

Grosszügiges Chalet an gesuchter Wohnlage

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



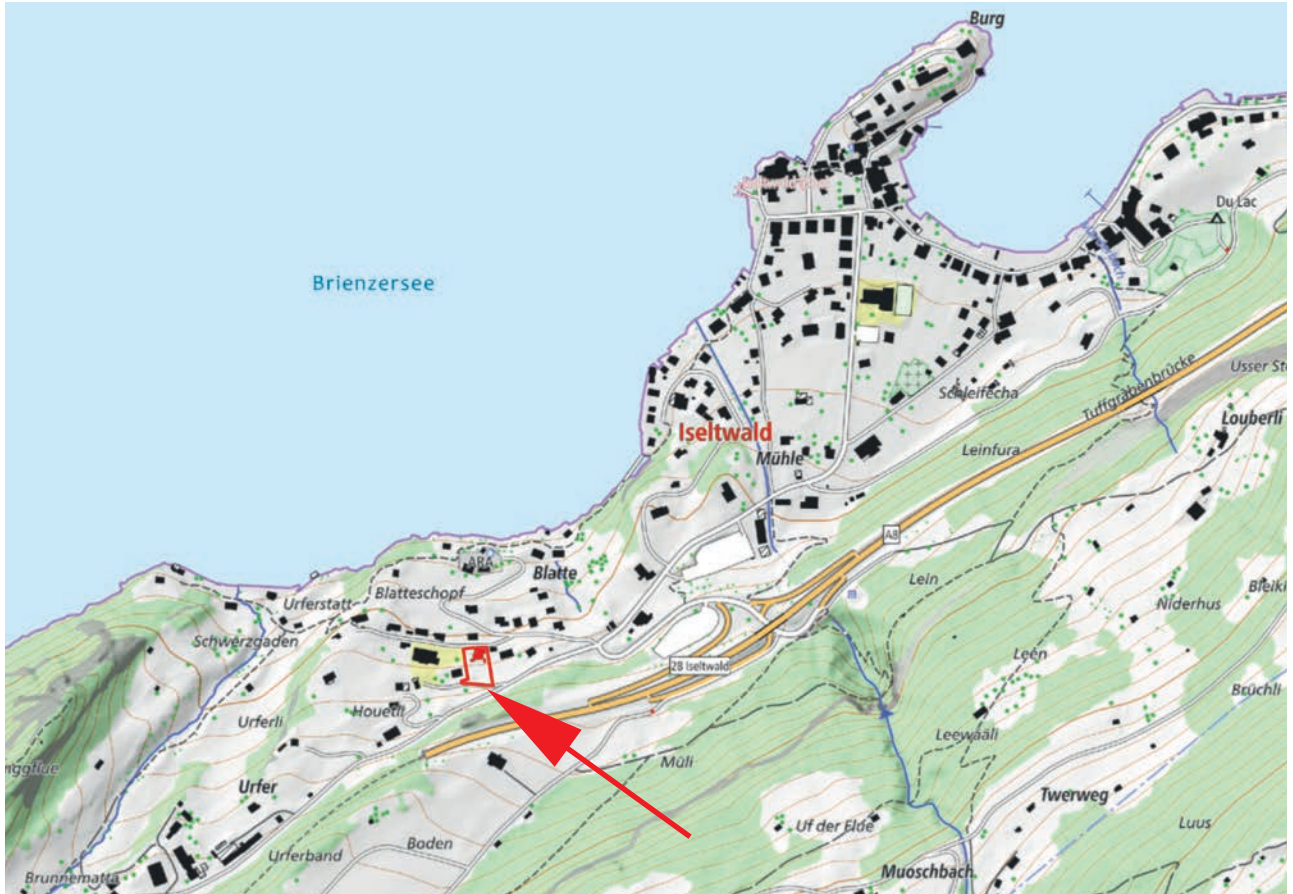
4½-Zimmer-Chalet mit 2½-Zimmer-Einliegerwohnung und Anbauten, zudem 2 Carports mit Disporaum
Grundstückfläche 1'167 m² (mit Baureserve) / Nettowohnfläche 197 m² / Nettonutzfläche 324 m²

Verkaufspreis:

Gesamte Liegenschaft mit stattlichem Chalet und zusätzlicher Wiese CHF 1'280'000.00

Lage in Iseltwald

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Gemeinde und Dorf Iseltwald

Iseltwald liegt im Berner Oberland am Südufer des Brienersees, auf einem Delta mit einer male- rischen Bucht. Zum Gemeindegebiet gehören auch das Schnäggeninseli sowie das 2687 m hohe Faul- horn. Hier wohnen Sie inmitten eines einzigartigen Erholungsgebietes, da wo andere Ferien machen. Das idyllische Dorf Iseltwald, mit rund 400 Ein- wohner/innen, hat nebst Gewerbe- und Gastro- betrieben auch ein Schloss sowie ein beliebtes Strandbad. Die eigenständige Gemeinde profitiert darüber hinaus von einer exklusiven Verkehrs- anbindung: Eigener Autobahnanschluss an die A8; Direkte Busverbindungen nach Interlaken und Bö- nigen; Schiffsanlegestelle mit Überfahrtsverbin- dung zur gegenüberliegenden Seeseite mit Brienz.

