

Liegenschaftsdokumentation

4.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Panoramablick auf Eiger, Mönch & Jungfrau

Lehngasse 29, 3812 Wilderswil



Objektbeschreibung

Willkommen an der Lehgasse 29 in Wilderswil – wo traditionelle Berner Oberländer Holzarchitektur auf alpine Lebensqualität trifft.

Diese lichtdurchflutete 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und bester Aussicht. Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Blick auf das Bergpanorama. Die flexibel nutzbaren Zimmer bieten Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Ein praktischer Einstellhallenplatz rundet dieses attraktive Gesamtpaket ab.

Die Liegenschaft befindet sich an begehrter und gut angebundener Lage in Wilderswil. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie der öffentliche Verkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Interlaken und den bekannten Ausflugszielen der Jungfrau-Region macht diesen Standort sowohl für Eigenheimbesitzer als auch für Mieter ausserordentlich attraktiv.

Neben der gepflegten Bausubstanz überzeugt die Liegenschaft durch eine eingespielte STWE-Gemeinschaft und einen gut dotierten Erneuerungsfonds.

Fazit: Eine erstklassige Gelegenheit für Investoren und Selbstnutzer, die Wert auf eine nachhaltige Kapitalanlage in einer der schönsten Regionen der Schweiz legen.

Eckdaten & Fakten

Objektdaten

Zimmeranzahl	4.5 Zimmer
Nettowohnfläche	102m²
Etage / Stockwerk	2. Obergeschoss
Baujahr / Renovationen	1993 / 2007 & 2012

Konditionen & Ausstattung

Kaufrichtpreis	CHF 775'000.-
Übernahme	November 2026 oder nach Vereinbarung
Aufzug	Ja (Personenlift vorhanden)
Parkplatz	1 Einstellhallenplatz (inklusive)

Ideal für Kapitalanleger oder zukünftige Eigennutzer.

Wirtschaftlichkeit & Zahlen

Rendite (aktuell)

Nettomietzins **CHF 1'650.00 / Monat (CHF 19'800 / Jahr)**

NK-Akonto **CHF 250.00 / Monat**

Bruttomietzins **CHF 1'900.00 / Monat (CHF 22'800 / Jahr)**

Werte

Wertquote **145/1000**

Amtlicher Wert **CHF 297'420.00**

Parkierung **Einstellhallenplatz inklusive**

Sicherer Wert im Berner Oberland: Die Wohnung ist langjährig und äusserst stabil vermietet inkl. Steigerungspotenzial.
Nachvollziehbar kalkulierbare Nebenkosten ohne böse Überraschungen bei den Abrechnungen.

AUSBLICK & PANORAMA

Direkter Blick auf das Dreigestirn

Freie Sicht auf Eiger, Mönch und Jungfrau: Das imposante Bergpanorama genießen Sie vollkommen ungestört vom gedeckten Südbalkon sowie dem hellen Wohn- und Essbereich. Ein alpiner Rückzugsort mit höchster Lebensqualität.



Die Liegenschaft

Einladendes Mehrfamilienhaus im Chaletstil

Das Gebäude, harmonisch im klassischen Berner Oberländer Stil erbaut, beherbergt insgesamt nur 7 Parteien. Dies garantiert eine äusserst angenehme, ruhige und familiäre Nachbarschaft.

-  **Exzellenter Zustand:** Gut instand gehaltene Bausubstanz
-  **Tiefgarage:** Direktzugang vom Parkplatz ins Wohngebäude
-  **Nebenräume:** Inklusive separatem Kellerabteil (ca. 6 m²)



Komfortabler Innenausbau



Wohnen & Wohlfühlen

Der durchdachte Grundriss teilt das Zuhause clever auf. Auf der Ostseite befindet sich der grosszügige, gesellschaftliche Bereich mit Küche und Wohn-Essbereich.

Auf der Westseite erstrecken sich die privaten Schlafzimmer. Ein durchgehend verlegter, gepflegter Bodenbelag und die angenehme Fussbodenheizung schaffen ein heimeliges Wohnklima.

Attraktive Lage in Wilderswil

60m / 1 min

DISTANZ ZUR BUSHALTESTELLE

650m

DISTANZ ZUM BAHNHOF

Perfekte Symbiose aus Ruhe & Anbindung

Wilderswil gilt als idyllisches Tor zu den Alpentälern des Berner Oberlandes (Grindelwald/Lauterbrunnen) und liegt direkt neben der Tourismusmetropole Interlaken sowie zwischen dem Brienzer- und Thunersee.

-  **Exzellente Ruhewerte:** Sehr ruhige Wohnlage (nur 39 dB tagsüber)
-  **Autobahnanschluss A8:** In nur ca. 1.7 km bequem erreichbar
-  **Nahversorgung:** Volg (569m), VOI (649m) und Schulen im Umkreis

Perfekt gelegen – Von der Region bis zum Panorama

Schweizer Perspektive



Regionale Mikrolage zwischen den Seen



Optimal angebunden und umgeben von **einzigartiger Natur** – hier geniessen Sie **Schweizer Lebensqualität** von ihrer schönsten Seite.

