



VERKAUFSDOKUMENTATION

**«CHALET ZWÄRGEHÜSLI»
4 Zimmer Chalet
mit Autoabstellplätzen, Kellerräumen
und gepflegtem Umschwung**

Öschigässli 54, 3718 Kandersteg

Hier bin ich daheim...

ECKDATEN IM ÜBERBLICK

OBJEKTBEZEICHNUNG

4 Zimmer Chalet

OBJEKTADRESSE

Öschigässli 54
3718 Kandersteg

BAUJAHR

1985
Renovationen ab Jahr 2014
Chronologie auf Seite

GRUNDBUCHBLATTNUMMER

Wohnhaus Nr. 1269

GRUNDSTÜCK

Fläche 313 m²

ZONE

Wohnzone 2

DIENSTBARKEITEN

gem. Grundbuchauszug

FLÄCHEN

Wohnen Netto 68,3 m²
Balkon 9,7 m²

AMTLICHER WERT

Wohnhaus Jahr 2020 Fr. 377.400.-

EIGENMIETWERT

Wohnhaus Jahr 2020 Fr. 9.220.-

VERSICHERUNGSWERT

Wohnhaus Fr. 672.200.-

VERKAUFSRICHTPREIS

Fr. 850.000.-

BESONDERHEIT

- Zweitwohnsitz/Ferienwohnsitz
- Verkauf an Ausländer möglich

BESICHTIGUNGEN

Individuell, nach telefonischer
Vereinbarung

UNTERKELLERUNG

Das Wohnhaus ist voll unterkellert

HEIZUNG

Ölheizung 2020
Öltank 2575 lt
Boiler 300 lt

ÜBERNAHMETERMIN

ab sofort/nach Vereinbarung

ANSCHLÜSSE

Wasser, Kanalisation, Strom,
Telefonanschluss, Satelliten TV

HANDÄNDERUNGSKOSTEN

Bei Erstwohnsitz steuerbefreit - bei
selbstbewohntem Teil bis Fr. 800.000.-
1.8 % des Kaufpreises z.L. des Käufers bei
Zweitwohnsitz

NOTARIAT/GRUNDBUCHAMT

nach Absprache - ca. 0.8 % des Kaufpreises
(Höchstfuss) z.L. des Käufers

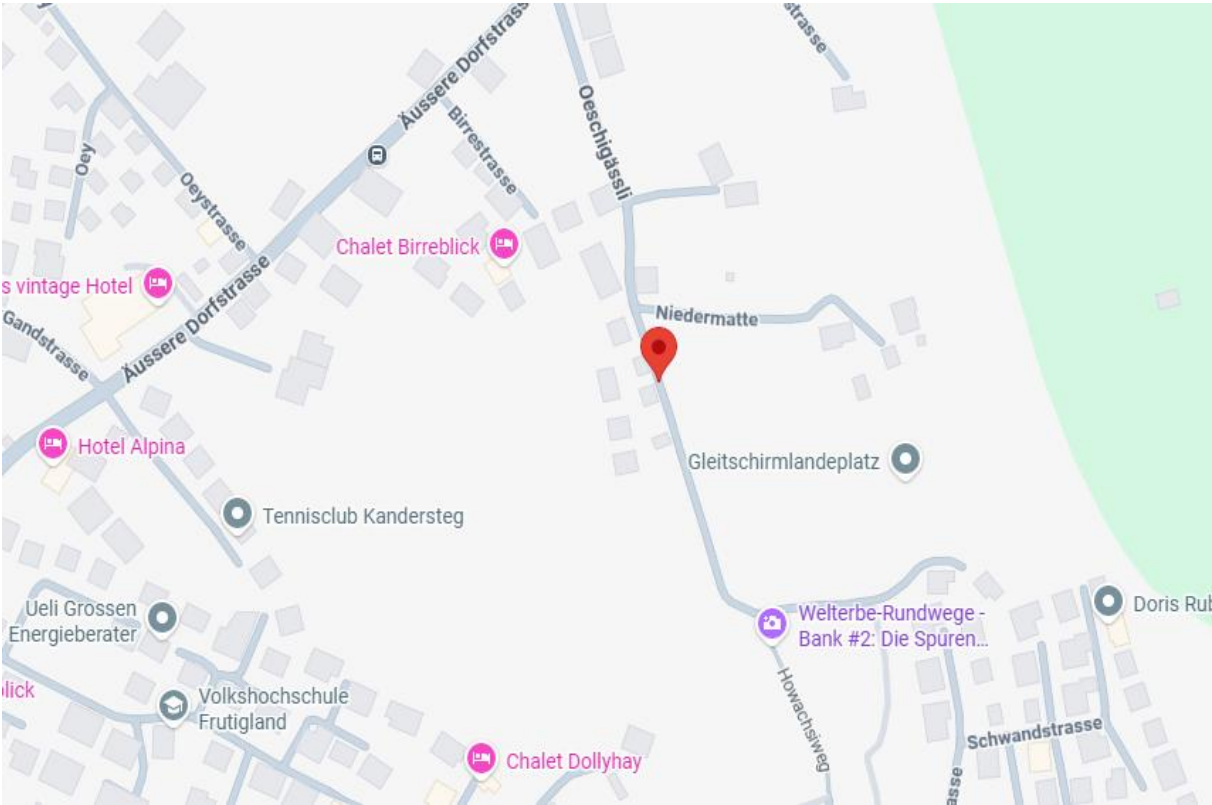
AUSKUNFT

Martina Brügger
078 785 87 30

KONTAKT

Alpstyle Immobilien AG Zweigstelle
Dorfstrasse 22 Dorfstrasse 54
3714 Frutigen 3715 Adelboden
Telefon 033 671 18 10
FAX 033 671 18 14
info@alpstyle-immobilien.ch
www.alpstyle-immobilien.ch

