

Wunderschönes alpines Chalet mit Garage und Panoramablick



Dorfasse 9 3770 Zweisimmen



Immobilien & Generalunternehmung AG - Kronenplatz 7 - CH-3775 Lenk - 033 733 18 40 - www.huh-immobilien.ch

Verwalten und Betreuen von Liegenschaften

Ausführung von Neu- und Umbauten

An- und Verkauf von Immobilien

Inhalt

Zweisimmen (945 m.ü.M)	3
1.1 Geschichte.....	3
2. Angaben zur Liegenschaft:	4
3. Die Lage	5
3.1 Die Infrastruktur.....	5
4. Die Umgebung	6
5. Das Chalet	6
5.1 Das Untergeschoss.....	7
5.2 Das Erdgeschoss.....	7
5.3 Das Obergeschoss	7
6. Das Wichtigste	7
7. Das Besondere	8
8. Fläche	8
8.1 Das Erdgeschoss.....	8
9. Ausbaubeschrieb	8
11. Die Situation	10
11.1 Der Zonenplan.....	14
11.2 Die Gefahrenkarte.....	14
12. Die Pläne	15
13. Die Bilder	17
13.1 Das Untergeschoss.....	21
13.2 Das Erdgeschoss.....	26
13.3 Das Obergeschoss	32
Dossier-Verbindlichkeit	38

Zweisimmen (945 m.ü.M)



1.1 Geschichte

Zweisimmen ist eine Gemeinde im Kanton Bern in der Schweiz. Die Ortschaft befindet sich auf einer Höhe von 948 Metern über dem Meeresspiegel und hat rund 2'800 Einwohner.

Zweisimmen ist ein beliebter Ferienort, der sowohl für Winter- als auch für Sommertourismus bekannt ist. Im Winter bietet die Region attraktive Skigebiete mit Abfahrten für alle Schwierigkeitsgrade, während im Sommer Wanderungen und Mountainbike-Touren in der beeindruckenden Berglandschaft locken.

Das Ortsbild von Zweisimmen ist geprägt von traditionellen chaletartigen Holzhäusern und einer markanten Kirche. Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Dazu gehören unter anderem ein Coop, ein Aldi, eine Migros und eine Landi sowie weitere kleinere Geschäfte, die ein breites Sortiment abdecken. Lokale Anbieter ergänzen das Angebot mit Spezialitäten aus der Region, wie dem bekannten Simmentaler Alpkäse.



In der Umgebung von Zweisimmen gibt es zudem Sehenswürdigkeiten wie die imposante Ruine der Burg Weissenau oder das Freilichtmuseum Ballenberg, das die Geschichte der Schweizer Bauernkultur eindrucksvoll präsentiert.

Zweisimmen vereint den Charme eines authentischen Alpendorfs mit einer hervorragenden Infrastruktur und ist sowohl für Feriengäste als auch für Einheimische ein Ort mit hoher Lebensqualität.



2. Angaben zur Liegenschaft:

Adresse der Liegenschaft	Dorfasse 9, 3770 Zweisimmen	
Baujahr	1976	
Grundbuchnummer	794-645	
Grundstückgrösse	854 m ²	
Amtlicher Wert Wohnung	Fr. 503'700.-	
Gebäudeversicherungswert	Fr. 750'000.-	
Vorhandene Schuldbriefe	Fr. 420'000.-	
Zonenordnung	Wohnzone W2A	674 m ²
	Landwirtschaftszone	180 m ²
Wasserversorgung	An Gemeinde-Wasserversorgung angeschlossen	
Kanalisation	An ARA Obersimmental angeschlossen	
Strom	An BKW-Netz angeschlossen	
Telefon	Kabelanschluss	
TV	Anschluss vorhanden	
Inventar	Teilmöbliert	
Übernahme	Ab März 2025	
Verkaufspreis	Chalet	Fr. 1'120'000.-
	Garage	Inkl.
		Fr. 1'120'000.-

Einmalige Verschreibungskosten zu Lasten Käuferschaft:

- | | | | |
|--|---------|-----|-------|
| • Handänderungsabgaben | (Staat) | ca. | 1.8 % |
| • Notariatskosten inkl. Grundbuchgebühren etc. | | ca. | 0,9 % |
| • Als Notar wird Dorfnotar.ch empfohlen | | | |

