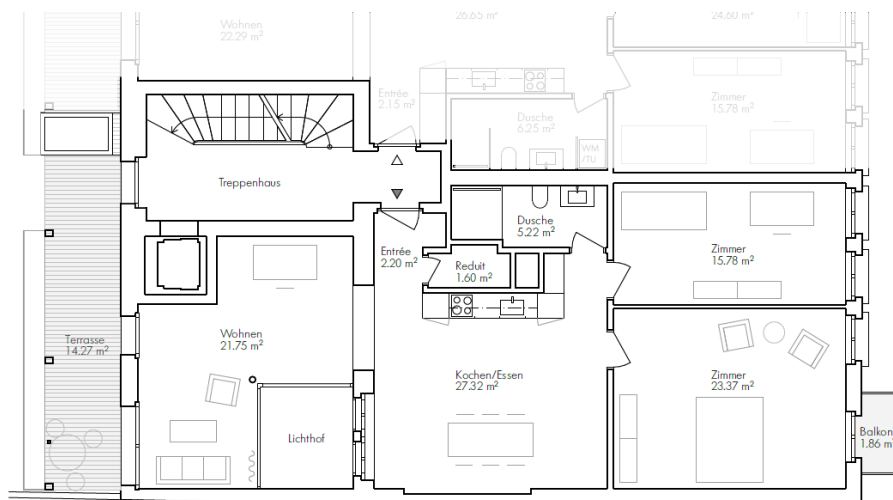
Bezug: 01.06.2026

Wohnungen	Fläche m ²	Nettomiete p.M.	Nebenkosten p.M.	Bruttomiete p.M.
3. Obergeschoss				
3.5-Zimmer / Whg A	101.53	2'650.00	300.00	2'950.00
3.5-Zimmer / Whg B	97.24	2'650.00	300.00	2'950.00
4. Obergeschoss				
4.5-Zimmer / Whg C	94.77	2'450.00	300.00	2'750.00
4.5-Zimmer / Whg D	90.88	2'450.00	300.00	2'750.00
5. Obergeschoss				
Loft / Whg E	49.24	1'590.00	200.00	1'790.00
Loft / Whg F	54.41	1'590.00	200.00	1'790.00
6. Obergeschoss				
Dachloft / Whg G	50.41	1'550.00	200.00	1'750.00
Dachloft / Whg H	50.51	1'550.00	200.00	1'750.00

4. Grundrisspläne



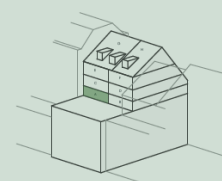
brügger architekten ag



brügger architekten ag

3.Obergeschoss Wohnung A 3.5 Zimmer

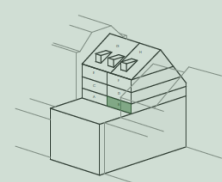
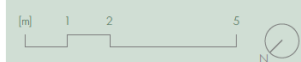
Wohnfläche: 101.53 m²
Aussenfläche: 18.21 m²
Estrich: 7.01 m²



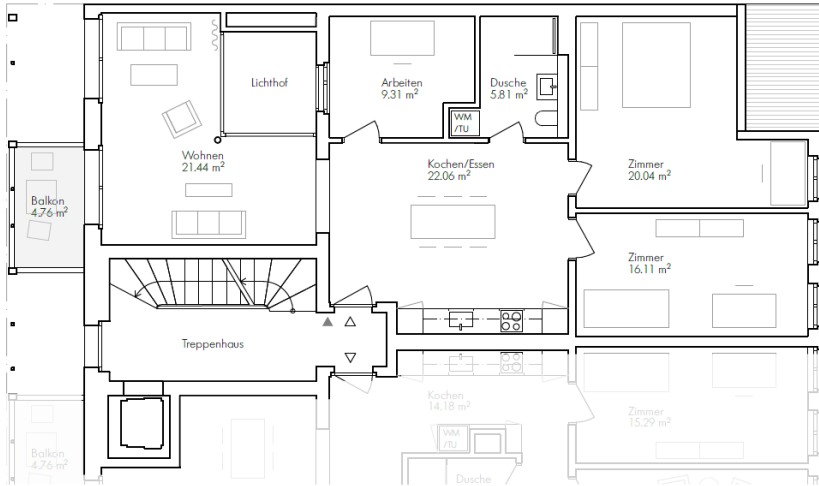
Geschäftshaus Bälliz 42 Thun

3.Obergeschoss Wohnung B 3.5 Zimmer

Wohnfläche: 97.24 m²
Aussenfläche: 16.13 m²
Estrich: 5.00 m²

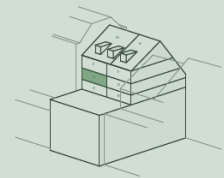
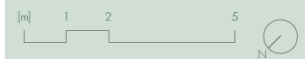


