



Drei Etagen, tausend Möglichkeiten – Willkommen am Ahornweg 2 in 3645 Gwatt



Neven Lanz Immobilien | [Ahornweg 2, CH-3645 Gwatt](#)

+41 (0)79 952 76 64 | [www.nevenlanz.ch](#) | [immo@nevenlanz.ch](mailto:immo@nevenlanz.ch)

NEVEN LANZ  
IMMOBILIEN



# VORWORT

Sie möchten Ihren Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen? Wir möchten Sie dabei unterstützen.

Wir freuen uns, dass dieses Anwesen Ihr Interesse geweckt hat. In dieser Dokumentation finden Sie ausführliche, transparente Informationen zur Gemeinde, zur Lage der Wohnung und selbstverständlich alle Angaben zu Grösse, Ausbaustandard, Ausrichtung, Komfort und Extras.

Sie möchten sich während der Lektüre alles in Ruhe und ganz genau anschauen? Kein Problem!

Besuchen Sie Ihr neues Zuhause auf einer virtuellen Tour auf unserer Homepage:

**[Hier gelangen Sie zur Virtuellen Besichtigung](#)**

**[Hier gelangen Sie zur Website vom Objekt](#)**

Nun wünschen wir Ihnen viel Freude bei der Erkundung dieser Wohnung.



