

# Wohnen am Waldrand - ruhig und lebensnah

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



5½-Zimmer-Reihen-Einfamilienhaus mit Einstellhallenplatz

Grundstückfläche 225 m<sup>2</sup>, Bruttogeschossfläche 135 m<sup>2</sup>, Nettowohnfläche 112 m<sup>2</sup>, Nettonutzfläche 175 m<sup>2</sup>

## Verkaufspreise:

Reihen-Einfamilienhaus  
Einstellhallenplatz

CHF	950`000.00
CHF	30`000.00

# Lage in Unterseen / Beschrieb

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



## Wohnort und Gemeinde

Eingebettet zwischen Thunersee und Brienzsee bildet die Gemeinde Unterseen mit rund 5800 Einwohner/innen zusammen mit Interlaken das Tor zu den legendären Viertausendern des Berner Oberlandes. Trotz blühendem Tourismus hat Unterseen seinen dörflichen Charakter bewahrt und bietet etwas abseits der pulsierenden Nachbarstadt ein Rückzugsort mit ausgezeichneter Wohnqualität, bequem nahe an ausgezeichneter Infrastruktur sowie mitten im Erholungsraum Berner Oberland mit herrlichen Seen und Bergen.

## Wohnen «underem Berg» und am Waldrand

Das Reihen-Einfamilienhaus befindet sich in einem übersichtlichen Wohnquartier am Fuss des Harder Kulm's und angrenzend an den Brandwald. Es thront an leicht erhöhter Wohnlage, verwöhnt mit herrlicher Aussicht sowie guter Besonnung und aussergewöhnlicher Ruhe am Dorf- und Waldrand in unmittelbarer Nähe zur Natur. Und auch die Zentren von Unterseen und Interlaken befinden sich in bequemer Gehdistanz. Hier erwartet Sie ein Wohnort zum Auftanken, umgeben von herrlichen

Bergen und Seen samt Aarequai mit idyllischen Spazierwegen. Zudem wohnen Sie hier mitten im Erholungsgebiet Berner Oberland mit schier unerschöpflichen Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

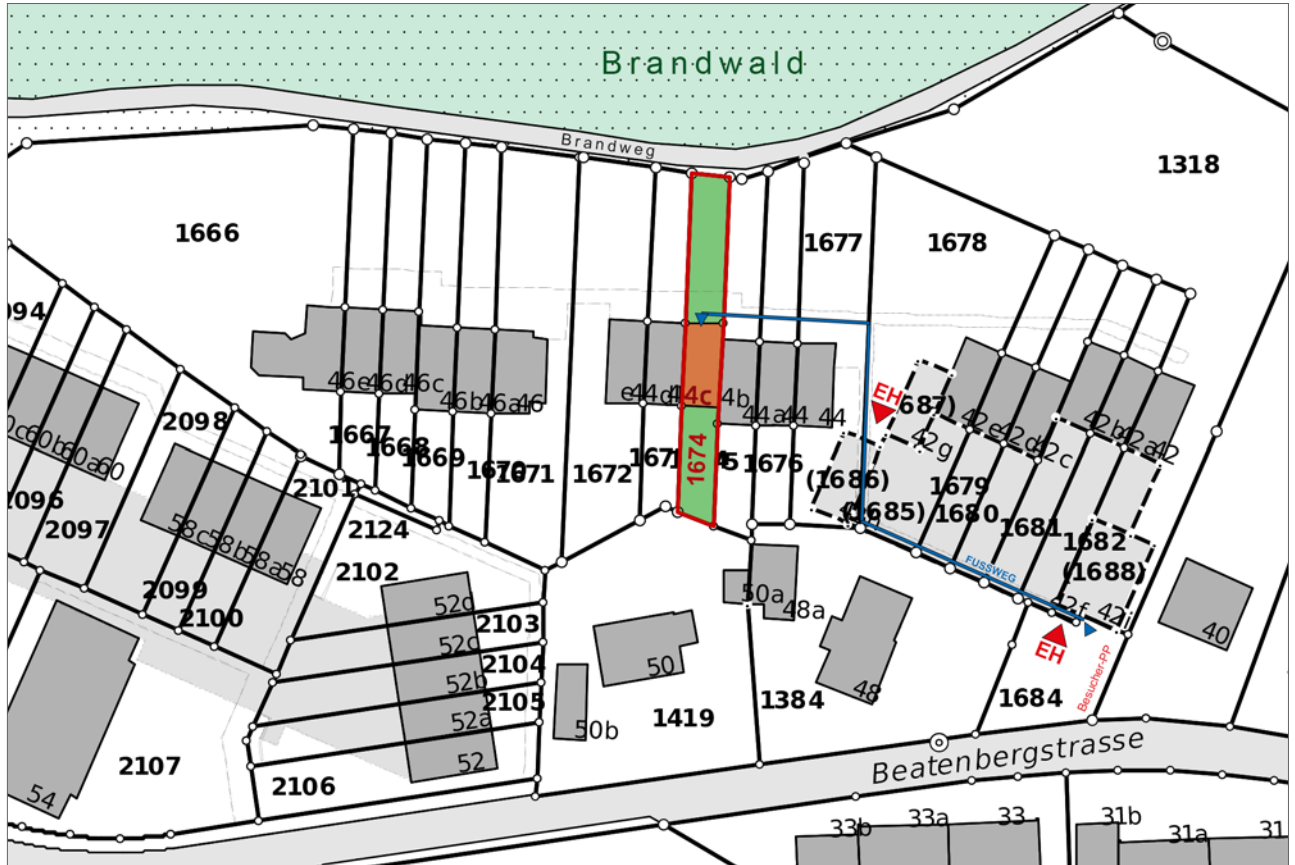
## Makrolage Gantrischweg 2:

- Bushaltestelle 280 m
- Einkaufen/ diverse Läden ab 600 m
- Post 650 m
- Kindergarten 270 m
- Primar-/Oberstufenschule 850 m
- Bahnhof/Schiffstation 1.0 km
- Autobahnanschluss Ost 3.3 km

Ihre Work-Life-Balance wird hier gewinnen durch kurze Wege zu den Alltagsgeschäften. Ausserdem geniessen Sie jeden Tag wohlthuende Ruhe und profitieren von der umfassenden Infrastruktur von Interlaken und nicht zuletzt auch von der privilegierten Lage im Berner Oberland mit zwei malerischen Seen, umgeben von einem einmaligen Bergpanorama!

# Situationsplan 1:1000 / Luftfoto

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



# Objektbeschreibung

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



## Objekt

Das Reihen-Einfamilienhaus wurde im Jahr 1981 in Massivbauweise erstellt, zudem mit einem gedämmten Satteldach und Eternit-Eindeckung. Die Fassade besteht aus einem gedämmten Zweischalen-Mauerwerk mit Aussenverputz. Die Einfamilienhäuser sind schalltechnisch optimal getrennt, ebenfalls durch ein gedämmtes Zweischalen-Mauerwerk. Die Heizenergie wird mittels Ölheizung erzeugt und via Radiatoren verteilt. Besucherparkplätze, Veloraum sowie Einstellhallen-Einfahrt sind eingangs Wohnquartier clever platziert. Die gesamte Wohnanlage mit grosszügigen Grünflächen/Bepflanzungen wirkt sehr einladend und gepflegt. Die leichten Höhenunterschiede im Terrain werden bei den Zugangswegen durch bequeme Treppenstufen erschlossen.

Das zum Verkauf stehende 5½-Zimmer-Mittelhaus (44c) umfasst 3 Wohn- sowie 1 Kellergeschoss (kein Lift). Es wurde an die aktuellen Wohnbedürfnisse angepasst, zudem wurde laufend investiert in Renovationen, Erneuerungen sowie in die Modernisierung der Haustechnik. Der teils ebene Umschwung (nord- und südseitig) beinhaltet einen Verbundstein-Vorplatz, eine Gartenanlage (u.a. mit Beerensträuchern), einen Gartensitzplatz (ausgezeichnete Privatsphäre zwischen Sträucher und Waldrand) sowie eine hochwertige Modelleisenbahnanlage (kann erworben werden). Zum Angebot gehört ausserdem ein Einstellhallenplatz. Bausubstanz und Innenausbau sind in sehr gut unterhaltenem sowie gepflegtem Zustand.



# Raumkonzept, Investitionen, Innenausbau

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen

## Raumwunder und überraschende Haustechnik

Durch einen cleveren Ausbau mit optimaler Raumnutzung wurde hier sogar zusätzlicher Nutzraum geschaffen (Schiebetüren bei Bad und Seitenestrich, Treppenpodest im DG, Galerieboden im UG u.m.). Auch die Lichtenanlagen und Elektrifizierung der Wohnräume ist ausgeklügelt und mit viel Liebe zum Detail ausgeführt. Die vier neuen Solar-Dachfenster sind beispielsweise via Smart-App bedien- und steuerbar.

## Raumkonzept (kein Lift)

Das 3-geschossige Einfamilienhaus ist äusserst wohnfreundlich strukturiert: Im Erdgeschoss der eigentliche Wohnbereich mit separater Toilette, im Obergeschoss der Schlafbereich mit Bad und im Dachgeschoss der Arbeitsbereich mit reichlich Stauraum. Zudem befindet sich im UG ein beheizter Disporaum, aktuell genutzt als Spiel-/Aufenthaltsraum. Und der private Umschwung bietet willkommenen Aussenraum mit guter Besonnung, herrlicher Aussicht zu den Berner Alpen sowie Sitzplätze mit ausgezeichneter Privatsphäre.