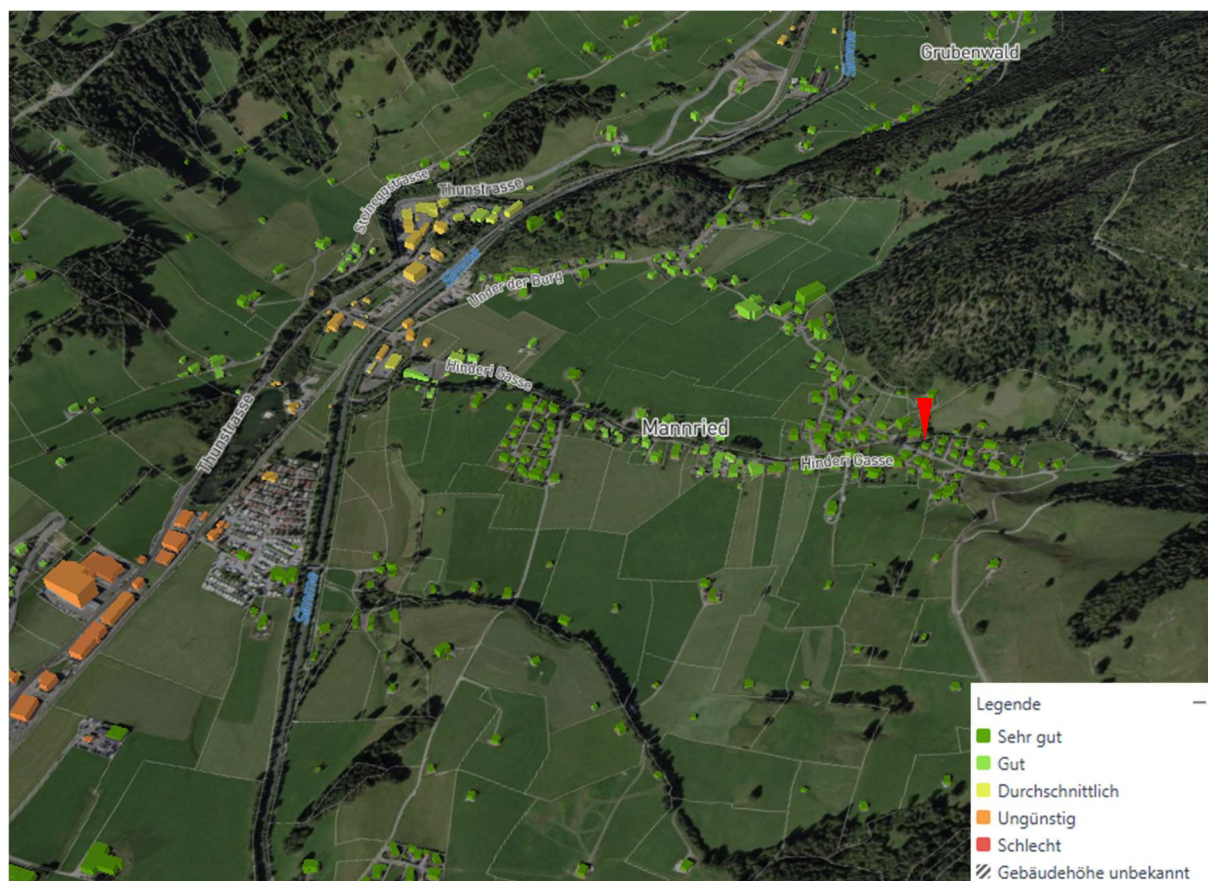
3. Die Lage

Die Liegenschaft liegt in einer sonnigen, ruhigen und unverbaubaren Wohnlage, die ideale Bedingungen für Erholung und Entspannung bietet. Trotz der friedlichen Umgebung erreichen Sie das lebendige Dorfzentrum von Zweisimmen in nur 5 Minuten mit dem Auto. Dort steht Ihnen eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Geschäften und Dienstleistungen zur Verfügung, die keine Wünsche offenlässt. Die Zufahrt zum Haus ist ganzjährig, sowohl im Sommer als auch im Winter, problemlos gewährleistet und sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit.

3.1 Die Infrastruktur

Das zu verkaufendes Objekt befindet sich an einem gut gelegenen Standort mit folgenden Eckdaten.

Volksschule Zweisimmen	3.7 km
Einkaufsmöglichkeiten Zweisimmen	2.9 km
Bushaltestation / Zug	3.1 km
Restaurants/ Café	959 m
Skigebiet Zweisimmen	3.4 km



Die Parzelle, rot markiert

Gstaad	19.3 km
Lenk	16.2 km
Thun	43.8 km
Spiez	36.7 km
Bern	69.6 km

Beschreibung der Immobilie

4. Die Umgebung

Das Chalet liegt in Mannried, einem charmanten Ortsteil von Zweisimmen im Obersimmental, an der Dorfasse 9. Die Lage verbindet Ruhe und Naturverbundenheit mit der Nähe zum Dorfzentrum, das in wenigen Minuten erreichbar ist. Eingebettet in eine malerische Landschaft bietet die Umgebung einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge.

Mannried als Sonnenterrasse von Zweisimmen bezeichnet, bietet sehr viele Sonnenstunden. Hinter dem Haus plätschert ein kleiner Bach, der eine beruhigende Kulisse schafft und die besondere Atmosphäre des Anwesens unterstreicht. Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch traditionelle Chalets und landwirtschaftlich genutzte Flächen aus, die ein harmonisches und authentisches Ambiente schaffen. Ein besonderer Blickfang ist der Trinkwasserbrunnen vor dem Haus, der über die Überlaufleitung der Wasserversorgung gespeist wird. Die ländliche Idylle wird durch die hervorragende Erreichbarkeit aller Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs ergänzt: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Mit der sanften Topografie der Region und den nahegelegenen Wäldern bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen für Wanderungen, Radtouren oder einfach entspannte Stunden in der Natur. Ein Teil des Grundstücks liegt in einer Naturgefahrenzone, was bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt werden muss, jedoch die aktuelle Nutzung nicht einschränkt.

5. Das Chalet

Dieses Chalet aus dem Jahr 1976 verbindet traditionellen alpinen Baustil mit modernen Annehmlichkeiten. Die Holzfassade und der Balkon mit kunstvoll geschnitzten Balustraden verleihen dem Gebäude einen charakteristischen und einladenden Stil. Die großzügige, gepflasterte Auffahrt führt zur integrierten Garage und bietet zusätzlich Platz für Gästeparkplätze.

Praktisch ist der Schopf hinter dem Haus, der ideal für die Aufbewahrung von Gartenutensilien, Fahrrädern oder Brennholz geeignet ist. Der gepflegte Garten mit Sträuchern und Bäumen fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet eine einladende Grünfläche.

Das Chalet wurde kontinuierlich renoviert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Zu den durchgeführten Modernisierungen zählen unter anderem:

- **Erneuerung der Fenster** (2012, dreifach verglast),
- **Fassadenarbeiten** (2013),
- **Küchenmodernisierung** (2013),
- **Einbau einer Wärmepumpe** (2023) sowie
- **diverse energetische und bauliche Optimierungen.**

Diese kontinuierlichen Investitionen garantieren nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch eine langfristige Werterhaltung des Gebäudes.

5.1 Das Untergeschoss

Das Untergeschoss des Chalets kombiniert Funktionalität mit praktischen Lösungen. Die geräumige Garage ist direkt mit einer voll ausgestatteten Werkstatt verbunden, die sich ideal für handwerkliche Tätigkeiten eignet. Ein Luftschutzkeller, typisch für Schweizer Bauweise, bietet zusätzlichen Stauraum und Sicherheit.

Der Heiz- und Technikraum wurde im Zuge der Heizungssanierung mit einer modernen Wärmepumpe ausgestattet, die eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung sicherstellt. Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss ein Trocknungsraum, dessen Installationen bereits für eine mögliche Umgestaltung in Wohnraum vorbereitet sind.