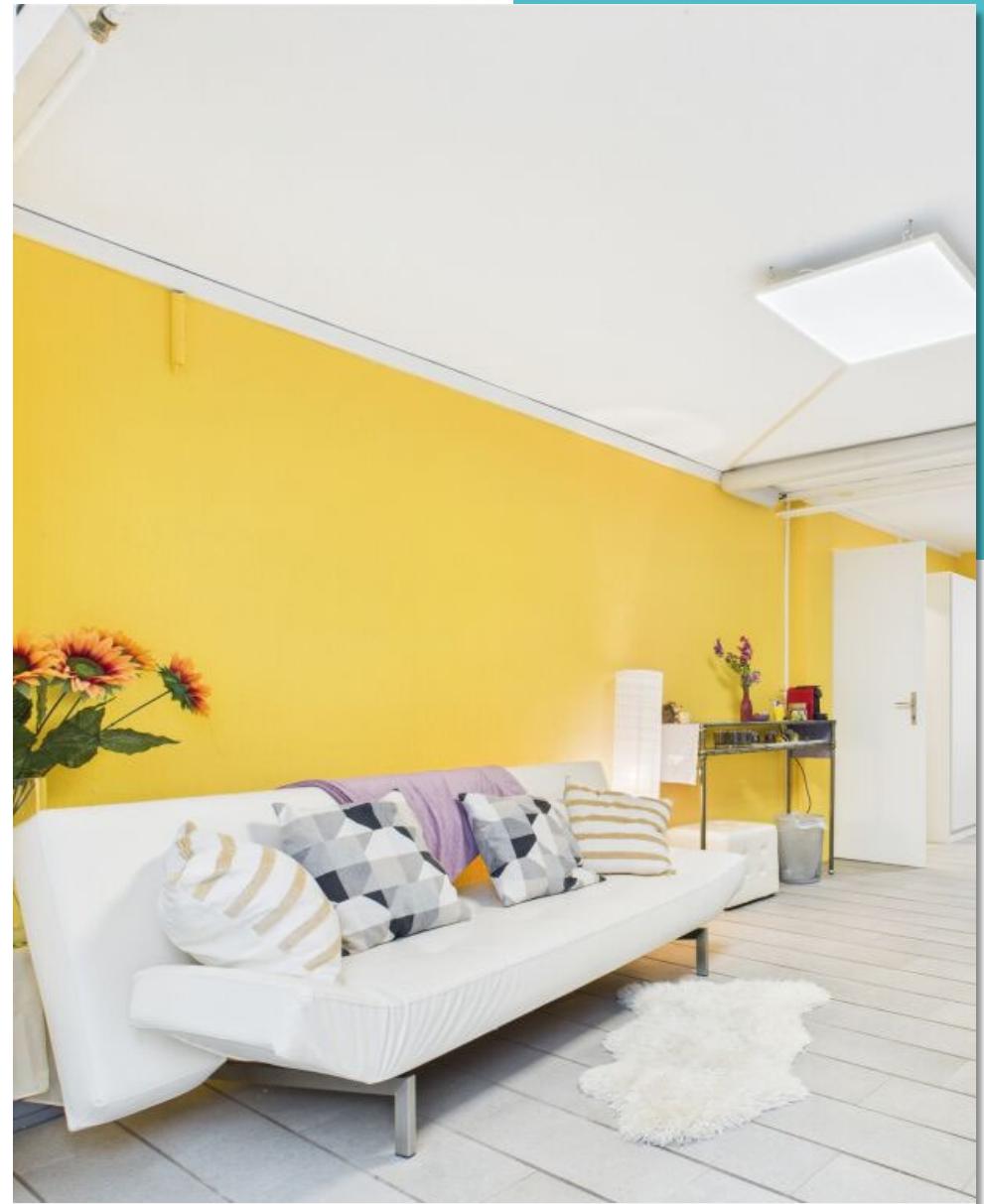
**Neven Lanz**

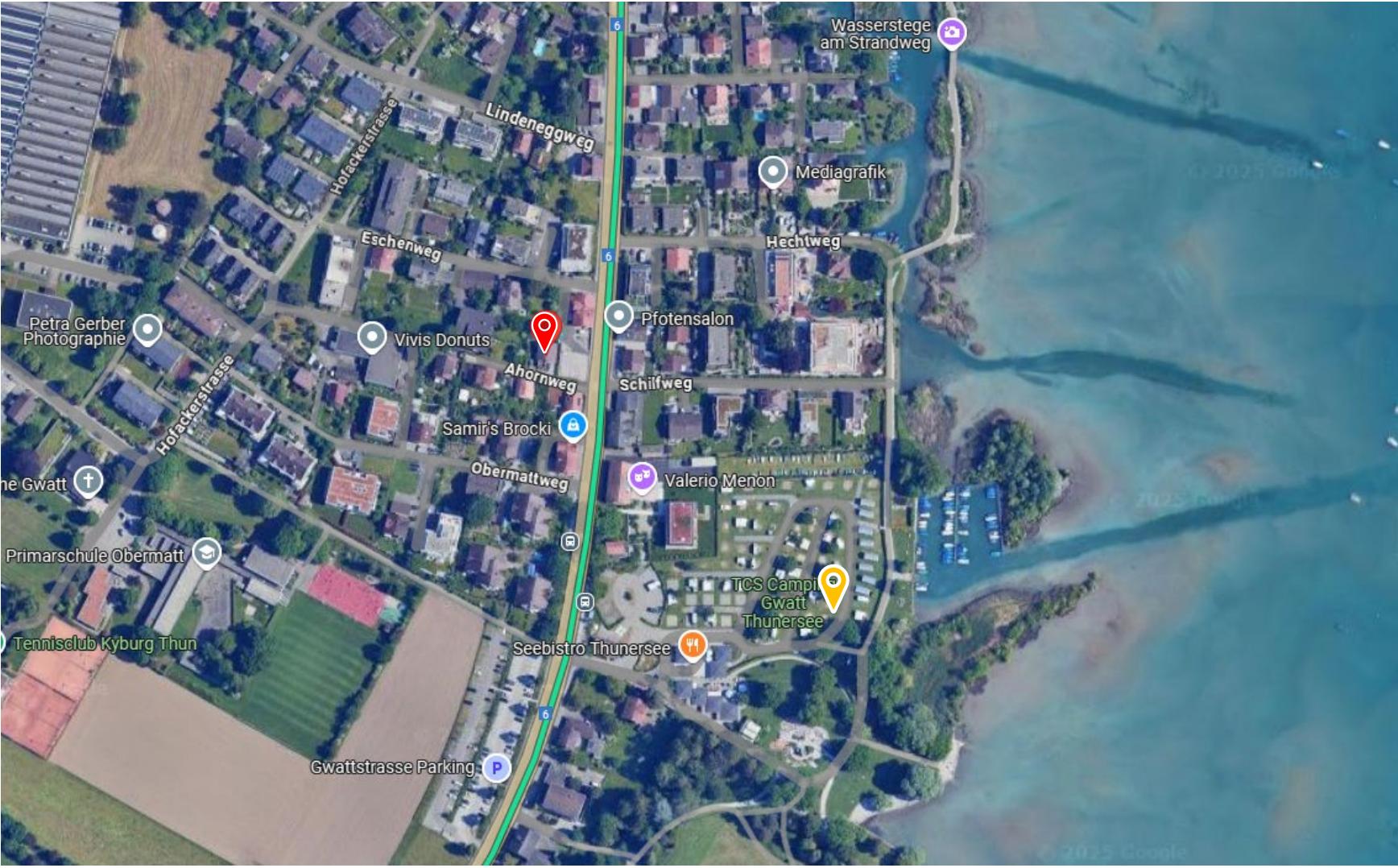
Neven Lanz Immobilien

**[www.nevenlanz.ch](http://www.nevenlanz.ch)**

# Inhalt

Situationsplan	4
Informationen zu Lage und Objekt	5
Informationen zur Wohnung	6
Übersicht	7
Virtuelle Tour	8
Grundrisse und Impressionen	9-19
Kaufpreis und Konditionen	20
Kontakt	21