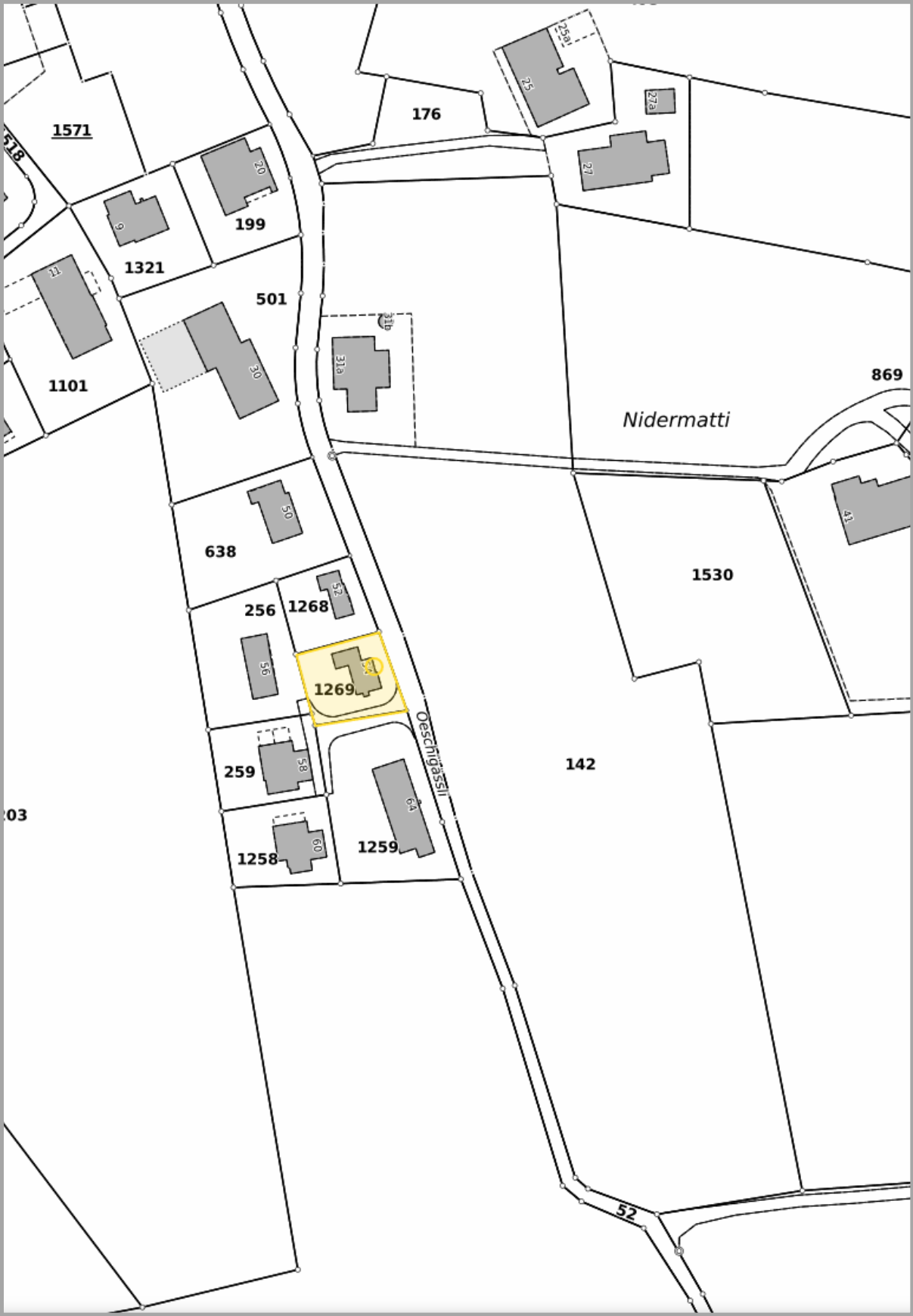
LAGEPLAN



LUFTBILD



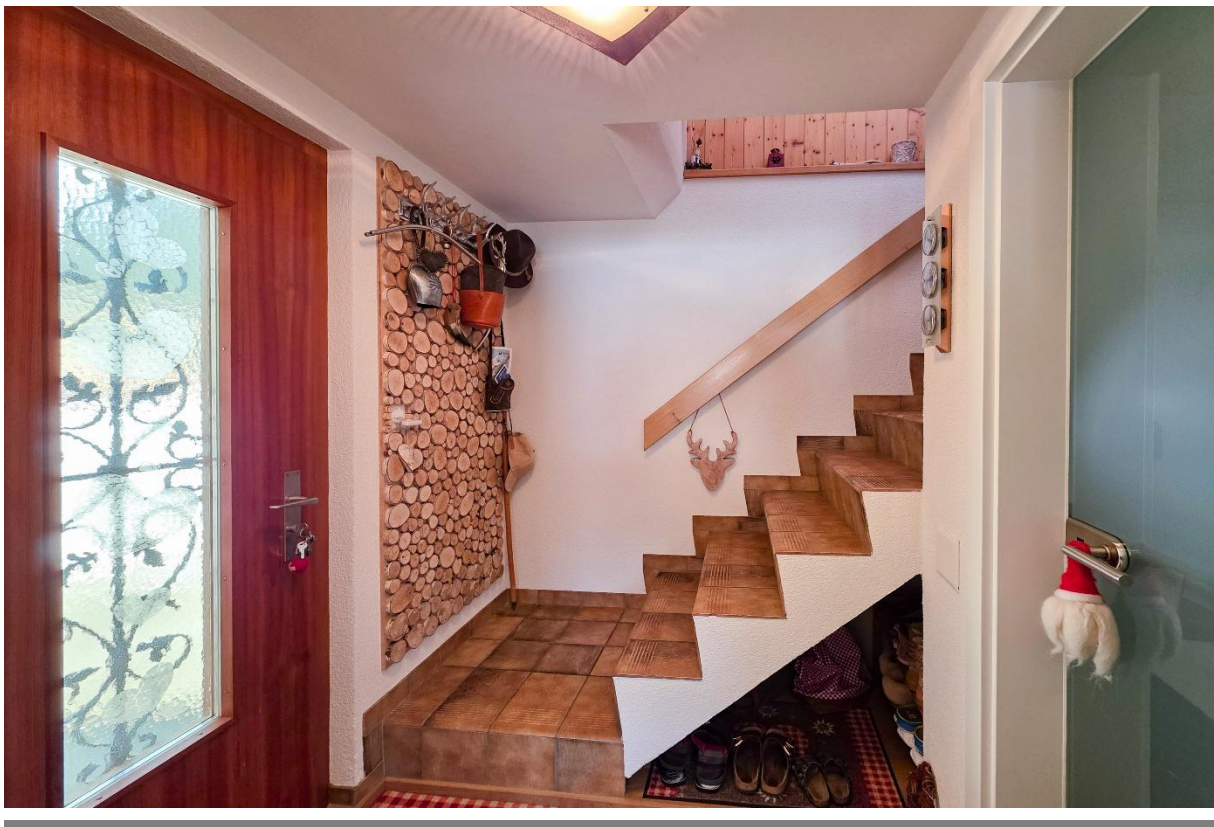
SITUATIONSPLAN





Der überdachte Eingangsbereich in das Chalet Zwärgehüslü

Der Eingangsbereich mit Treppe ins Obergeschoss





Der Essbereich mit Eichenparkett-Boden und Ausgang in den Garten

Der Wohn- und Essbereich ist mit einer speziellen Steinwand ausgestattet





Die geräumige und offene Küche im Landhausstil mit Kühlschrank, Glaskeramikherd, Dampfabzug, Handwaschbecken und Fenster

