



## VERKAUFSDOKUMENTATION

### «Mehrfamilienhaus mit drei Einheiten»

4.5 Zimmer Wohnung DG

5 Zimmer Wohnung OG

2 Zimmer Wohnung EG

mit Garage, Parkplätze, Veloraum, Nebenräume und Umschwung

Büschstrasse 38, 3713 Reichenbach im Kandertal

Hier bin ich daheim...

## ECKDATEN IM ÜBERBLICK

### OBJEKTBEZEICHNUNG

Wohnhaus mit drei Einheiten

### OBJEKTADRESSE

Büschstrasse 38  
3713 Reichenbach

### BAUJAHR

1976

### GRUNDSTÜCK

448 m<sup>2</sup>

### FLÄCHEN NETTO

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| 4 Zi Whg DG | 123 m <sup>2</sup> |
| 5 Zi Whg OG | 118 m <sup>2</sup> |
| Studio EG   | 28 m <sup>2</sup>  |

### GRUNDBUCHBLATTNUMMER

Wohnhaus Nr. 2567

### GRUNDBUCH

Dienstbarkeiten - gem. Auszug

### AMTLICHER WERT

Fr. 616.200.-  
Steuerjahr 2020

### ZONE

Wohn- und Gewerbezone

### GEFAHRENKARTE

gelb – geringe Gefährdung

### KUBATUR

1536 m<sup>3</sup>

### GEBÄUDEVERSICHERUNG

Wohnhaus Fr. 1.447.400.-

### CHRONOLOGIE RENOVATIONEN

auf Anfrage

## VERKAUFSRICHTPREIS

Fr. 1.200.000.-

### BESONDERHEIT

→ Zweitwohnsitz/Ferienhaus möglich  
→ Kauf durch Ausländer möglich

### BESICHTIGUNGEN

Individuell nach telefonischer Vereinbarung

### ÜBERNAHMETERMIN

nach Vereinbarung

### HEIZUNG

Wärmepumpe 2008  
Wärmeabgabe via Radiatoren/Fussboden  
mit Speicher 2 x 600lt  
Holzfeuerungskessel – kann noch betrieben werden  
Schwedenofen/Cheminee  
Boiler 800lt

### ANSCHLÜSSE

Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon,  
Internet

### HANDÄNDERUNGSKOSTEN

1.8% z.L. des Käufers  
Bei selbstbewohntem Teil bis  
CHF 800.000.- steuerbefreit