Im Haus erwartet Sie folgendes Raumprogramm: Im **Erdgeschoss** das Entrée, eine separate Toilette, die offen gestaltete Küche sowie ein grosszügiger Wohn-/Essraum. Nach aussen hin wird der Wohnraum südseitig erweitert durch einen gedeckten Sitzplatz und den privaten Umschwunganteil (aktuell verbaut mit einer hochwertigen Modelleisenbahnanlage). Via Treppe geht es ins **Obergeschoss**, bestehend aus einem Vorplatz, 3 Schlafzimmern, einem Bad mit Dusche sowie einem durchgehend gestalteten Balkon. Auch das **Dachgeschoss** ist via Innentreppe erschlossen. Es umfasst einen grosszügigen Vorplatz (mit Podest für zusätzliche Nutzfläche) sowie ein Winkel-Zimmer mit viel Tageslicht dank 2 grossen Dachfenstern (aktuell genutzt als Büro/Arbeitszimmer), zudem 2 gut ausgebaute Seiten-Estriche (mit elektrischem Licht/ teils Schiebetüren). Das **Untergeschoss** rundet das Raumangebot ab mit einem grosszügigen Waschräum (mit Werkstatt-Ecke und Stauraum-Nische), einen Kellerraum mit Naturboden sowie einen beheizten Disporaum. Den **Einstellhallenplatz** erreichen Sie über einen nahen Aussenzugang.

## Investitionen/Renovationen

In dieses EFH wurde laufend sehr grosszügig investiert. In den letzten 10 Jahren wurde unter

anderem die Küche samt Eingangsbereich und Toilette saniert, inklusive neuer Eingangstür. Im EG und OG wurden neue Fenster montiert (3-fach Verglasung/abschliessbar) sowie alle Radiatoren ersetzt. Im DG sind 4 neue Solar-Dachfenster installiert worden inklusive Sonnenstoren. Teppichbeläge wurden durch PU-Bodenplatten ersetzt (strapazierfähiger Kunststoff), im UG-Disporaum mit Korkdämmung (und Beheizung). 2016 wurde das Badezimmer total saniert. Folgende Geräte wurden ausserdem ersetzt: Boiler (2020), Kombi-stermer und Geschirrspüler (2021). Im Aussenbereich wurde unter anderem eine Grillanlage mit Sonnensegel angelegt sowie eine Hochbeet-Gartenanlage. Die zentrale Ölheizung wurde 2014 ersetzt. Und 2020 ist die Einstellhalle für E-Mobilität aufgerüstet worden. Eine detaillierte Auflistung der Investitionen mit Jahresangaben kann eingesehen werden.

