

# VERKAUFSDOKUMENTATION

## 4 Zimmerwohnung in Wengen

Im Gruebi 1442e, 3823 Wengen



SOLLBERGER IMMO GmbH



# Grundstückdaten

## Hauptangaben

<b>Objektart</b>	4 Zimmerwohnung im Haus A, Ebenen 4 und 5 Stockwerkeigentum
<b>Nutzung</b>	Wohnen, Ferien
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1978
<b>Parzellen-Nr.</b>	Lauterbrunnen GBB-Nr. 2686-14 (Eigentumswohnung)
<b>Bauzone</b>	Kernzone
<b>Gefahrenkarte</b>	gelb schraffierte Zone (geringe Gefährdung)
<b>Kantonales Bauinventar</b>	keine Eintragung
<b>Fahrzeugabstellplätze</b>	keine (Das Dorf Wengen ist autofrei)
<b>Erschliessung</b>	Vollerschlossen
<b>Grundstückfläche</b>	1'606 m <sup>2</sup>
<b>Wohnflächen Brutto</b>	ca. 94 m <sup>2</sup>
<b>Erneuerungsfonds Gebäude</b>	CHF 195'700.00 Stand 30.04.2024
<b>Nebenkosten / Jahr</b>	ca. CHF 4'300.00 inkl. Erneuerungsfonds
<b>Amtlicher Wert</b>	CHF 355'020.00 (Jahr 2020)
<b>Wertquoten</b>	4'315/100'000
<b>GVB Versicherungswert Gebäude</b>	CHF 5'956'700.00 (Haus A)
<b>Lex Koller</b>	Erwerb durch Personen mit ausländischer Staats- bürgerschaft möglich
<b>Verkaufsrichtpreis</b>	<b>CHF 1'045'000.00 inkl. Möblierung</b>

## Raumprogramm

### 4 Zimmerwohnung

#### EBENE 4:

Entrée

Kochen / Essen

Wohnzimmer: (mit Zugang zum Balkon)

Balkon

#### EBENE 5:

Schlafen Nord

Wc

Bad

Vorplatz

Schlafen Süd

### Nebenträume zugehörend

Kellerabteil im Kellerraum Untergeschoss

Waschküche zur Mitbenutzung

Skiraum zur Mitbenutzung

Sauna / Wellness zur Mitbenutzung

## Weitere Angaben

### Baubeschreibung

#### Bauzustand

#### Entrée, Schlafzimmer, Wohnbereich:

Guter Zustand

Boden: Teppich, Laminat

Wände: Backstein gestrichen

Decke: Gipsdecke, obere Ebene Holztäfer

#### Badezimmer, WC:

guter Zustand

Boden: keramische Platten

Wände: keramische Platten / Abrieb

Decke: Holztäfer

**Küche:**

Guter Zustand

Boden: Laminat

Wände: keramische Platten, Backstein gestrichen

Decke: Gipsdecke

Küchenabdeckung Chromstahl, Glaskeramikherd,  
Backofen, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube**Heizung**

Öl-Zentralheizung

**Warmwasser**

Zentralboiler

**Fenster**

Doppelverglasung, Fenster in Holz (Glasersatz 2021)

**Verkehrerschliessung**

sehr gut (Das Dorf Wengen ist verkehrsfrei)

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in Wengen – ein Ferienort, der zur Gemeinde Lauterbrunnen gehört. Wengen kann ab Lauterbrunnen mit der Wengeneralpbahn erreicht werden. Das Dorf selbst besitzt keinen Anschluss an das Strassennetz und ist deshalb nahezu autofrei. Einzige Fahrzeuge sind Taxis, Hotel- und Firmenfahrzeuge. Die Parzelle liegt in der Kernzone und umfasst eine Grundstückfläche von 1'606 m<sup>2</sup>.