5.2 Das Erdgeschoss

Beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein helles und einladendes Ambiente. Der zentrale Korridor verbindet alle Räume dieses Stockwerks und führt direkt in den grosszügigen Wohnbereich. Das Wohnzimmer beeindruckt mit einem Cheminéeofen, der nicht nur eine behagliche Atmosphäre schafft, sondern auch ein stilvoller Blickfang ist.

Die moderne Küche, die 2013 vollständig erneuert wurde, bietet einen praktische Korpus, welcher als zusätzliche Arbeitsfläche benutzt werden kann und hochwertige Geräte, die das Kocherlebnis perfektionieren. Der Korpus ist nicht mit dem Boden verbunden und könnte nach Bedarf verschoben werden. Der angrenzende Essbereich wird von grossen Fenstern erhellt, die zugleich den Zugang zum Balkon ermöglichen. Dieser bietet eine herrliche Aussicht auf die umliegende Bergwelt und lädt zum Verweilen ein. Ein funktionales Gäste-Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

5.3 Das Dachgeschoss

Das Obergeschoss des Chalets ist ein liebevoll gestalteter Rückzugsort, der mit seiner warmen Holzverkleidung und den hohen Decken eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Die drei individuell nutzbaren Schlafzimmer überzeugen durch grosszügige Schnitte, viel Tageslicht und malerische Ausblicke. Jedes der Zimmer ist so angelegt, dass es flexibel als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Arbeitsbereich genutzt werden kann.

Das moderne Badezimmer auf dieser Etage wurde 2008 umfangreich renoviert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Es bietet eine grosszügige Badewanne, die zu entspannenden Momenten einlädt, eine separate Dusche, ein grosses Waschbecken und ein WC. Die geschmackvolle Kombination aus eleganten Fliesen und den Dachschrägen verleiht dem Raum ein luxuriöses und gleichzeitig gemütliches Ambiente.

Ein weiteres praktisches Highlight des Obergeschosses ist der geräumige Estrich mit tiefen Decken.

Insgesamt besticht das Obergeschoss durch seine durchdachte Raumaufteilung und die charmanten Details, die den Charakter des Chalets unterstreichen. Hier finden alle Familienmitglieder oder Gäste ausreichend Platz und Komfort, um sich zurückzuziehen und die Ruhe der Umgebung zu geniessen.

6. Das Wichtigste

Das Wohnhaus besticht durch seine grosszügigen Räumlichkeiten, die ein komfortables Wohngefühl vermitteln. In den vergangenen Jahren wurde die Liegenschaft teilweise saniert, wodurch der Erhaltungszustand optimiert wurde. Dank der durchgeführten Modernisierungen kann das Objekt ohne weitere Sanierungsmassnahmen übernommen und sofort bewohnt werden. Die Eigentümer haben das Haus als Erstwohnsitz genutzt.

7. Das Besondere

Ruhige und sonnige Lage wunderschöner Aussicht auf das Dorf und die Berge. Grosszügige Liegenschaft mit Umgebung.

Das Objekt kann ohne Auflage als Zweitwohnung genutzt werden.

8. Fläche

8.1 Das Objekt

Beschreibung	Fläche
Fläche Total:	800.66 m ²
Wohnhaus	208.66 m ²
Gartenanlage	592.0 m ²
Nutzfläche	114 m ²
Nebennutzfläche	58.42 m ²
Balkon	15.46 m ²

9. Ausbaubeschrieb

Raum	Boden	Wände	Decke
Untergeschoss			
Heiz- und Technikbereich	Novillon	Verputz/Beton	Beton
Vorraum/Treppenhaus	Novillon	Beton	Beton
Zimmer (Studio)	Novillon	Beton	Beton
Luftschuttkeller	Beton	Beton	Beton
Garage	Beton	Beton/Holz	Beton
Obergeschoss			
Korridor	Fliesen	Verputz	Täfer
Badezimmer	Fliesen	Fliesen	Verputz
Küche	Fliesen	Verputz, Täfer	Verputz
Wohnzimmer	Klötzli- Parkett	Täfer	Täfer
Balkon	Beton		
Holzschopf	Beton	Holz	Holz
Dachgeschoss			
Korridor	Parkett	Täfer	Täfer
Schlafzimmer Ost	Parkett	Täfer	Täfer
Schlafzimmer Süd	Parkett	Täfer	Täfer
Schlafzimmer West	Parkett	Täfer	Täfer
Badezimmer	Fliesen	Fliesen	Verputz
Balkon	Holz		

Ausbau

Fenster	3- fach Isolations-Verglasung, Holz-Holz
Türen	Futtertüren
Heizung	Wärmepumpe, Wärmeverteilung Radiatoren
Brauchwasser	Warmwasser über Speicher
Küche UG	Kunstharzfront, Granitabdeckung Geräte: Backofen, Steamer, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Dampfabzug, Insel verschiebbar

Gebäude

UG	Beton	Mauerwerk	Beton
OG	Beton	Mauerwerk	Beton
DG	Beton	Mauerwerk/Holzkonstruktion	Sparrenlage
Dach	Eternit	Kupfer	Sparrenlage