Wohnen über dem Brienersee

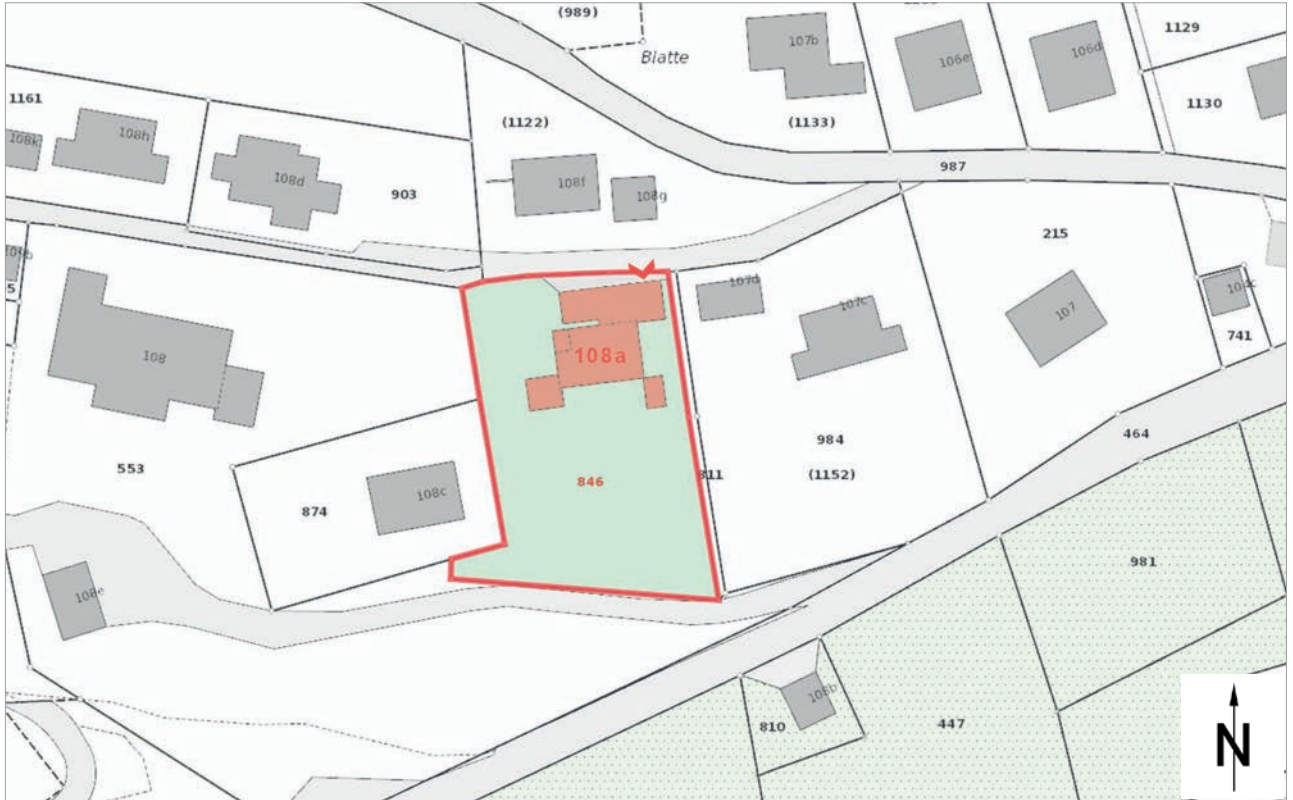
Das Chalet thront im Ortsteil Blatten (auch Blatta), im südwestlichen Teil von Iseltwald an sanfter Hanglage. In angenehmer Fussdistanz zum Dorf- kern geniessen Sie hier ländliche Ruhe in grüner

Umgebung, zudem einzigartige Panoramaaussicht über den Brienersee bis hin zur imposanten Berg- kette mit dem Briener Rothorn. Ihren täglichen Einkauf erledigen Sie bequem im Dorfladen (mit Post-Filiale). Zudem profitieren Sie von der vielfäl- tigen Infrastruktur im nahen Interlaken, das gut erreichbar ist per öV (Bus) oder via Autobahn (10 min). Die Schule bietet die Option, dass Ihre Kinder die Basisstufen in Iseltwald besuchen (Kinder- garten bis 2. Primar), danach findet der Unterricht im Nachbardorf Bönigen statt (Schulbus-Betrieb). Und Erholung beginnt hier vor der Haustür, wo eine einzigartige Naturkulisse Sie schnell aus dem Alltag holen wird. Auch für aktive Erholung gibt es hier zahlreiche attraktive Optionen. Sehr beliebt ist der Seeuferweg zu den beeindruckenden Giess- bachfällen mit dem historischem Grandhotel, um nur ein Beispiel zu erwähnen.

