

VERKAUFSDOKUMENTATION

Zweifamilienchalet

Anggistrasse 1, 3818 Grindelwald



SOLLBERGER IMMO GmbH



Grundstückdaten

Hauptangaben

Objektart	Zweifamilienchalet inkl. Parkplätze	
Nutzung	Wohnen, Ferien	
Anzahl Wohneinheiten	2	
Verfügbar ab	sofort	
Baujahr	ca. 1972	
Parzellen-Nr.	Grindelwald GBB-Nr. 5571	
Bauzone	Landwirtschaftszone	
Gefahrenkarte	Gelb (gering): Bereich Gebäude Blau (mittel): südliche Parzellenhälfte Rot (erheblich): Bereich Wagsbach	
Kantonales Bauinventar	keine Eintragung	
Fahrzeugabstellplätze	3 Aussenparkplätze (mittels Dienstbarkeit)	
Erschliessung	Vollerschlossen	
Grundstückfläche	3'033 m ²	
Wohnflächen Brutto	3 ½ -Zimmerwohnung EG:	ca. 70 m ²
	3 ½ -Zimmerwohnung DG:	ca. 73 m ²
Verkaufspreis	CHF 1'720'000.00	

Raumprogramm (ohne Gewähr)

Untergeschoss

Keller	18.0 m ²
Heizraum	11.5 m ²

Erdgeschoss

Wohnen / Essen	40.16 m ²
Küche	10.23 m ²
Bad	3.38 m ²
Zimmer	12.16 m ²
Balkon	10.80 m ²

Dachgeschoss

Zimmer	14.00 m ²
Bad	4.02 m ²
Kochen	5.30 m ²
Wohnen / Essen	23.00 m ²
Zimmer	11.20 m ²
Estrich	5.80 m ²
Balkon	10.80 m ²

Weitere Angaben

Baubeschreibung

Bauzustand	gut
Heizung	Öl-Zentralheizung, Wärmepumpenboiler (2020)
Warmwasser	Zentralboiler
Fenster	Doppelverglasung, Fenster in Holz
Estrich	zwei Estrichräume
Umgebung	grosszügige Grünfläche
Verkehrerschliessung	Die Liegenschaft ist ganzjährig sehr gut mit dem Privatfahrzeug erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle «Stutz» des regelmässig verkehrenden Ortsbusses ist ca. 800 m entfernt. Der Bahnhof Schwendi kann in 25 Gehminuten erreicht werden.

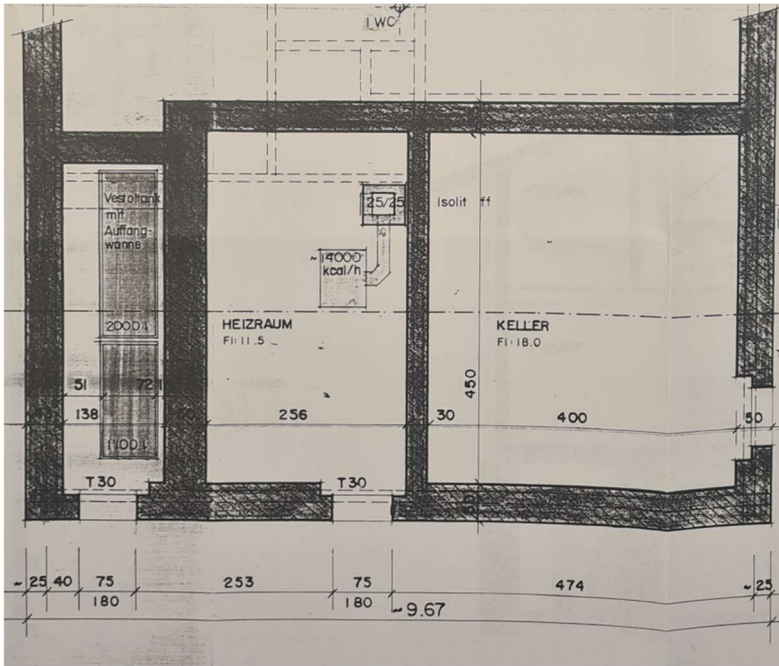
Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der Einwohnergemeinde Grindelwald, im Gebiet Im Graben, an der Anggistrasse 1. In ca. 30 Gehminuten (2.4 km) ist der Bahnhof und somit das Zentrum von Grindelwald zu Fuss erreichbar. Die Busstation «Stutz» des regelmässig verkehrenden Ortsbusses befindet sich ca. 800 Meter vom Haus entfernt und der Bahnhof Schwendi liegt ca. 25 Gehminuten entfernt. Die Liegenschaft kann ganzjährig mit dem Personenwagen gut erreicht werden. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone und umfasst eine Grundstückfläche von 3'033 m² untersteht jedoch nicht dem bäuerlichen Bodenrecht. Auf der Nordseite dieser Liegenschaft liegt noch die Parzelle Nr. 356 im Halte von 3'574 m² die mit einer Scheune bebaut ist.