11. Die Situation



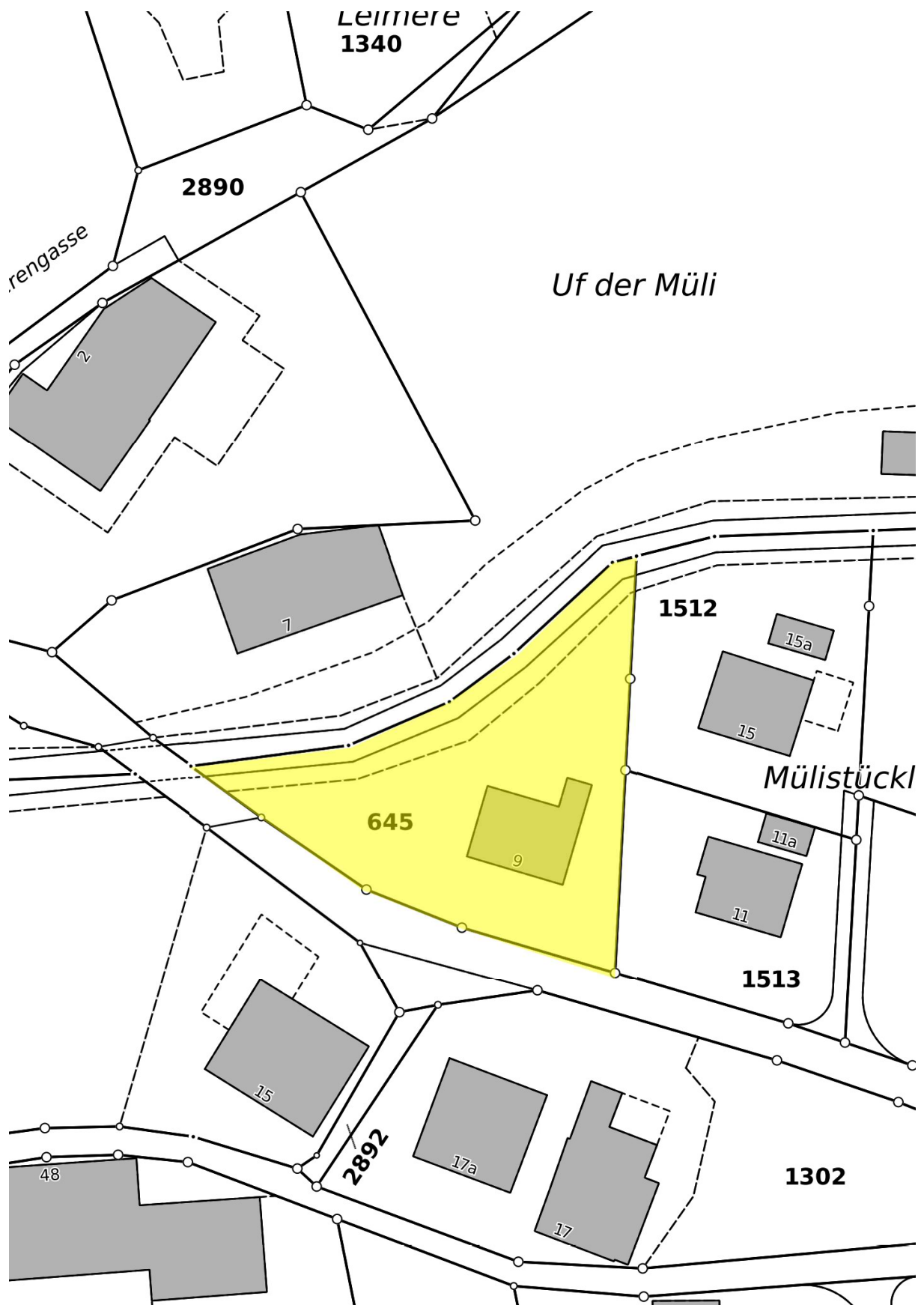
Die Parzelle, rot markiert



Die Parzelle, gelb markiert



Die Parzelle, gelb markiert



Die Parzelle, gelb markiert

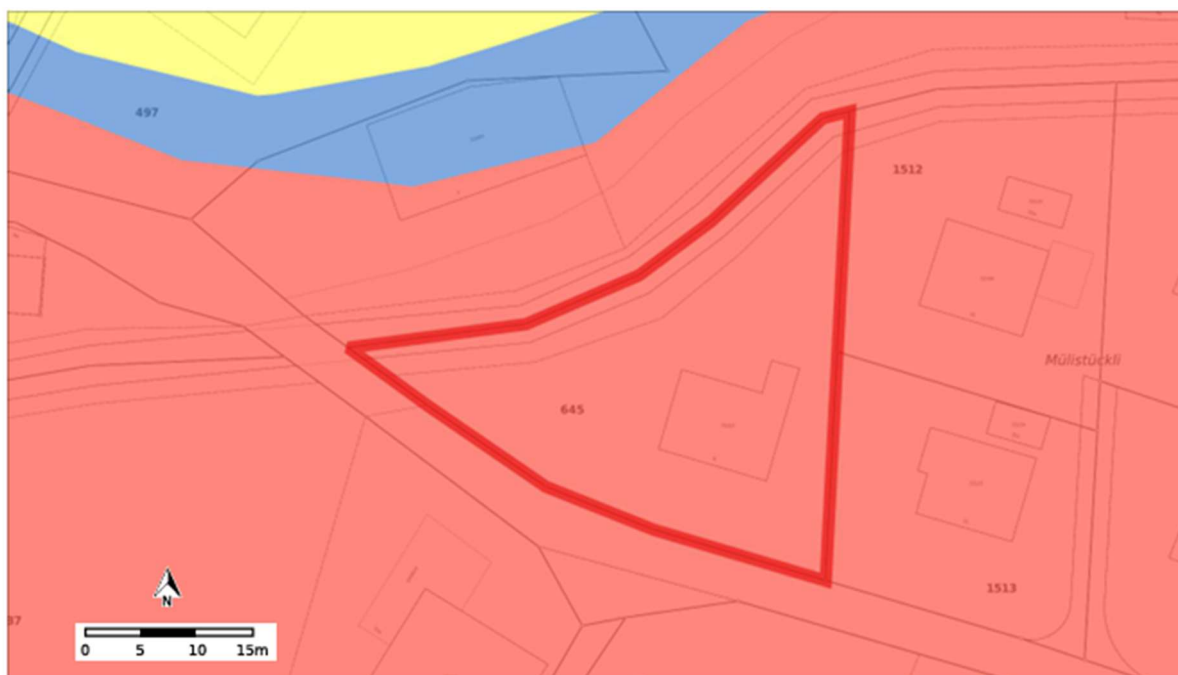
11.1 Der Zonenplan



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	■ Wohnzone W2A	674 m ²	78.9%
	■ Landwirtschaftszone	180 m ²	21.1%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	■ Kernzone ländlich KL2		