Zudem gelangt man von der Küche direkt auf die Terrasse





Der Blick durch die schöne Küche zum Essbereich und zur Terrasse





Der offene Wohnbereich mit Ofenanschluss und Ausgang auf die sonnige Terrasse

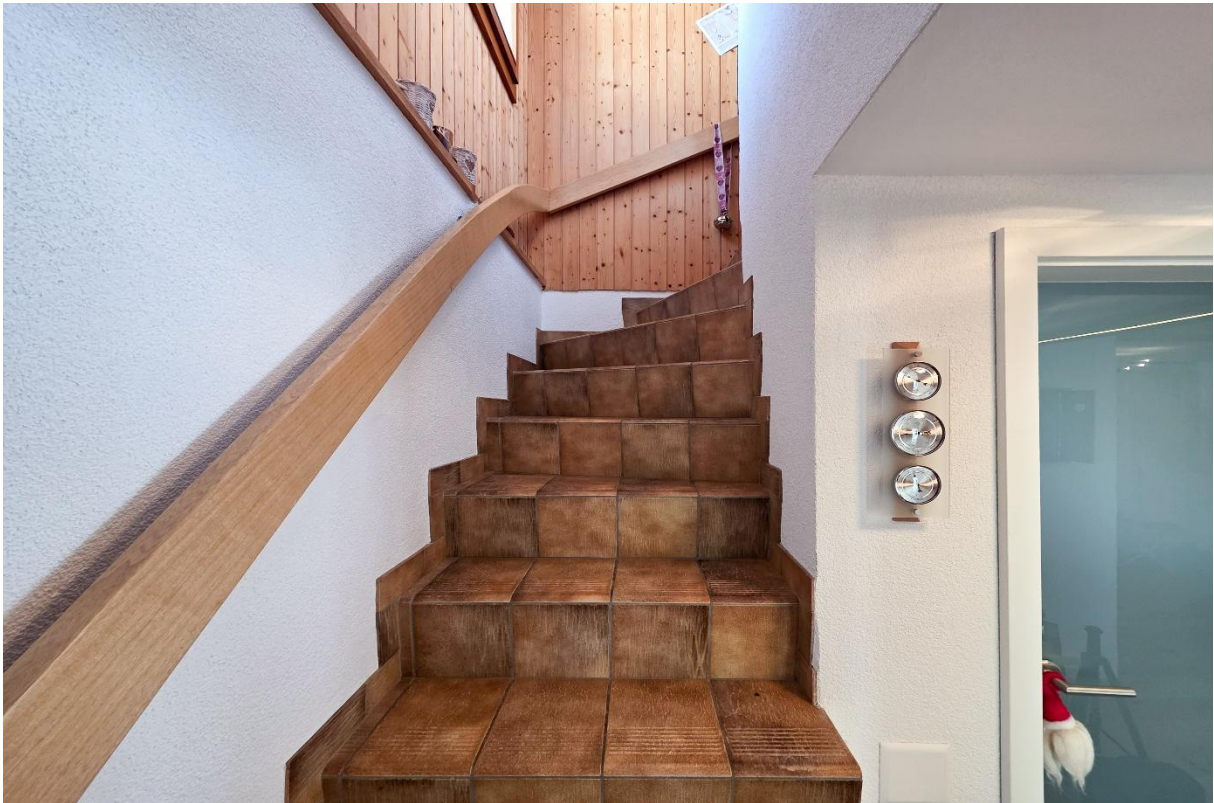
Der Wohnbereich ist ebenfalls mit Eichenparkett und Steinverblender ausgestattet





Das Tages WC im Erdgeschoss





Treppauf gelangt man in das Dachgeschoss

Zimmer Nr. 1 im heimeligen Arven-Stil und Ausgang auf den sonnigen Balkon





Das Zimmer Nr. 2 ebenfalls im Arven-Stil und verfügt über einen grossen Einbauschränk

Das Badezimmer im Dachgeschoss...



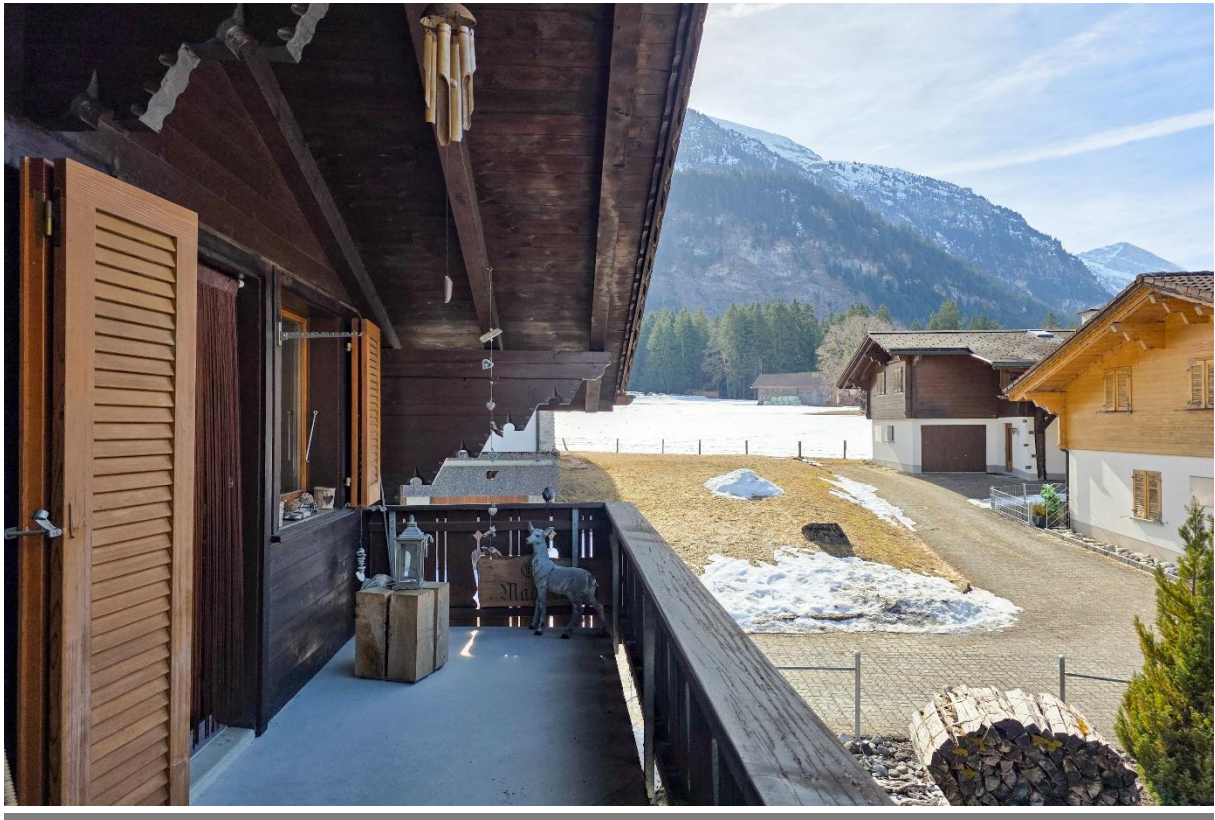


... ausgestattet mit Badewanne, walk in Dusche, Handwaschbecken, Toilette, Handtuchradiator und zwei Fenstern





