

ELEGANTE CHALET-WOHNUNG MIT CHEMINÉE UND HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG AN TRAURLICHE

Einladendes "Zuhause-Gefühl" mit einem atemberaubenden Panoramablick

Verkaufspreis

CHF 949'000.-

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Grindelwald	5
Beschreibung	5
Detaillbeschrieb	7
Grundriss	9
Katasterplan	10
Impressionen	11
Über Immoanker	30
Disclaimer	32



ADRESSE

Obere Gletscherstrasse 11, 3818 Grindelwald



OBJEKTART

Chalet



VERKAUFSPREIS

CHF 949'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

73 m²



ZIMMER

3.5



BAUJAHR

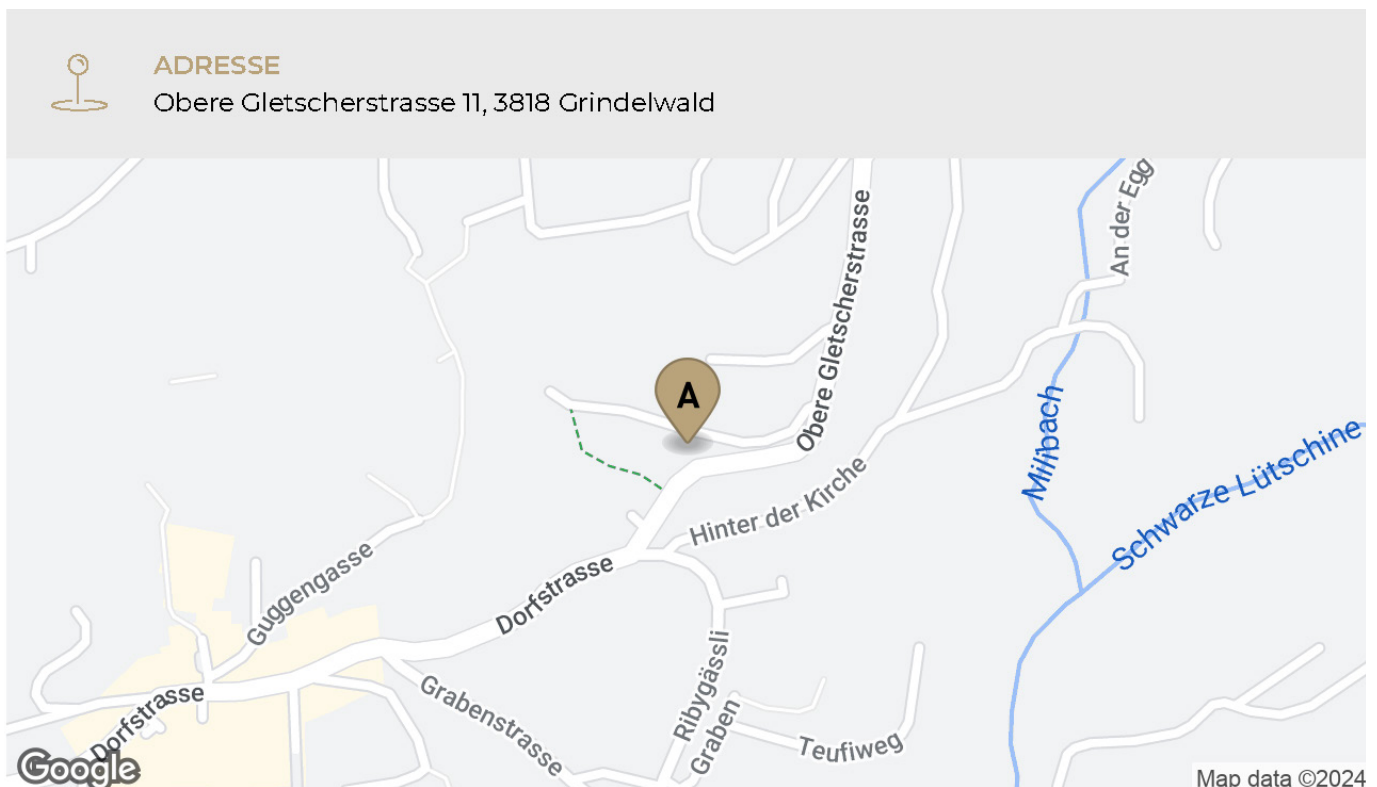
1985



REFERENZ-NR.

67

LAGE DER LIEGENSCHAFT

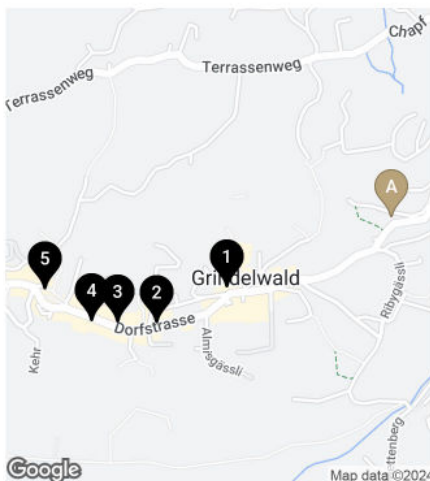


DIE INFRASTRUKTUR



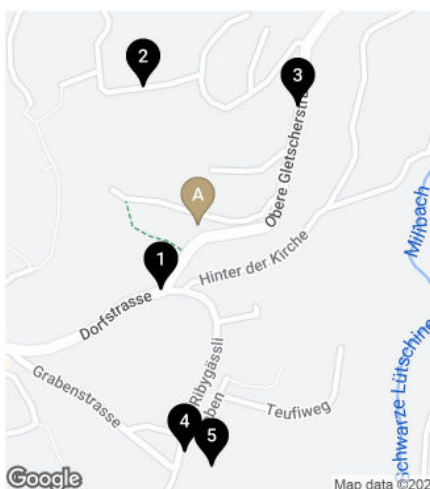
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Schulanlage Graben 353 m	7'	2'	1'
2 Schulhaus Mühlebach 890 m	22'	12'	3'
3 Kindergarten Graben 1.2 km	19'	5'	4'
4 Schulhaus Endweg 1.3 km	20'	5'	4'
5 Kindergarten Zahnredli 1.8 km	29'	7'	6'