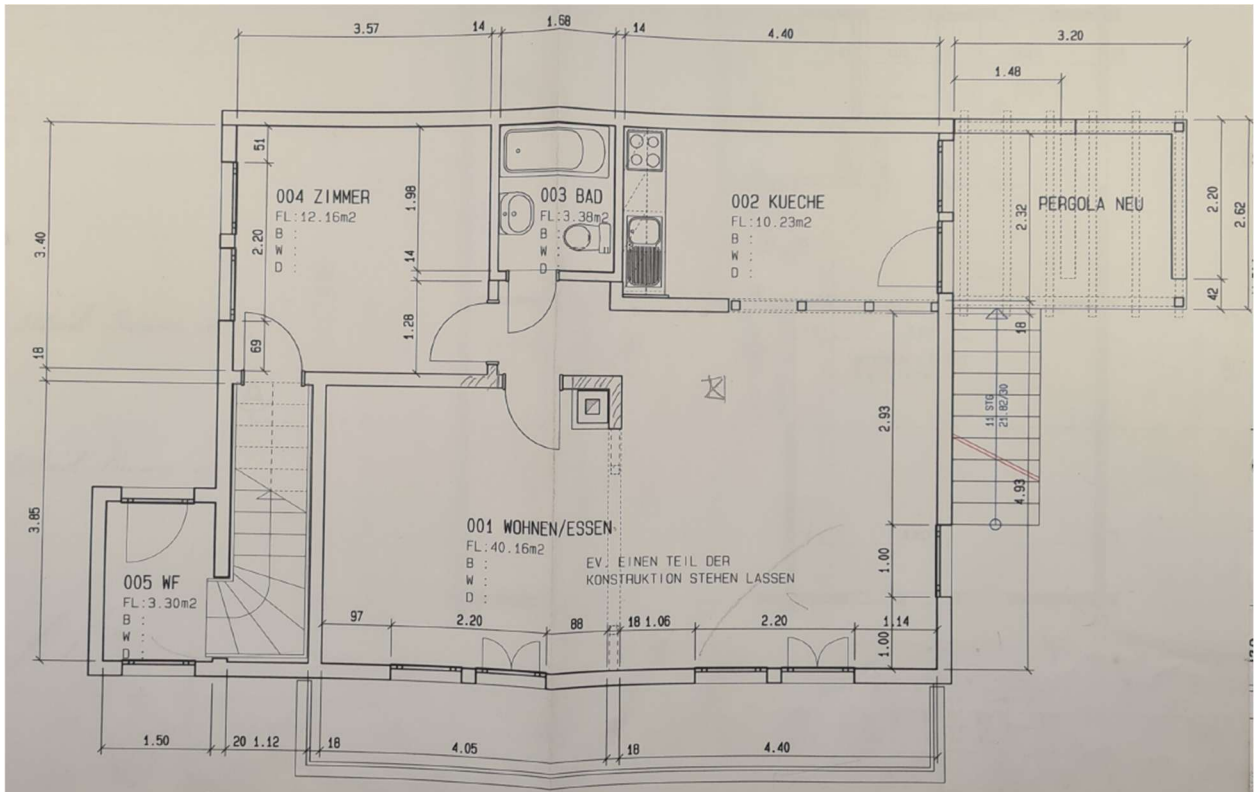
Das Gebäude besteht aus zwei Vollgeschossen, einem Estrich mit niedriger Raumhöhe und dem Untergeschoss, das die Technikräume enthält. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich je eine 3 ½ Zimmerwohnung. Beide Wohnungen verfügen über einen gegen Süden gerichteten Balkon und bieten eine spektakuläre Aussicht auf die bekannte Bergkette von Grindelwald mit Wetterhorn, Mettenberg, Eiger bis hin zum Männlichen. Die Technikräume bestehen aus der Heizung, dem Tankraum und der Waschküche mit Keller. Zum Gebäude stehen drei vollwertige Autoabstellplätze zur Verfügung.