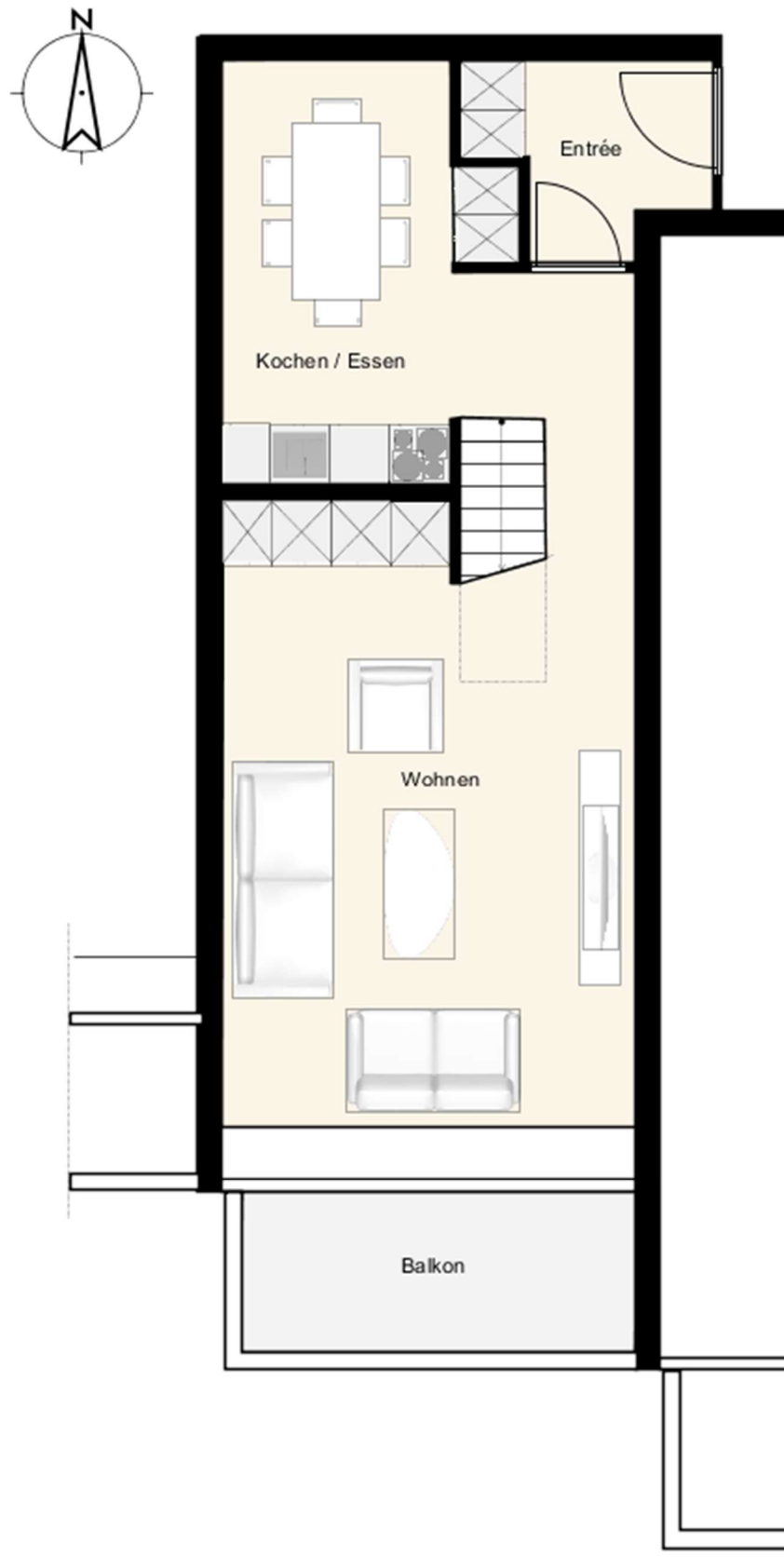
Die zu bewertende Liegenschaft ist eine 4-Zimmerwohnung im Haus A, auf den Ebenen 4 und 5. Auf der unteren Ebene befinden sich der Wohnraum, die Küche mit Essnische und das Entrée. Auf der oberen Ebene sind zwei Schlafzimmer und das Badezimmer mit separatem WC angeordnet. Beide Geschosse bieten Zugang zu einem südwestlichen Balkon. Die allgemeinen Räume, welche von allen Eigentümern gemeinschaftlich genutzt werden können, befinden sich auf der Ebene 2 und bestehen aus Ski-, Wasch-, Trocknungs-, sowie einem Mehrzweckraum, indem sich eine Saunainfrastruktur befindet.