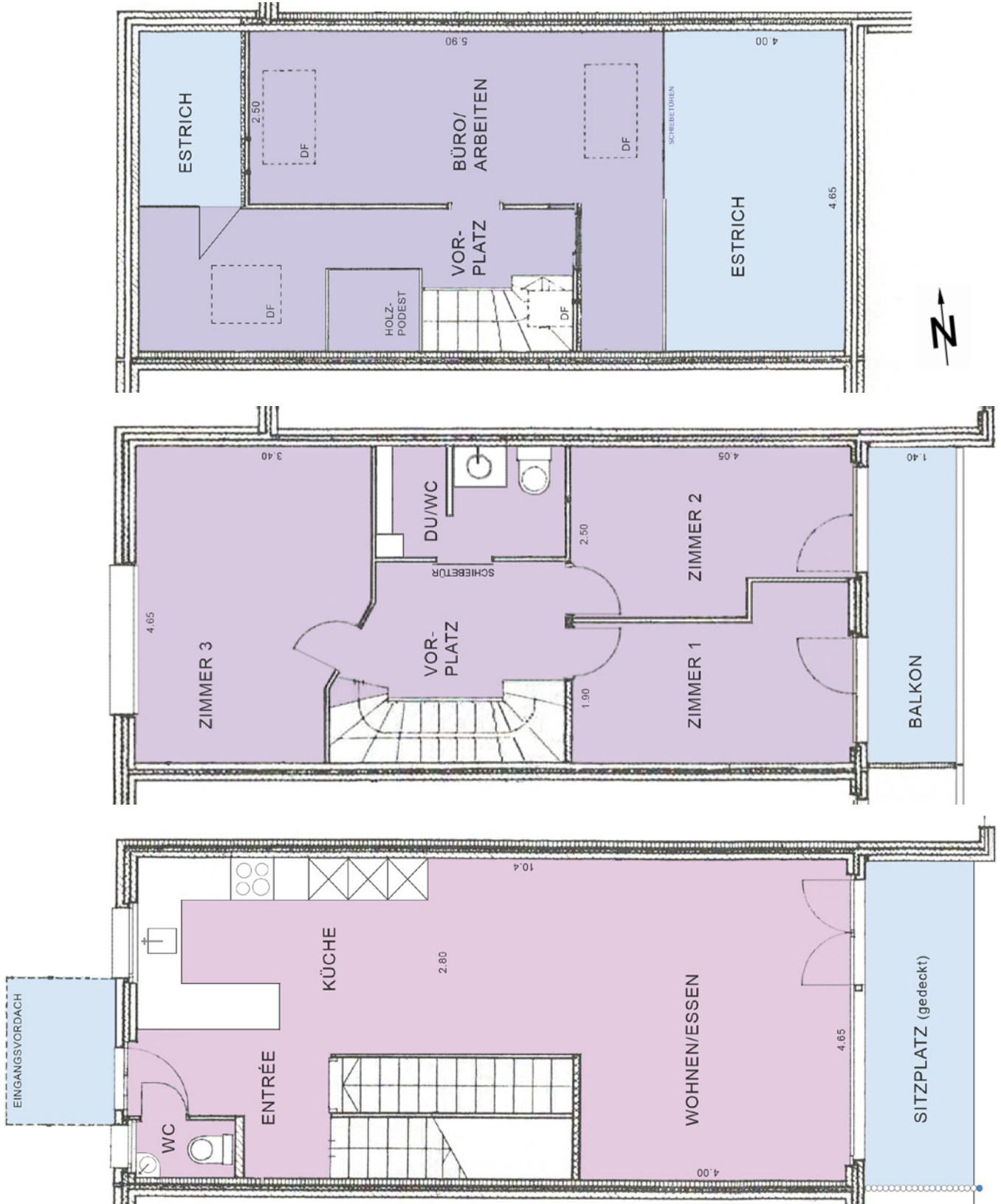
## Innenausbau

Der individuelle sowie clevere Innenausbau kommt zudem harmonisch und zeitlos daher, und sehr gepflegt. Dabei wurden hochwertige Baumaterialien ausgesucht und sauber verbaut. Grosse Fenster (-fronten) sowie zusätzliche Dachfenster sorgen ausserdem für eine behagliche Lichtdurchflutung. Das Wohnzimmer mit bodentiefer Fensterfront und hellem Laminatboden wirkt einladend hell und warm. Im übrigen Wohnbereich inklusive Schlaf-/ Arbeitszimmer wurden PU-Bodenplatten verlegt, welche elegant wie Keramikplatten rüberkommen, aber strapazierfähiger, wärmer und schalltechnisch ruhiger sind, zudem hygienisch und pflegeleicht. Diverse individuelle Elemente, wie verschiedenfarbige Wände oder eine Steinwand im Badezimmer, bringen zusätzliche Abwechslung in den Ausbau. Auch die offen gestaltete Küche überrascht wie der gesamte Ausbau mit einigen Details in Sonderausführung, die sich als sehr praktisch erweisen und teils auch zusätzlichen Raum generieren. Zudem ist sie mit allen heute üblichen Elektrogeräten ausgestattet und mit Stein-Arbeitsflächen. Der gesamte Ausbau ist bestens unterhalten sowie gepflegt.

**Kaufoption für Modelleisenbahn-Liebhaber:** Die hochwertige Modelleisenbahnanlage auf dem südseitigen Privatgrundstück kann käuflich erworben werden (Preis nach Absprache).

# Dach- / Ober- und Erdgeschoss

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



## Flächenangaben / Schnitt / Untergeschoss

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen

### Dachgeschoss

Vorplatz mit Podest	m <sup>2</sup>	10.5
Arbeitszimmer	m <sup>2</sup>	17.2
Seitenestrich Nord	m <sup>2</sup>	3.5
Seitenestrich Süd	m <sup>2</sup>	12.0
Dachgeschoss NWF	m <sup>2</sup>	27.7
Dachgeschoss NRF	m <sup>2</sup>	15.5

### Obergeschoss

Vorplatz	m <sup>2</sup>	5.8
Zimmer 1	m <sup>2</sup>	9.2
Zimmer 2	m <sup>2</sup>	9.3
Bad	m <sup>2</sup>	4.5
Zimmer 3	m <sup>2</sup>	14.6
Balkon	m <sup>2</sup>	6.4
Obergeschoss NWF	m <sup>2</sup>	43.4

### Erdgeschoss

Entrée	m <sup>2</sup>	4.3
Toilette	m <sup>2</sup>	1.1
Wohnen/Essen	m <sup>2</sup>	24.6
Küche	m <sup>2</sup>	11.6
Erdgeschoss NWF	m <sup>2</sup>	41.6