**Ihre Work-Life-Balance wird hier profitieren:
Ein privilegierter Wohnort über dem See
mit Panoramaaussicht, Ruhe und Privatsphäre!**

Situationsplan 1:1000 / Luftfoto (Geoportal Kt. Bern)

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Objektbeschreibung

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Kurzbeschreibung Objekt

Das schicke Chalet wurde 1963 zweigeschossig erstellt, mit einem massiven Kellergeschoss sowie einem Wohngeschoss in Chalet-Bauweise, zudem mit Satteldach und Ziegeleindeckung. 1993 wurde durch Aufstockung eines Dachgeschosses zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Aktuell umfasst das Chalet eine zweigeschossige 4½-Zimmerwohnung (EG/DG) sowie eine 2½-Zimmer-Einliegerwohnung im Soussol. Beim Umbau wurde auch zusätzlicher Nebenraum geschaffen mittels Erweiterung des Soussol und durch Anbau eines Schopfs ans EG. Zudem wurde 2010 im Sockelbau unterhalb des Chalets ein zweiter Carport samt einem geräumigen Disporaum realisiert. Die Wärmeenergie wird mittels Ölheizung erzeugt (2023 ersetzt) und via Radiatoren verteilt. Das umfangreiche Grundstück mit einer dazugehörigen Wiese oberhalb des Chalets, befindet sich an sanfter Hanglage, mit unverbaubarer Panoramaaussicht über den Brienersee bis hin zur Briener Rothorn-Bergkette. Unterschiedliche Terrainebenen mit idyllischen Sitzplätzen bieten zudem rund ums Haus einzigartige Möglichkeiten zum Entspannen und Geniessen. Nebst vielfältiger Bepflanzung, schmücken auch ein Biotop und ein Brunnen den sehr



gepflegten Umschwung. Die gesamte Liegenschaft ist bestens unterhalten und gepflegt. Der ausgezeichnete energetische Zustand des Chalets wurde durch Infrarot-Wärmebilder bestätigt und auch dokumentiert. Die dazugehörige Wiese oberhalb der Liegenschaft wird aktuell als Kleintier-Weideland genutzt (bebaubar/Baureserve vorhanden). Überdies bietet die Liegenschaft interessante Nutzungsoptionen wie Gästewohnung, Generationenhaus, Vermietung Einliegerwohnung oder einzelner Zimmer (regional gesucht von zahlreichem Gastgewerbe-Personal); auch die Kleintier-Haltung ist möglich, oder der Ausbau der Wohnfläche durch einen Erweiterungsbau ..

Wohn- und Raumkonzept, Innenausbau

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Wohnkonzept

Das Chalet beinhaltet eine 4½-Zimmerwohnung sowie eine Einliegerwohnung plus Nebenräume im Soussol. Komplettiert wird das Raumangebot durch einen vorgelagerten Sockelbau bestehend aus zwei Carports und einem geräumigen Disporaum. Jede Etage verfügt zudem über reichlich Stauraum: DG mit Seitenstrich, EG mit Schopf-Anbau, UG mit diversen Nebenräumen, Sockelbau mit geräumigem Keller-/Disporaum. Auch die Aussenräume überzeugen durch aussergewöhnliches Potenzial zum Entspannen: Zwei Balkone sowie idyllische Relax-Sitzplätze rund ums Haus bieten nebst vorzüglicher Privatsphäre auch einzigartige Panoramaaussicht über den Brienersee bis hin zur Briener Rothorn-Bergkette!

Raumkonzept

Der Haupteingang befindet sich auf EG-Niveau, wo Sie folgendes Raumprogramm erwartet: Das Entrée, ein grosszügiger Wohn- und Essraum mit offen gestalteter Küche, zudem ein Badezimmer mit Wanne/WC sowie ein Zimmer; zudem ein durchgehend gestalteter Eckbalkon mit herrlicher Aussicht auf See und Berge. Ins Dachgeschoss geht es über eine Holz-Innentreppe. Da erwartet Sie ein imposanter Vorplatz, zwei geräumige

