

Verkaufsdokumentation



Hausteil mit zusätzlichem Grundstück Gässli 37 3860 Schattenhalb

Gemeinde Schattenhalb
Parzelle GB Nr. 172 und 228
Fläche gesamt 1'574 m²

Inhaltsverzeichnis

Situation / Lage	3
Wohnlage / Infrastruktur.....	4
Schattenhalb	4
Meiringen.....	4
Grundstück / Lage.....	5
Gebäude	6
Gebäude / Liegenschaft	6
Konstruktion Gebäude	6
Zustand und Unterhalt.....	6
Ausbau.....	7
Konstruktion Gebäude.....	7
Raumprogramm	7
Grundstück	8
Grundlagen	8
Fotos.....	9
Verkaufsmodalitäten.....	11

Situation / Lage



Wohnlage / Infrastruktur

Schattenhalb

Herzlich Willkommen in der Gemeinde Schattenhalb. Wir freuen uns, Ihnen hier unsere Gemeinde mit rund 550 Einwohnern etwas näher vorzustellen.

Am Tor zum Reichenbachtal, dem beliebten Bergsteiger- und Wanderparadies lebt es sich sehr gut. Überzeugen Sie sich selbst: Hier liegt Ihnen das Naherholungsgebiet „Hochmoor“ zu Füssen, Sie sind im Nu im wunderschönen Gschwantenmaad und können einen herrlichen Ausblick auf das Wellhorn mit 3'192 M.ü.M, dem höchsten Punkt in der Gemeinde, geniessen. Die Ruhe, die gute Bergluft und alles, was das Herz begehrt, finden Sie hier im Reichenbachtal.

Alte Traditionen und Brauchtum werden bei uns gepflegt, so finden sich z.B. beim Trycheln in der Altjahrswoche nur Männer im Trychelzug und vor den Osterferien, bis am 21. März, vertreiben die Schulkinder mit dem „Chläpperlen“ die dunkle Winterszeit. Mit den selbst gefertigten Holz-Chläpperli ziehen die Kinder jeden Abend los und klappern den „Trychel-Marsch“. Auch das Vereinsleben in den zwei bestehenden Vereinen, dem Frauenverein und der Feldschützengesellschaft, werden gehegt und gepflegt.

Die Nachbargemeinde Meiringen bietet mit ihren verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten für alle etwas und die nahegelegene Bergbahn Meiringen – Hasliberg bringt Sie in weniger als 10 Minuten auf die Sonnenterrasse Hasliberg. Die Zentrale der Kraftwerke Oberhasli AG (KWO) mit ihren verschiedenen Grimselwelt-Attraktionen wie der Gelmer-, der Trift- oder Tällibahn oder den verschiedenen Gastrobetrieben erreichen Sie in kürzester Zeit mit der MIB-Bahn (Meiringen-Innertkirchen-Bahn).

(Quelle Gemeinde Schattenhalb, www.schattenhalb.ch)

Meiringen

Meiringen ist der Hauptort der Region Oberhasli und gehört zum Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli. In der Gemeinde leben zurzeit ca. 4'800 Personen. Das Dorf ist ein idealer Wohn-, Arbeits- und Ferienort, weitgehend nebelfrei, von Bern oder Luzern mit dem Auto in weniger als einer Stunde oder mit dem ÖV gut erreichbar.

Als Bezirkshauptort und regionales Zentrum bietet es eine Vielfalt an Dienstleistungen, Geschäften sowie medizinische, kulturelle und sportliche Einrichtungen. Meiringen ist auch der Ausgangspunkt zahlreicher Exkursionen im Haslital mit seinen Wasserfällen, Schluchten und Gletschern. Meiringen ist nicht dem Zweitwohnungsgesetz unterstellt.

Grundstück / Lage

Das Grundstück liegt zentrumsnah am Gässli, mitten im Dorf Willigen. Das Quartier zeichnet sich durch seine Familienfreundlichkeit mit wenig Verkehr und direktem Zugang zur Schule (ca. 200 m) aus.

Öffentliche Verkehrsanlagen liegen in unmittelbarer Nähe, in 10 – 15 Gehminuten sind die Stationen der Meiringen-Innertkirchen-Bahn, der Bergbahnen Meiringen-Hasliberg (Skigebiet) sowie der Zentralbahn Brünig-Luzern oder Interlaken-Thun-Bern zu erreichen. Die Haltestelle des Ortsbusses liegt neben dem Wohnhaus. Dank der guten Lage sind auch Schulhäuser, Einkaufsgeschäfte, Banken und die Post, Restaurants, Tennis- und Turnhalle, Hallen- und Freibad sowie Kletter-/Boulderhalle gut zu Fuss erreichbar, alles in weniger als 15 Gehminuten.

Alle, für die gute Wohnlage nötigen Aspekte in diesem Dorf sind erfüllt.

Das Wohnhaus sowie die Parzelle 228 befinden sich in der Dorfkernzone. Im Bauinventar ist das Objekt als schützenswert eingestuft, Baugruppe A (Schattenhalb, Willigen), K-Objekt. Geschützt durch Vertrag vom 21.06.2010.

Innerhalb der Dorfkernzone ist die halboffene Bauweise gestattet mit folgenden geschlossenen Grenzabständen zu Nachbargebäuden.