Das Gebäude mit ungefährem Baujahr 1972 ist qualitativ gut gebaut, laufend instandgehalten worden und in einem guten Zustand. Die Öl-Zentralheizung mit Wärmepumpenboiler stammt aus dem Jahr 2020.

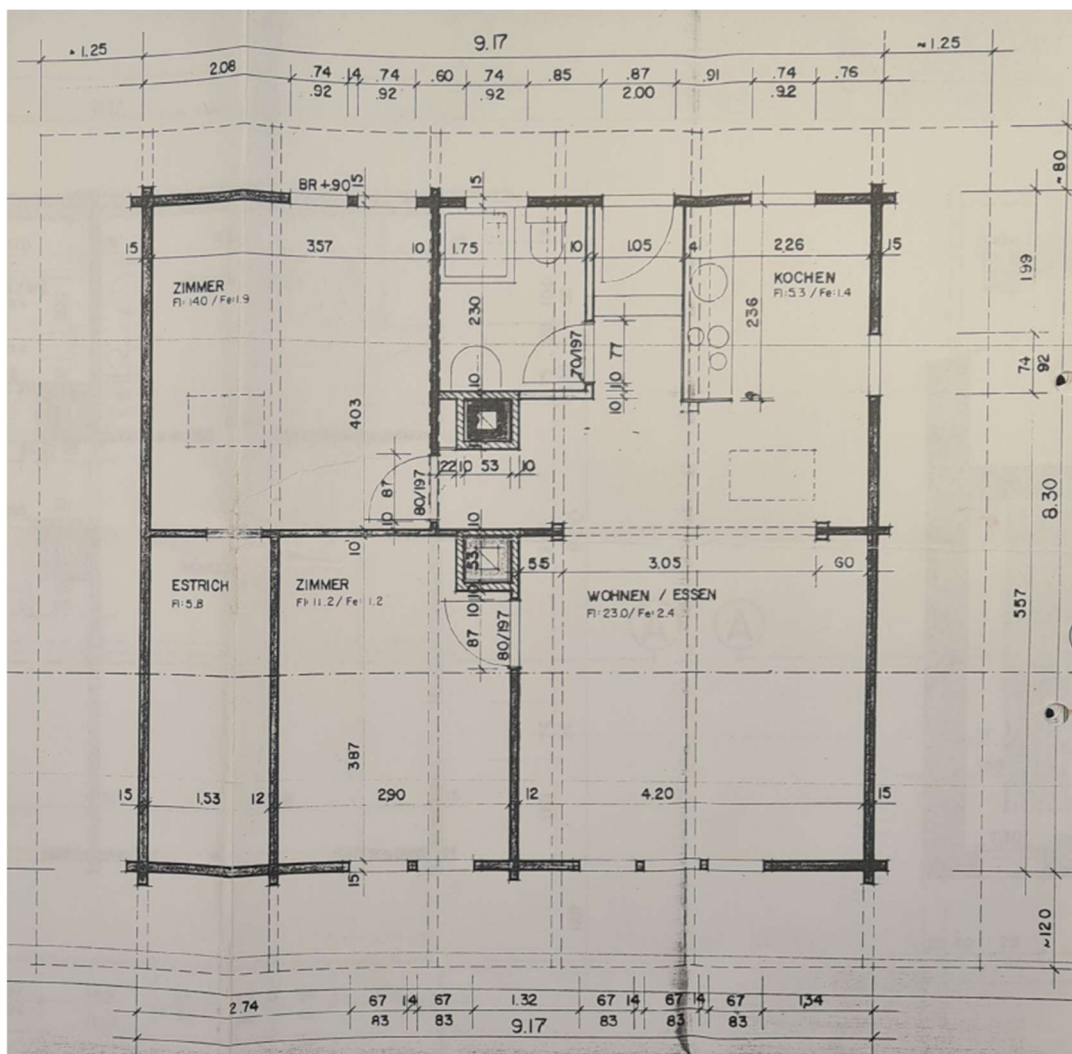
Grundrisspläne (ohne Gewähr, nicht masstäblich)



