

ZU VERKAUFEN

MATTEN BE

Mehrfamilienhaus mit Geschichte, Rendite  
und viel Potenzial für Um- und Weiternutzung  
Zentral gelegen, im Herzen von Matten



ZUHAUSE IST,  
WENN MAN ANKOMMT

 casabene  
IMMOBILIEN







## Eine einmalige Chance im Herzen von Matten

Vollvermietete Mehrfamilienhäuser an zentraler Lage sind eine Rarität. Und somit eine Chance mit Renditepotenzial in Zeiten von Inflation und wirtschaftlicher Unsicherheit.

Dieses Mehrfamilienhaus mit langer Geschichte bietet dem Käufer und Investor eine einmalige Möglichkeit mit viel Um- und Weiternutzungspotenzial. Es besteht aus vier Wohneinheiten unterschiedlicher Grösse, einem Atelier, einem Lager und einer Scheune. Die Mieten wurden seit mehr als 20 Jahren nicht mehr angehoben, die Scheune und ein Schlafraum darin sind aktuell ungenutzt. Die Scheune kann zu einer weiteren Wohneinheit ausgebaut werden.

Sie können als Käufer eine Wohnung für sich nutzen und den Rest als Anlageeinkommen ausrichten, das gesamte Haus übernehmen und weiterführen oder stetig die Wohneinheiten umbauen und so einen optimale Mischung aus Steuer- und Ertragsbewirtschaftung vornehmen. Ein Ertragsfluss ab Kaufübernahme ist Ihnen gesichert.

Das Haus wurde regelmässig renoviert und saniert. Die ehemaligen Eigentümer sind Architekten und somit ist die Qualität der getätigten Arbeiten auf hohem Niveau gewährleistet.

Die Immobilie liegt im Herzen von Matten bei Interlaken. Die Bushaltestelle liegt neben dem Haus mit direkter Verbindung zum Ostbahnhof. Der Coop Matten, welcher 365 Tage 8 bis 20 Uhr geöffnet hat, liegt in zwei Minuten Gehdistanz. Naherholung, Freizeit und weiterer Einkauf liegen alle in Gehdistanz. Viel zentraler geht es in diesem Sinne nicht.

Keine Beschreibung kann den persönlichen Eindruck ersetzen, weshalb Sie es persönlich besichtigen sollten.

# Impressionen der 2.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss





# Impressionen des Studios im Erdgeschoss





# Impressionen des renovierten Treppenhauses in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz





## Impressionen der Waschküche und des Lagers im Erdgeschoss



# Impressionen der 4.5-Zimmerwohnung im Obergeschoss





# Impressionen der 4.5-Zimmerwohnung im Dachgeschoss





# Impressionen des Ateliers im Obergeschoss





# Eine einmalige Chance für ein Renditeobjekt

Einmalige Möglichkeit für ein rares Mehrfamilienhaus in der Gemeinde Matten und auf dem Bödeli.

Wir verkaufen im Auftrag unseres Mandanten ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, einem Atelier, einem Lager und einer Scheune/Lager.

Die Mieten wurden seit 20 Jahren kaum angepasst. Der Mieterspiegel ist sehr stabil.

Die unten aufgeführten Mieten beinhalten zusätzlich folgende Nebenkosten:

Ölverbrauch pro Jahr: 6'000 Liter (bei CHF 75.- bis CHF 155.- pro 100 Liter Einkaufspreis)

Wasser: CHF 500.00

Abwasser: CHF 480.00

Strom allg.: CHF 500.00

Gebühren: CHF 700.00

**Beim angegebenen Preis von CHF 1.18 Mio. handelt es sich um einen Start-Richtpreis.**

Bei weiteren Fragen oder einem Besichtigungswunsch bitten wir Sie wie folgt Kontakt aufzunehmen:

**Alex Marjanovic, CFA**

**Lic. oec. HSG**

**Mitglied der Geschäftsleitung**

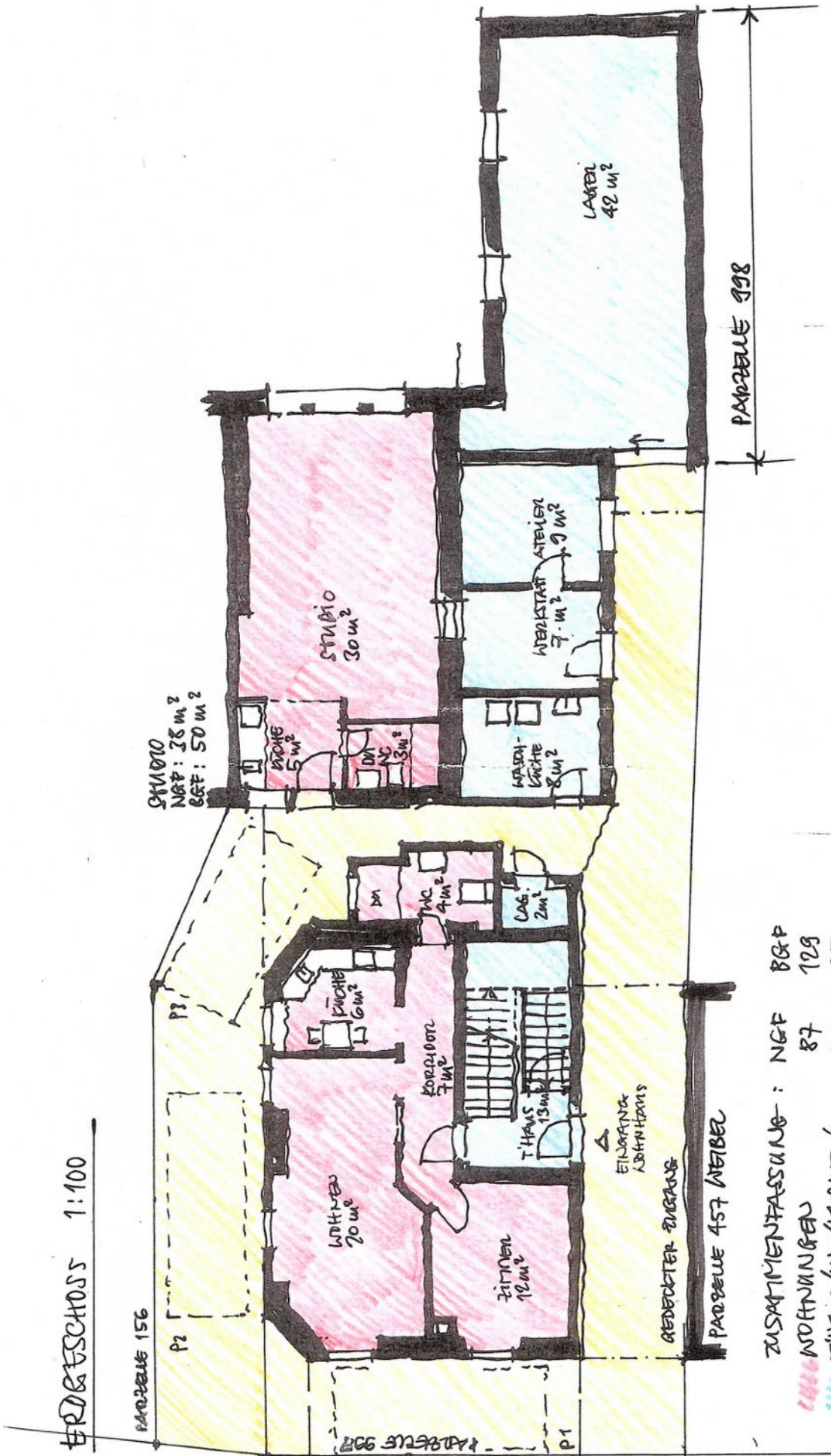
**alex.marjanovic@casabene.ch**

**079 622 02 26**

Wohneinheit	Stockwerk	Fläche m2	Miete Monat	Miete Jahr
Studio	EG	38	800	9'600
2-Zimmer Whg	EG	49	850	10'200
Werkstatt / Atelier	EG	16	50	600
Lager	EG	42	150	1'800
4-Zimmer Whg	1. OG	93	1'400	16'800
Scheune / Lager	1. OG / 2. OG	61	0	0
Atelier	1. OG / 2. OG	76	200	2'400
4.5-Zimmer Whg	2. OG	73	1'220	14'640
<b>Total Wohnen</b>		<b>253</b>	<b>4'270</b>	<b>51'240</b>
<b>Total Gewerbe / Lager</b>		<b>195</b>	<b>400</b>	<b>4'800</b>
<b>Total Gesamt</b>		<b>448</b>	<b>4'670</b>	<b>56'040</b>



# Grundriss Erdgeschoss



ERDGESCHOSS 1:100

ZUSAMMENFASSUNG:	NGF	BGP
WOHNUNGEN	87	129
TERR./WK/NERST./LAGER	81	95
<b>TOTAL</b>	<b>168 m²</b>	<b>224 m²</b>
<b>MISCHANLAGE</b>	<b>196 m²</b>	
<b>PARZELLEN 997 &amp; 998</b>		<b>~ 477 m²</b>