Der Balkon mit Zutritt durch das Schlafzimmer Nr. 1





Der Balkon bietet Platz für einen kleinen Tisch und bietet eine wunderbare Aussicht in die Bergwelt Kandersteg's





Die beeindruckende Aussicht vom Chalet Zwärgehüsl





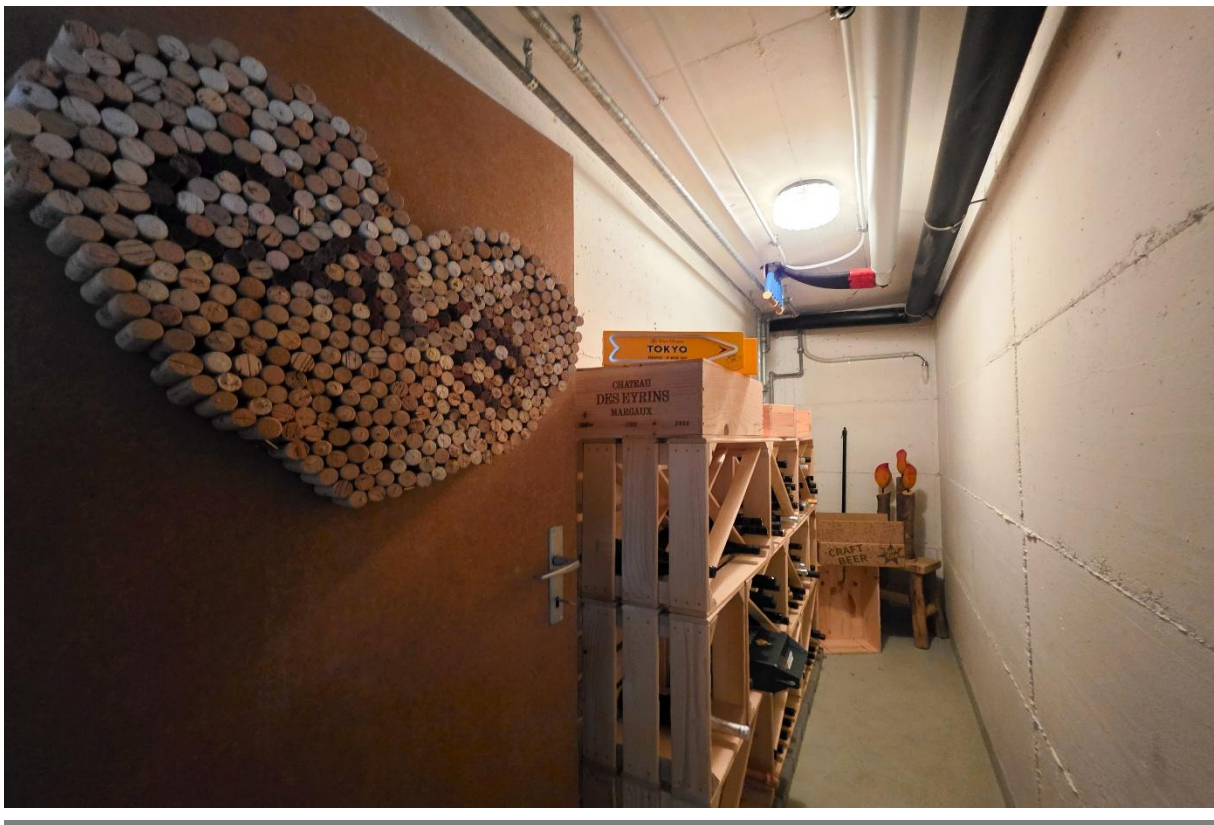
Mit dem Aussenzugang gelangt man in das Untergeschoss zu den Nebenräumen – Heiz- und Waschaum mit einer neuwertigen Waschmaschine + Tumbler (Kombi)





Der geprüfte Luftschutzraum – dient hier als Stauraum...

... und der kleine Weinkeller





Der praktische Skikeller zugänglich vom Garten

Die überdachte sonnige Terrasse mit Zutritt von der Küche und Wohnzimmer





Im Garten befindet sich ein Gartenhäuschen für die praktische Aufbewahrung von Arbeitsmaterial und Werkzeug





Der pflegeleichte Umschwung verfügt über eine Feuerstelle mit Quadersteinen

Der Vorplatz des Chalets bietet Platz um 2 bis 3 Autos zu parkieren





Die Aussenansichten des Chalet Zwärgehüsi...