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

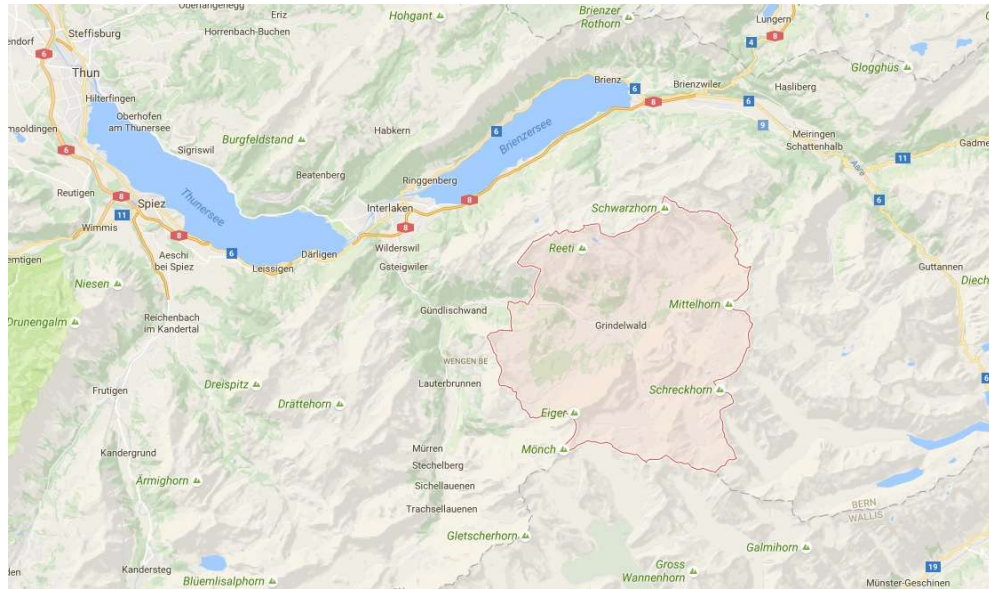
Ausstattung

- | | |
|--|--|
| ☒ Aussicht | ☒ Parkplatz |
| ☒ Cheminée | ☐ Rollstuhlgängig |
| ☐ Kabel-TV | ☐ Neubau |
| ☐ Lift | ☒ Kinderfreundlich |
| ☒ Garage | |
| ☒ Balkon | |

Über Grindelwald

Grindelwald - Lage

Grindelwald im Berner Oberland



Grindelwald ist ein malerisches Bergdorf im Berner Oberland in der Schweiz, das für seine atemberaubende Natur und die imposante Kulisse der Alpen bekannt ist. Als Wohnort bietet Grindelwald eine einzigartige Mischung aus traditionellem Charme und modernem Komfort. Die idyllische Lage inmitten von Wäldern, Wiesen und der bekannten Bergkette mit Wetterhorn, Eiger und Mettenberg macht es zu einem besonders attraktiven Ort für Naturliebhaber und Outdoor-Fans.

Grindelwald ist umgeben von spektakulären Wander- und Skigebieten. Im Sommer ist es ein Paradies für Wanderer, Mountainbiker und Kletterer, während im Winter das Gebiet zu einem beliebten Ziel für Skifahrer und Snowboarder wird. Zudem gibt es zahlreiche Aktivitäten wie Paragliding, Rodeln oder Schneeschuhwandern. Die Landschaft ist zu jeder Jahreszeit ein wahres Highlight.

Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur. Es gibt Supermärkte, Restaurants, Hotels, Cafés und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Zudem ist der Ort über den öffentlichen Nahverkehr gut mit anderen Städten wie Interlaken und Zürich verbunden. Der Bahnhof Grindelwald ist ein wichtiger Knotenpunkt für Ausflüge in die Region.