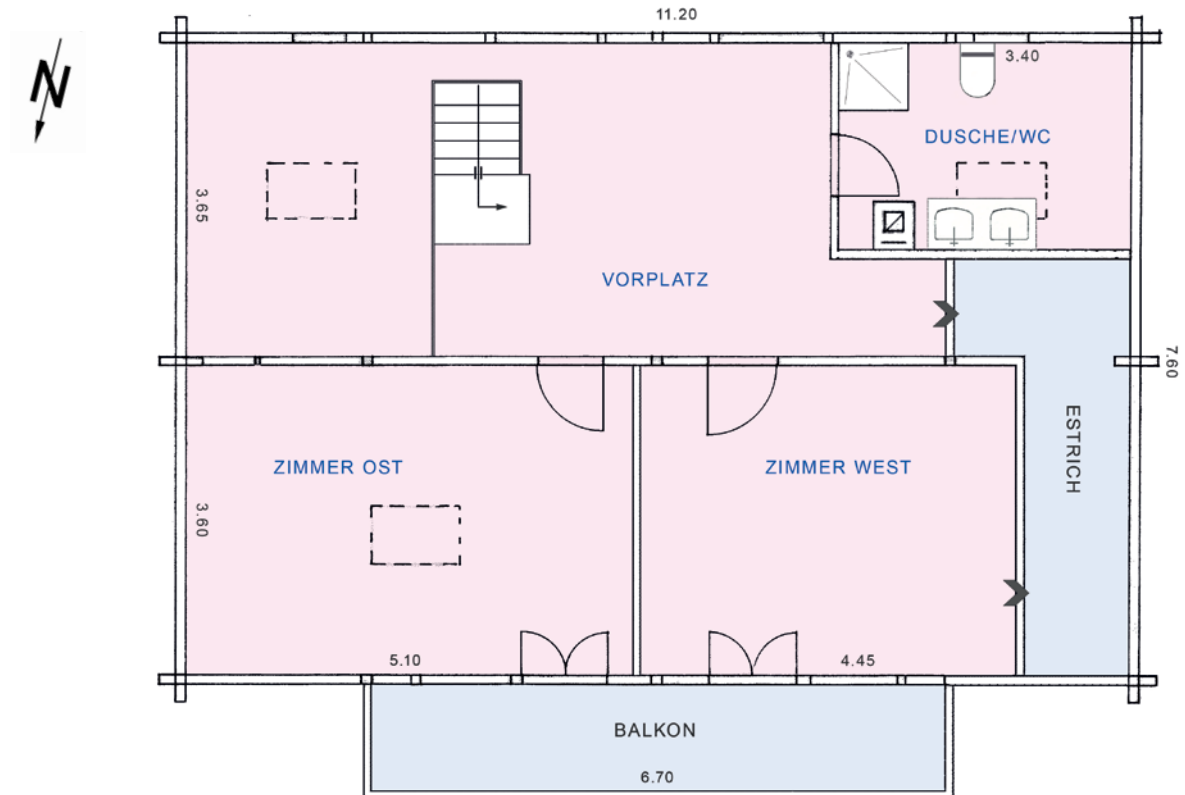
Dachzimmer mit einem vorgelagerten Balkon (See-/Bergsicht), dazu ein grosszügiges Bad mit Dusche/WC, zudem ein Seitenstrich mit reichlich Stauraum. Das Soussol ist über einen Aussenzugang von der Terrasse erschlossen. Es umfasst nebst einem Kellerraum und einem Öltankraum auch eine Einliegerwohnung mit Entrée, zwei Zimmern, einem Bad mit Dusche/WC sowie einem weiteren Zimmer mit Installation für eine Einbauküche. Der Waschküchen-Anbau mit angegliedertem Heiz-/Technikraum ist auch über einen separaten Aussenzugang direkt erschlossen.

Innenausbau

Das EG kommt modern und zeitlos daher. Holzböden kombiniert mit Sichtbackstein und stilvollem Cheminéeofen, verleihen dem Wohnraum ein rustikales Wohlfühl-Ambiente. Das Dachgeschoss beeindruckt durch hohe Decken mit Sicht-Holzkonstruktion: Hier erwartet Sie authentischer Chalet-Charme mit loftartigem Wohngefühl. Das Soussol mit späterem Waschküchen-Anbau ist dem jeweiligen Alter entsprechend unterschiedlich ausgebaut. Das beigefügte Fotomaterial vermittelt Eindrücke davon, zudem erfolgt die Übernahme der Liegenschaft aufgrund einer persönlichen Besichtigung des aktuellen Bauzustandes.