...mit seinem pflegeleichten Umschwung



ZUSAMMENFASSUNG

«Das Bijou Zwergehüsli an einmaliger Lage in Kandersteg»

An traumhafter Lage am Öschigässli 54 in Kandersteg erwartet Sie dieses liebevoll gepflegte 4 Zimmer Chalet – ein wahres Bijou mitten in der beeindruckenden Bergwelt des Berner Oberlandes.

Direkt an der Langlaufloipe gelegen, erreichen Sie die Talstation Oeschinensee in nur etwa fünf Gehminuten. Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Lage an einer Anstösserstrasse, umgeben von Landwirtschaftszone – und dennoch zentrumsnah. Im Winter können Sie mit Ihren Wintersportgeräten bequem bis vor das Chalet fahren.

Dieses Zuhause wurde 1985 erbaut und im Jahr 2014 umfassend und liebevoll renoviert. Seither präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihren warmen Alpen-Chic-Charakter.

In sämtlichen Wohn- und Schlafbereichen sowie in der Küche sorgen hochwertige Eichenparkettböden für eine warme Wohnatmosphäre. Die beiden Nasszellen sind mit hellen Keramikböden und -wänden ausgestattet.

Schon beim Eintreten empfängt Sie eine warme, einladende Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer grosszügigen, offenen Küche im zeitlosen Landhausstil. Der stilvoll gestaltete Wohn- und Essbereich mit seiner Steinwand + integrierte LED Beleuchtung und dem Ofenanschluss bildet den zentralen Treffpunkt des Hauses und schafft den perfekten Rahmen für gemütliche Stunden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Tages WC.

Von der Küche und dem Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die überdachte, sonnige Terrasse. Der gepflegte und pflegeleichte Umschwung schafft eine Wohlfühloase und verfügt über eine Feuerstelle mit Quadersteinen und ein kleines Gerätehäuschen.

Für erholsame Nächte laden im Obergeschoss die zwei Schlafzimmer im heimeligen Arven-Stil ein. Das Kinderzimmer verfügt über einen grosszügigen Einbauschränk und das Eltern-Schlafzimmer bietet zusätzlich den sonnigen Balkon mit schönem Ausblick. Ein geschmackvoll eingerichtetes Badezimmer mit Badewanne, bodenebener Dusche, Toilette und Handtuchheizkörper komplettiert diese Etage.

Das Untergeschoss, von aussen zugänglich - bietet zusätzlichen Stauraum und Funktionalität mit einem kleinen Weinkeller, einem geprüften Luftschutzraum sowie der im Jahr 2020 ersetzten Ölheizung mit 2575-Liter-Stahltank. Ebenfalls vorhanden ist eine neuwertige Waschmaschine mit Tumbler (Kombifunktion).

Im hinteren Teil des Erdgeschosses – durch den Garten zugänglich - befindet sich zudem ein praktischer Skiraum – besonders komfortabel für Wintersportliebhaber.

Das gesamte Haus ist stilvoll im gemütlichen Alpen-Chic eingerichtet; ein Teil des neuwertigen Mobiliars kann auf Wunsch übernommen werden.

Diese einzigartige Liegenschaft vereint alpinen Charme, Komfort und eine aussergewöhnliche Lage – ideal als Hauptwohnsitz oder als idyllischer Rückzugsort in den Bergen.

Gerne zeigen wir Ihnen das Chalet Zwärgehüsli persönlich – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CHRONOLOGIE RENOVATIONEN

2014/2015:

Neue Wasserleitungen

Neue Elektrizität

Neue Bodenbeläge im EG und OG

Eichenparkett im Wohn-/Essbereich und Küche sowie in beiden Schlafzimmern

Plattenboden in der Toilette EG und im Badezimmer OG

Neuer Abrieb/Anstrich der Wände im EG und OG

Neue Decke im ganzen EG (Glattstrich)

Sämtliches Täfer im OG im Trockeneis-Verfahren gereinigt

Sämtliche Holzfenster und -türen frisch gestrichen

Bestehende Heizkörper gereinigt und neu gestrichen

Nassbereich:

Neue Plattenverkleidung der Wände in der Toilette EG und im Badezimmer OG

Neue Täferdecke mit Einbauspots im Badezimmer OG

Neue Sanitäranlagen in der Toilette EG (WC und Lavabo) und im Badezimmer OG (WC, Lavabo, Badewanne, Dusche begehbar, Heizkörper für Frotteetücher)

Versetzen des Toilettenzugangs im EG (Zumauern einerseits und Wanddurchbruch andererseits) mit neuer Glastüre

Küche:

Wanddurchbruch zu Garage und Einbau neue Küche in ehemaliger Garage (Kühlschrank mit Eisfach, Glaskeramikherd, Backofen, Dampfabzughaube)

Wanddurchbruch Küche und Einbau neue Fenstertüre inkl. neuer Holzfensterladen auf die Terrasse hinaus

Aufhebung ehemalige Garagentoröffnung und Einbau neues Fenster

Neuer Heizkörper in der Küche

Abdichtung Flachdach über neuer Küche mit Kupferabschluss

Wohnzimmer:

Wandverkleidung aus Stein mit indirekter Beleuchtung

Anschluss für Heizofen inkl. eingelassene Metallplatte im Parkettboden

Skiraum:

Wanddurchbruch für neue Zugangstüre

Mit Steckdose, unbeheizt

Keller:

Wände/Boden frisch gestrichen

Kombigerät Waschmaschine und Tumbler (sehr selten benutzt, wie neu)

Umgebung:

Neue Terrasse mit Waschbetonplatten belegt inkl. Verlängerung mit denselben hin zum Gerätehaus und zum Skiraum resp. zum Hausplatz

Gartenanlage mit Rundkiesboden und Bruchstein, Feuerstelle mit drei Quadersteinen, Bepflanzung mit drei Thujabäumen und einem Wachholder

Umzäunung des Grundstücks mit Maschendrahtzaun und Gartentor

Anschaffung und Auffrischung von alten Schmiedeisengeländern, welche neu verarbeitet und angepasst wurden als Kellergeländer, Fenstergitter sowie Gartentür- und Zaunabschnitt
Auf Mass angefertigtes Wind- und Sichtschutzgestell aus Eisen mit Brennholz bestückt

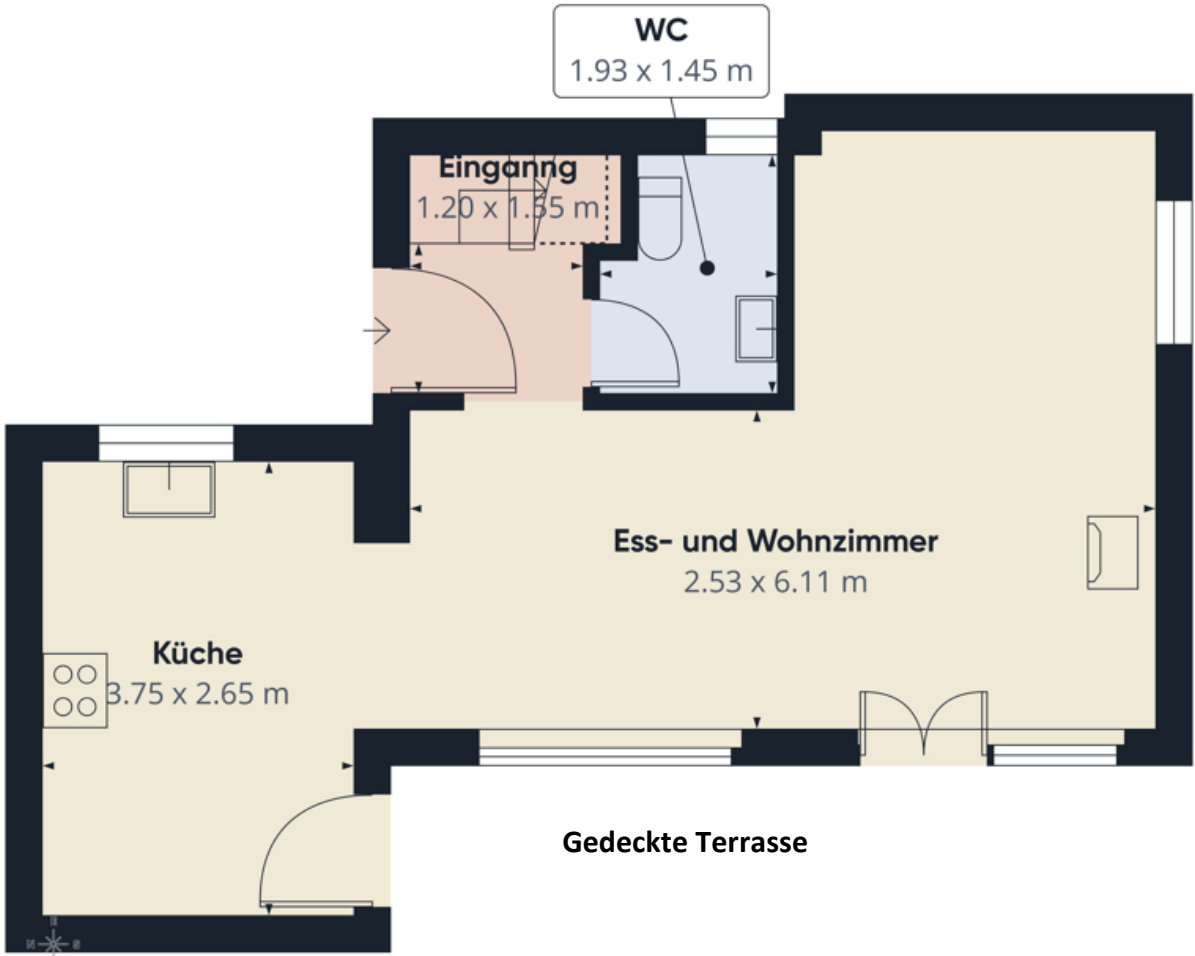
2017:

Teilüberdachung der Terrasse mit Glas-/Metallkonstruktion

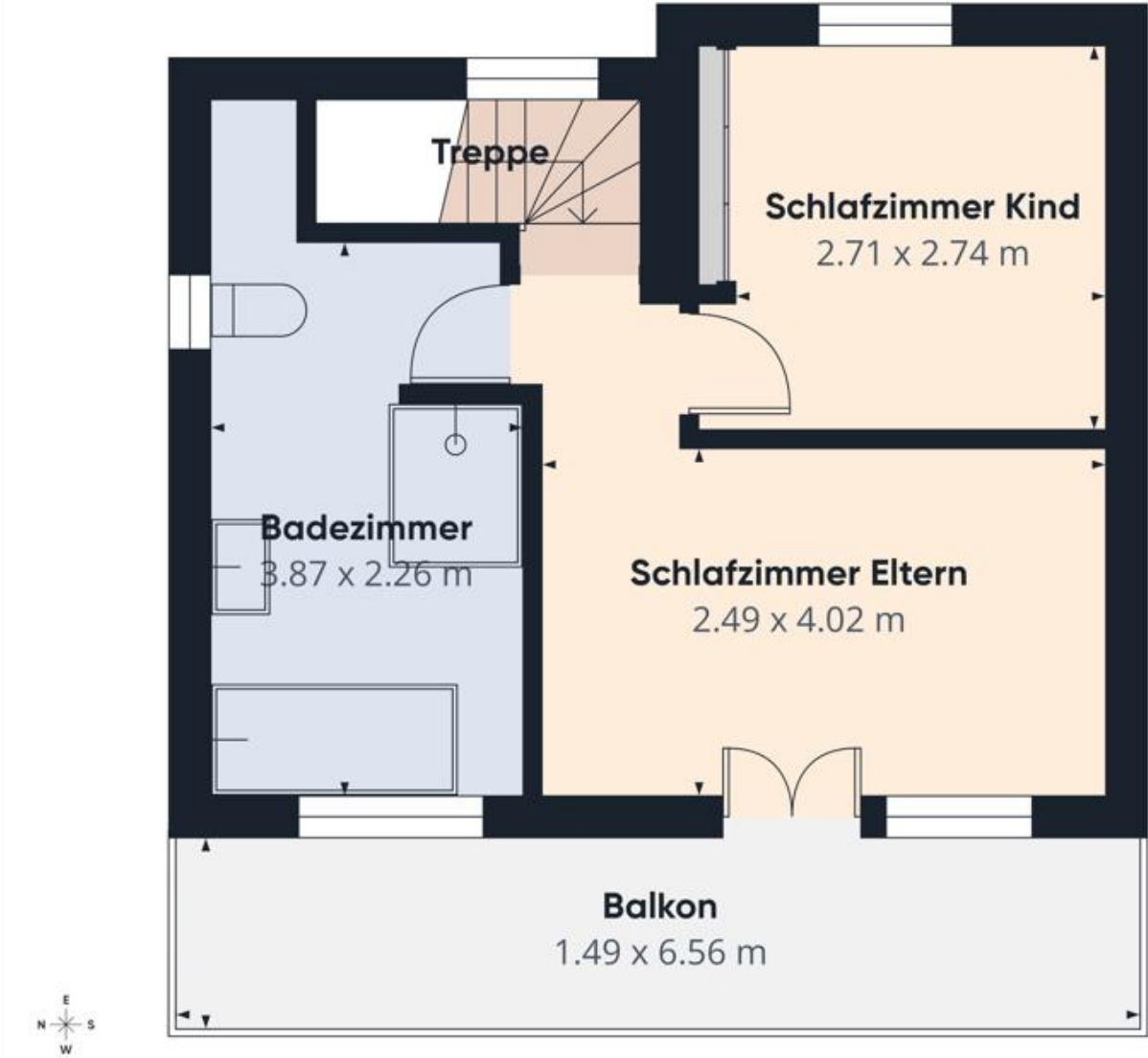
2020:

Neue Ölheizung ELCO + Boiler

GRUNDRISS EG



GRUNDRISS DG



GRUNDRISS UG



BESTIMMUNGEN

Allgemeine Verkaufsbedingungen

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt nach Vereinbarung.

Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind, wie im Kanton Bern üblich, durch die Käuferschaft zu tragen.

Wir sind für diesen Verkauf Alleinbeauftragte.

Aus Rücksichtnahme und Respekt den anderen Eigentümern gegenüber sind das Betreten des Grundstücks und die Innenbesichtigungen nur in Begleitung eines Vertreters unserer Firma möglich.

Für eine Terminvereinbarung wenden Sie sich bitte an uns.

Dossier-Verbindlichkeit

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten.

Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

Copyright

Die Verkaufsdokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.



Hauptsitz
Dorfstrasse 22
3714 Frutigen

+41 33 671 18 10
+41 78 785 87 30

info@alpstyle-immobilien.ch
www.alpstyle-immobilien.ch

Zweigniederlassung
Dorfstrasse 54
3715 Adelboden

+41 33 671 18 10
+41 78 785 87 30

info@alpstyle-immobilien.ch
www.alpstyle-immobilien.ch