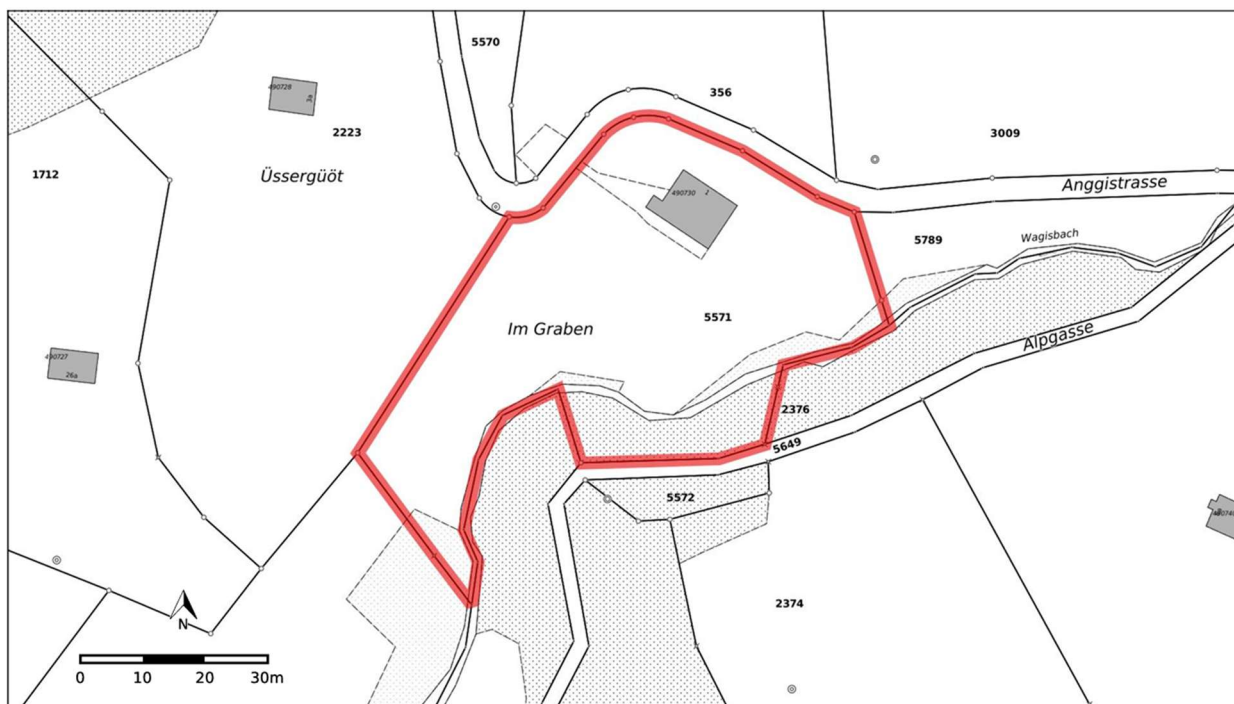
Das Dorf hat eine gemischte Bevölkerung aus Einheimischen und internationalen Bewohnern, die meist die Berge und den Outdoor-Lifestyle zu schätzen wissen. Die Dorfgemeinschaft ist eng und traditionell, mit regelmäßigen Veranstaltungen und Festen, bei denen sich die Bewohner austauschen und ihre Kultur pflegen.

Insgesamt ist Grindelwald ein traumhafter Wohnort für Menschen, die das Leben in den Bergen schätzen, Outdoor-Aktivitäten lieben und die ruhige Schönheit der Natur genießen möchten.

Ausschnitt Ortsplan von Grindelwald

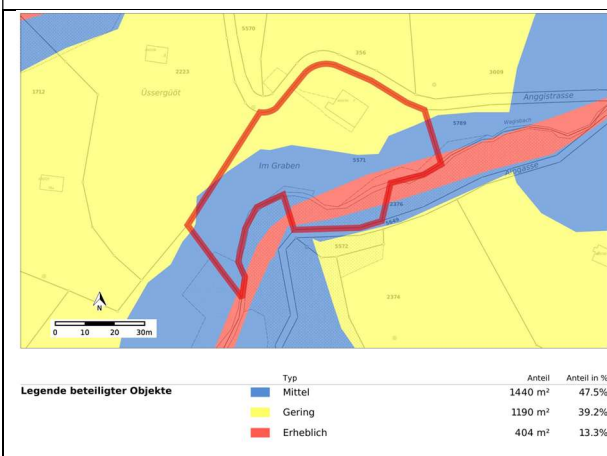


Situationsplan





Gefahrenkarte Parzelle 5571



Gefahrenkarte Parzelle 356



Impressionen













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
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.