# Grundriss Obergeschoss

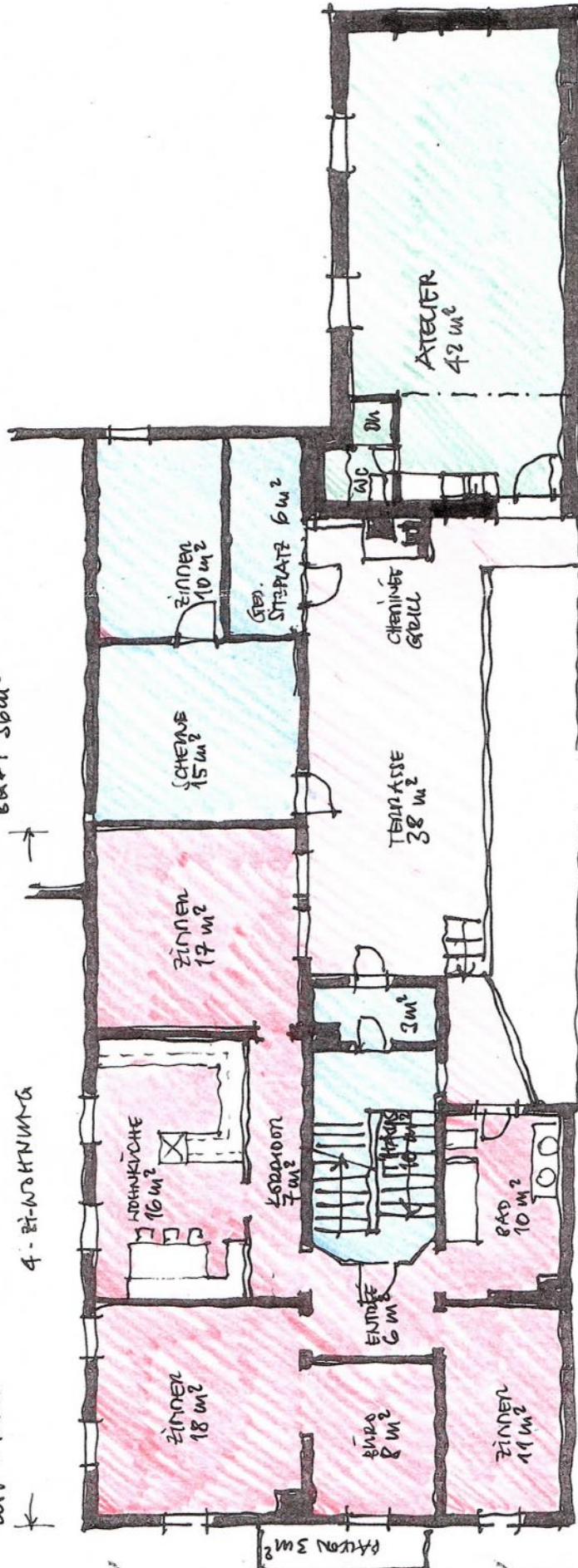
OBERGESCHOSS 1100

4 ZIMMEL WOHNUNG

NGF: 93 m<sup>2</sup>  
BGF: 102 m<sup>2</sup>

4-ZIMMELWOHNUNG

NEBENRÄUME  
NGF: 31 m<sup>2</sup>  
BGF: 36 m<sup>2</sup>



ATELIER  
NGF: 42 m<sup>2</sup>  
BGF: 53 m<sup>2</sup>

ZUSAMMENFASSUNG	NGF	BGF
WOHNUNG	93	102
NEBENRÄUME	31	36
ATELIER	42	53
<b>TOTAL</b>	<b>166 m<sup>2</sup></b>	<b>191 m<sup>2</sup></b>

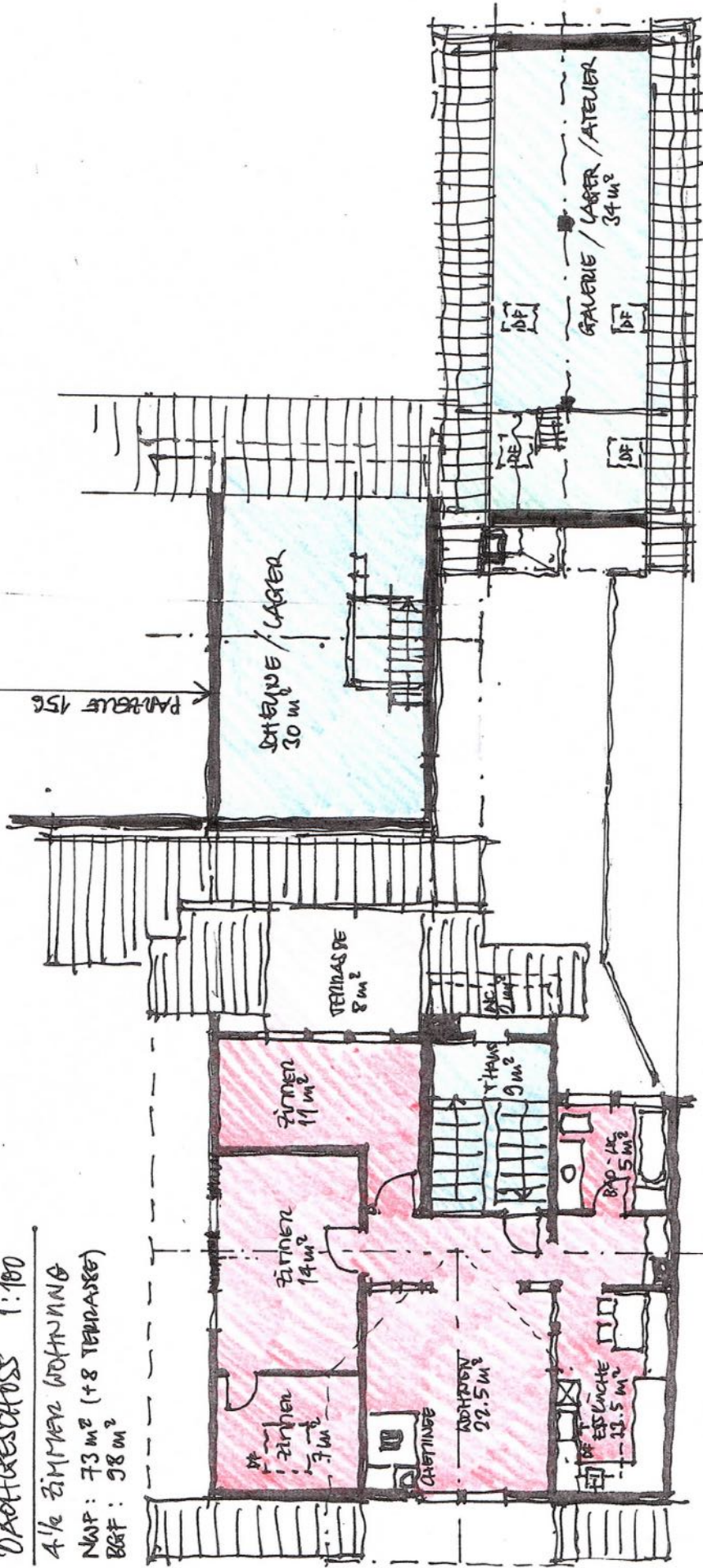
# Grundriss Dachgeschoss

DACHGESCHOSS 1:100

4/16 ZIMMER WOHNUNG

NGF: 73 m<sup>2</sup> (+8 TERRASSE)