## ■ Abstände

Kindergarten	500 m
Primarschule	500 m
Sekundarschule	1'800 m
Spital	4'000 m
Einkaufen	2'000 m
Stadtzentrum	3'400 m
Bahnhof	3'200 m
ÖV	140 m

## ■ Situationsplan

Standort Haus

# Informationen zu Lage und Objekt

## Willkommen im Gwatt

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3645 Gwatt, einem lebendigen Ortsteil der Stadt Thun mit rund 3'600 Einwohnerinnen und Einwohnern. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – direkt am Thunersee, mit traumhafter Aussicht auf die Alpen und in idealer Nähe zur Stadt.

Gwatt bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Freizeit aktiv oder entspannt zu gestalten. Ob beim Joggen entlang des Seeufers, beim Baden im beliebten Strandbad, bei erholsamen Stunden im Selve-Park oder bei Spaziergängen durch das nahegelegene Naturschutzgebiet – die Natur liegt direkt vor Ihrer Haustür. Auch Sportbegeisterte kommen auf ihre Kosten: mit dem nahegelegenen Sportzentrum, Bootshäfen, Tennisplätzen und vielfältigen Wassersportangeboten. Velofahrer und Wanderfreunde schätzen die gut ausgebauten Wege in und um Gwatt.

Für Familien ist Gwatt besonders attraktiv. Die Primarschule befindet sich zentral im Ort, ebenso wie Kindergärten und Spielplätze. Weiterführende Schulen, ein aktives Vereinsleben sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés finden Sie direkt in der Umgebung oder im nahegelegenen Zentrum von Thun.

Trotz der ruhigen Lage ist Gwatt hervorragend erschlossen. Die Autobahnanschluss A6 erreichen Sie in wenigen Minuten – ideal für Berufspendlerinnen und -pendler oder spontane Ausflüge. Mit dem Bus oder dem Velo gelangen Sie rasch ins Stadtzentrum oder zum Bahnhof Thun mit direkten Verbindungen nach Bern, Interlaken oder Zürich.

Auch steuerlich ist das Leben in Gwatt attraktiv: Der Steuerfuss der Stadt Thun liegt bei 1.85 und bietet ein faires Verhältnis von Leistung und Abgabe.

## Zahlen & Fakten - Objekt

Wohnfläche	132m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	335m <sup>2</sup>
Zimmer	4.5 (2 Schlafzimmer)
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Renovation	2010
Wärmeerzeugung	Heizöl
Wärmeverteilung	Heizkörper
Parkplätze	4 Aussenparkplätze

# Informationen zum Haus

Dieses charmante 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus am Ahornweg 2 in 3645 Gwatt vereint durchdachte Raumauftteilung, modernen Komfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice, Selbständige oder clevere Kapitalanleger.

Mit 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen bietet dieses Haus genügend Platz für individuelle Lebensentwürfe – ob als gemütliches Eigenheim oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten.

## Obergeschoss – Ihr privates Spa & Rückzugsort

Das Highlight ist das lichtdurchflutete Badezimmer mit Whirlpoolwanne und Stehdusche – eine Wohlfühlloase mit viel Raum und Stil. Dazu kommt ein grosszügiges Hauptschlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank sowie ein weiteres Zimmer – perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

## Erdgeschoss – Offenes Wohnen mit direktem Gartenzugang

Der offene Wohn-/Eßbereich schafft ein helles, einladendes Ambiente und führt direkt auf die Terrasse sowie in den gepflegten Garten – ideal zum Entspannen, Spielen oder Geniessen. Die offene Küche integriert sich nahtlos in den Raum und ermöglicht kommunikatives Kochen. Praktisch: Auch hier befindet sich ein vollwertiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