### Untergeschoss

Waschen/Trocknen mit Galerie	m <sup>2</sup>	18.9
Basteln (beheizt)	m <sup>2</sup>	14.8
Keller	m <sup>2</sup>	6.7
Untergeschoss NNF	m <sup>2</sup>	40.4

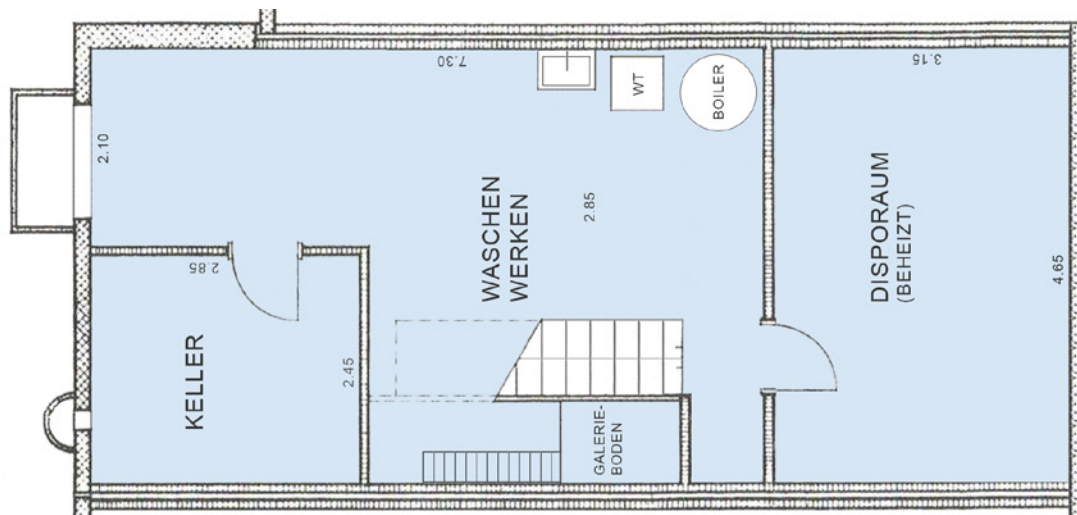
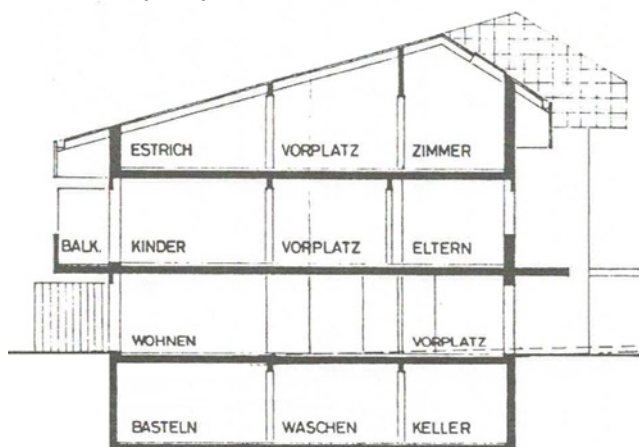
### Flächenzusammenstellung

Bruttogeschossfläche ca.	m <sup>2</sup>	135
Total-Nettowohnfläche	m <sup>2</sup>	112.7
Total-Nettonebenraumfläche	m <sup>2</sup>	55.9
Total-Nettonutzfläche	m <sup>2</sup>	175.0