### NOTARIAT/GRUNDBUCHAMT

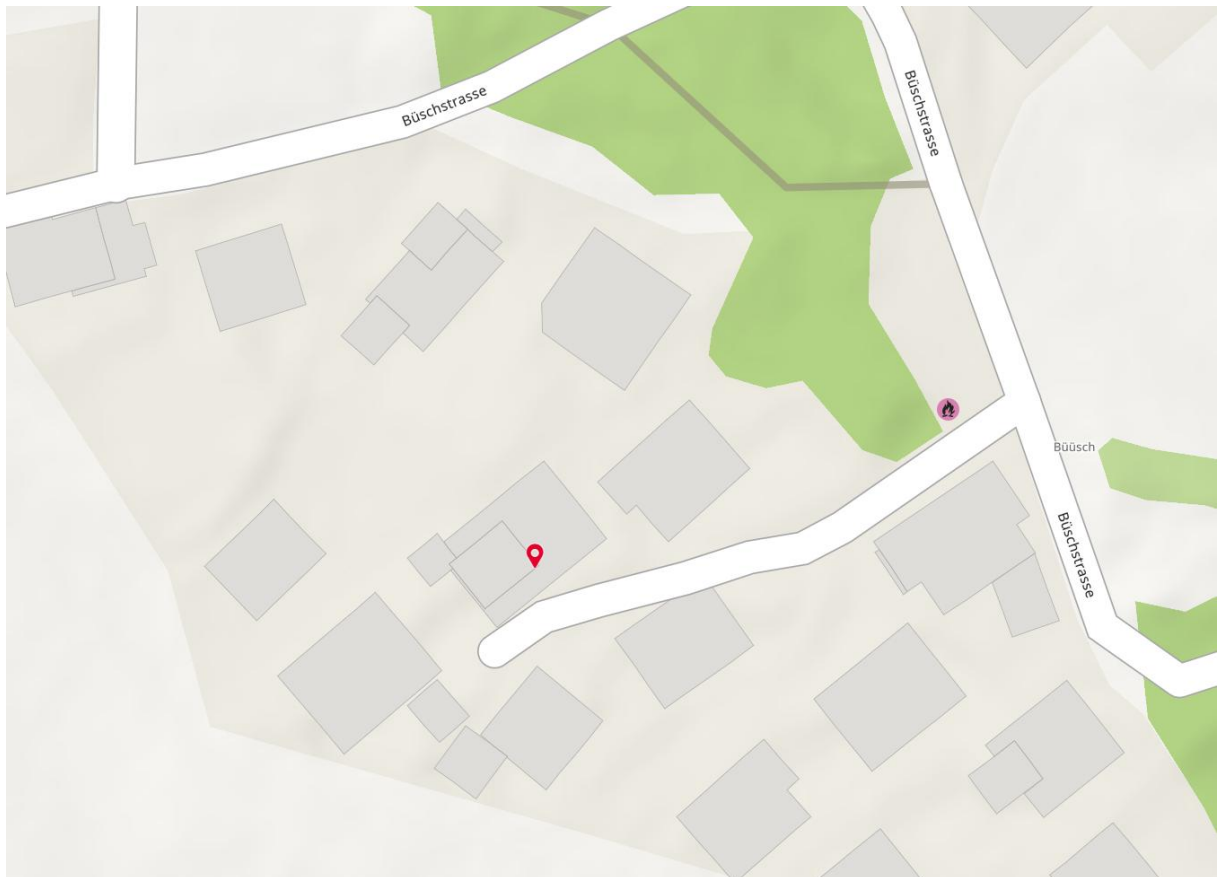
Notar nach Absprache  
z.L. des Käufers

### AUSKUNFT / KONTAKT

Martina Brügger  
078 785 87 30

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

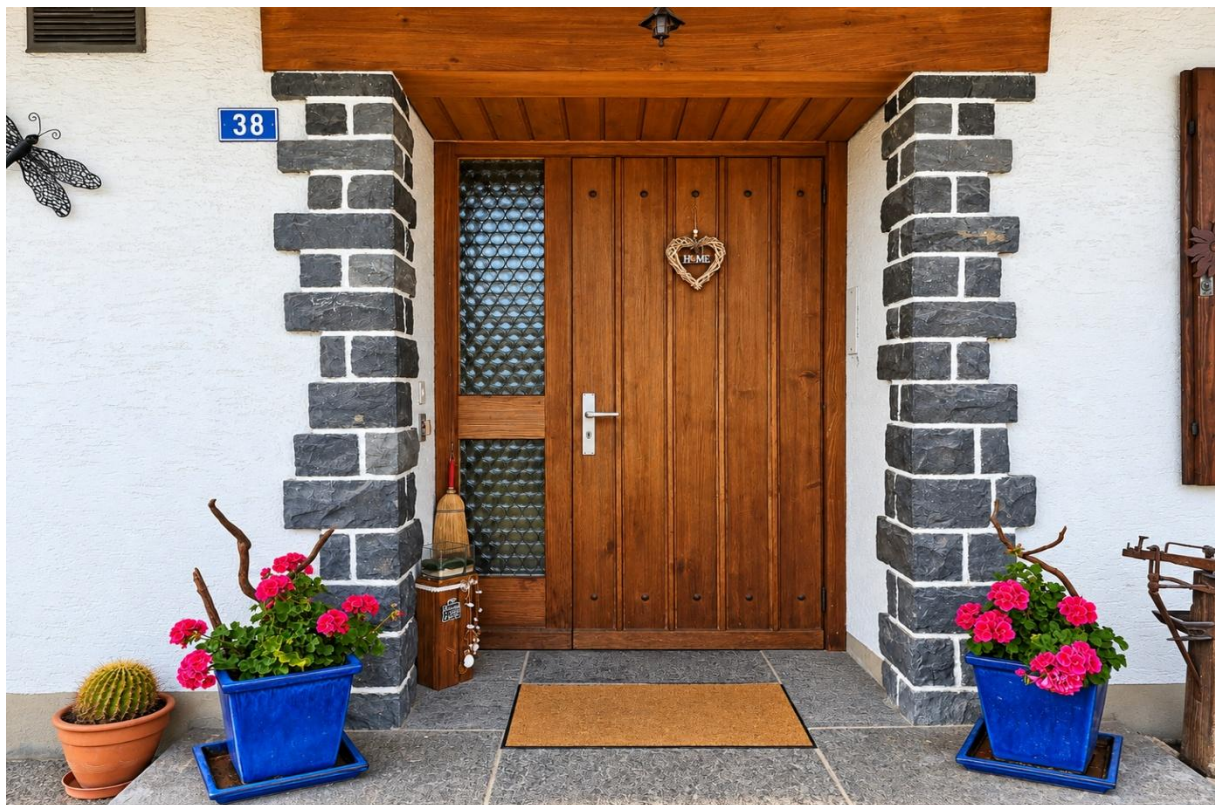
## LAGEPLAN



## LUFTBILD

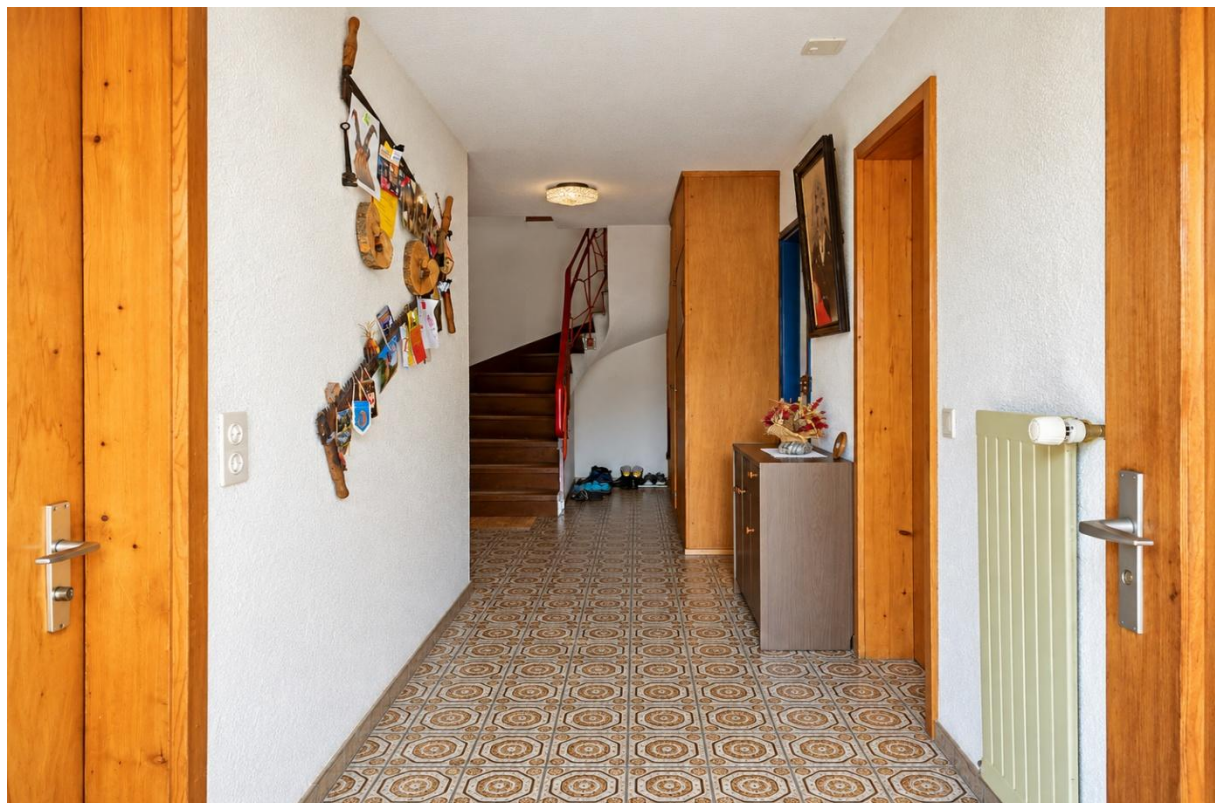




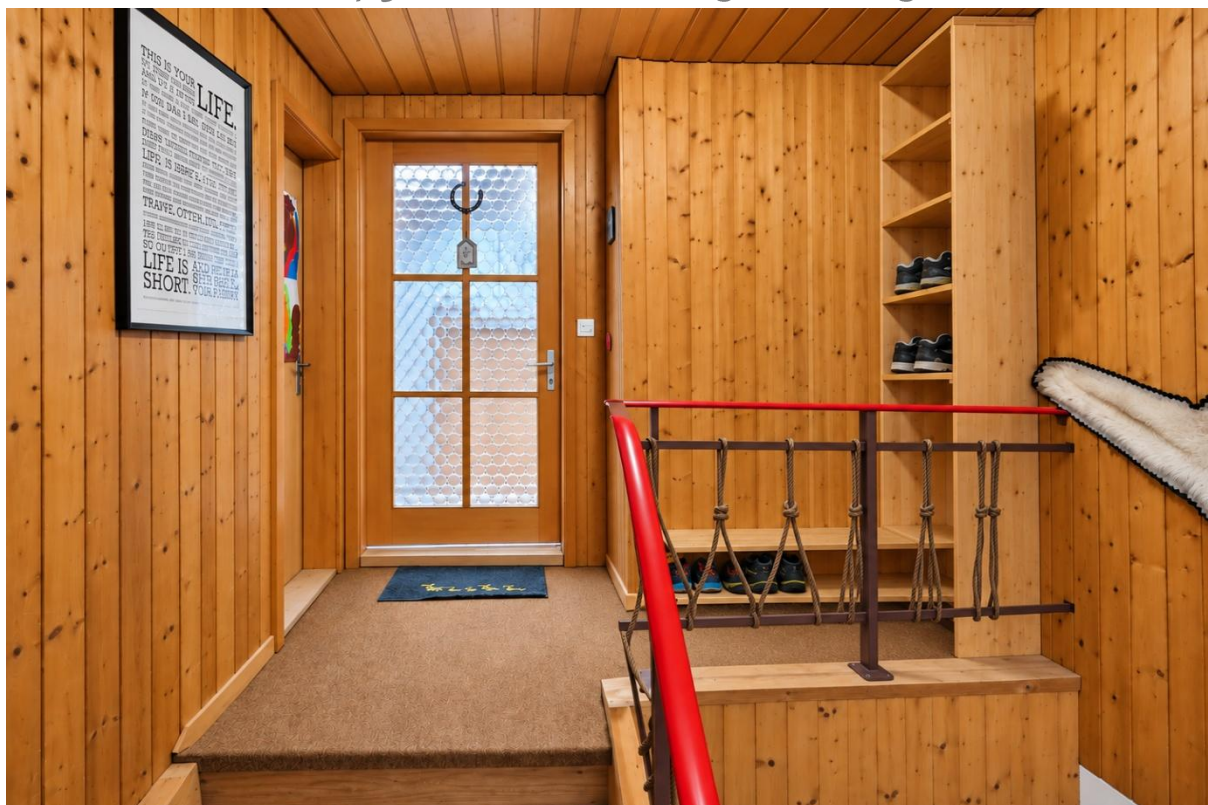


Der Zugang in das Wohnhaus für alle Parteien...

...mit der Erschliessung zu den Wohnungen und Nebenräumen



## Ein Einblick in die 4.5 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss



Der Zugang mit Garderobe und Estrichzimmer

Die teilrenovierte Küche mit direktem Zugang zum Balkon nordseitig





Der offene und helle Wohn- und Essbereich und grosszügiger Fensterfront

Der Essbereich mit der anschliessenden offenen Küche





Der lichtverwöhnte Wohnbereich in der Dachschräge mit Schwedenofen

Der Schwedenofen sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche Wohnatmosphäre





Schlafzimmer Nr. 1

Schlafzimmer Nr. 2 mit Spiegelschrank





Schlafzimmer Nr. 3

Das Badezimmer mit Toilette, Handwaschbecken und Badewanne





Der Balkon südseitig mit Sonnenstore und freier Aussicht

Der Balkon nordseitig



## Ein Einblick in die 5 Zimmer Wohnung im Obergeschoss



Der Eingangsbereich mit Garderobe





Die grosszügige, separate Küche mit viel Stauraum

Das helle Esszimmer mit grosszügiger Fensterfront und direktem Zugang zum Aussenbereich