## Untergeschoss – Ihr Bonusraum mit Einkommenspotenzial

Im beheizten, wohnlich ausgebauten Raum im Untergeschoss verbirgt sich ein echtes Highlight: Aktuell wird er erfolgreich als Airbnb-Zimmer genutzt – mit positiven Bewertungen und guter Auslastung. Alternativ lässt er sich als Homeoffice, Studio, Praxisraum oder Hobbyraum nutzen – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

**4 Aussenparkplätze** sorgen für Komfort für Sie und Ihre Gäste – selten und wertvoll in dieser Lage.

## Und draussen? Idylle pur.

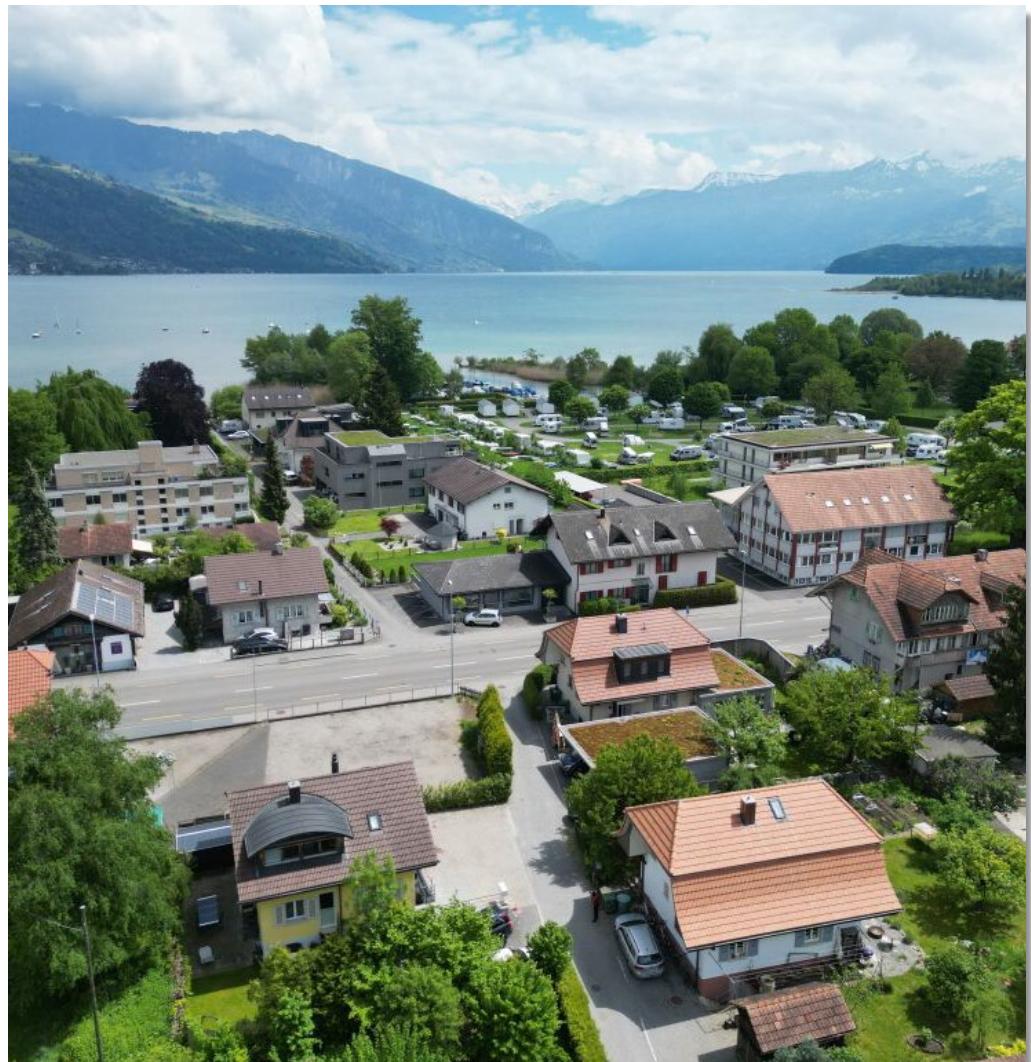
Nur wenige Minuten trennen Sie vom Thunersee, der zu jeder Jahreszeit zum Spazieren, Baden oder Entspannen einlädt. Auch das Naturschutzgebiet Gwattlischemoos liegt gleich um die Ecke – ideal für Naturfreunde und Ruhesuchende.

## Urbaner Komfort in Reichweite

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ÖV und die Thuner Innenstadt sind schnell erreichbar – genau wie die Autobahn Richtung Bern oder Interlaken. Gwatt bietet perfekte Anbindung bei gleichzeitig hoher Wohn- und Lebensqualität.