Die Parzelle, rot markiert

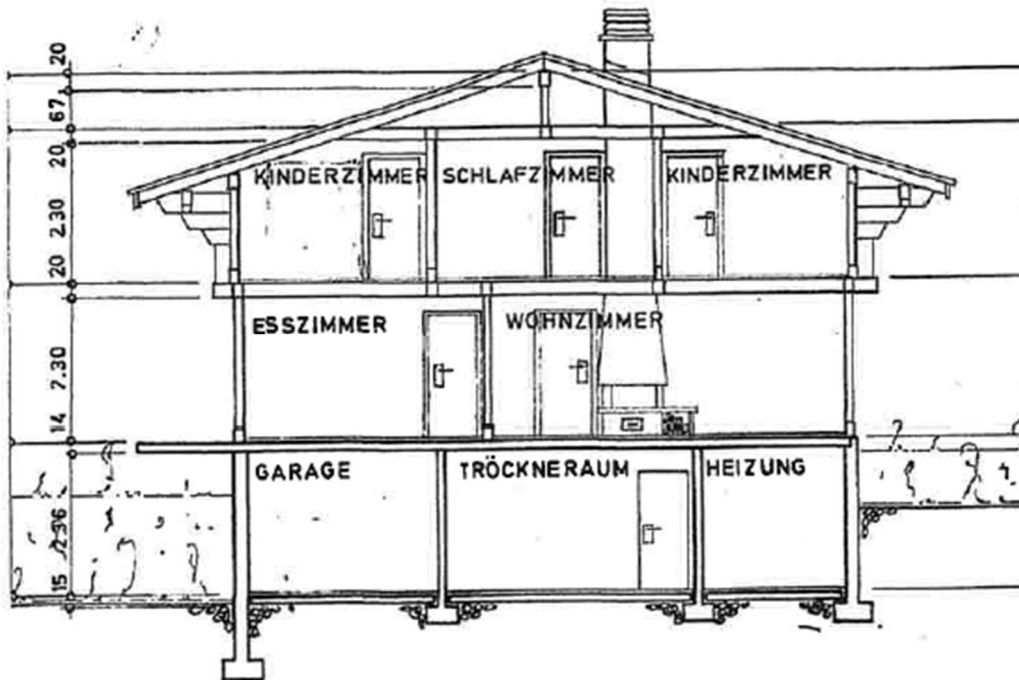
11.2 Die Naturgefahrenkarte



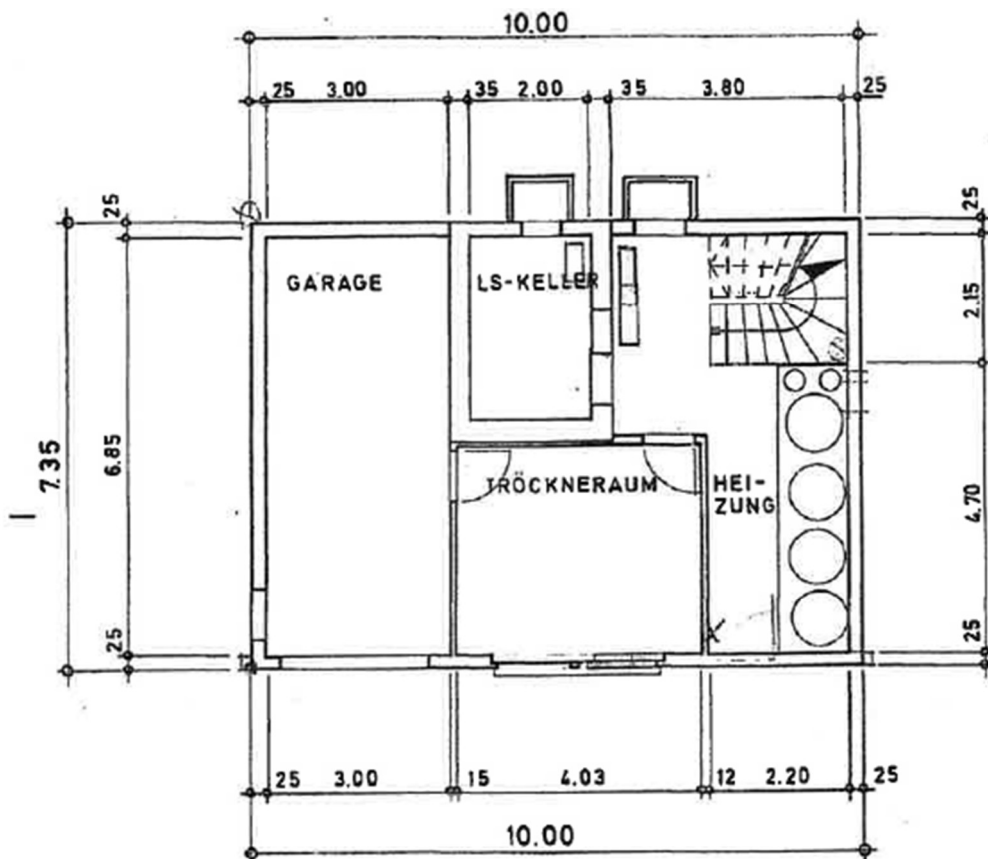
	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	■ Erhebliche Gefährdung	854 m ²	100.0%
	■ Geringe Gefährdung		
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	■ Mittlere Gefährdung		

