

GmbH

ARCHIDEE

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR & IMMOBILIEN

Zu Verkaufen

*Ein Bijou von besonderem Charme*

3 1/2-Zimmer-Maisonettewohnung  
"Chalet Hobelbank", Grindelwald



ARCHIDEE GMBH IMMOBILIEN

Archidee GmbH - Dorfstrasse 193 - CH 3818 Grindelwald - Fon +41 33 853 04 30 - Fax +41 33 853 12 51  
Mail: [archidee@immogrindelwald.ch](mailto:archidee@immogrindelwald.ch) - Web: [www.immogrindelwald.ch](http://www.immogrindelwald.ch)

## Inhaltsverzeichnis

Zum Gletscherdorf Grindelwald .....	2
Lageplan von Grindelwald.....	3
Situation .....	4
Auszug Naturgefahrenkarte .....	5
Allgemeines zum Objekt .....	6
Wohnungsbeschreibung / Raumprogramm.....	8
Grundriss Kellergeschoss .....	9
Grundriss Erdgeschoss.....	10
Grundriss Dachgeschoss .....	11
Grundbuchauszug.....	12
Fotos .....	15



Ihr Berater und Vermittler:

Archidee GmbH  
Dorfstrasse 193  
3818 Grindelwald

Fon: +41 33 853 04 30  
A. Studer: +41 79 600 44 00  
U. Nebiker: +41 78 753 26 01  
Mail: [info@immogrindelwald.ch](mailto:info@immogrindelwald.ch)  
Web: [www.immogrindelwald.ch](http://www.immogrindelwald.ch)

## Zum Gletscherdorf Grindelwald

Der Dorfkern von Grindelwald liegt auf 1050 m ü. M. Die Bergkulisse mit Engelhörnern, Wetterhorn, Schreckhörner, Finsteraarhorn, Fiescherhörner, Eiger, Mönch, Lauberhorn und Männlichen sind weltweit einmalig. Sowohl oberer und unterer Grindelwaldgletscher, wie auch saftige Alpweiden und intakte Bergbauernbetriebe gehören zum Landschaftsbild. Grindelwald wird zu Recht das schönste Tal der Welt genannt.

Die Anreise mit dem Auto erfolgt auf den Autobahnen von Genf, Basel und Zürich bis Spiez. Von dort erreicht man Grindelwald auf bestens ausgebauten Strassen via Interlaken.

Internationale Schnellzüge verkehren ab Genf, Zürich, Basel und Lugano bis Interlaken. Die Berner Oberland Bahn verkehrt ab Interlaken in ca. 34-minütiger Fahrt nach Grindelwald.

Die Einwohnerzahl beträgt ca. 4'500 Personen. Der Steuersatz liegt bei 1.79, die Liegenschaftssteuer bei 1.5 ‰ des amtlichen Wertes.

Sowohl Kindergarten/Skischulkindergarten, wie auch Primar- und Sekundarschule sind in Grindelwald vertreten.

Protestantische und katholische, wie auch verschiedene Freikirchen stehen in Grindelwald zur Verfügung.

Arztpraxen, Physiotherapie-Praxen und Apotheke, und das 20 km entfernte Spital Interlaken sind Garant für eine gute medizinische Betreuung.

Die Einkaufsmöglichkeiten sind in Grindelwald vielfältig. Nebst Migros und Coop stehen verschiedene einheimische Lebensmittelläden mit einem reichen Angebot zur Verfügung. Mode- und Sportgeschäfte sowie Boutiquen laden zum Flanieren und Einkaufen ein.

Das kulinarische Angebot ist mit über 45 Restaurants, Tearooms und Spezialitäten-Lokalen sehr gross.

Grindelwald verfügt nebst einmaligen Winter- und Sommerwanderwegen über ein immenses Ausflug-Programm. Broschüren und Auskunft erhalten Sie im Grindelwald-Tourismusbüro (im Sportzentrum).

Skifahrer, Snowboarder und Carver finden in Grindelwald 49 verschiedene Transportanlagen und über 200 km bestens präparierte Pisten. Langlauf, Schneeschuhwanderungen, Skitouren und Schlitteln sind in Grindelwald ebenfalls beliebte Sportarten. Für Eisläufer, Curler- und Eishockeyspieler stehen im Sportzentrum Eisflächen zur Verfügung. Ebenso findet man im Sportzentrum ein Hallenbad mit Wellnessräumen, Fitness-, Kletter- und Krafraum, Spielsalon, etc.