Das lichtverwöhnte Wohnzimmer mit grosszügiger Fensterfront und Cheminée für gemütliche Stunden und viel Platz zum Entspannen





Schlafzimmer Nr. 1 mit Zugang zum Balkon

Schlafzimmer Nr. 2





Das Schlafzimmer Nr.3

Das Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppellavabo und praktischem Stauraum





Der Balkon ostseitig mit anschliessender sonniger Südterrasse mit gemütlichem Sitzbereich, Aussencheminée und herrlicher Panoramaaussicht auf die umliegende Bergwelt





Das rustikale Holzhäuschen mit grosszügigen Fensterflächen bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten



## Ein Einblick in die 2 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss



Die kleine Küche mit anschliessend integriertem Ess- und Wohnbereich  
(Bodenbelag neu 2026 Laminat)





Das separate Schlafzimmer  
(Bodenbelag neu 2026 Laminat)





Das Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken

Der Rasen- und Spielplatz direkt vor dem Haus

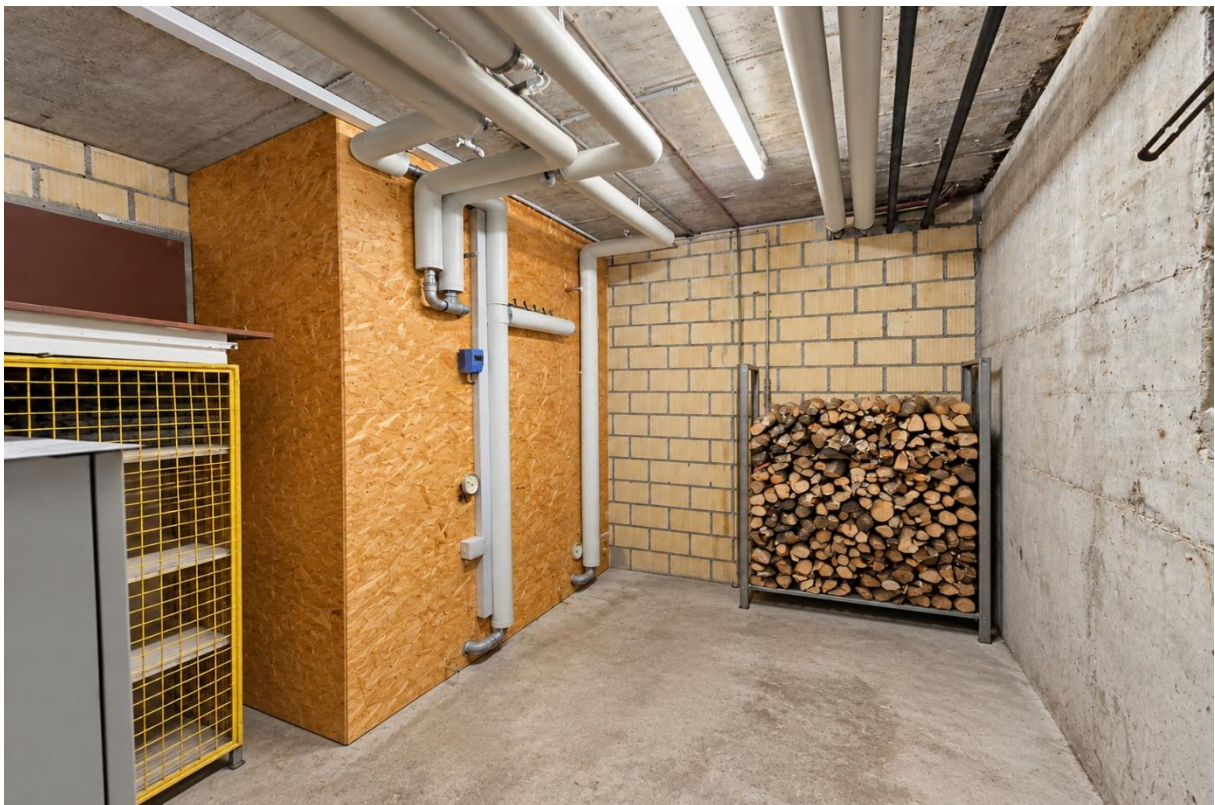


## Die Nebenräumlichkeiten im Erdgeschoss



Ein separates Zimmer – Arbeitszimmer/Büro

Der Holzraum neben der Holzfeuerkessel (mit den 2x 600lt Speicher verkleidet) – kann noch betrieben werden