Die Parzelle, rot markiert

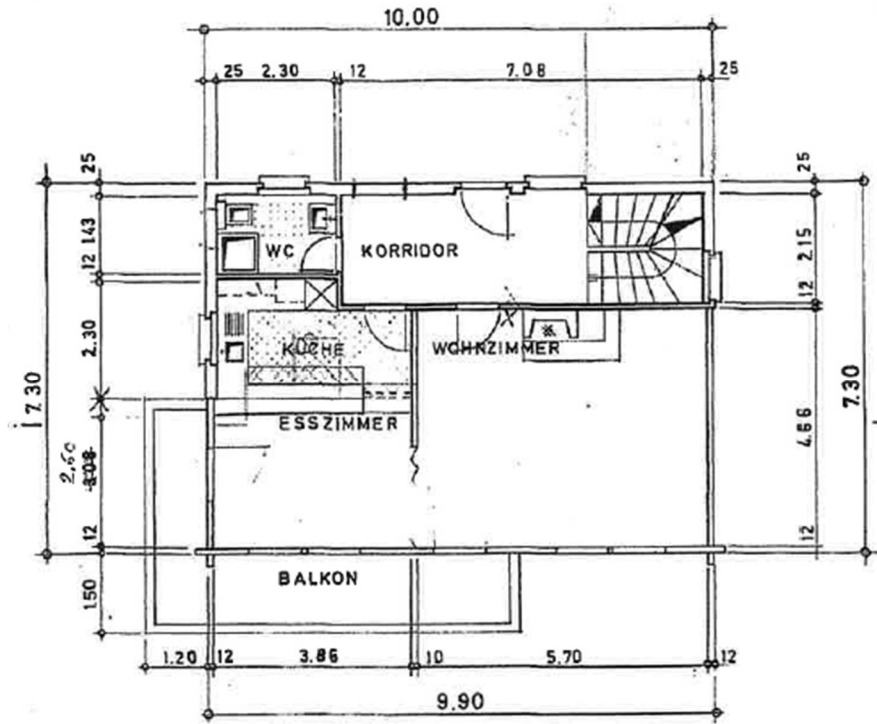
12. Die Pläne



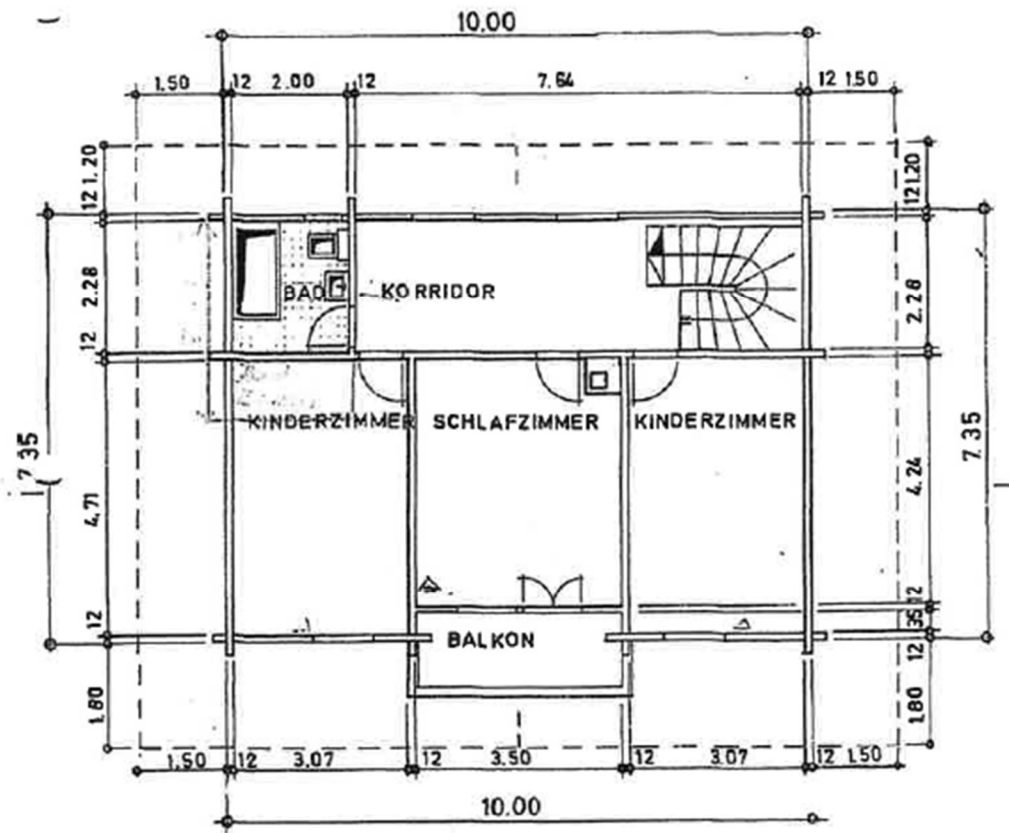
Der Querschnitt



Das Untergeschoss



Das Erdgeschoss



Das Obergeschoss

13. Die Bilder



Die Südfassade



Die Westfassade mit Zugang hinter dem Haus



Der Zugangsweg



Der Garten



Der Garten



Der Eingangsbereich

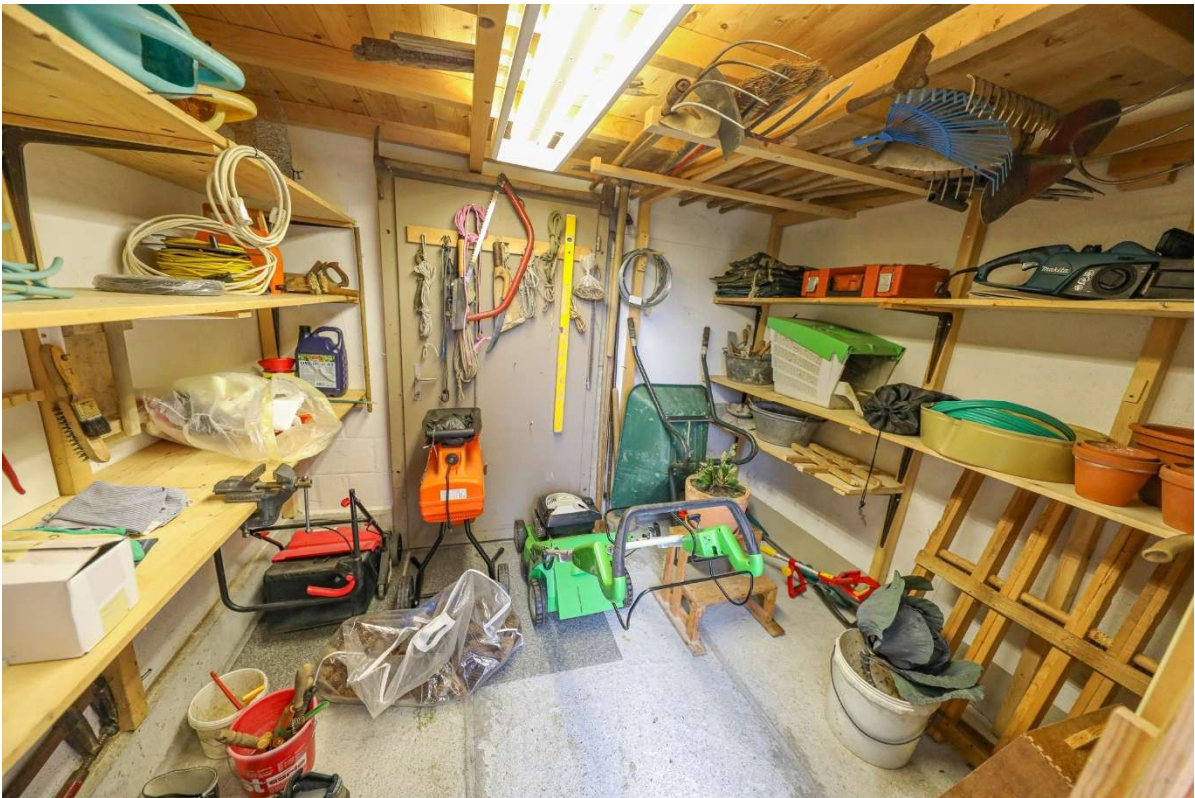


Die Nordfassade



Der Abstellraum

13.1 Das Untergeschoss



Der Abstellraum



Der Heiz- und Technikraum



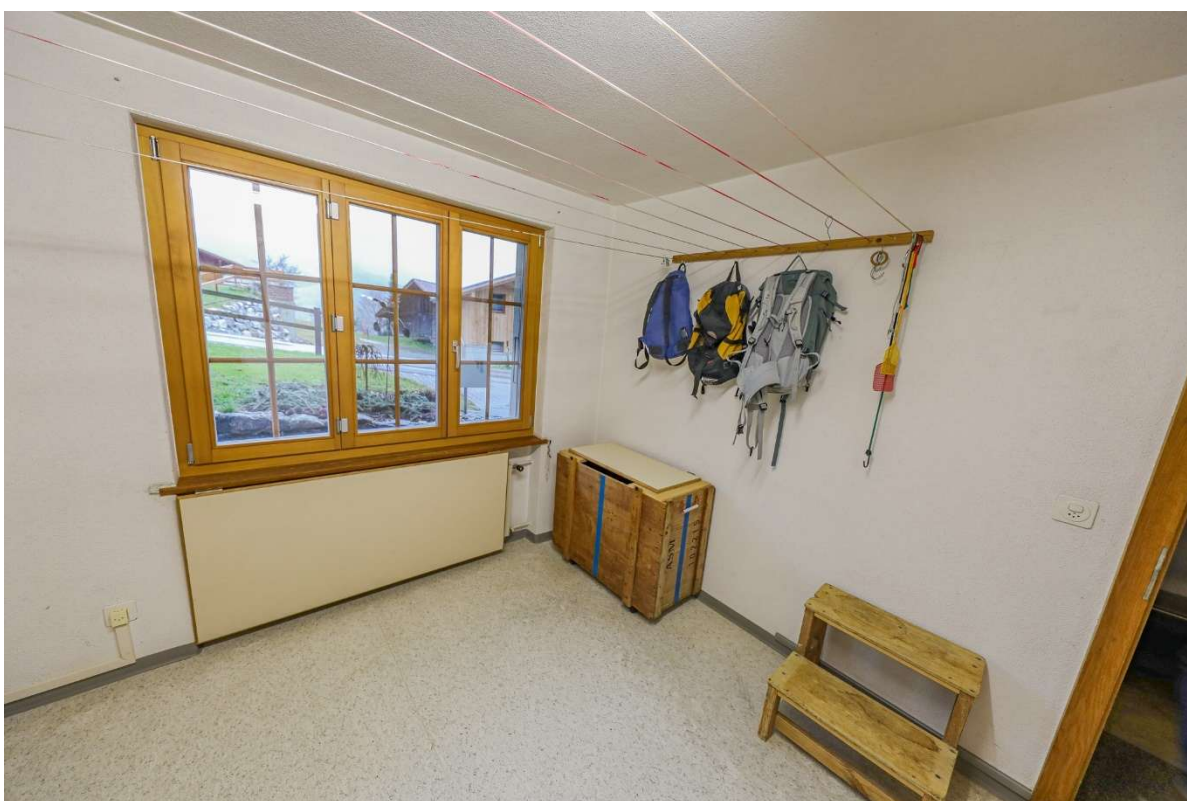
Der Heiz- und Technikraum