Abenteuer-Trendsportarten wie River-Rafting, Bungy-Jumping, etc. sind in Grindelwald bestens vertreten. Grindelwald ist für Gleitschirmflieger ein Eldorado. Gute, offizielle Start- und Landeplätze stehen zur Verfügung.

## Lageplan von Grindelwald



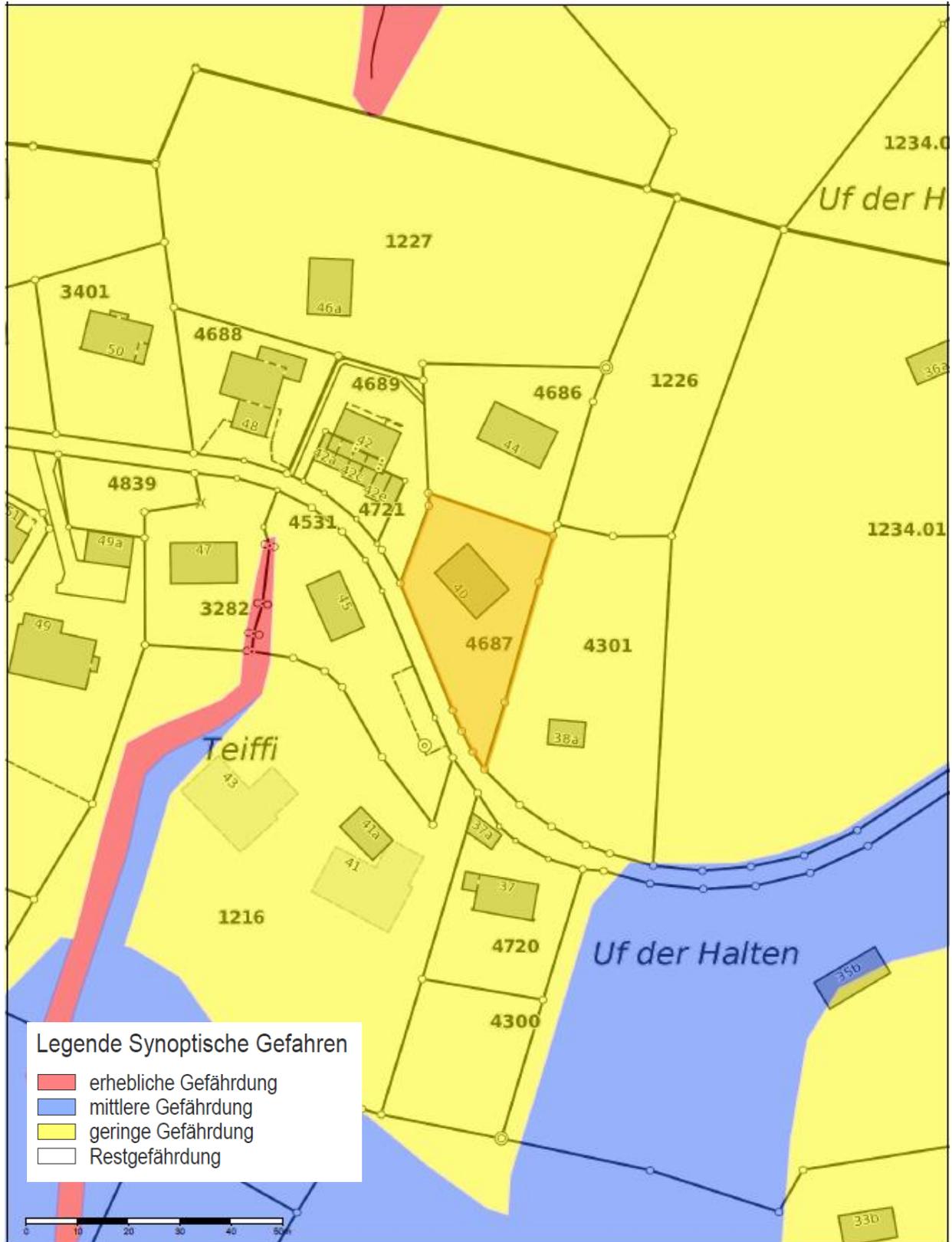
## Situation

Unbeglaubigte Plankopie - nicht Massstabsgetreu.