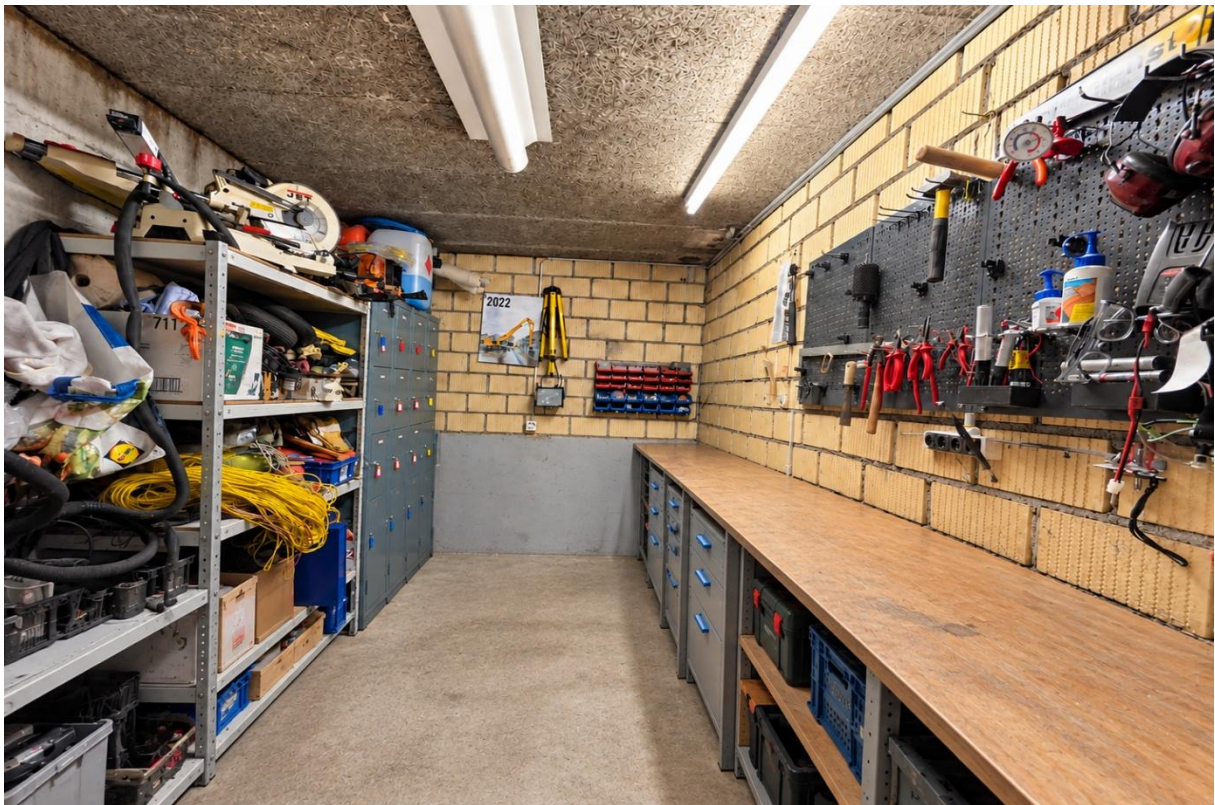




Die Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Waschtrog

Ein Kellerraum





Der ehemalige Tankraum dient heute als Werkstatt

Die Garage mit anschliessenden Veloschöpfli





Die Aussenansicht des Wohnhauses mit der Zufahrt...