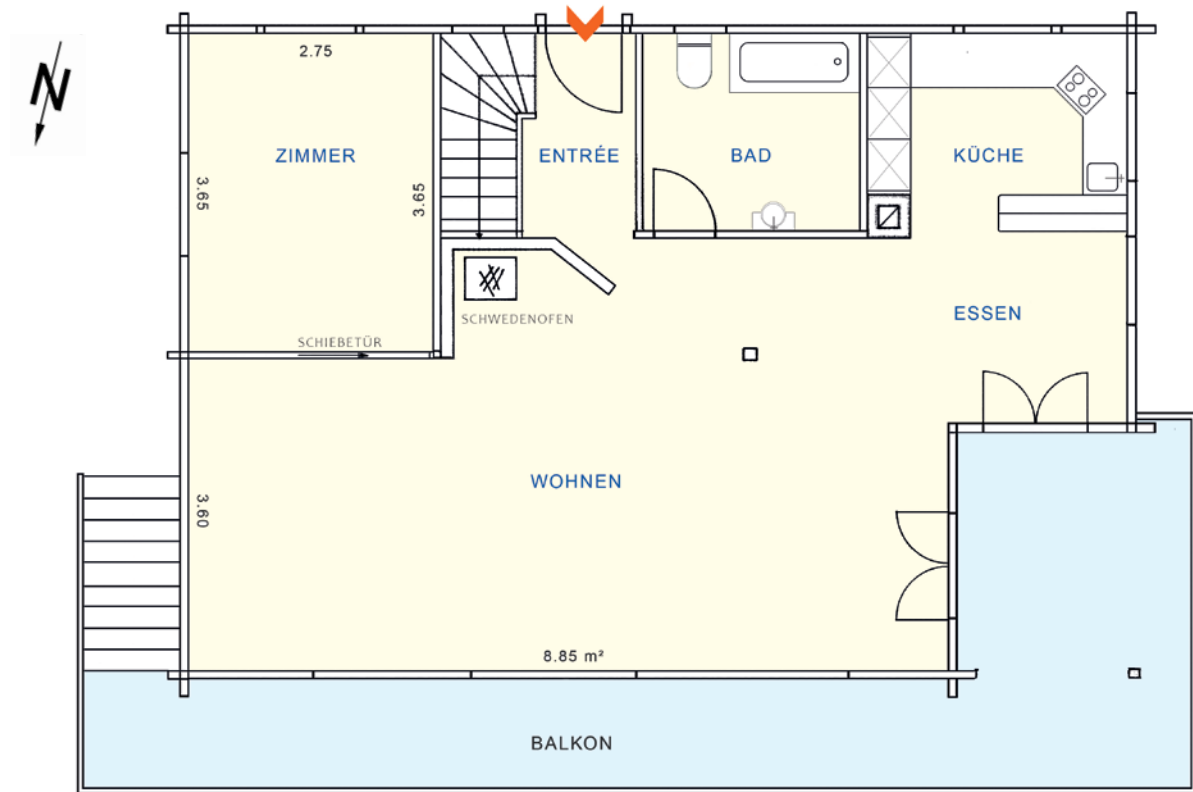
Dachgeschoss: Grundriss und Eindrücke

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



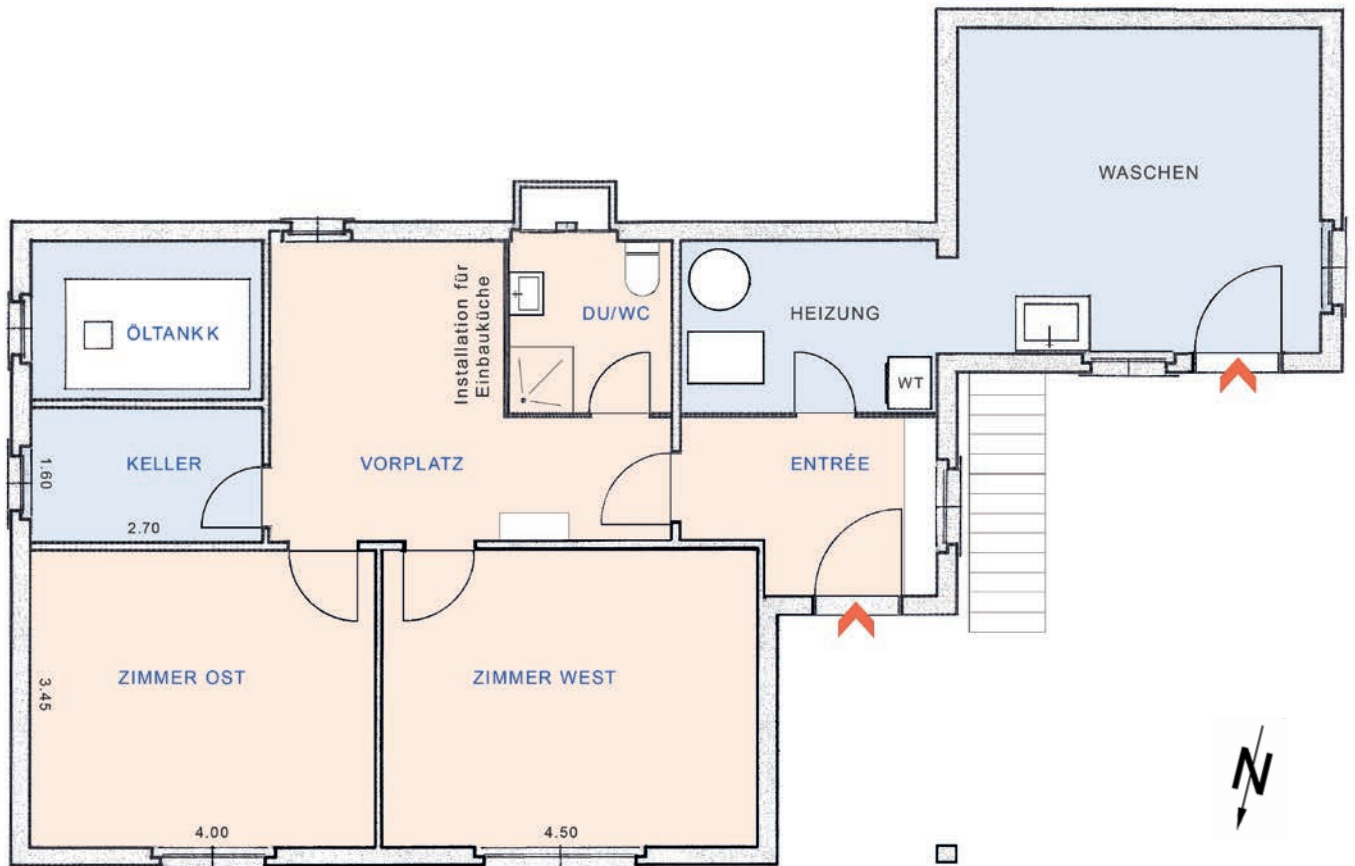
Erdgeschoss: Grundriss und Balkon-Aussicht