Der Waschbereich



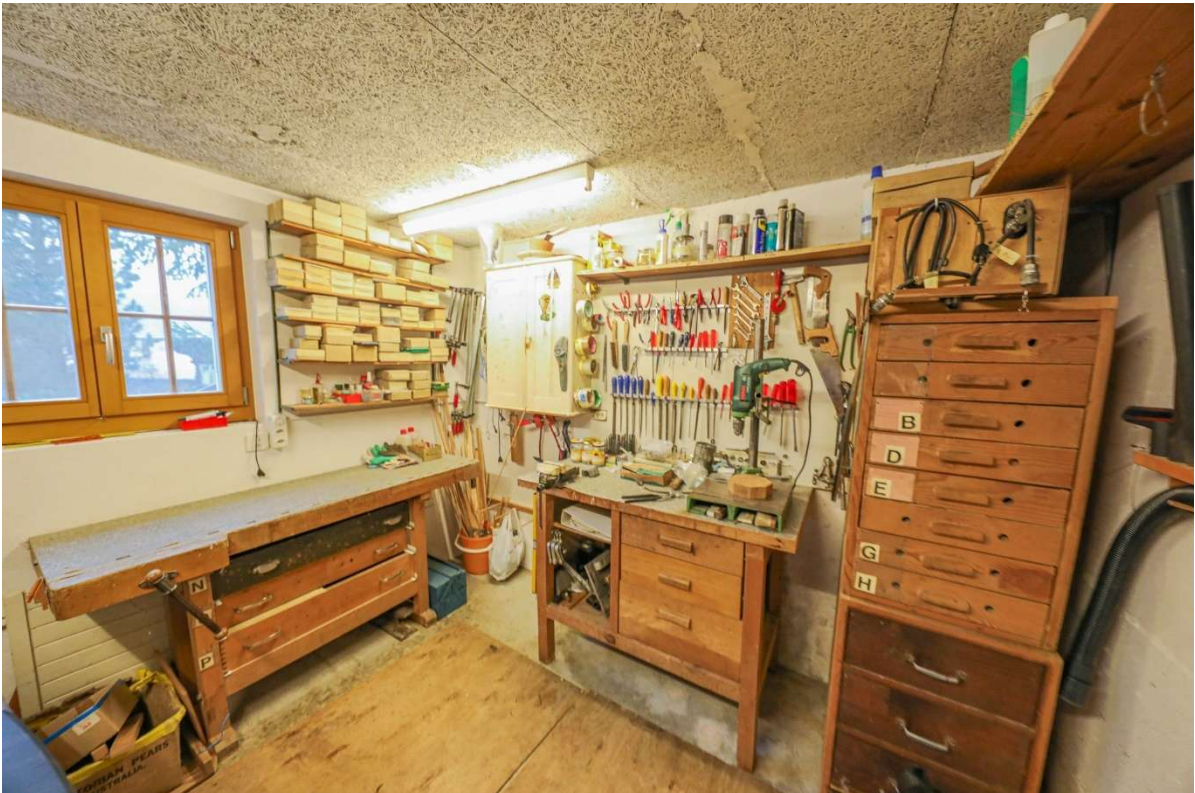
Das Zimmer im Untergeschoss



Das Zimmer mit Zugang zu der Garage



Die Garage



Die Werkstatt



Der Schutzraum



Die Treppe in das Erdgeschoss

13.2 Das Erdgeschoss



Der Korridor



Der Nassraum mit Dusche



Das Wohnzimmer mit Cheminée



Das Wohnzimmer



Das Wohnzimmer



Der Zugang zum Balkon



Das Wohnzimmer mit Zugang zu der Küche



Der Essbereich



Die Küche



Die Küche



Die Küche

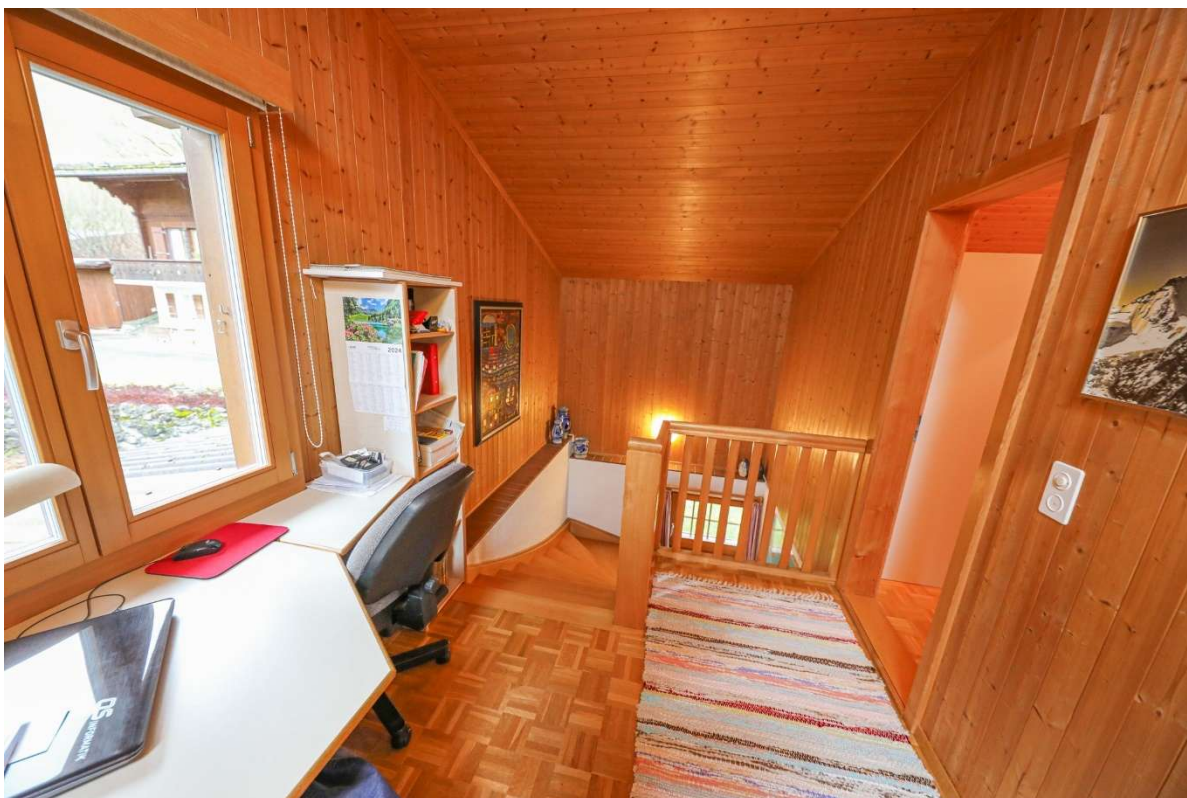


Der Balkon mit Ausblick nach Süden



Der Balkon mit Blick nach Westen

13.3 Das Dachgeschoss



Der Korridor mit Treppe in das Erdgeschoss



Das Schlafzimmer I (ohne Isolierung)



Das Schlafzimmer I (ohne neue Isolierung)



Das Schlafzimmer II



Das Schlafzimmer II



Das Schlafzimmer III



Das Schlafzimmer II



Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne



Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne



Der Korridor



Der Estrich



Das Chalet

Dossier-Verbindlichkeit

Aus Rücksichtnahme und Respekt den 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.

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.