EHP Nr. 12

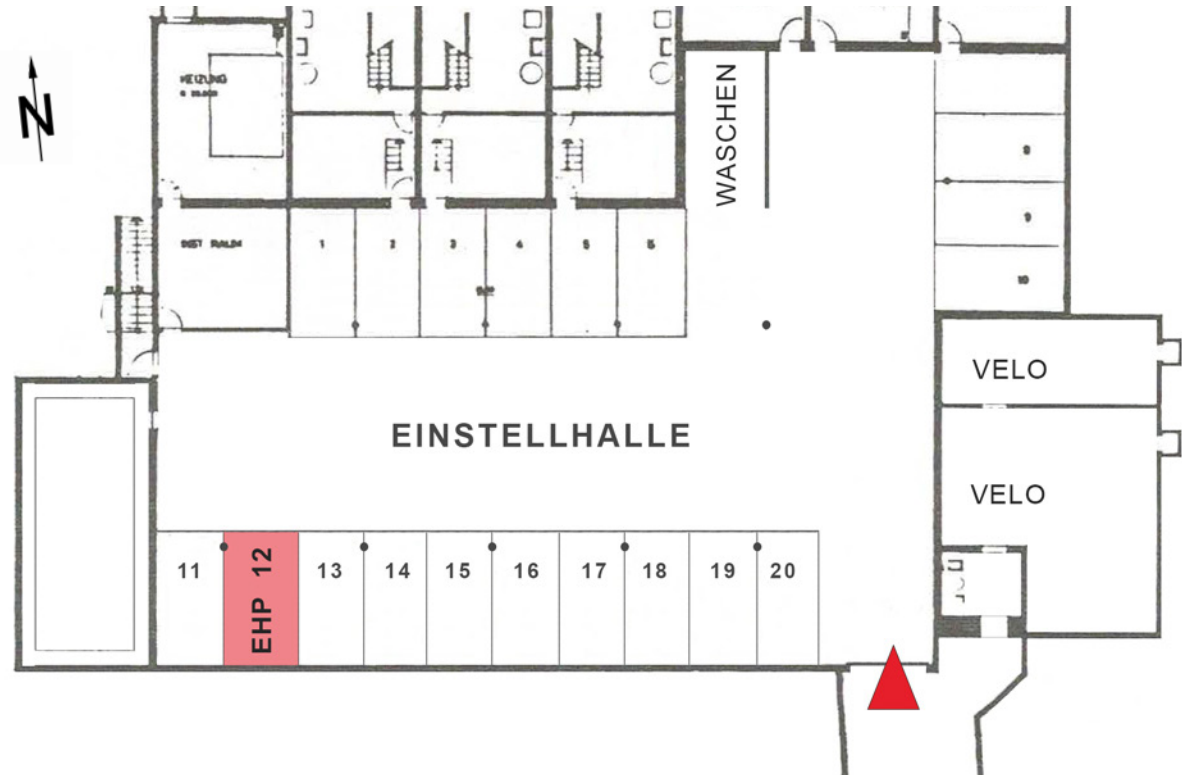
### Allgemeine Räume/Flächen (Miteigentum)

Veloraum/Schutzraum  
Besucherparkplätze



# Einstellhalle / EHP mit E-Ladestation

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen





## Reihenhaus Südfassade / Eingang Nord

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



## EG: Wohnen

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



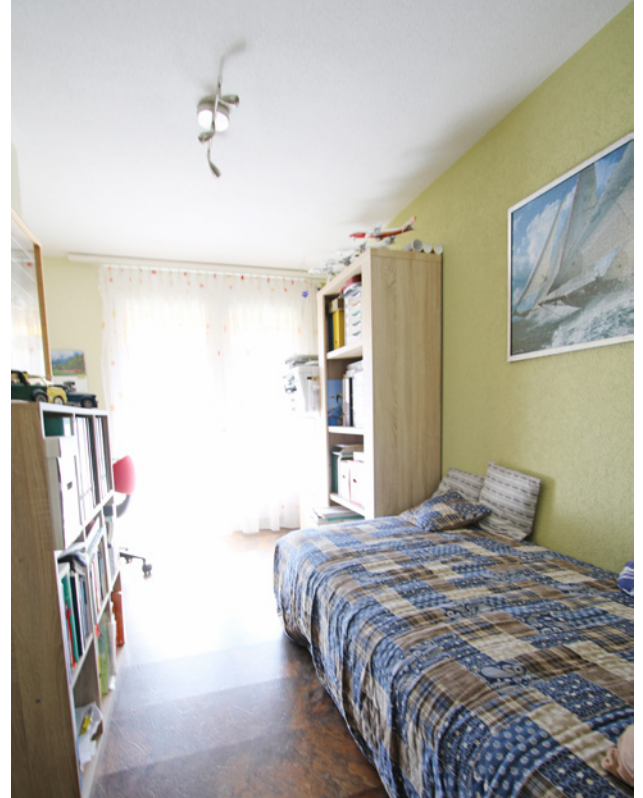
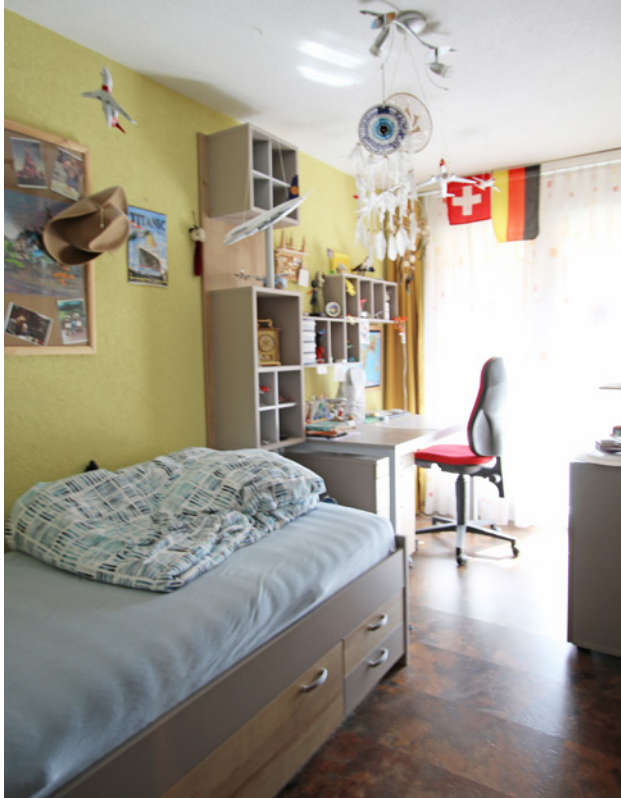
## EG: Essen / Küche