## Auszug Naturgefahrenkarte

Unbeglaubigte Plankopie - nicht Massstabsgetreu.



## **Allgemeines zum Objekt**

### ***Ein Bijoux von besonderem Charme***

#### **Lage**

Die zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich an sonnigster Lage. An der Bussalpstrasse 40 im Chalet „Hobelbank“. Höhenlage ca. 1180 m.ü.M.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist über eine Aussentreppe ab der Bussalpstrasse erschlossen. Die Fassade des Chalets ist nach Süd, Südwesten ausgerichtet mit grandioser Aussicht auf die Grindelwalder Bergwelt.

Das Chalet wurde im Jahr 1980 erstellt und beherbergt total drei Wohnungen. Im Kellergeschoss befindet sich eine 2 ½ -Zimmerwohnung, welche ganzjährig von einer ortsansässigen Person bewohnt wird. Im Erdgeschoss/Dachgeschoss Südwest besteht eine 3 ½ -Zimmerwohnung, welche von einem einheimischen Ehepaar bewohnt wird. Im Erdgeschoss/Dachgeschoss Südost liegt die zum Kauf angebotenen 3 ½-Zimmerwohnung.

Die Wohnung ist in die umliegende Landschaft eingebettet und grenzt an die Landwirtschaftszone. Der Sitzplatz ist direkt von Balkon und Küche zugänglich und bietet eine sehr behagliche Atmosphäre. Er ist weder von der Strasse noch vom dahinterliegenden Chalet einsehbar. Beim Sitzplatz befindet sich ausserdem eine geschützte Nische für Cheminée-Holz. Das kleine Arbeitszimmer im Obergeschoss hat einen einmalig schönen Ausblick.

#### **Allgemeiner Zustand**

Der bauliche Zustand des Chalets darf als gut taxiert werden. Die Bauarbeiten wurden von einheimischen Handwerkern aufgrund der damaligen Vorschriften und Kenntnisse im Bauwesen bewerkstelligt. Die Fundation des Gebäudes ist solide und es sind keinerlei Risse oder anderweitige Schadstellen sichtbar.

#### **Zweitwohnung**

Die Wohnung ist als Zweitwohnung eingetragen. Sie kann somit auch jederzeit als Ferienwohnung benützt werden.

### **Erneuerungen / Sanierungsarbeiten:**

- *Warmluftcheminée*
- *Isolationsfenster / Fenstertüren*
- *Sonnenstoren*
- *TV-/Kabelanschluss*
- *Isolation Estrichräume*
- *Stützmauer Nord*
- *Elektrospeicher*
- *Boiler (600ltr)*

### **Elektrische Installationen**

Die Elektrischen Installationen sind grundsätzlich in Ordnung und entsprechen den heutigen Vorschriften. Bei Verkauf wird die Bauherrschaft einen schriftlichen Sicherheitsnachweis (NIV) vorlegen.

### **Heizung / Warmwasser**

Elektrospeicher mit Einzelradiatoren in den Räumen (Wasserkreislauf)  
Zentrale Warmwasserverteilung ab Boiler

### **Erschliessung**

Ab Geisstutzstrasse/Terrassenweg (Gaggi Sagi) über Bussalpstrasse.  
Im Winter und Sommer per Bus (Haltestelle ca. 50m).

### **Garage**

Die Garage befindet sich an der Bussalpstrasse in einem separaten Garagentrakt direkt neben der Erschliessungstreppe zum Chalet. Sie bietet zusätzlichen Platz für Ski, Velo, Schlitten, etc.