Einkauf

			
1 Italienische Spezialitäten 450 m	7'	2'	1'
2 VOI Grindelwald 648 m	9'	3'	2'
3 Yv.In. Lagis GmbH 738 m	11'	3'	2'
4 ستر تمشيه 799 m	11'	3'	2'
5 Coop Supermarkt Grindelwald 891 m	14'	3'	3'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Grindelwald, Kirche 92 m	1'	1'	1'
2 Grindelwald, Kirchbühl 184 m	8'	4'	2'
3 Grindelwald, Alpenblick 193 m	4'	2'	1'
4 Grindelwald, Pflingsteggbahn 282 m	5'	1'	1'
5 Grindelwald 300 m	5'	1'	1'

DIE GEMEINDE GRINDELWALD

3818 Grindelwald liegt im Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli, im Kanton Bern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Grindelwald hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich -0.1% pro Jahr auf 3'756 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 15.9% (Kanton: 15.7%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.3% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.1% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +20.8% verändert (Kanton: +16.5%).

BESCHREIBUNG

In einer Welt, in der Wohnräume Wirklichkeit werden, entfaltet sich eine Chalet-Wohnung, die sowohl in ihrer Gestaltung als auch in ihrer Ausführung aussergewöhnlich ist. Unmittelbar beim Betreten des Eingangsbereichs, ausgestattet mit Garderobe und Einbauschränk, empfängt Sie eine Atmosphäre, die Wärme und Willkommen ausstrahlt.

Die offenen Sichtbalken und die reichhaltige Verwendung von Holz im gesamten Raum transportieren das charakteristische Chalet-Gefühl und signalisieren eindeutig: Hier sind Sie zu Hause.

Überganglos öffnet sich der Raum zum Wohnzimmer, das durch die offenen Sichtbalken und die hohe Decke ein Gefühl von Freiheit und Offenheit vermittelt. Mehrere Fenster erweitern diesen Raum nach aussen und erlauben ebenfalls direkten Zugang zum Balkon, von wo aus sich ein atemberaubender Panoramablick auf die umliegende Berglandschaft erstreckt - eine wahre Oase der Ruhe und Schönheit. An kühlen Abenden bietet das Cheminée gemütliche Wärme und schafft eine Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Darauf folgend, integriert sich die offene Küche harmonisch in den Wohnbereich, ausgestattet mit einer Arbeitsfläche in Holzoptik und einem eleganten Holztresen. Ein moderner Backofen und ein Kochfeld, zusammen mit reichlich Stauraum, charakterisiert durch ein Design in Weiss mit ansprechenden Holzgriffen, machen Kochen inmitten der Berglandschaft zu einem Highlight.

Gleich nebenan entpuppt Sie das Hauptschlafzimmer als heimelige Ruheoase, die dank hoher Decken auch hier ein offenes Raumgefühl vermittelt. Praktische Einbauschränke bieten ausreichend Stauraum. Und das angrenzende Badezimmer vereint Funktionalität mit Design, ausgestattet mit einer Badewanne mit Duschfunktion, WC, Lavabo, Spiegel, Deckenspots und einem elektrischen Handtuchtrockner.

Ein weiteres Zimmer eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästezimmer oder Büro. Und das zusätzliche Zimmer im Dachgeschoss, ideal geeignet als Kinder- oder weiteres Gästezimmer, ist bequem über eine Treppe vom Eingangsbereich erreichbar und besticht einmal mehr durch offene Sichtbalken und einen kleinen Nebenraum, der mit einer zusätzlichen Toilette und Lavabo ausgebaut wurde.

Abgerundet wird dieses exzeptionelle Angebot durch einen Parkplatz in der Einstellhalle, welcher den Komfort dieses Chalets komplettiert. Dieses Zuhause ist mehr als nur ein Ort zum Leben; es ist ein Refugium, das inspiriert, zum Entspannen einlädt und Sie Tag für Tag herzlich willkommen heisst. Ein Domizil, das nicht nur das Auge erfreut, sondern auch die Seele berührt, wo jedes Detail eine Geschichte erzählt und Leben wie auch Berglandschaft auf einzigartige Weise verschmelzen.

Interessiert? Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

Herr Sascha Marc Anker, Tel. 044 578 48 30, vereinbart mit Ihnen gerne einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung.

Zögern Sie nicht, uns bei zusätzlichen Fragen zu kontaktieren.

Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

Das Immoanker Team freut sich auf Sie!

 **044 578 48 30**



SASCHA M. RC

Anker



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 949'000.–
Nebenkosten	CHF 5'700.– / Jahr
Gebäudeversicherungswert	CHF 792'917.–
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 3'000.–
Erneuerungsfonds Wert	CHF 56'172.–
Erneuerungsfonds Datum	31.12.2022

ZUSATZANGEBOTE

2 x Tiefgarage Inklusiv

FLÄCHEN

Nettowoohnfläche	73 m ²
Balkonfläche	7 m ²
Wertquote	193/1000
Gebäudevolumen	785 m ³

EIGENSCHAFTEN

- Balkon
- Bergsicht
- Cheminée
- Garage
- Gepflegt
- Hanglage
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Nichtraucher
- Ruhig
- Sonnig
- Virtuelle Besichtigung

ECKDATEN

Referenz-Nr.	67	Etagen	2
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Baujahr	1985
Etage	2	Renovationsjahr	2021
Zimmer	3.5	Zustand	Gepflegt
Nasszellen	2	Wärmeerzeugung	Ölheizung
Anzahl Wohneinheiten	1	Wärmeverteilung	Radiatoren