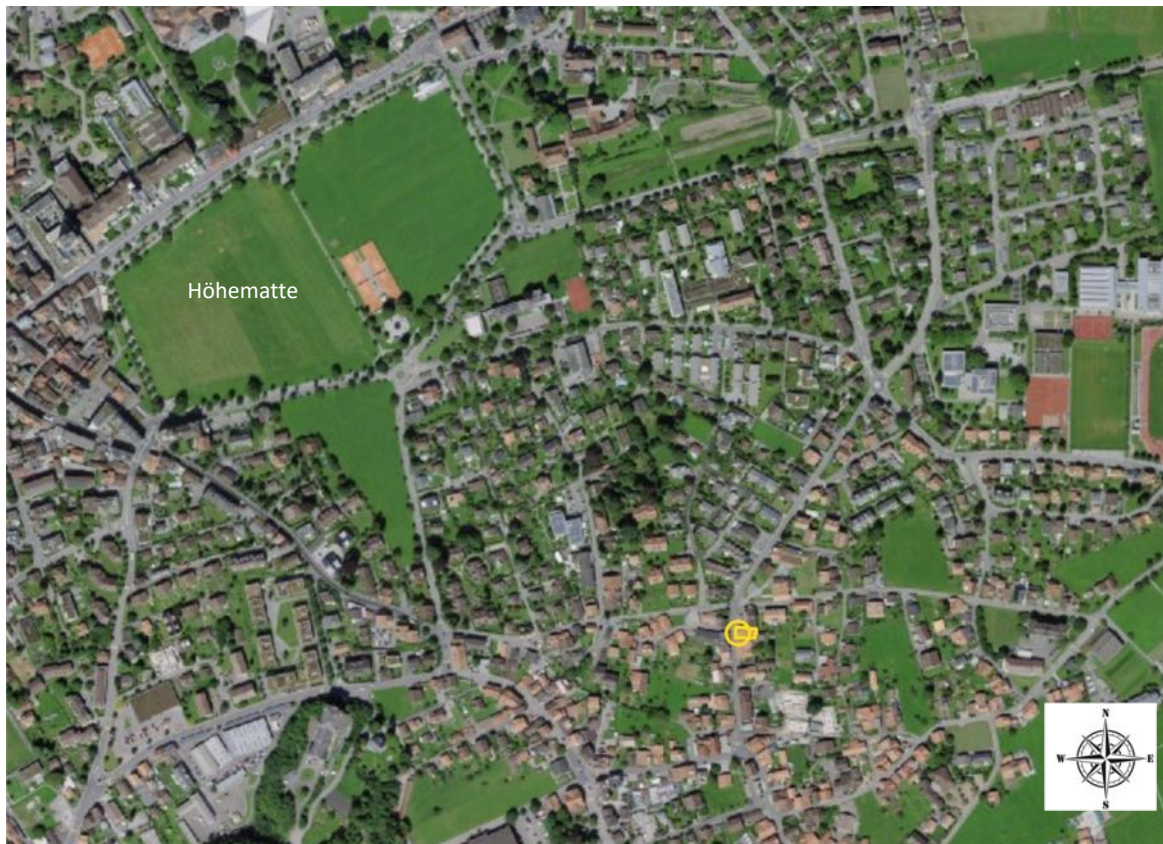
BGF: 98 m<sup>2</sup>



ZUSCHNEIDUNG	NGF	884
WOHNUNG	73	98
TERRASSE / GALLERY - LAGER	75	99
TERRASSE 80 ATTEUER		
<b>TOTAL</b>	<b>1482</b>	<b>197 m<sup>2</sup></b>