## Fazit

Ob als stilvolles Eigenheim mit Spa-Charakter, als smartes Investment mit Airbnb-Potenzial oder als Kombination aus beidem: Dieses Haus bietet Raum für Ihre Ideen, Ihre Familie – und Ihre Zukunft.





Esszimmer



Küche



Grosses Schlafzimmer

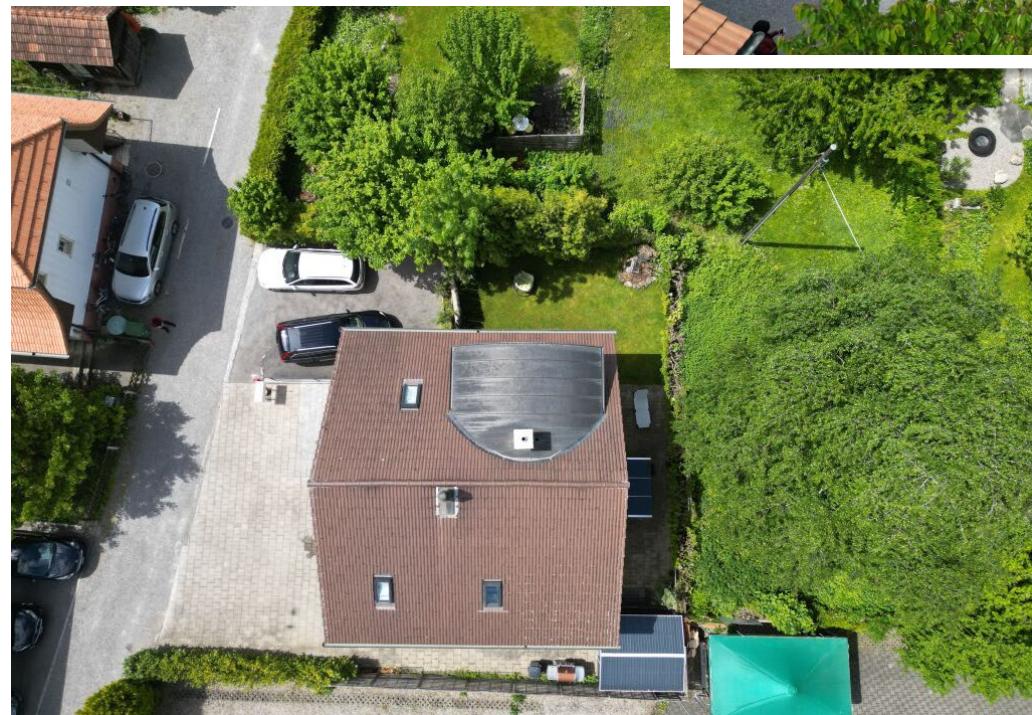


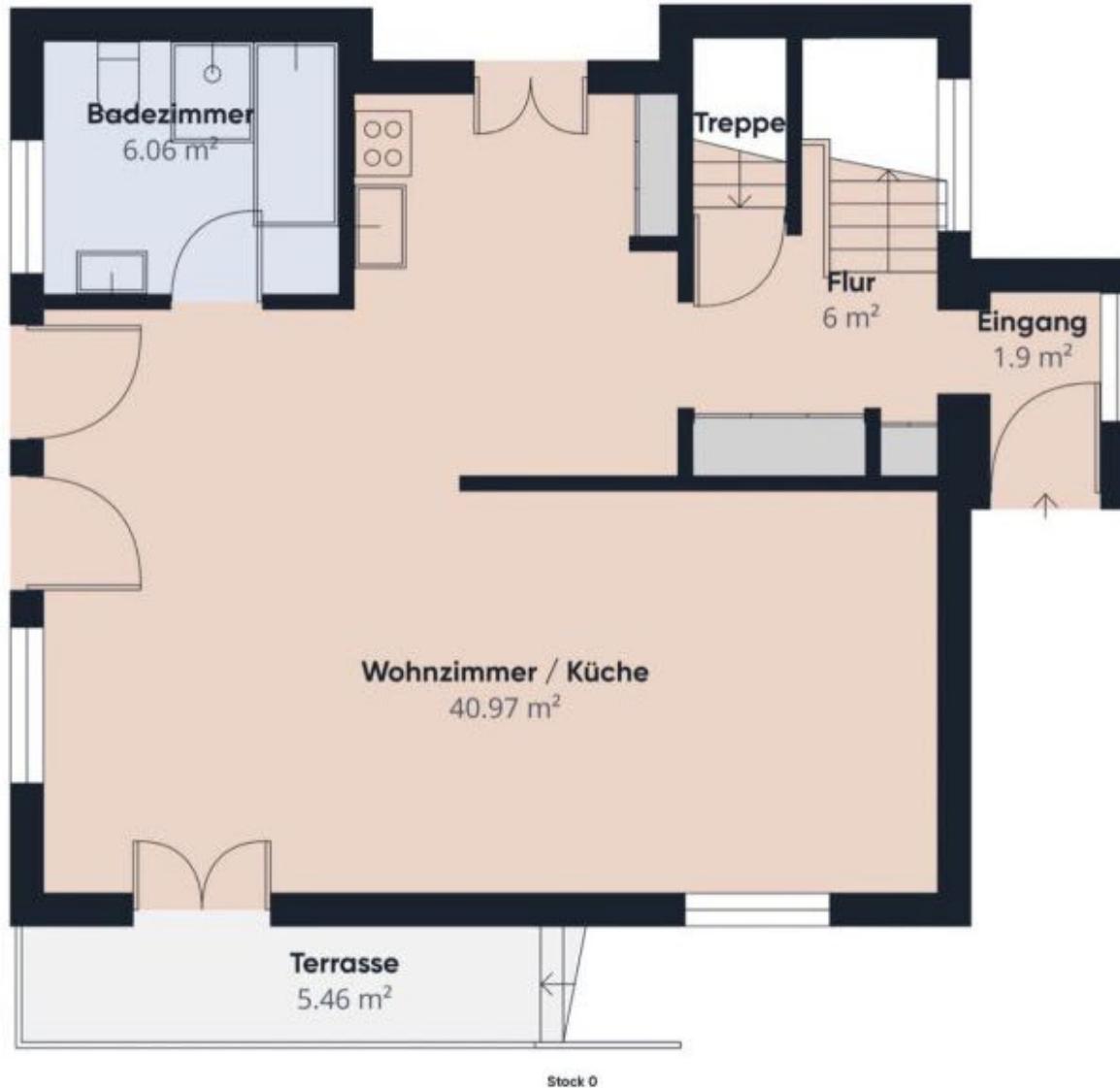
Badezimmer



Waschküche







■ Grundriss EG



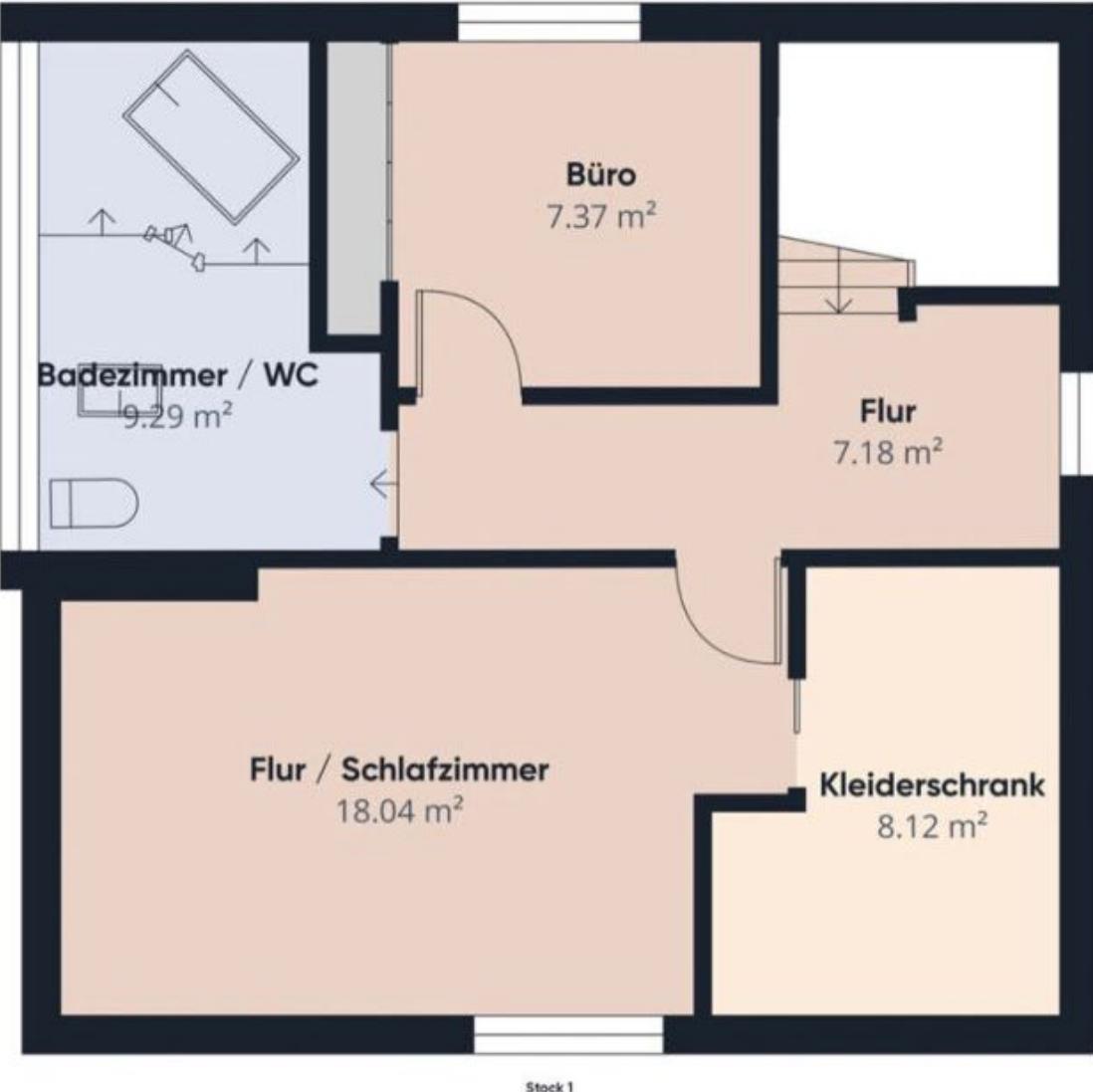




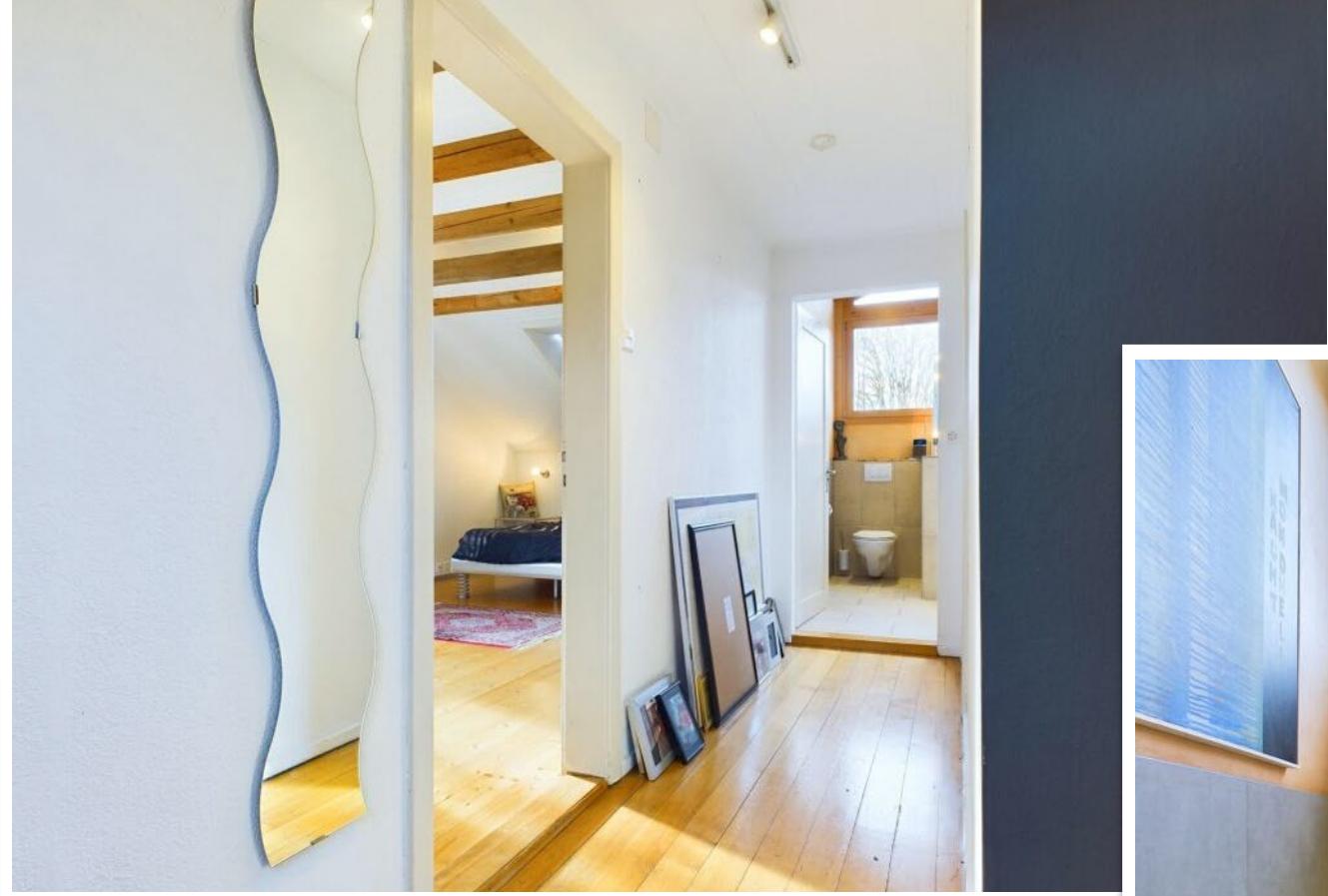
■ Grundriss Keller







■ Grundriss 1. Stock







# Kaufpreis und Informationen zum Kauf

## Kaufpreis

4,5 Zimmer Einfamilienhaus in 3646 Gwatt 1'180'000.-

Handänderungs- & Notarkosten: zu Lasten Käufer