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

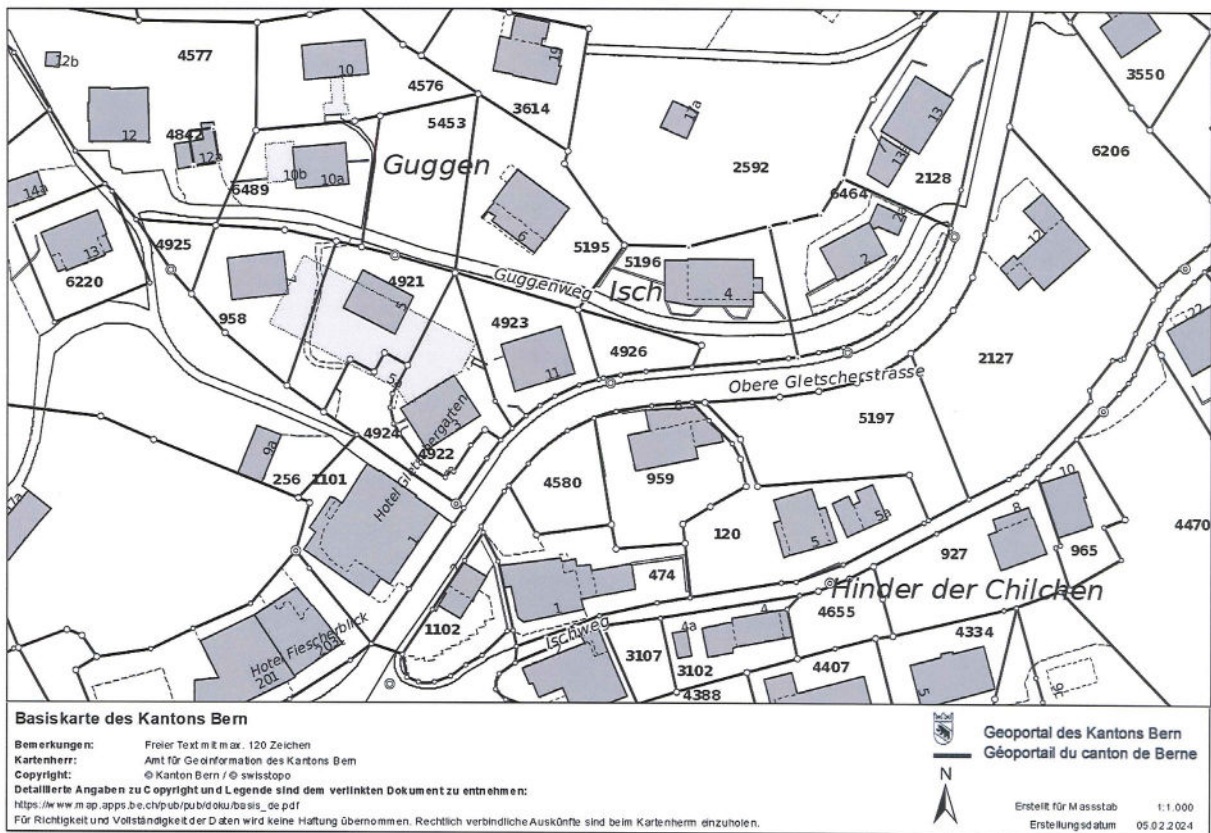
QUALITÄT UND ZUSTAND

Küche	★ ★ ☆ ☆ Standard	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
Badezimmer	★ ★ ☆ ☆ Normal	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
Fußboden	★ ★ ☆ ☆ Standard	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
Fenster	★ ★ ☆ ☆ Standard	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten

GRUNDRISS



KATASTERPLAN



IMPRESSIONEN

Wohnzimmer



Wohnzimmer



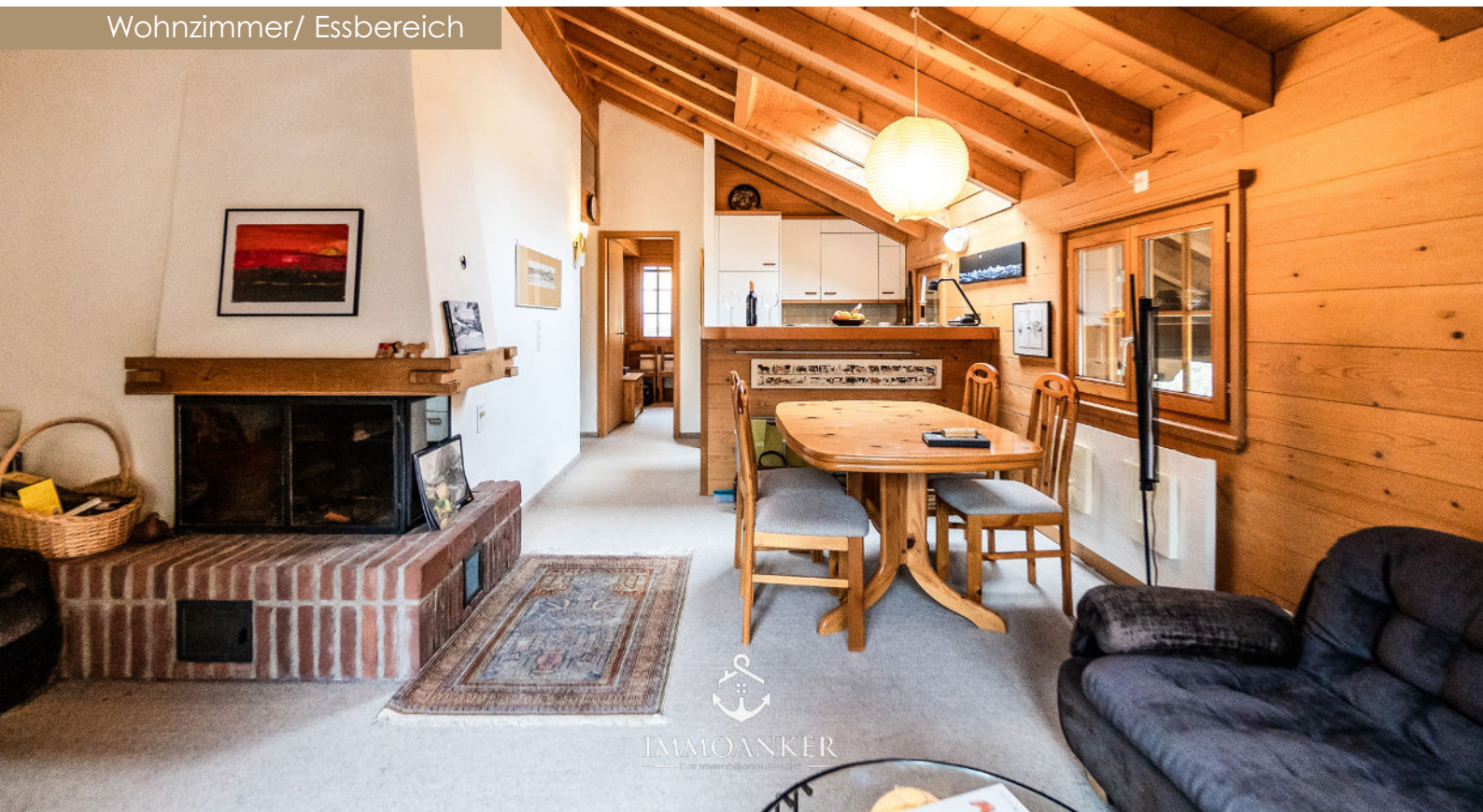
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohnzimmer



Wohnzimmer/ Essbereich



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohnzimmer/ Essbereich



Küche



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Küche



Schlafzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Schlafzimmer



Nasszelle



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Zimmer



Kinderzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Kinderzimmer



Kinderzimmer Toilette



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Eingang



Flur



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Terrasse



Terrasse



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussenaufnahme



Umgebung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Umgebung



Umgebung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

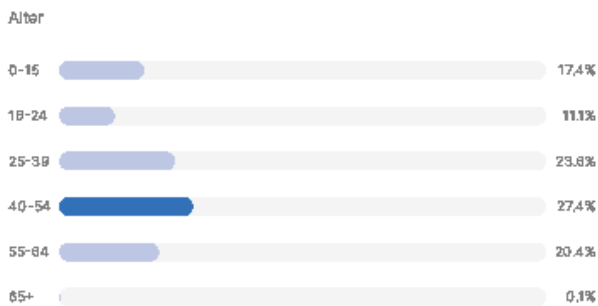
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Interlaken-Oberhasli (Bezirk / Amt)

Altersgruppen

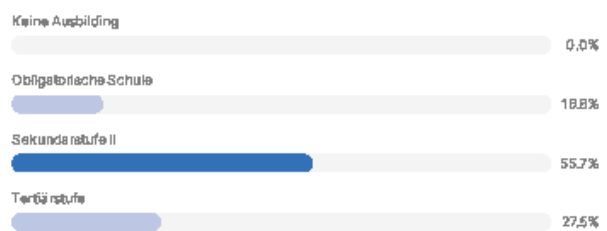
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
40-54 **-1.7%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Bildungsniveau

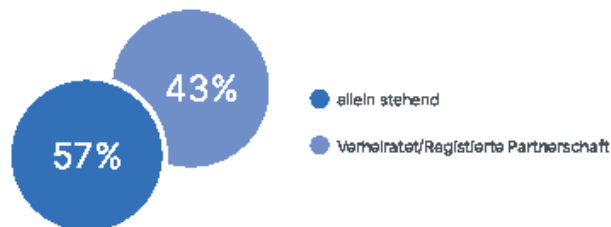
Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region
Sekundarstufe II



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Zusammensetzung der Haushalte

Status der in diesem Gebiet lebenden Menschen In den letzten 5 Jahren
allein stehend **+1.3%**



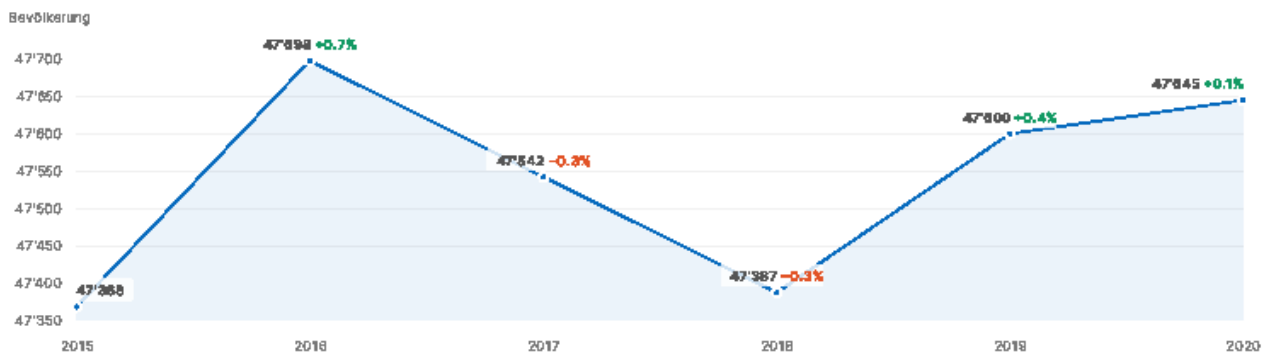
Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Interlaken-Oberhasli (Bezirk / Amt)

Bevölkerung

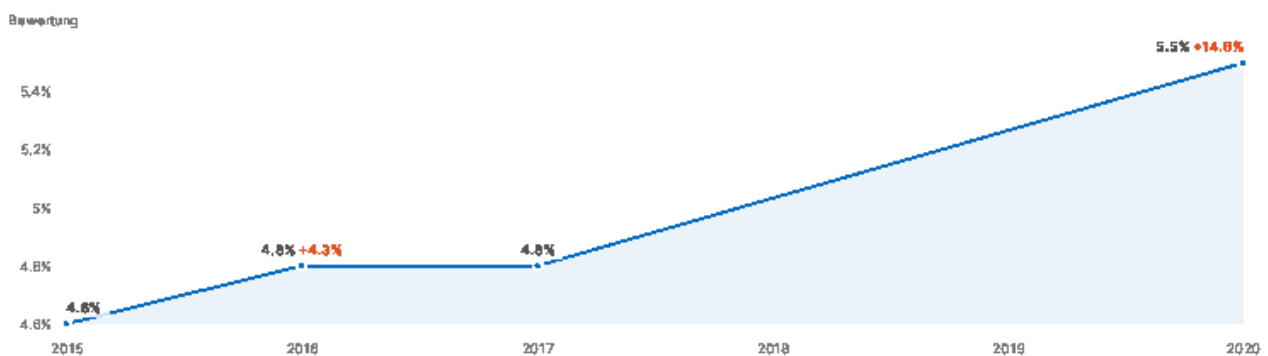
Aktuelle Bevölkerung In den letzten 5 Jahren
47'645 **+0.6%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren
5.5% **+0.9%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Umwelt > Geräusch