### **Kontakt/Besichtigung/Beratung**

*Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Objekt vorzeigen zu dürfen.  
Zögern Sie nicht und rufen Sie uns für eine Terminabsprache an.*



Archidee GmbH  
Dorfstrasse 193  
3818 Grindelwald

Fon: +41 33 853 04 30  
A. Studer: +41 79 600 44 00  
U. Nebiker: +41 78 753 26 01  
Mail: [info@immogrindelwald.ch](mailto:info@immogrindelwald.ch)  
Web: [www.immogrindelwald.ch](http://www.immogrindelwald.ch)

## Wohnungsbeschreibung / Raumprogramm

### Kellergeschoss

- *Kellerabteil in Schutzraum*

Zur Mitbenützung

- *Korridor*
- *Waschküche WM & TU*
- *Sauna mit Tauchbecken & Dusche*
- *Heizungs-/Installationsraum mit Elektrospeicher & Boiler (600Ltr.)  
WW- & KW-Verteiler*

### Erdgeschoss

- *Eingang mit Garderobe*
- *Separates WC & Waschtisch*
- *Küche (GWA, BO, Kühlschrank/Tiefkühlschrank, grosses Kochfeld)*
- *Wohn-/Esszimmer mit Warmluft-Cheminée*
- *Alle Wohnflächen siehe Grundrisspläne*

Aussenbereich:

- *Balkon (Fläche ca. 23m<sup>2</sup>)*

### Dachgeschoss

- *Treppe EG/DG mit dem Dachfenster*
- *Kinderzimmer*
- *Eltern-Schlafzimmer*
- *Badezimmer (WC, Waschtisch und Bad)*
- *Estrich*