- a. bis 1.00 m bei Hauptgebäuden, deren grenzseitige Fassade keine Fensteröffnungen von Wohnräumen (Art. 63 Abs. 1 BauV) aufweisen.
- b. bis 2.50 m bei Gebäuden, deren grenzseitige Fassade Fensteröffnungen von Wohnräumen aufweisen. Bei schriftlicher nachbarlicher Zustimmung kann der Gebäudeabstand auf 3.00 m reduziert werden.
- c. beim Abbruch mit Wiederaufbau und bei Sanierungen darf auf die Fassadenflucht des ursprünglichen Gebäudes gebaut werden. Dabei können nur im angestammten Umfang Fenster errichtet werden. Weitere Fenster für Wohnräume sind nur zugelassen, wenn die Abstände von Lit b) eingehalten werden.

Die Dorfkernzone (DK) umfasst das dicht bebaute Gebiet des historisch gewachsenen Dorfkerns. Sie ist Wohn- und Geschäftszone. Wenig störende Gewerbe und Geschäftshäuser sind zugelassen, sofern sie den Charakter der Dorfkernzone nicht beeinträchtigen.

In der Dorfkernzone sind die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse und die ortsbildprägenden Grünräume zu erhalten.

(Quelle Baureglement Gemeinde Schattenhalb, www.schattenhalb.ch)

Gebäude

Gebäude / Liegenschaft

Bauart/Baulicher Zustand	mittel / gut
Ausbau und Anordnung der Räume	mittel
Besonnung	mittel
Wohnlage	mittel / gut
Verkehrslage innerhalb Ortschaft	gut
Zufahrt zu Liegenschaft	gut
Sanitäre Installation	gut
Heizung	gut
Isolation	mittel / schlecht
Baujahr	1605, renoviert 1977 und 1990
mittleres wirtschaftliches Alter	55 Jahre

Konstruktion Gebäude

Decken:	Holzbalkenlagen
Wände:	im Untergeschoss; Mauer, sonst Holz (Flecken)
Dach:	Eternit-Schiefer
Heizung:	Zentralölheizung, (Stückholzkessel vorhanden)
Fassaden:	Blockbau (Flecken)

Zustand und Unterhalt

Das Haus ist normal unterhalten. Dem Alter und der Bauart entsprechend befindet es sich in einem mittleren bis guten Zustand.

- 1977: Gemäss Beschreibung im Bauinventar der Denkmalpflege fand 1977 eine Renovation statt.
- 1990: Neue Heizung Öl + Stückholzkessel
Anbau Holzschopf
Renovation Wohnung OG mit neuer Küche
Teil-Renovation Wohnung EG
Elektroinstallationen mit Verteilung neu

2004: Renovation Wohnung EG mit neuer Küche
Abtrennung Büro mit neuem separatem Eingang
2010: Fensterfront Süd neu mit IV
2020: Nasszellen saniert
Neue Eingangstüren
2021: Zusätzlicher Parkplatz erstellt

Ausbau

Bodenbeläge	Novilon, Teppich, Parkett, Platten
Zimmerwände	Täfer
Sanitärräume	Plättli, Novilon, Täfer
Decken	Pavatex, Täfer
Elektroinstallationen	mehrheitlich unter Putz
Fenster	IV
Dach	Eternitschiefer

Konstruktion Gebäude

Decken:	Holzbalkenlage
Wände:	im Untergeschoss; Beton/Mauerwerk, sonst Holz
Dach:	Ziegeldach mit Isolation
Heizung:	Ölheizung gemeinsam mit Hausteil Ost

Raumprogramm

Erdgeschoss

- 2 Keller
- Keller / Bastelraum
- Heizraum, Zentralheizung Öl, Stückholzofen vorhanden, ausser Betrieb
- Tankraum 6000 l
- Holzschopf
- Sitzplatz z.T. gedeckt
- Treppenhaus zu Büro 1.OG und Whg. 2.OG/DG

Obergeschoss

- Zugang über Aussentreppe
- Eingang, Gang
- Dusche, WC, Lavabo
- Küche (Kombination, Glaskeramik-Kochherd, Dampfabzug, Kühlschrank)
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Balkon West, gedeckt
- Büro mit separatem Zugang

Dachgeschoss

- Treppenhaus
- Eingang, Vorplatz

- Küche, (Kombination, Glaskeramik-Kochfeld, Kühlschrank, Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler)
- Dusche, WC, Lavabo, Waschautomat
- 3 Zimmer
- Laube Ost gedeckt
- Innentreppe zu DG
- Zimmer
- Estrich

Umgebung

- 2 Parkplätze

Grundstück

Grundlagen

Fläche gesamt	1'006 m ²
Fläche Bauland	500 m ²
Fläche Landwirtschaft	506 m ²
Zone	Mischzone 2, 2-Geschossig / Landwirtschaftszone
Erschliessung	Grundbuchlich gesichertes Wegrecht über Parzelle 187
Dienstbarkeiten:	Die Zufahrt zur Parzelle 228 erfolgt über die Parzelle 187 Die Breite ist auf max. 2 m beschränkt Auf der Teilfläche Bauzone (Wohn- und Gewerbezone) dürfen nur Wohnbauten erstellt werden. Auf der Teilfläche Landwirtschaftszone dürfen keine Bauten erstellt werden, auch dann nicht, wenn die öffentliche Hand die Fläche in eine Bauzone umzonen sollte.-

Fotos





Verkaufsmodalitäten

Verkaufspreis Gesamt CHF 890'000.–

Bezug	Ab sofort oder nach Vereinbarung
Besichtigung	Nach Vereinbarung mit Casafit GmbH Stephan Dummermuth Alpbachstrasse 17 3860 Meiringen Telefon: 079 665 10 71 E-Mail: stephan.dummermuth@casafit.ch
Verbindlichkeit	Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.
Copyright	Die Verkaufsdokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Casafit GmbH weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.