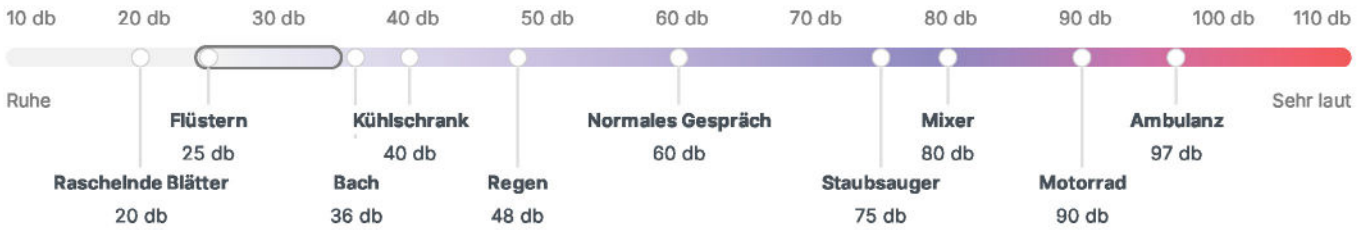
5.0

Niedriger Geräuschpegel

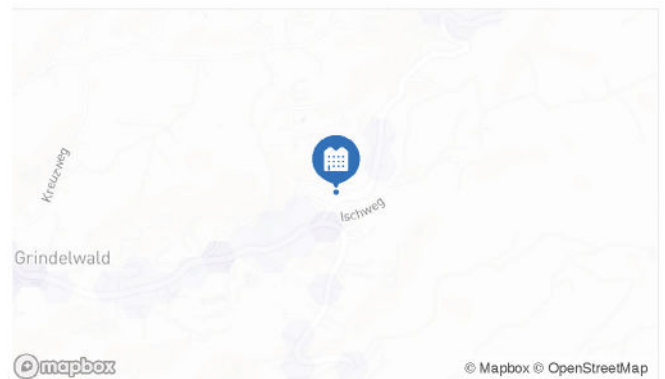
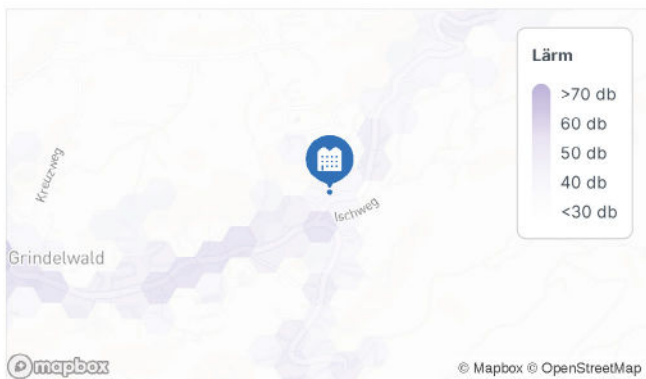
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