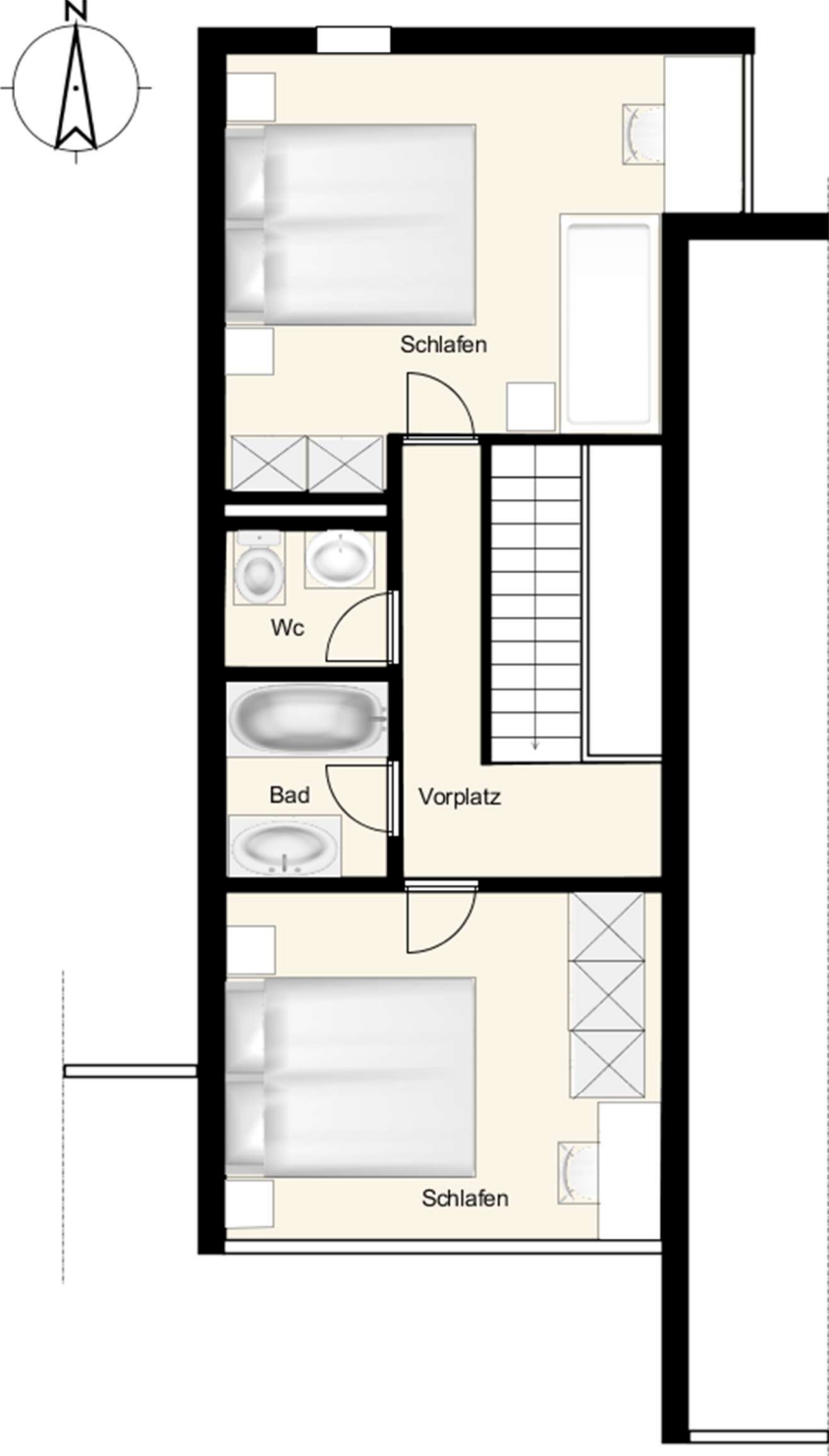
Das Gebäude wurde im Jahr 1978 erbaut. Vor sieben Jahren wurde das Dach neu eingedeckt und dabei neu gedämmt. Im Jahr 2019 wurde die Küche erneuert und zwei Jahre später die Gläser der Fenster ausgetauscht. Die Wohnung ist in einem guten und schadenfreien Zustand. Das Ferienhaus wird durch eine Öl-Zentralheizung geheizt.