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



## OG: Zimmer / Bad mit Dusche

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



## OG: Balkonaussicht

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



# DG: Vorplatz / Arbeitszimmer / Estrich

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



# Sitzplätze: Nord / Süd mit Modelleisenbahn

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



# Gartenanlage / Ostfassade mit EH-Zugang

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen





# EH-Einfahrt und Besucher-PP / Zugangsweg

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



# Naherholung: Aarequai / Brandweg

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen



# Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen

<b>Grundbuch</b>	Unterseen-Gbbl.-Nr. 1674 (EFH) und 1685-12 (EHP) (Kopien Grundbuchauszüge beiliegend)
<b>Grundstücksfläche</b>	225 m <sup>2</sup>
<b>Objekt</b>	5½-Zimmer-Reihenmittelhaus mit EHP
<b>Baujahr</b>	1981
<b>Flächenangaben</b>	135 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ca. 112 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche 55 m <sup>2</sup> Nettonebenraumfläche
<b>Renovationen/Investitionen</b>	(Detaillierte Auflistung auf separatem Zusatzblatt vorhanden) 2012/2021 wurden umfangreiche Renovationen/Erneuerungen realisiert. Zudem wurde laufend grosszügig investiert in Haus und Aussenräume. Alles ist bestens unterhalten und gepflegt.
<b>Versicherungssumme</b>	CHF 522'500.00 (2023)
<b>Amtlicher Wert</b>	CHF 450'200.00 (EFH) CHF 12'830.00 (EHP / WQ 1/20)
<b>Eigenmietwerte</b>	CHF 13'660.00 / 16'120.00 (Kanton / Bund) CHF 590.00 / 700.00
<b>Steuersätze</b>	Staat/Gemeinde 3.025/1.70 Einheiten Liegenschaftssteuer 1.2‰ vom amtlichen Wert
<b>Nebenkosten</b>	CHF 3243.65 (Heizen, Allgem-Kosten, Unterhalt, Einstellhalle)
<b>Verkaufspreise</b>	<b>CHF 950'000.00</b> Reihen-Einfamilienhaus <b>CHF 30'000.00</b> Einstellhallenplatz
<b>Übernahme</b>	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Vereinbarung möglich. Die Modelleisenbahnanlage auf dem südseitigen Privatgrundstück kann käuflich erworben werden (keine Bedingung).
<b>Kaufkosten</b>	Die Beurkundungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

### Copyright©

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Läderach Weibel Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden.

### Anmerkung/Verbindlichkeit

Diese Dokumentation ist weder ein Bestandteil des Kaufvertrages noch für den Abschluss von Verkäufen verbindlich, zudem besteht keine Gewähr auf Richtigkeit oder Verbindlichkeit des Inhaltes. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

### Hinweis zu den Grundriss-Zeichnungen inklusive Massangaben:

Diese sind als Anlageskizzen gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.

### Auskunft, Besichtigung und Verkauf

Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun

# Grundbuchauszug REFH, Gbbl-Nr. 1674

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen

## Liegenschaft Unterseen 593/1674

### Grundstücksbeschreibung

<b>Gemeinde</b>	Unterseen, BFS-Nummer: 593
<b>Grundstücksnummer</b>	1674
<b>Grundstücksart</b>	Liegenschaft
<b>Form der Führung</b>	Eidgenössisch
<b>E-GRID</b>	CH858846233518
<b>Grundstücksfläche</b>	225 m <sup>2</sup>
<b>Grundbuchpläne</b>	4526, 4546

### Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Underem Berg
Ortsname	Unterseen

### Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	21 m <sup>2</sup>
Gartenanlage	149 m <sup>2</sup>
Gebäude	55 m <sup>2</sup>

### Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1351814	Wohnhaus Beatenbergstrasse 44c, 3800 Unterseen	55 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>

### Flächenanteile SDR

Keine

### Bemerkungen AV

Keine

### Dominierte Grundstücke

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
SDR Unterseen 593/1688	1/18	06.01.1982	011-1982/32/0
SDR Unterseen 593/1687	1/18	06.01.1982	011-1982/32/0
SDR Unterseen 593/1686	1/18	06.01.1982	011-1982/32/0
LIG Unterseen 593/1684	1/18	06.01.1982	011-1982/32/0