## Preis / Vermarktung

Der Verkaufs-Richtpreis für die 3 ½-Zimmer-Wohnung ist festgelegt auf

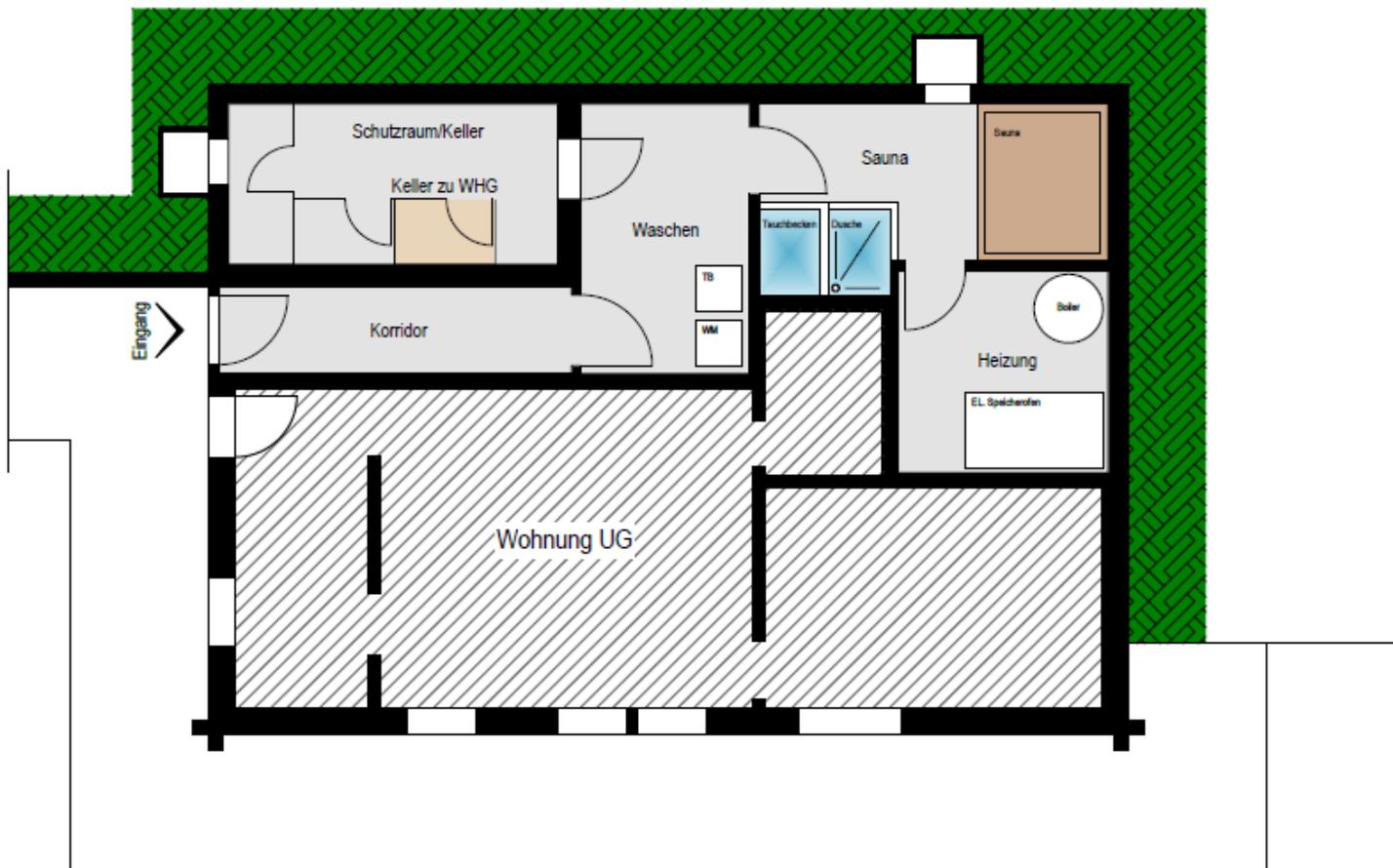
**Sfr. 670'000.-**

Der Verkaufs-Richtpreis für die Garage auf

**Sfr. 28'000.-**

## Grundriss Kellergeschoss

nicht Massstabsgetreu



**Wohnfläche Netto der 3 1/2 -Zimmer-Maisonettewohnung:**

**Total ca. 85.98m<sup>2</sup>**

## Grundriss Erdgeschoss

Masstab 1:100

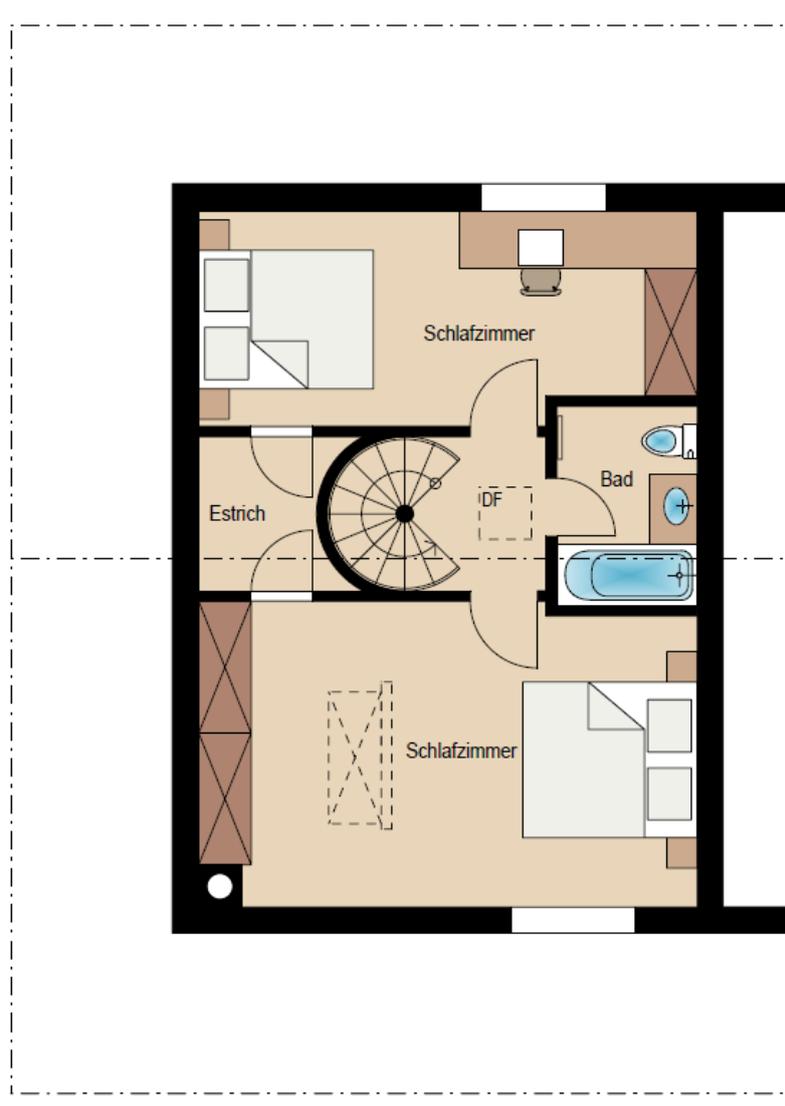


Grundriss Erdgeschoss  
Geschossfläche Brutto: ca. 53.20m<sup>2</sup>  
Wohnfläche Netto: ca. 43.70m<sup>2</sup>