Auf der Ebene 2 im Haus A befindet sich die Hauswartwohnung Nr. 2686-15 im Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft als dominierendes Grundstück. Der Anteil der zu bewertenden Wohnung Nr. 2686-14 an dieser Hauswartwohnung beträgt gemäss Grundbuch 4315/95348 (4,5255 %).

# Grundrisspläne (kein Masstab, nicht verbindlich)

Grundriss Ebene 4: Wohnung 2686-14





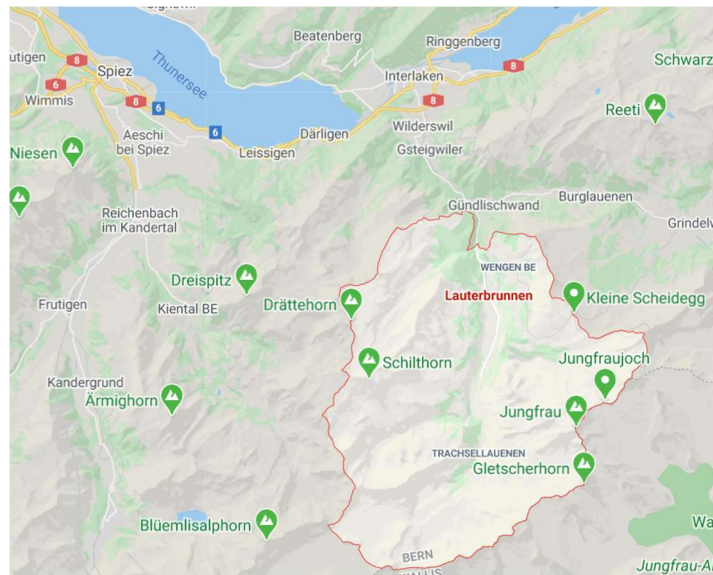
## Ausstattung

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Aussicht               | <input type="checkbox"/> Parkplatz                   |
| <input type="checkbox"/> Cheminée                          | <input type="checkbox"/> Rollstuhlgängig             |
| <input checked="" type="checkbox"/> TV-Anschluss: Cable TV | <input type="checkbox"/> Neubau                      |
| <input type="checkbox"/> Lift                              | <input checked="" type="checkbox"/> Kinderfreundlich |
| <input type="checkbox"/> Einstellhalle                     |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Balkon                 |  |

## Über Wengen

### Wengen - Lage

Wengen im Berner Oberland



Wengen ist ein Dorf im Berner Oberland, das zur Gemeinde Lauterbrunnen in der Schweiz gehört. Der Ort ist nach Bevölkerungszahl gemessen der Grösste der Gemeinde. Er liegt auf 1274 m ü. M. am Fusse der Berge Eiger, Mönch und Jungfrau, 400 Meter hoch über dem Lauterbrunnental.

Das Dorf gehört zum Tourismusverbund Jungfrau-Region, zu dem auch das UNESCO-Weltnaturerbe Jungfrau-Aletsch gehört.

Seit 1893 kann Wengen ab Lauterbrunnen mit der Wengernalpbahn erreicht werden. Das Dorf selbst besitzt keinen Anschluss an das Strassennetz und ist deshalb nahezu autofrei. Wengen hat normalerweise 1'300 Einwohner, in der winterlichen Hochsaison aber mehr als 10'000 und in der sommerlichen Ferienzeit etwa 5'000 Bewohner.

Wengen ist das «Dorf der Jungfrau» und der Schauplatz des FIS-Ski-Lauberhornrennens. Wengen besitzt eine reformierte Kirche, sowie eine englische und eine römisch-katholische Kirche. Der Schulstandort Wengen bietet von der Basisstufe bis Stufe 5. Klasse Unterricht inklusive einer Tagesschule an. Ab der 6. Klasse besuchen die Kinder aus Wengen die Schule in Lauterbrunnen. Das Gymnasium befindet sich in Interlaken.