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



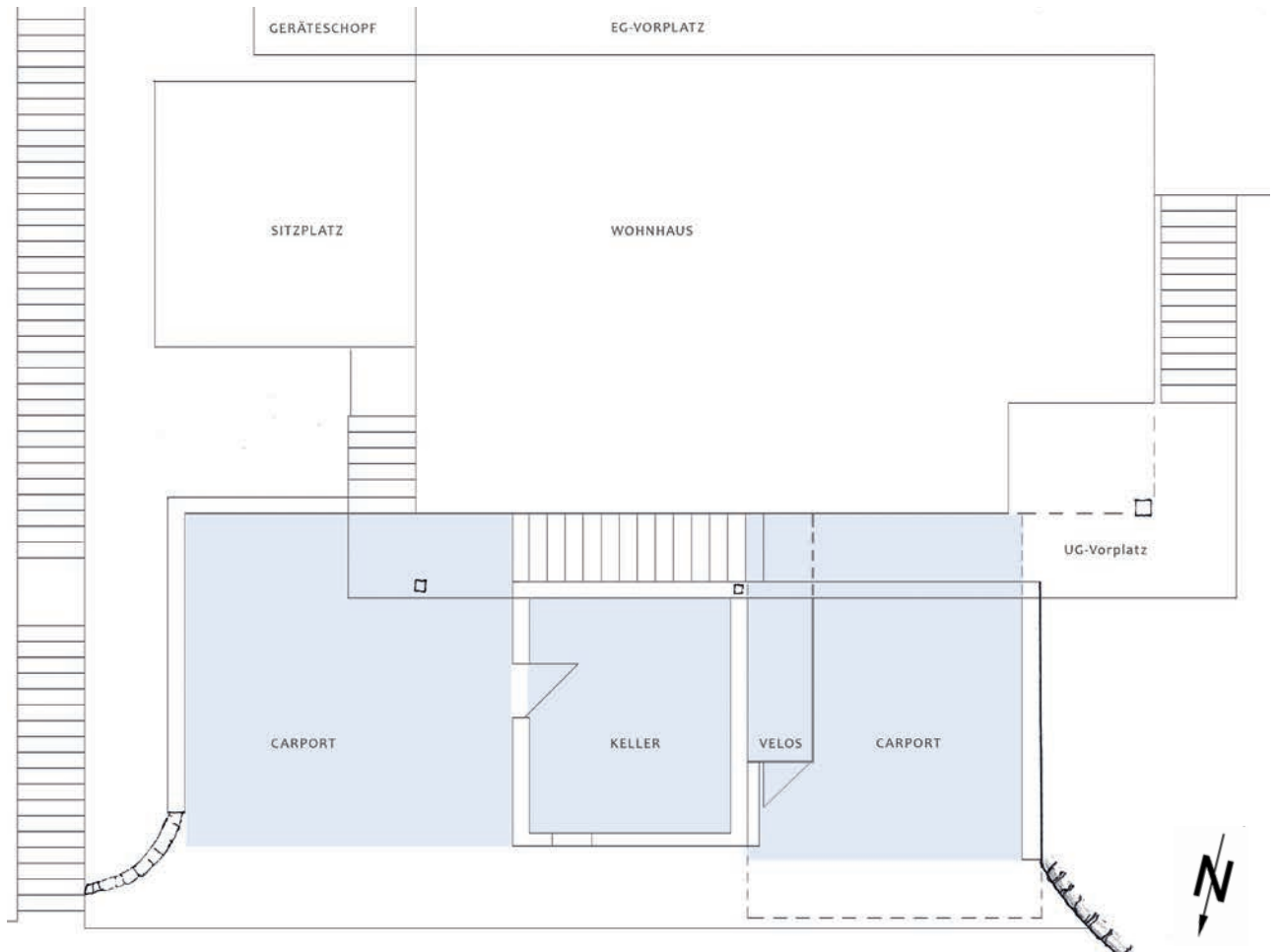
Soussol: Grundriss / Nordwest Ansicht

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Sockelbau: Grundriss / Nordfassade

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Flächenauflistung / Hauseingang (EG-Niveau)

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald

Dachgeschoss

Vorplatz	m ²	33.7	Zimmer Ost	m ²	13.8
Zimmer Ost	m ²	18.4	Zimmer West	m ²	15.5
Zimmer West	m ²	16.0	Kellerraum	m ²	4.3
Dusche/WC	m ²	7.9	Öltankraum	m ²	5.2
Nettowohnfläche DG	m ²	76.0	Heizung/Waschen	m ²	20.8
Balkon	m ²	7.7	Nettowohnfläche (Einliegerwhg.)	m ²	50.9
Estrich	m ²	6.50	Nettonebenraumfläche KG	m ²	30.3

Erdgeschoss

Entrée	m ²	2.9
Zimmer	m ²	10.4
Wohnen	m ²	44.2
Küche	m ²	7.0
Bad/WC	m ²	5.8
Nettowohnfläche EG	m ²	70.3
Balkon	m ²	24.3
Anbau Geräteschopf	m ²	9.5