## Kauf der Liegenschaft – die weiteren Schritte

### Kaufabsicht

Bestellen Sie bei uns alle Unterlagen zuhanden des voraussichtlich finanzierten Kreditinstitutes. Gerne sind wir Ihnen bei der Suche nach einer vorteilhaften Hypothek behilflich.

Geschwindigkeit entscheidet: Bestätigen Sie schriftlich und begleitet mit der Finanzierungszusage eines schweizerischen Hypothekarinstitutes, dass Sie die Liegenschaft mit Ihrem Angebot erwerben möchten. Wenn Sie den Zuschlag bekommen, leisten Sie eine Depotzahlung auf das Klientengeldkonto. Ab nun stellen wir die Verkaufsbemühungen und Verhandlungen mit allfälligen weiteren Interessenten für 14 Tage ein. In dieser Zeit können Sie einen Notar mit der Beurkundung des Kaufes beauftragen. Nach dem Termin beim Notar wird die Liegenschaft vom Markt genommen und wird bald Ihnen gehören.

### Finanzierung

Wir unterstützen Sie in folgenden Punkten:

- Zusammenstellung der Unterlagen für Beantragung der Hypothek
- Tragbarkeitsberechnung heute und im Alter
- Einholung von verschiedenen Angeboten
- Analyse zum bestmöglichen Angebot
- Finanzielle Absicherung der Hypothek
- Begleitung bis zur Umsetzung

Bei Interesse melden Sie sich bei uns.

### Neven Lanz Immobilien

Die Neven Lanz Immobilien ist ein inhabergeführtes Vermarktungsunternehmen. Tätig in der Region Berner Oberland, vermarkten wir Liegenschaften für unsere Auftraggeber. Diese möchten ihr Eigentum (Haus, Wohnung, Gewerbeliegenschaft oder Bauland) verkaufen und wir finden für sie den richtigen Käufer. Ist dieser gefunden, bilden wir das Scharnier zwischen Käufer und Verkäufer. Wir bringen die Parteien für die Verhandlungen zusammen und leiten alle nötigen Schritte ein, damit der Verkauf reibungslos durchgeführt werden kann.

Unsere Arbeit verrichten wir mit Leidenschaft, Fleiss, Intuition und Erfahrung, sowie viel Liebe zum Detail.

Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben dieses Exposé anzuschauen.

Herzliche Grüsse  
Neven Lanz



UP4YOU  
CONSULTING



✉ Neven Lanz / Bilder: @PicturePro



### Haftungsausschluss

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, Neven Lanz Immobilien, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Preisänderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.



NEVEN LANZ  
IMMOBILIEN



## Kontakt

Neven Lanz Immobilien  
Ahornweg 2  
3645 Gwatt



+41 79 952 76 64



immo@nevenlanz.ch



[www.nevenlanz.ch](http://www.nevenlanz.ch)