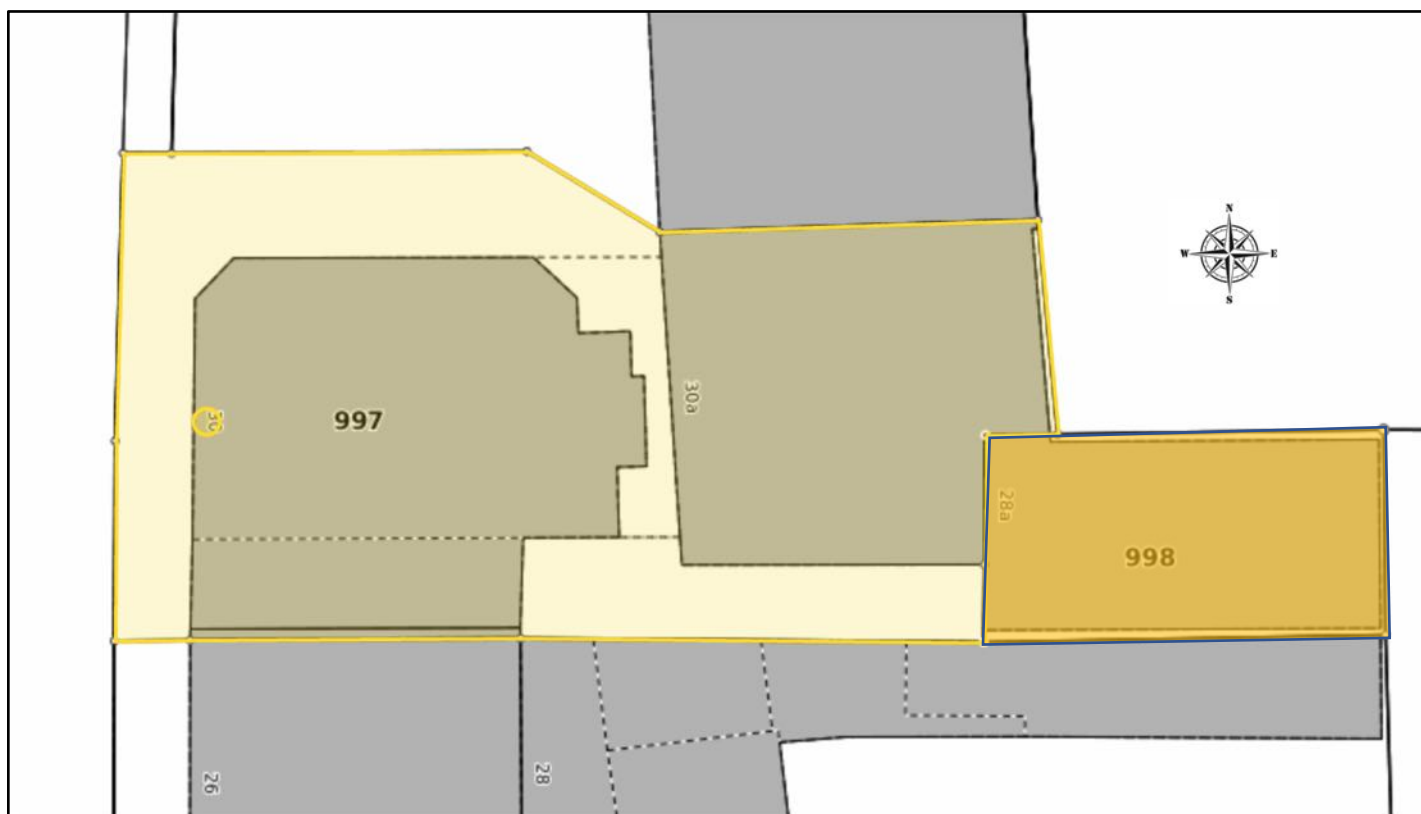
# Lage



# Lage im Quartier

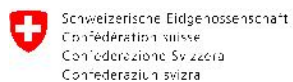


# Übersicht Parzellen 997 + 998





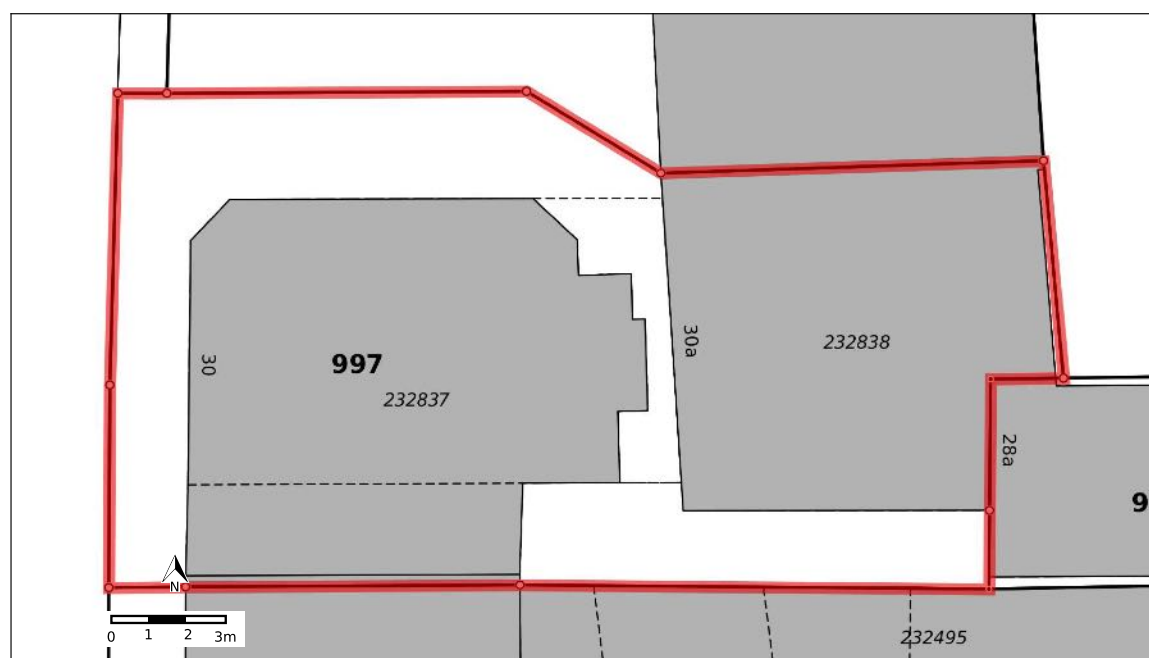
# ÖREB-Kataster von Parzelle 997 / Mehrfamilienhaus



Matten bei Interlaken



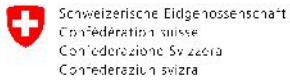
## Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>997</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH434624358807
Gemeinde (BFS-Nr.)	Matten bei Interlaken (587)
Grundbuchkreis	-
Fläche	284 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	18.04.2023