Nächste große Straße: 83 m

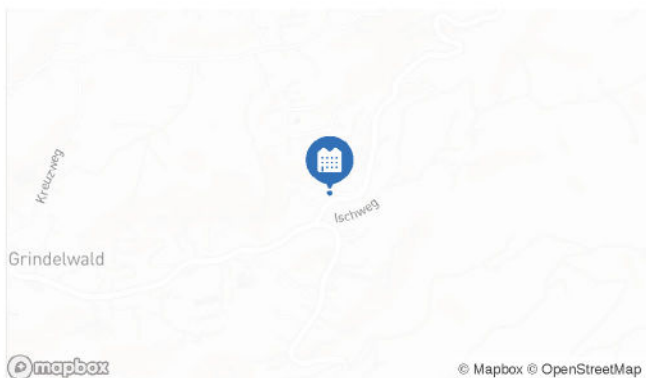
Nächste Zuglinie: > 5km



Straßengeräusche



Zuggeräusch



Umwelt > Aussicht

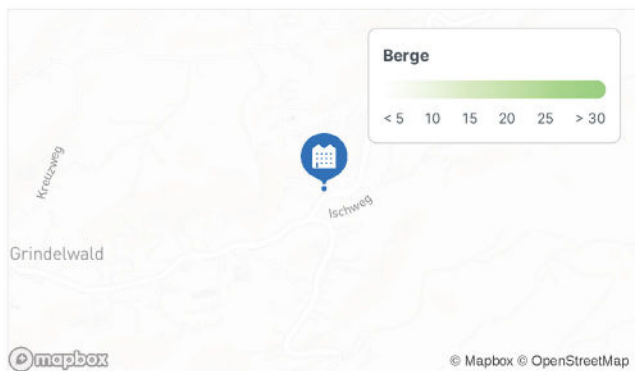
3.4

Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

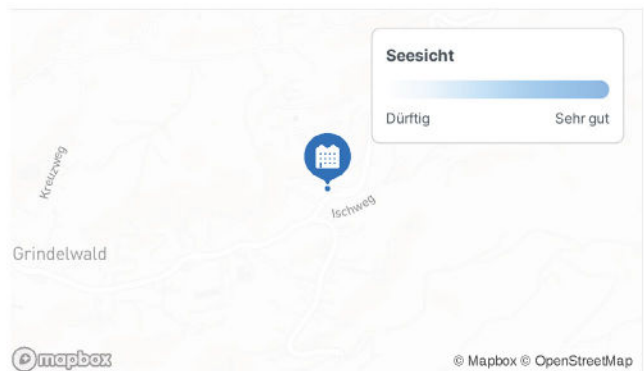
Hangneigung: 19°

Berge

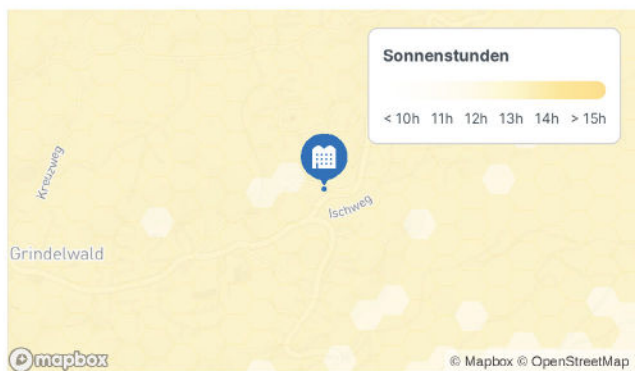


Berge 2

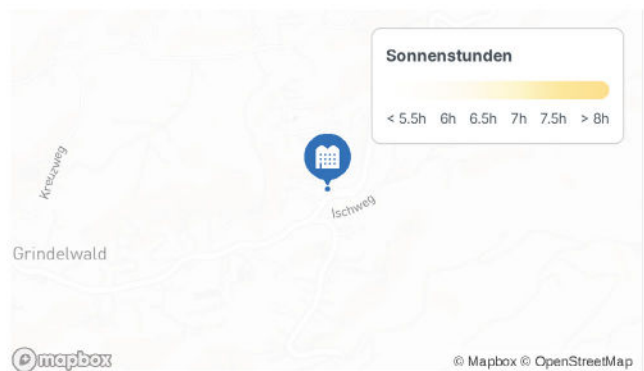
Seesicht



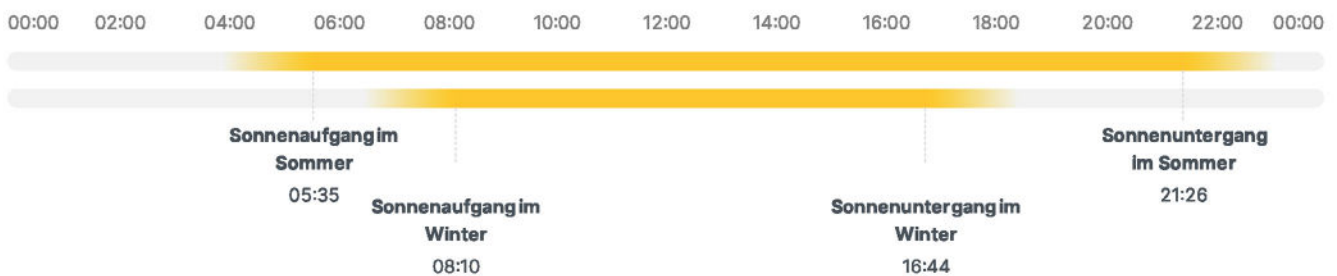
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 13h



Sonnenstunden im Winter 3h



Umwelt > Immissionen

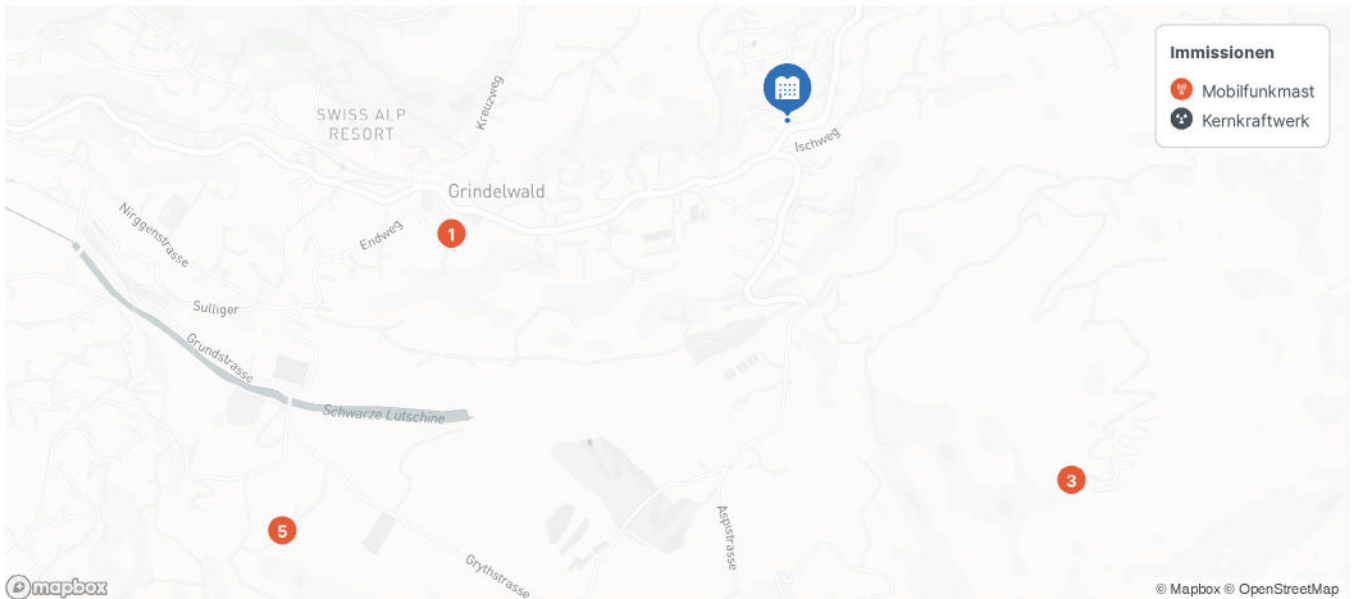
5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

🏢 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk** 70.6 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast** 926 m