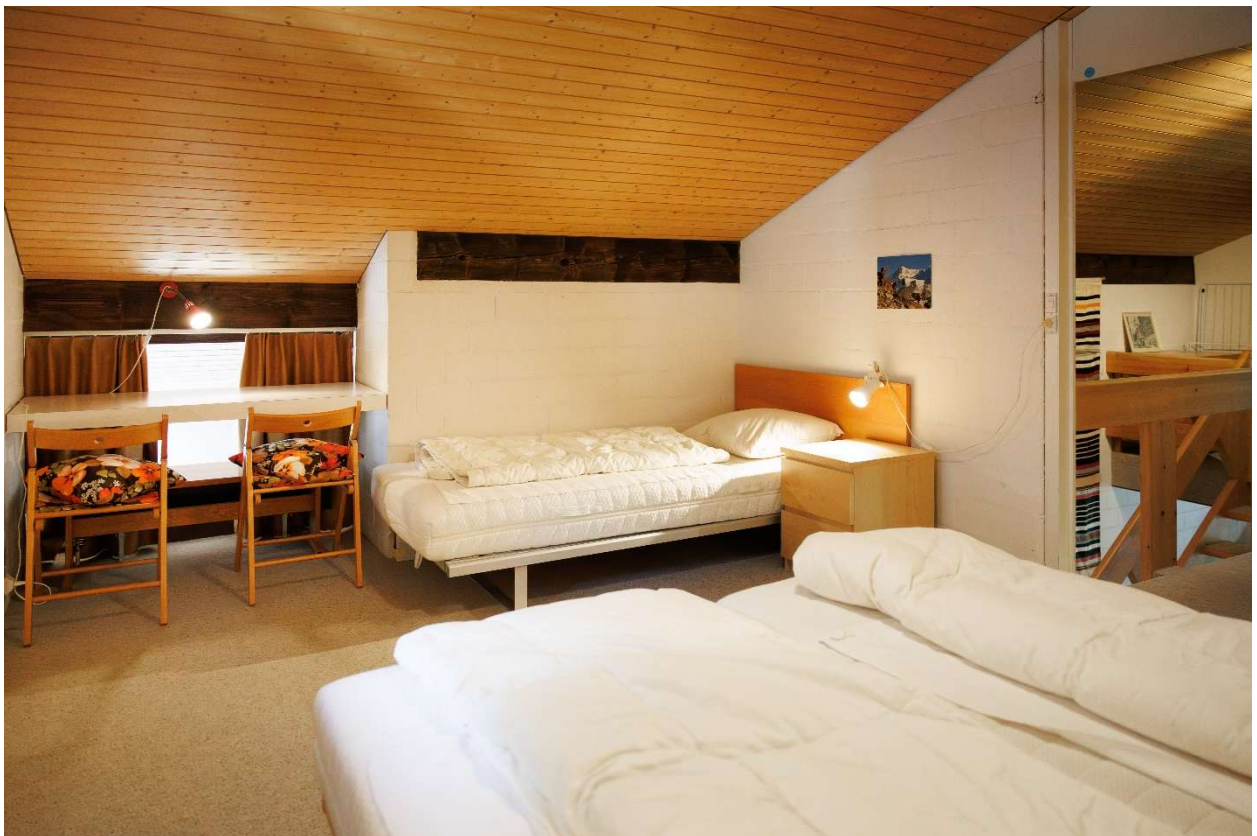
Das Tal verfügt als Tourismusort über eine gute Infrastruktur und bietet sehr viele Möglichkeiten an sportlichen Aktivitäten wie Eis- und Schneesport, Klettern, Biking, Wandern, etc. und ist ein wunderschönes Naherholungsgebiet.