### Eigentum

### Dienstbarkeiten

Vorhanden (Kopie zur Einsicht bereit)

# Grundbuchauszug EHP, GbbI-Nr.1685-12

5½-Zi-Reihenmittelhaus mit EHP • Beatenbergstrasse 44c • 3800 Unterseen

## Miteigentumsanteil Unterseen 593/1685-12

### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Unterseen, BFS-Nummer: 593
Grundstücksnummer	1685-12
Grundstücksart	Miteigentumsanteil
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH773520404638

### Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
SDR Unterseen 593/1685	1/20	06.01.1982	011-1982/32/0

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

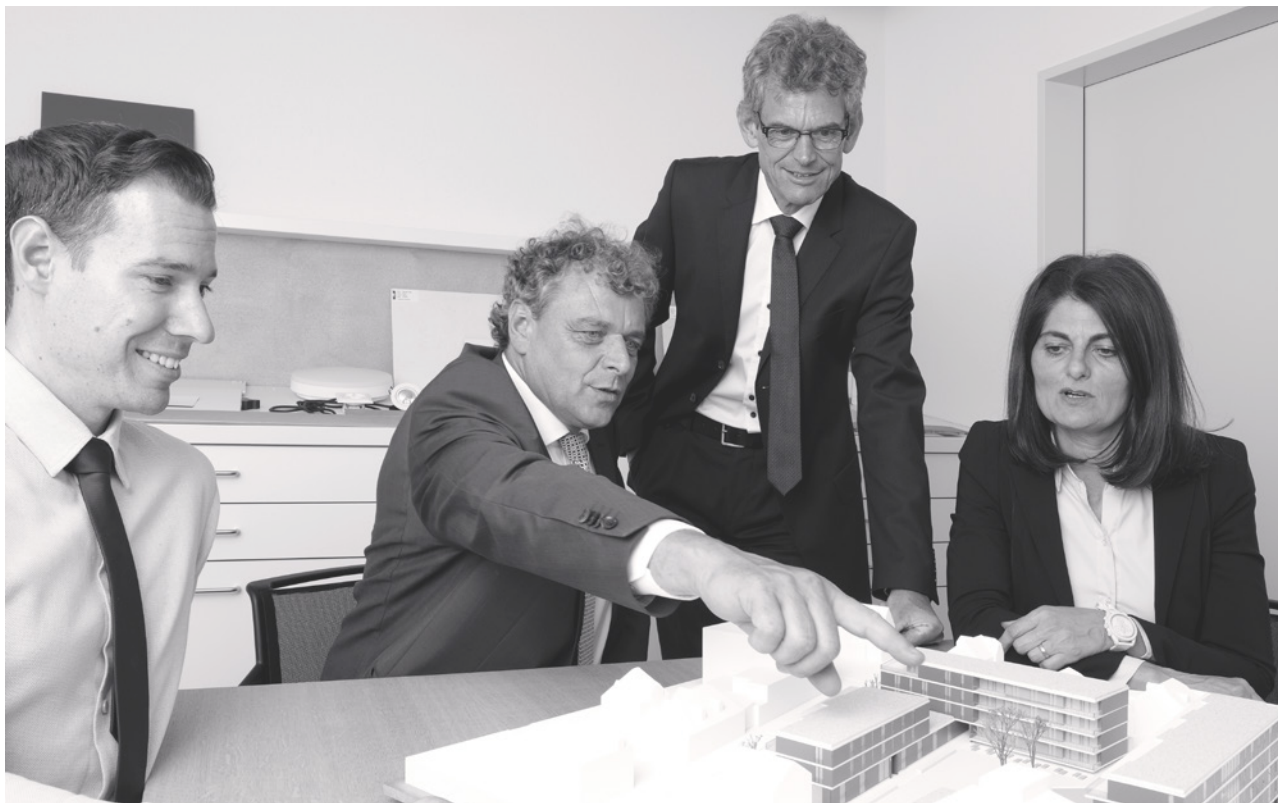
Keine

### Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
06.01.1982	011-1982/32/0	L	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID 1999/038135

### Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein



## «Im Zentrum steht für uns die Kundenzufriedenheit»

Die Läderach Weibel Immobilien AG:

**baut, verkauft, vermietet + bewirtschaftet** Immobilien.

**berät** Sie individuell, unbürokratisch und persönlich in Planung, Bau, Verkauf, Finanzierung, Altersvorsorge, Bewirtschaftung, Anlagen, Verkauf und Promotion im Immobilienmanagement.

**bietet / findet Finanzierungs-Lösungen**, massgeschneiderte und qualitätsvolle Lösungen im Bereich Zwischenfinanzierung von Wohneigentum.