<b>Auszugsnummer</b>	<b>b7b349a0-c58c-4a69-b746-10240cdfdc16</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	03.05.2023
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern <a href="https://www.be.ch/oerebk">https://www.be.ch/oerebk</a>

# ÖREB-Kataster von Parzelle 997 / Mehrfamilienhaus

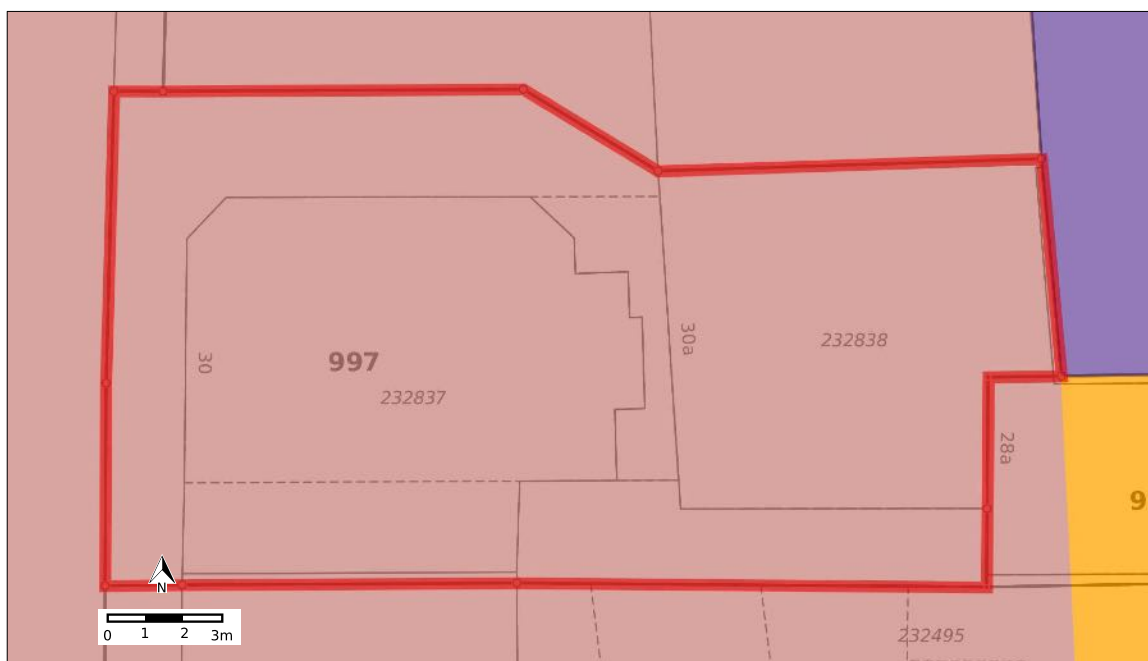


Matten bei Interlaken



## Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

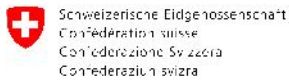
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Mischzone Dorf	284 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Mischzone MA3		
	Wohnzone W2		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Baureglement <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/58701/2674/Baureglement_nachgefuehrt_2020.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/58701/2674/Baureglement_nachgefuehrt_2020.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html</a> Baugesetz (BauG), BSG 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a> Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Gemeinde Matten bei Interlaken <a href="http://www.matten.ch">http://www.matten.ch</a>		