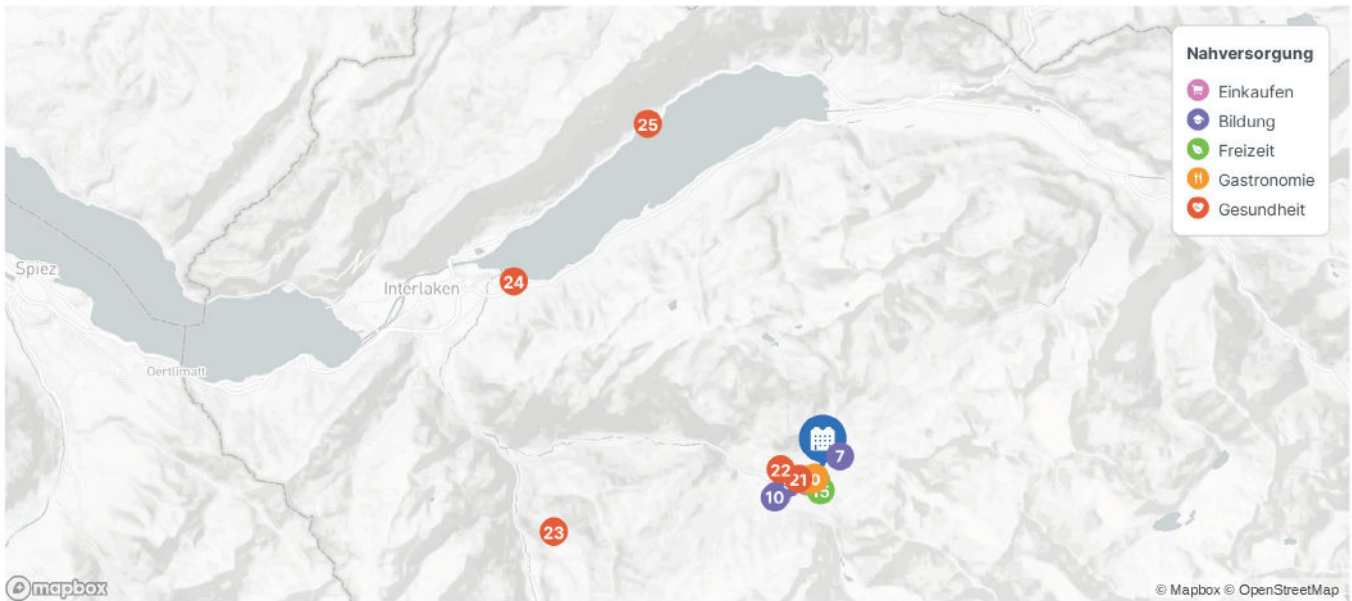
📶 Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	926 m
2	Mobilfunkmast	1.2 km
3	Mobilfunkmast	1.2 km
4	Mobilfunkmast	1.7 km
5	Mobilfunkmast	1.7 km

🏢 Kernkraftwerk

🏢	Kernkraftwerk Mühleberg	70.6 km
🏢	Kernkraftwerk Gösgen	82.5 km
🏢	Kernkraftwerk Beznau	103.9 km
🏢	Kernkraftwerk Leibstadt	109 km

Nahversorgung



3.5 Einkaufen

1	VOI	634 m
2	VOI	649 m
3	Coop Supermarkt	840 m
4	Coop Supermarkt	851 m
5	LANDI Grindelwald	1.8 km

3.1 Bildung

6	Schulhaus Graben	353 m
7	Schulhaus Mühlebach	899 m
8	Schulhaus Endweg	1.3 km
9	Chinderstuba Grindelwald	1.3 km
10	Wärgistal	1.9 km

3.0 Freizeit

11	Sport	325 m
12	Sport	340 m
13	Sport	434 m
14	Sport	466 m
15	Sport	620 m

4.2 Gastronomie

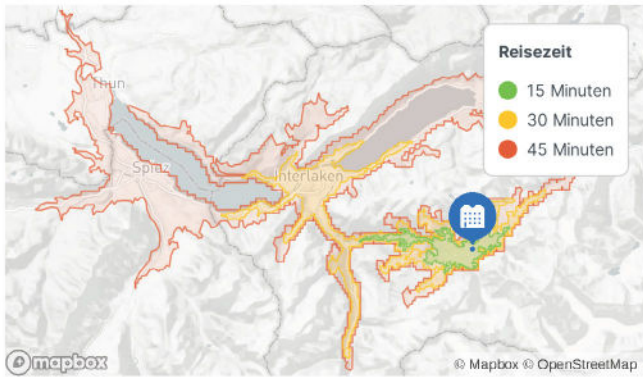
16	Golden India	307 m
17	Onkel Tom's Hütte	308 m
18	Pizzeria Da Salvi	377 m
19	Alte Post	450 m
20	Cafe und me	524 m

1.1 Gesundheit

21	Coop Vitality	897 m
22	Dr. med. T. Koepke	1.5 km
23	Apotheke	9.9 km
24	Pflegeheim Schlössli am See	13.1 km
25	Reha- und Kurklinik Eden	14 km

Erreichbarkeit

Auto

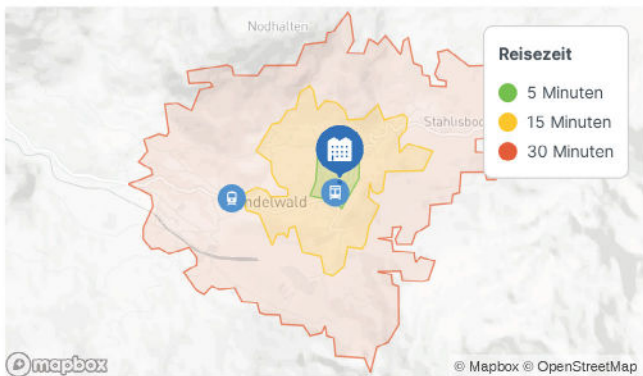


Autobahnauffahrt 14.4 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 7 Einkaufen
- 5 Bildung
- 32 Gastronomie
- 2 Gesundheit
- 17 Freizeit

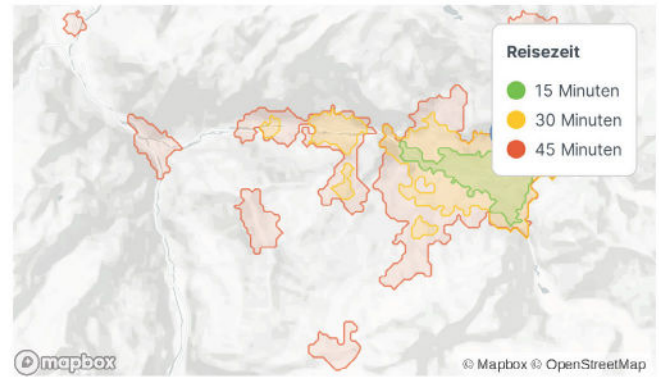
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 4 Einkaufen
- 2 Bildung
- 13 Gastronomie
- 1 Gesundheit
- 12 Freizeit