Soussol mit Einliegerwohnung

Entrée	m ²	5.4
Vorplatz	m ²	12.2
Dusche/WC	m ²	4.0

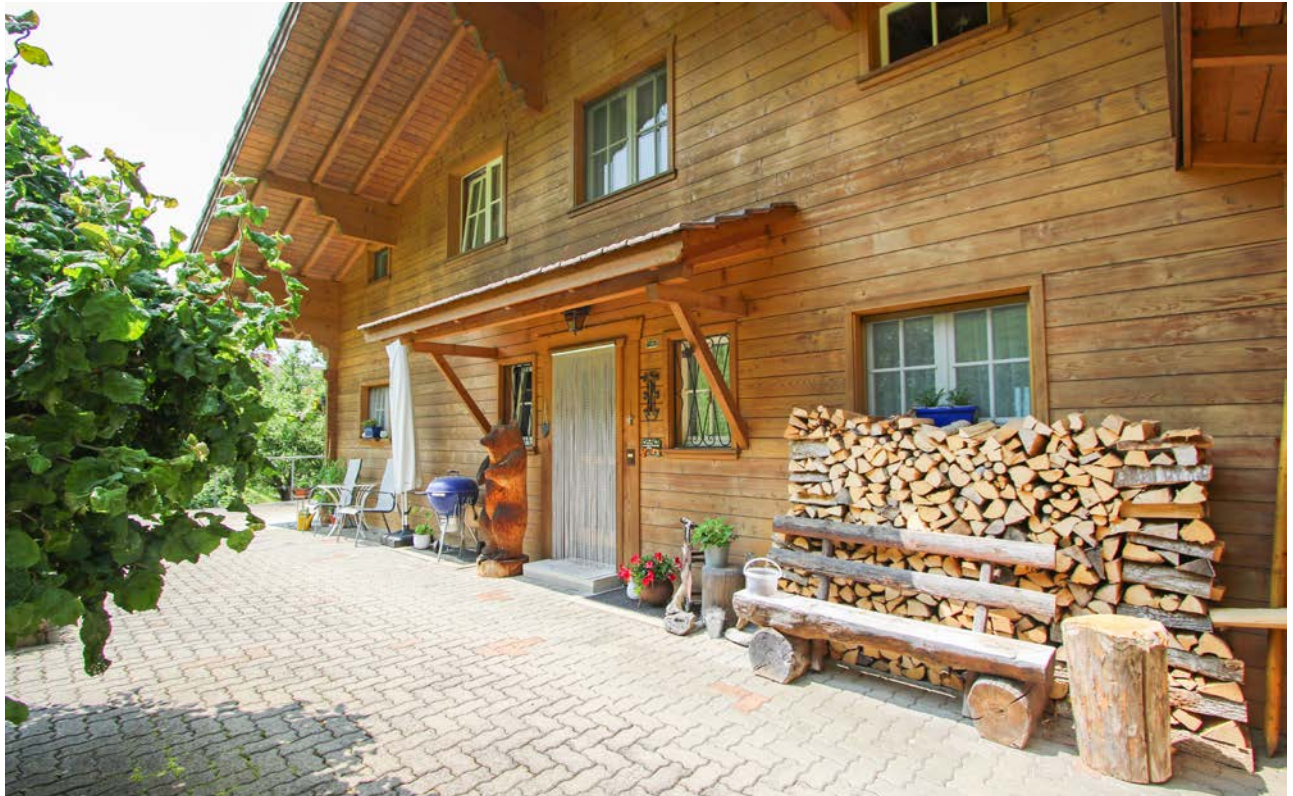
Sockelgeschoss mit Carport

Kellerraum	m ²	10.5
2 Carports inkl. Veloraum	m ²	38.0

Flächenzusammenstellung

Bruttogeschossfläche ca.	m ²	245
Total Nettowohnfläche	m ²	197.2
Total Nettonebenraumfläche	m ²	56.8
Total Nettonutzfläche	m ²	324.0
Total Balkonfläche	m ²	32.0
Total Carportfläche	m ²	38.0

Ausserdem diverse befestigte Sitzplätze auf unterschiedlichen Terrain-Ebenen



EG-Ebene mit Anbau und Panorama-Balkon

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Wiese mit Zugangstreppe / Schopf-Anbau EG

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Waschküchen-Anbau, Brunnen und Biotop

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



DG: Eindrücke Zimmer und Balkon-Aussicht

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



EG: Eindrücke Wohnen / Essen

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



EG: Eindrücke Essen / Küche

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



EG: Weitere Eindrücke

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Soussol: Eindrücke Einliegerwohnung

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald

Grundbuch	Iseltwald-Gbbl.-Nr. 846 (Liegenschaft) (Kopie Grundbuchauszug beiliegend)
Grundstücksfläche	1'167 m ² (mit Baureseve)
Objekt	Chalet mit 4½-Zimmerwohnung und 2½-Zimmer-Einliegerwohnung, zudem 2 Carports, 2 Anbauten und eine Zusatzwiese
Baujahr/ Erweiterungen	1963 / 1993 Aufstockung Dachgeschoss, UG: Anbau Waschküche, Sockelbau: 1 Carport; 2010 zweiter Carport und Disporaum
Kubatur	1'022 m ³ (GVB-Norm)
Flächenangaben	245 m ² Bruttogeschossfläche 197 m ² Nettowohnfläche 56 m ² Nettonebenraumfläche 324 m ² Nettonutzfläche (inkl. 2 Carport total 38 m ²)
Amtlicher Wert	CHF 883'960.00
Eigenmietwert	CHF 18'680.00 CHF 21'900.00 (Kanton/Staat)