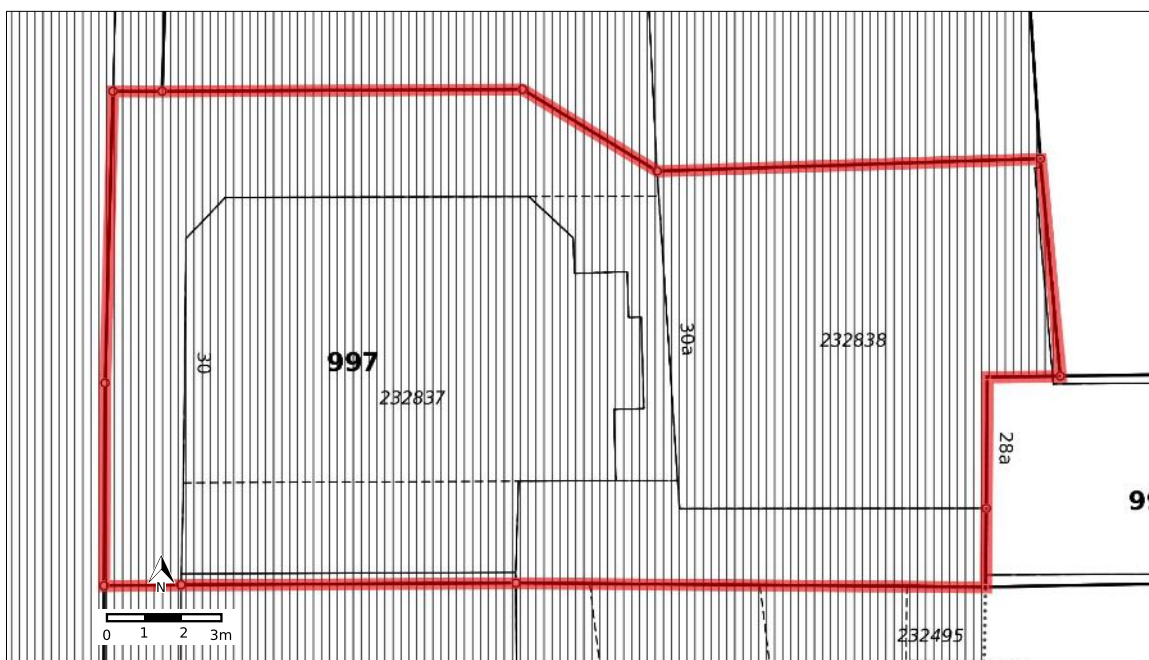



# ÖREB-Kataster von Parzelle 997 / Mehrfamilienhaus



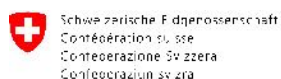
## Kommunale Nutzungsplanung: Andere flächenbezogene Festlegungen

Rechtskräftig

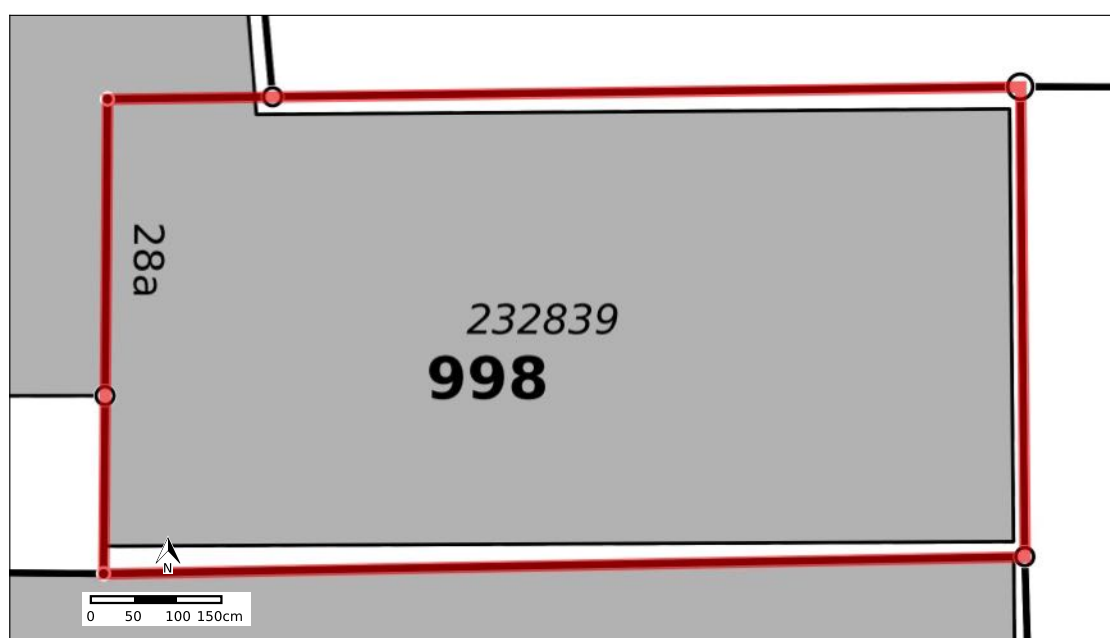


	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Ortsbildschutzgebiet	284 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	-		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Baureglement <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/58701/2674/Baureglement_nachgefuehrt_2020.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/58701/2674/Baureglement_nachgefuehrt_2020.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html</a> Baugesetz (BauG), BSG 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a> Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Gemeinde Matten bei Interlaken <a href="http://www.matten.ch">http://www.matten.ch</a>		

# ÖREB-Kataster von Parzelle 998 / Atelier



## Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

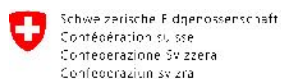


<b>Grundstück-Nr</b>	<b>998</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH602335104645
Gemeinde (BFS-Nr.)	Matten bei Interlaken (587)
Grundbuchkreis	-
Fläche	57 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	18.04.2023

<b>Auszugsnummer</b>	<b>1b42d944-0255-43c7-b5b0-66783a91d148</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	03.05.2023
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern <a href="https://www.be.ch/oerebk">https://www.be.ch/oerebk</a>