...und mit einer atemberaubenden Panoramaaussicht auf das imposante Blüemlisalpmassiv sowie über das Kandertal in Richtung Adelboden



# GRUNDRISS EG (dient zur Darstellung)



## GRUNDRISS OG (dient zur Darstellung)



## GRUNDRISS DG (dient zur Darstellung)



## ZUSAMMENFASSUNG

### «Ein Zuhause mit Weitblick und vielseitigen Möglichkeiten»

An attraktiver Wohnlage an der Büschstrasse 38 in Reichenbach im Kandertal befindet sich dieses gepflegte Dreifamilienhaus in traditioneller Chaletbauweise. Es vereint einen eigenständigen Charakter mit grosszügigen Platzverhältnissen und einer beeindruckenden Aussicht auf die Blüemlisalp, die umliegende Bergwelt und den Talboden in Richtung Adelboden. Dank der drei separaten Wohnungen lässt sich die Liegenschaft flexibel nutzen – ganz nach den individuellen Bedürfnissen ihrer neuen Eigentümerschaft.

Die Dachgeschosswohnung überzeugt mit einem offenen Grundriss, hohen Holzdecken und grosszügigen Fensterfronten. Diese verleihen den Räumen eine helle und angenehme Atmosphäre. Im Wohn- und Essbereich sorgt ein Schwedenofen für Behaglichkeit. Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und zwei Balkone mit schöner Aussicht auf die Landschaft runden die Wohnung ab.

Die grosszügige Wohnung im Obergeschoss bietet eine klare Raumaufteilung mit separater Küche, Esszimmer und einem gemütlichen Wohnzimmer mit Cheminée. Drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette und Doppellavabo ergänzen das Angebot. Ein besonderer Blickfang ist die Terrasse mit Aussencheminée. Ein Holzhäuschen auf der Terrasse bietet zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum. Zusammen mit der herrlichen Aussicht entsteht hier ein schöner Ort für entspannte Stunden und geselliges Beisammensein.

Die vermietete 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss ergänzt das Angebot mit laufenden Mieteinnahmen. Sie eignet sich als zusätzliche Einnahmequelle und eröffnet die Möglichkeit, Wohnen und Vermieten miteinander zu verbinden.

Auch die Nebenräume und Aussenbereiche bieten vielseitig nutzbaren Platz: Zur Liegenschaft gehören eine Waschküche, Kellerräume, einen Estrichraum und zusätzlichem Estrich der von der Wohnung im DG zugänglich ist, ein praktischer Werkraum und ein zusätzliches Zimmer das als separates Büro/Homeoffice genutzt werden kann. Eine Garage sowie weitere Abstellmöglichkeiten platzieren die Fahrzeuge. Der gepflegte Aussenbereich mit Gartenhaus, ansprechender Bepflanzung und gemütlichen Aufenthaltsbereichen ergänzt das Angebot auf angenehme Weise.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe. Zusätzlich kann die bestehende Holzfeuerungsanlage weiterhin genutzt werden und bietet damit eine weitere Möglichkeit, das Haus zu beheizen.

Die Lage in Reichenbach im Kandertal verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im Dorf. Frutigen, Spiez und Thun sowie die Stadt Bern sind dank der guten Verkehrsanbindung bequem erreichbar. Gleichzeitig liegt die Natur direkt vor der Haustür und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Die Skigebiete in Kandersteg und Adelboden sind in rund 30 Minuten erreichbar. Auch die Schwimmbäder in Kandersteg, Frutigen und Aeschi sowie die Badeplätze am Thunersee liegen in angenehmer Reichweite.

Bis anhin wurde die Liegenschaft als Familienhaus genutzt. Die Verkäuferschaft würde sich freuen, wenn das Haus auch künftig einer Familie ein Zuhause bietet – sei es als Mehrgenerationenhaus oder in einer anderen Form des gemeinsamen Wohnens. Ebenso eröffnet die Aufteilung in drei Wohnungen vielseitige Möglichkeiten, Eigennutzung und Vermietung miteinander zu verbinden.

Dieses charaktervolle Dreifamilienhaus vereint grosszügigen Wohnraum, eine eindrucksvolle Aussicht und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten an einem attraktiven Standort im Kandertal.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne laden wir Sie zu einer unverbindlichen Besichtigung ein und zeigen Ihnen persönlich die Vorzüge dieser vielseitigen Liegenschaft. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## MEINE NOTIZEN

[illegible]

# 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 dem Eigentümer und den Mietern 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