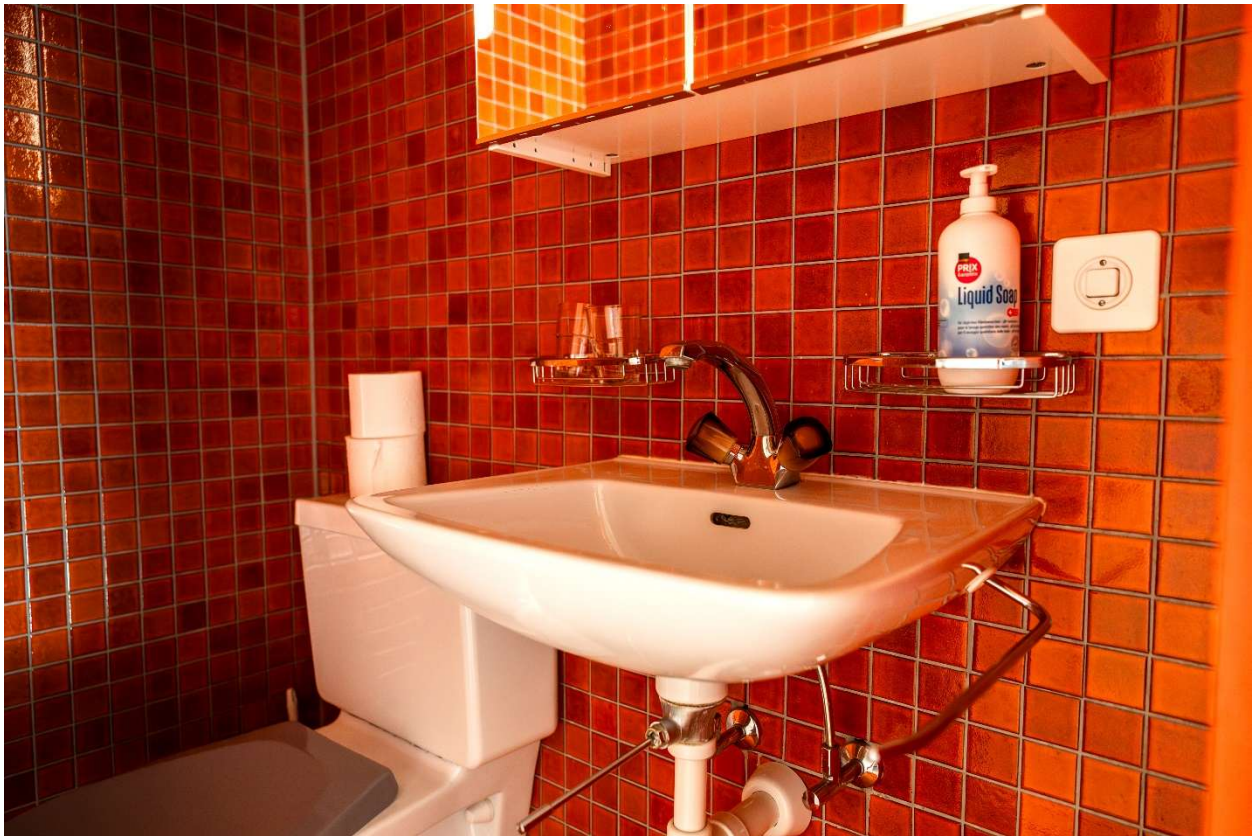
### Ausschnitt Ortsplan von Wengen

















**Erst eine Besichtigung offenbart den wahren Charme dieser Liegenschaft!**

## Ihr Ansprechpartner

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?** Gerne treffen wir Sie zu einem persönlichen Gespräch und einer Besichtigung!

SOLLBERGER IMMO GmbH  
Itramenstrasse 44  
3818 Grindelwald

Simon Sollberger: 079 632 83 67  
E-Mail: [info@sollberger-immo.ch](mailto:info@sollberger-immo.ch)  
[www.sollberger-immo.ch](http://www.sollberger-immo.ch)



**SOLLBERGER IMMO GmbH**

### Vorbehalt

Die vorliegende Doku wurde nach bestem Wissen und aufgrund der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben sind nicht garantiert und müssen von Interessenten an Ort eingesehen und überprüft werden. Die Broschüre darf weder kopiert noch an Dritte weitergegeben werden. Betreffs urheberrechtlichen Sachverhaltes, wird auf das Schweizer Gesetz über Urheberrechte verwiesen.