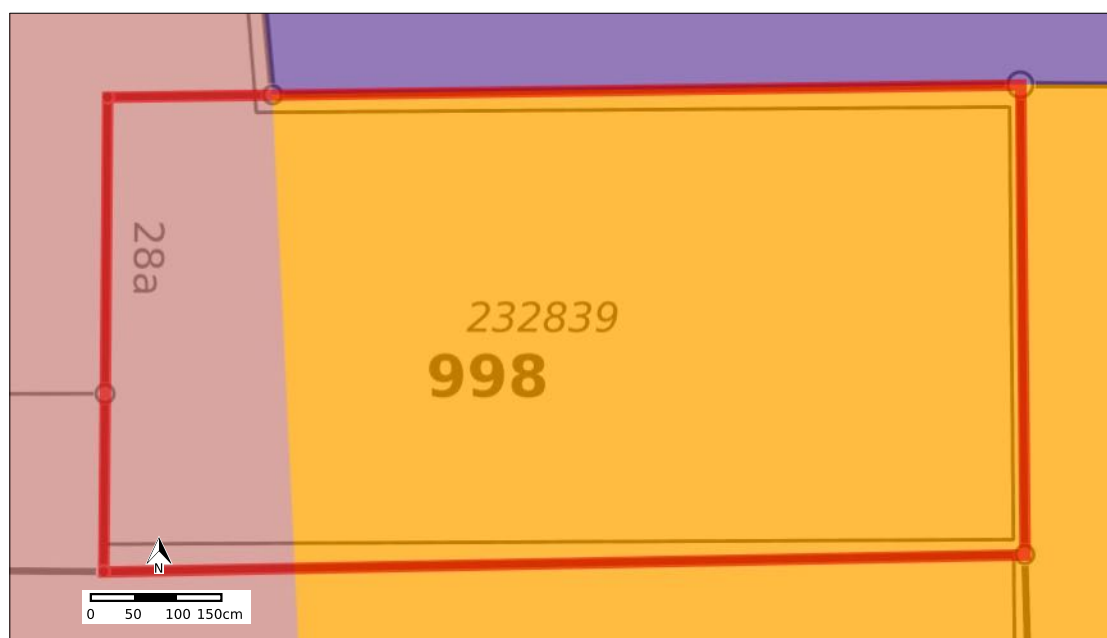


# ÖREB-Kataster von Parzelle 998 / Atelier



## Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Wohnzone W2	46 m <sup>2</sup>	80.7%
	Mischzone Dorf	11 m <sup>2</sup>	19.3%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Mischzone MA3		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Baureglement <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/58701/2674/Baureglement_nachgefuehrt_2020.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/58701/2674/Baureglement_nachgefuehrt_2020.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html</a> Baugesetz (BauG), BSG 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a> Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Gemeinde Matten bei Interlaken <a href="http://www.matten.ch">http://www.matten.ch</a>		



## Allgemeine Bedingungen

Eine Besichtigung des Objektes ist nur mit dem zuständigen Makler erlaubt.

Das Betreten von fremden Grundstücken oder Liegenschaften kann zu einer Anzeige führen.

Besichtigungen machen nur Sinn, wenn Sie über die Finanzierung bestens Bescheid wissen oder bereits mit einem Bankfachmann darüber gesprochen haben. Insbesondere bei Ferienobjekten gilt zu beachten, dass ein höherer Eigenmittelanteil nötig ist.

*Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.*

Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen nach oben oder unten. Vorbehalten bleibt jeweils der Verkauf an das beste Angebot.

Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger oder dessen Berater bestimmt und dürfen ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch irgendwo auf elektronische Art Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Zustellung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Ebenso werden sämtliche Ansprüche bezüglich allfälliger Provisions- oder Maklergebühren von der Eigentümerschaft und von Casa Bene Immobilien abgelehnt.

Das Objekt gilt als reserviert, wenn die Reservationsvereinbarung gegenseitig unterzeichnet und die erste Anzahlung von CHF 50'000.- bei uns eingegangen ist. Mündliche Reservationen sind nicht möglich. Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die allfällige Handänderungssteuer sind vom Käufer zu bezahlen.

Die eventuelle Grundstückgewinnsteuer und die Maklerprovision übernimmt der Verkäufer.



# WICHTIGE DATEN IM ÜBERBLICK

Liegenschaftsart	Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und Atelier
Adresse	MFH: Kesslergasse 30 + 30a, 3800 Matten b. Interlaken Atelier: Kesslergasse 28a, 3800 Matten b. Interlaken
Gbbl. Mehrfamilienhaus	997
Gbbl. Atelierteil	998
Fläche MFH	284 m <sup>2</sup>
Fläche Atelier	57 m <sup>2</sup>
Aufteilung MFH	1x Studio 1x 2-Zimmerwohnung 1x 4-Zimmerwohnung 1x 4.5-Zimmerwohnung

Flächen gemäss Grundriss	<b>Erdgeschoss</b>	<b>NGF</b>	<b>BGF</b>
	Wohnung + Studio	87	129
	Treppenhaus/Waschküche/ Werkstatt/Lager	81	95
	Total	168 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>
	<b>Obergeschoss</b>		
	Wohnung	93 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
	Nebenräume	31 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
	Atelier	42 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>
	Total	166 m <sup>2</sup>	191 m <sup>2</sup>
	<b>Dachgeschoss</b>		
	Wohnung	73 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
	Treppenhaus/Scheune- Lager/Galerie-Atelier	75 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>
	Total	148 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>

Objektzustand	Qualitativ hochstehender Altbau im gepflegten Zustand Status: schützenswert (nicht denkmalgeschützt!)
Qualität der Ausstattung	Intakter und zweckmässiger Zustand
Heizungsart	Öl 1998, Radiatoren
Parkplätze	4
Verfügbar ab	Verkauft
<b>Kaufpreis</b>	<b>Verkauft</b>
<b>Zuständiger Makler</b>	Alex Marjanovic Lic. oec. HSG Mitglied der Geschäftsleitung alex.marjanovic@casabene.ch 079 622 02 26

# ZU HAUSE IST, WENN MAN ANKOMMT

Wir sind für Sie da



Emel Marjanovic, Inhaberin  
Spezialistin für Immobilienverkauf  
Geschäftsführung  
emel.marjanovic@casabene.ch  
079 797 57 02



Alex Marjanovic, Inhaber  
Lic. oec. HSG  
Mitglied der Geschäftsleitung  
alex.marjanovic@casabene.ch  
079 622 02 26

Casa Bene Immobilien  
Hauptstrasse 53  
3800 Matten b. Interlaken  
033 821 12 66  
kontakt@casabene.ch, www.casabene.ch

  
IMMOBILIEN