Der Weg zu Ihrer Eigentumswohnung



Ihre Ansprechperson

“Attraktive **4.5-Zimmer-Eigentumswohnung** in **Wilderswil** mit **102 m² Wohnfläche**, traumhafter **Panoramasicht** und **Renditepotenzial**.”



Plep GmbH – PROPERTY MANAGEMENT

Verwurzelt. Vernetzt. Vorausschauend.

 Kevin Schild, Inhaber & Property Manager

 +41(0)77 456 61 00

 plep.spiez@gmail.com



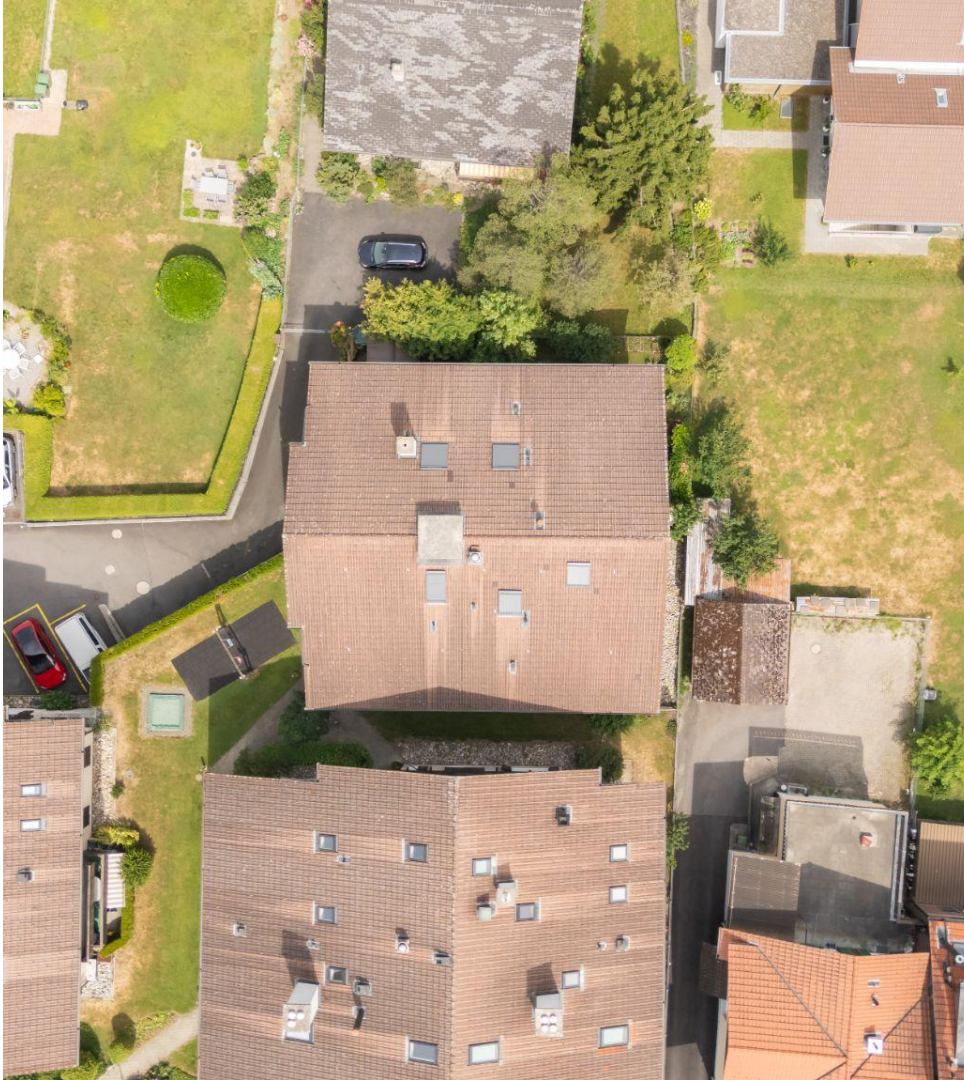
Gerne erteilt Ihnen **Kevin Schild** weitere **Auskünfte** in einem **persönlichen Gespräch**.