Öffentlichen Verkehr BETA



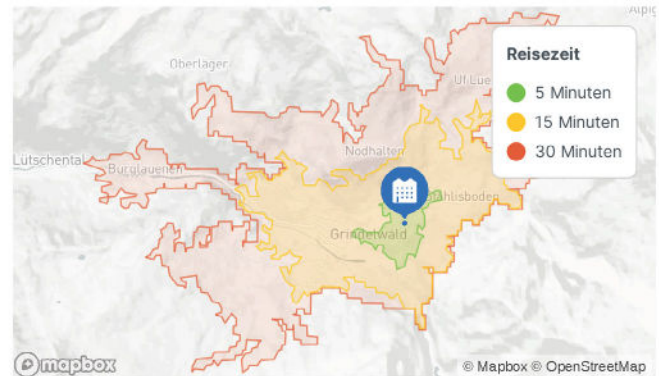
Bahnhof Grindelwald 1.1 km

Bus Kirche 100 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 6 Einkaufen
- 4 Bildung
- 19 Gastronomie
- 2 Gesundheit
- 16 Freizeit

Fahrrad

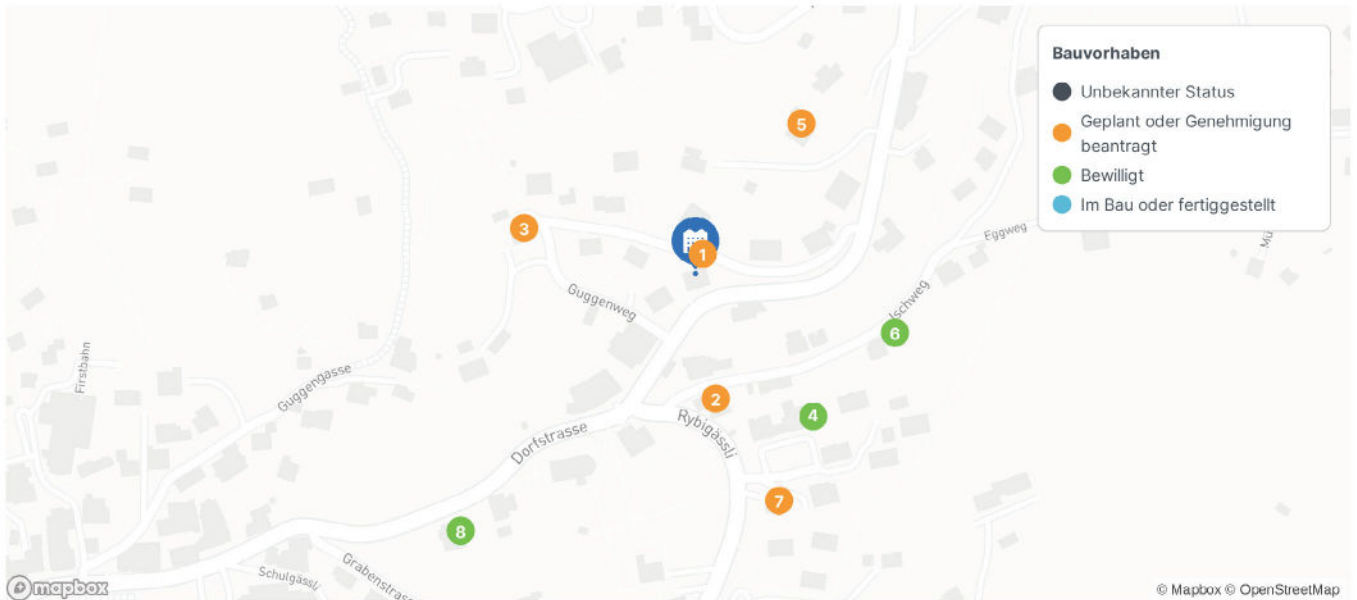


Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 7 Einkaufen
- 5 Bildung
- 32 Gastronomie
- 2 Gesundheit
- 20 Freizeit

Bauvorhaben

5 km Radius



1	Neubau Einfamilienhaus Distanz: 14 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 1 Wohnung
2	Umbau Untergeschoss (Einbau Wohnung) Distanz: 74 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung
3	DG-Ausbau Wohnhaus Distanz: 108 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Etage 1 Wohnung
4	Neubau Mehrfamilienhaus Distanz: 110 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 2 Wohnungen
5	Anbau Vordach Distanz: 112 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau	
6	Sanierung Mehrfamilienhaus Distanz: 125 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 2 Wohnungen
7	Einbau Wärmepumpe Distanz: 144 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	
8	Umbau Pfarrhaus Distanz: 210 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 1 Wohnung

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktions-schritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1. INTERESSE

Haben Sie in diesem Exposé die Immobilie Ihrer Träume entdeckt? Hervorragend. Ihnen ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und Sie können es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufen Sie uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu Ihrem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht Ihren Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne Ihre Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für Sie proaktiv auf die Suche nach Ihrem idealen Zuhause, klicken oder gehen Sie dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2 - KAUFABSICHT

Hat Sie das Video begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und Sie können es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet. Im nächsten Schritt vervollständigen und bestätigen Sie ganz einfach Ihre Kaufabsichtserklärung und schon kommen Sie in die finale Runde. Zur Bestätigung Ihrer Kaufabsicht sendet Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3 - FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir Ihnen beratend mit der passenden Finanzierung Ihres neuen Zuhauses zur Seite. Auf Ihren Wunsch können wir Ihnen hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4 - KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Ist die Finanzierung geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung halten Sie die Schlüssel Ihrer neuen Immobilie jetzt bereits fast in Ihren Händen.

5 - KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für Sie. Der Entwurf wird Ihnen und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen Ihnen und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6- BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sie, mit uns an Ihrer Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen wir zum vereinbarten Überschreibungs-termin beim Notar. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich Ihnen, und Sie können sich ab sofort voll und ganz der Einrichtung Ihrer neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir Ihnen auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2024