**Wohnfläche Netto der 3 ½ -Zimmer-Maisonettewohnung:  
Total ca. 85.98m<sup>2</sup>**

## Grundriss Dachgeschoss

Masstab 1:100



Grundriss Dachgeschoss  
Geschossfläche Brutto: ca. 53.20m<sup>2</sup>  
Wohnfläche Netto: ca. 42.28m<sup>2</sup>  
Neben-Nutzfläche Netto: ca. 2.36m<sup>2</sup>

**Wohnfläche Netto der 3 ½ -Zimmer-Maisonettewohnung:  
Total ca. 85.98m<sup>2</sup>**

# Grundbuchauszug

Druckdatum: 07.02.2017  
Zeit: 09.29  
Name Vorname: Dummermuth Maya

## Auszug Grundstück-Informationen



Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

### Grindelwald / 4687-3

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	576 Grindelwald
Grundstück-Nr	4687-3
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH 34354 62508 72
Stammgrundstück	LIG Grindelwald 576/4687
Wertquote	36/100
Sonderrecht	3 1/2-Zimmerwohnung im Ober- und Dachgeschoss Ostseite und Nebenraum

Bemerkungen

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
261'190		1999
* mit Ertragswertkomponenten		

#### Eigentum

Gesamteigentum	
Gütergemeinschaft	
Gsell Max	09.04.1981 011-1981/999/0 Teilung
Gsell-Spielmann Irene	17.01.2012 036-2012/204/0 Ehevertrag

#### Anmerkungen

09.04.1981 011-1981/998/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.011-2002/008218
---------------------------	---

#### Dienstbarkeiten

09.04.1981 011-1981/998/0	(R) Benützensrecht für einen Sitzplatz ID.011-1999/012055 z.L. LIG Grindelwald 576/4687
---------------------------	---

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Pfandrechte

12.04.1979 011-1979/1717/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 55'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 8%, Einzelfandrecht Grundpfandgläubiger Valiant Bank AG (UID: CHE-105.944.759)
12.04.1979 011-1979/1717/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 110'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 8%, Einzelfandrecht Grundpfandgläubiger Valiant Bank AG (UID: CHE-105.944.759)
23.10.1981 011-1981/3071/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 31'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 8%, Nachrückungsrecht, Einzelfandrecht Grundpfandgläubiger Valiant Bank AG (UID: CHE-105.944.759)
28.10.1983 011-1983/3070/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 35'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 8%, Einzelfandrecht Grundpfandgläubiger Valiant Bank AG (UID: CHE-105.944.759)

#### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 06.02.2017 Keine

Seite 1 von 2

Grundbuchgeschäfte bis 05.02.2017 Keine

---

**ÖREB-Kataster**

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Grindelwald 576/4687

---

Druckdatum: 07.02.2017  
 Zeit: 09.32  
 Name Vorname: Dummermuth Maya

## Auszug Grundstück-Informationen



Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

### Grindelwald / 4721-5

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	576 Grindelwald
Grundstück-Nr	4721-5
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH 33462 63540 71
Stammgrundstück	LIG Grindelwald 576/4721
Wertquote	16/100
Sonderrecht	Garage Nr. 5
Bemerkungen	

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 12'100	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 1999
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

#### Eigentum

Gesamteigentum	
Gütergemeinschaft	
Gsell Max	18.12.1979 011-1979/5574/0 Kauf
Gsell-Spielmann Irene	17.01.2012 036-2012/204/0 Ehevertrag

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

12.10.1979 011-1979/4575/0 (R) Recht auf Abstellplatz ID.011-1999/012139  
z.L. LIG Grindelwald 576/4721

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Pfandrechte

25.07.1980 011-1980/2302/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 15'000.00, 1.  
Pfandstelle, Max. 8%, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Valiant Bank AG (UID:  
CHE-105.944.759)

#### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 06.02.2017 Keine  
 Grundbuchgeschäfte bis 05.02.2017 Keine

#### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Grindelwald 576/4721

## Fotos