Fotodokumentation

Lehngasse 29, Wilderswil

Gebäudeansichten





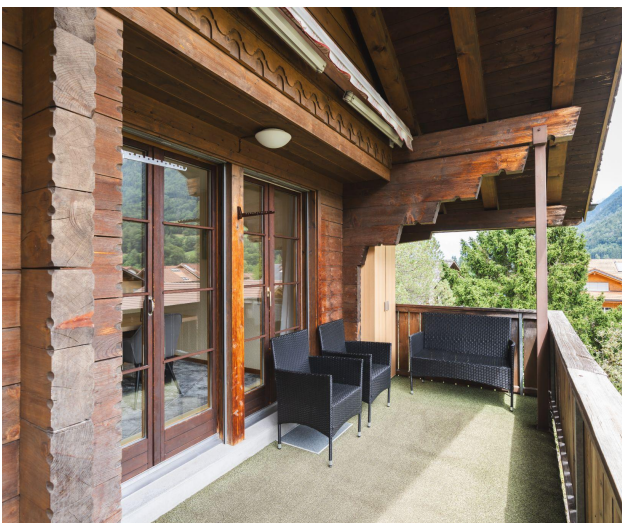


4.5-Zimmerwohnung
in Wilderswil mit
Blick auf Eiger,
Mönch & Jungfrau





Balkon & Aussicht



Räumlichkeiten

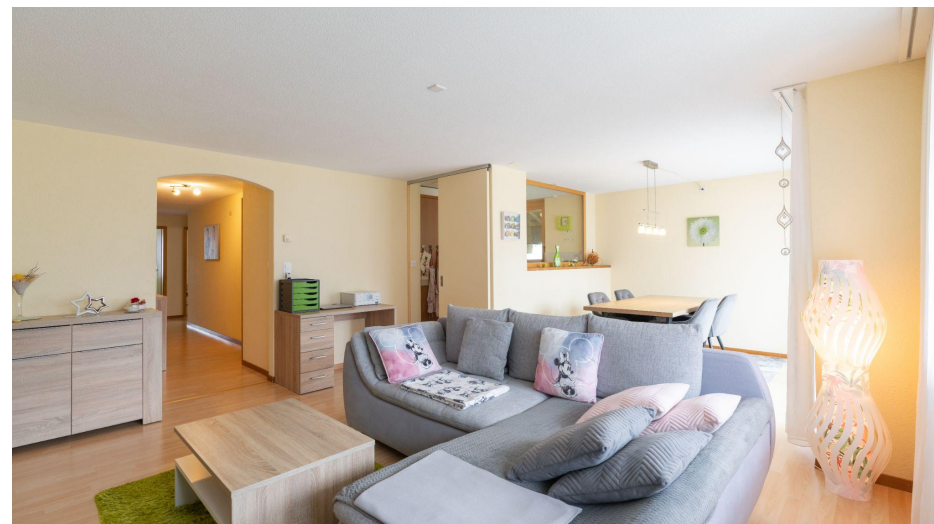




Wohnbereich



Hell & grosszügig:
Offener
Wohnbereich mit
Balkonzugang.



A modern dining room with a light-colored wooden table and six grey upholstered chairs with black metal legs. The room features a large window with a wooden frame and multiple panes, offering a view of a balcony and outdoor furniture. A grey patterned rug is placed under the table. On the left, a white wall has a framed picture of colorful objects and a built-in shelf with a green vase and other items. A small square picture of a dandelion hangs on the wall above the table. A single pendant light hangs from the ceiling.

Essbereich



Sonniges Speisen:
Essbereich mit
Panoramablick und
Anbindung zur
Küche.



A modern bedroom interior. A large bed with a white frame and a dark purple headboard is the central feature. It is covered with a white duvet and a purple and green floral patterned blanket. Two light blue pillows are on the bed. To the left of the bed is a white bedside table with a small red and gold decorative container. The wall behind the bed is a textured yellow. To the right, a large window is covered with light-colored sheer curtains. A modern pendant light with a cylindrical shade made of many small, colorful circular discs hangs from the ceiling. The floor is made of light-colored wood. A white rectangular box with the text 'Hauptschlafzimmer' is overlaid on the bottom left of the image.

Hauptschlafzimmer



A photograph of a modern bedroom. In the foreground, a bed with a light wood headboard is covered with a patterned duvet in shades of blue, green, and grey. Two teddy bears, one light brown and one darker brown, are sitting on the bed. The walls are white with a horizontal green stripe and a white decorative line. A wooden door is open on the left, leading to a hallway with light wood flooring and a framed picture on the wall. In the background, a tall wardrobe with light wood and white panels and a central mirror is visible. A circular ceiling light fixture is on the white ceiling.

Zimmer 1 & 2





Küche





Badezimmer





Gäste-WC inkl. Waschturm



The image shows a small, empty room with white walls and a concrete floor. On the left, there is a wooden door with a silver handle, partially open, revealing a blue door frame. On the back wall, a white dehumidifier is mounted, with a white container on the floor connected to it by a tube. A small light fixture is on the ceiling, and some papers are pinned to the wall. The room is identified as a drying room by the text overlay.

Trocknungsraum

A photograph of a basement storage area. On the left, a window with a metal mesh screen is set into a concrete wall. Below the window, a white bicycle helmet sits on a wooden surface. To the right, a tall metal shelving unit is filled with various items. The top shelf holds a black storage bin and a pink stuffed unicorn. The second shelf contains boxes of snacks, including 'Crispy' and 'INCAR'. The third shelf has a large blue plastic bin and a cardboard box. The fourth shelf is filled with various containers and boxes. The bottom shelf has more boxes and a red container. In the background, a purple bicycle is parked next to a metal folding gate. The floor is concrete, and the walls are also concrete.

Kellerabteil



Einstellhallenparkplatz



Plep GmbH – PROPERTY MANAGEMENT

Verwurzelt. Vernetzt. Vorausschauend.



Kevin Schild, Inhaber & Property Manager



+41 (0)77 456 61 00



plep.spiez@gmail.com