Versicherungssumme	CHF 948'500.00 (GVB-Auskunft vom 4.12.2023)
Nebenkosten ca.	CHF 4100.-- (Heizen/Strom/Wasser/Kehrichtgebühren)
Steuersätze	Kanton/Gemeinde 3.06/1.85 Einheiten Liegenschaftssteuer 1.5% vom amtlichen Wert
Verkaufspreis	CHF 1'280'000.00
Übernahme	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Absprache möglich.
Kaufkosten	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, noch zu kommerziellen Zwecken verwendet 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 Anlageskizze gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf

Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun.

Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 846 (Seite 1 von 2)

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald

Liegenschaft Iseltwald 582/846

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Iseltwald, BFS-Nummer: 582
Grundstücksnummer	846
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH384346352468
Grundstücksfläche	1'167 m ²
Grundbuchpläne	3386, 3406

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Blatta
Ortsname	Iseltwald

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	987 m ²
Gebäude	180 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1346913	Wohnhaus Blatte 108a, 3807 Iseltwald	180 m ²	180 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 846 (Seite 2 von 2)

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
18.07.1961	011-VI/9403	R	Durchleitungsrecht, ID 1999/026043 z.L. LIG Iseltwald 582/553 z.L. LIG Iseltwald 582/874
04.12.1964	011-VII/6009	L	Fahrwegrecht, ID 1999/026044 z.G. LIG Iseltwald 582/874

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
30.10.2015	036-2015/3711/0	L	Leitung gemäss WVG, ID 2015/001487

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.

Läderach Weibel Immobilien AG | Bleichstrasse 10, CH-3600 Thun

Telefon 033 225 38 80 | verkauf@laederachweibel.ch | www.laederachweibel.ch