Geschäftshaus Bälliz 42 Thun



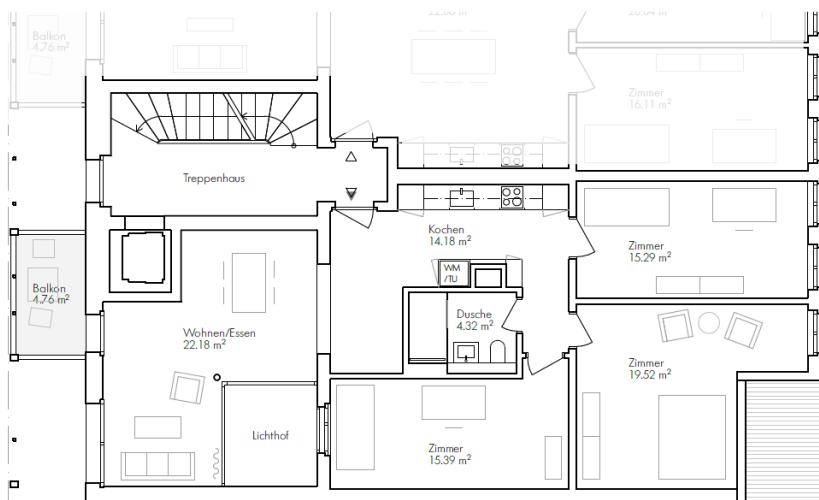
4.Obergeschoss Wohnung C 4.5 Zimmer

Wohnfläche: 94.77 m²
Aussenfläche: 4.76 m²
Estrich: 6.34 m²



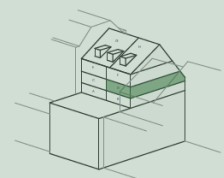
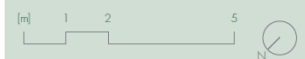
Geschäftshaus Bälliz 42 Thun

brügger architekten ag



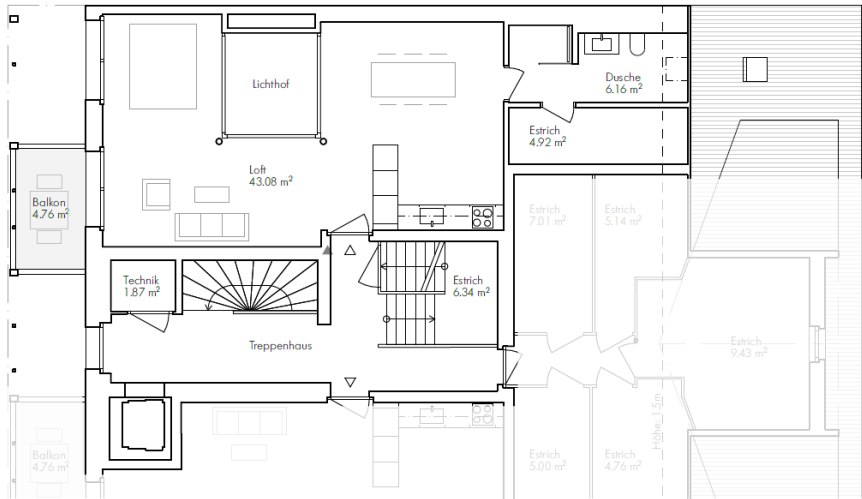
4.Obergeschoss Wohnung D 4.5 Zimmer

Wohnfläche: 90.88 m²
Aussenfläche: 4.76 m²
Estrich: 9.43 m²



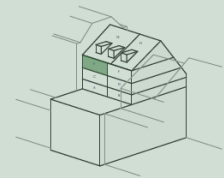
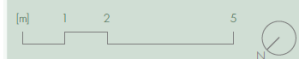
Geschäftshaus Bälliz 42 Thun

brügger architekten ag



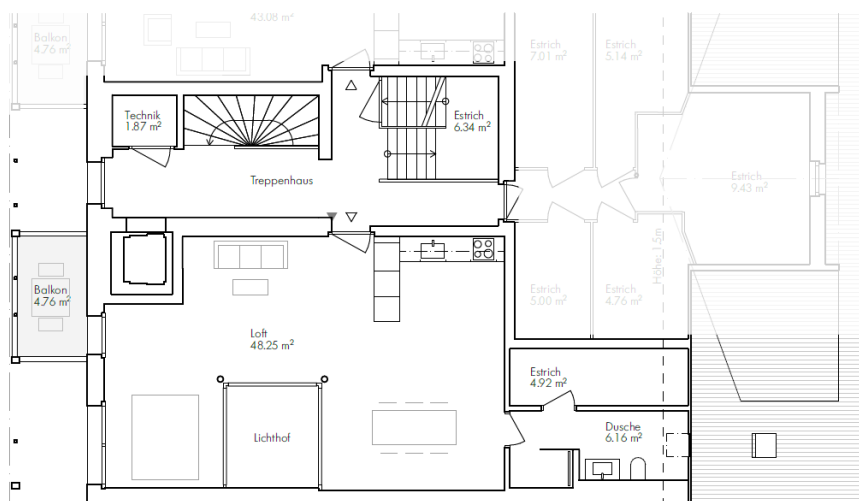
5.Obergeschoss Wohnung E Loft

Wohnfläche: 49.24 m²
Aussenfläche: 4.76 m²
Estrich: 4.92 m²



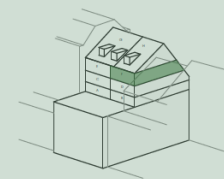
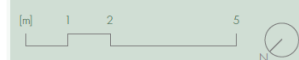
Geschäftshaus Bälliz 42 Thun

brügger architekten ag



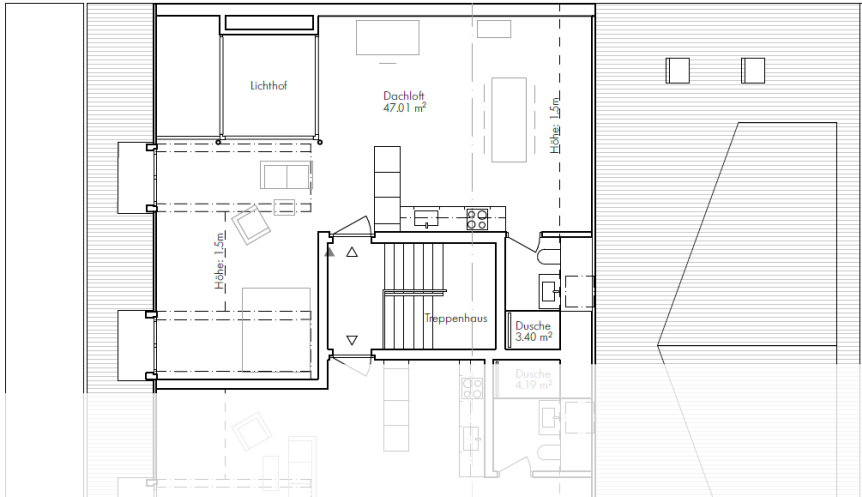
5.Obergeschoss Wohnung F Loft

Wohnfläche: 54.41 m²
Aussenfläche: 4.76 m²
Estrich: 4.92 m²



Geschäftshaus Bälliz 42 Thun

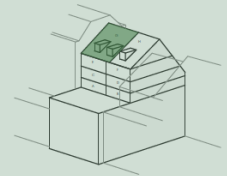
brügger architekten ag



brügger architekten ag

6.Obergeschoss Wohnung G Dachloft

Wohnfläche: 50.41 m²
Aussenfläche: 0 m²
Estrich: 5.14 m²



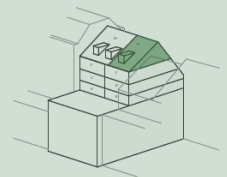
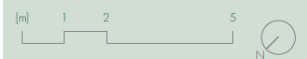
Geschäftshaus Bälliz 42 Thun



brügger architekten ag

6.Obergeschoss Wohnung H Dachloft

Wohnfläche: 50.51 m²
Aussenfläche: 0 m²
Estrich: 4.76 m²



Geschäftshaus Bälliz 42 Thun

5. Visualisierungen

