

ZU VERKAUFEN

WILDERSWIL BE

Status Ferienwohnung ✓

## Eine Wohnung in Hausformat!

6 ½-Zimmer-Maisonette mit Aussicht und  
einem tollen Grundriss



ZUHAUSE IST,  
WENN MAN ANKOMMT

 casa bene  
IMMOBILIEN



Unverbaubarer Blick aus dem Balkon Richtung Jungfrau



Blick auf die Jungfrau

## Idyllische Wohnung, sehr zentral und in gepflegtem Einfamilienhaus-Quartier gelegen. Voila!

Wenn Sie sich nach einer gepflegten, idyllischen Wohnung voller Wärme und Geborgenheit sehnen, in einem Einfamilienhaus-Quartier, wie man es sich im Bilderbuch vorstellt, dennoch in 2 Minuten Fussdistanz zu Einkauf und Bahnhof, dann ist dies Ihr persönlicher Volltreffer.

Die 6 ½-Zimmer-Maisonettewohnung in diesem 8-Parteien-Mehrfamilienhaus strahlt eine einmalige familiäre Wärme aus und ist gepflegt. Sie kommen an und fühlen sich umgehend entspannt und zu Hause. Fast nichts muss mehr gemacht werden, alles ist für Sie bereits da, zum Leben und Geniessen, man kann einfach einziehen und anfangen zu leben. Je nach Wunsch kann man, Schritt für Schritt, Jahr um Jahr, seinen eigenen Geschmack reinbringen und die Wohnung so verändern, dass diese wie vom Schneider extra auf Sie zugeschnitten worden ist. Und: Diese Maisonette ist von der Grösse her eine Wohnung in Hausformat!

Diese Wohnung bietet Raum für eine Familie und ist so aufgeteilt, dass jeder seinen Rückzugsort finden kann. Die Maisonettewohnung bietet mit 166 m<sup>2</sup> und seinem trockenen Keller von knapp 8 m<sup>2</sup> genügend Raum für alle und alles. Zur Wohnung gehören 2 Einstellhallenplätze, wobei Sie selber entscheiden können, ob Sie einen oder doch lieber zwei Einstellhallenplätze dazu kaufen möchten. Das Mehrfamilienhaus wurde 1980 erbaut und wurde stetig renoviert. Über eine Rundtreppe werden die drei Geschosse miteinander verbunden.

Die Gemeinde Wilderswil bietet dank den Einkaufsmöglichkeiten, Schulen bis zur Sekundarstufe und der nahliegenden Natur eine hohe Lebensqualität. Zudem bietet die Nähe zu Interlaken und zur Autobahn, welche nur 2 Minuten entfernt ist, eine Rundumversorgung des alltäglichen Lebens.

Keine Beschreibung kann den persönlichen Eindruck ersetzen, weshalb Sie die Wohnung unbedingt selbst besichtigen sollten. Diese Wohnung wird Ihnen einen Wohnraum schenken!



Eingang



Eingang mit Gästetoilette



Grosszügiger Wohn- und Essbereich









Flur



Flur



Einbauschränk in der Ankleide vor dem Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer





Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 1



Dachgeschoss, Zimmer gegen Süden





Dachgeschoss, Zimmer gegen Norden



Dusch/WC im Dachgeschoss, in der Mitte der zwei Dachgeschosszimmer



Aussicht aus dem Balkon der Wohnung

## Wilderswil

Wilderswil ist ein Ausgangspunkt für Ausflüge in der Jungfrau-Region oder ganz allgemein ins Berner Oberland. Wilderswil hat 16 Hotels, Motels und Gasthöfe mit 900 Gästebetten, Ferienwohnungen mit 300 Gästebetten sowie einen Campingplatz mit Sommerbetrieb.

Sommer: Vom Bahnhof Wilderswil der Berner Oberland-Bahnen fährt die Schynige Platte-Bahn auf den Aussichtsberg Schynige Platte. Bade- und Wassersportmöglichkeiten bieten der nahe gelegene Thuner- und Brienersee. Gelegenheit zum Wandern bestehen in den Bergen oder in der Umgebung des Dorfes. Ein Erlebnisweg Natur und Bahn führt der Lutschine entlang nach Zweilütschinen. Es werden Adventure-Sportarten wie Canyoning, Gleitschirmfliegen und River-Rafting angeboten.

Winter: Die Jungfrau-Region mit den Skigebieten Mürren-Schilthorn, Männlichen-Kleine Scheidegg sowie Grindelwald-First ist mit Bahn oder Auto erreichbar. Schlittelmöglichkeiten bestehen in Saxeten.

Eckdaten:

- Anzahl Einwohner: 2'799 (davon 2'281 Schweizerbürger, 74 Wochenaufenthalter, 409 niedergelassene Ausländer und 35 Übrige / Stand 31.12.2021)
- Fläche: ca. 1'300 ha
- Lage über Meer: 600 m
- Wasserhärte: 17.2 (französische Grad – mittelhart)
- Gemeindesteuernanlage: 1.69
- Liegenschaftssteueranlage: 1.5 Promille des amtlichen Wertes
- Schwellentelle: 0.3 Promille des amtlichen Wertes
- eigene Quellwasser-Versorgung mit allerbesten Wasser-Qualität
- gemeindeeigenes, modernes Verteilnetz für elektrische Energie
- breites Angebot sehr aktiver Vereine
- Schulen: Kindergarten, Primarschule, Sekundarschule, Tagesschule
- Einkaufsmöglichkeiten: Oberland Shopping, Migros und Volg, Prodega, Tankstelle Migrolino



## Willkommen in der Region Interlaken! Dem mediterransten Ort nördlich der Alpen

Urbanes Leben und weltoffene Begegnungen vermischen sich mit der grossartigen Natur im Herzen des alpinen Wasserschlosses.

Schon der legendäre Mark Twain war besonders beeindruckt von der Region rund um Interlaken, als er auf seiner Reise quer durch Europa hier innehielt. Seit den Anfängen des Tourismus wird die Region gerne als der mediterranste Ort nördlich der Alpen bezeichnet. Zu verdanken hat sie dies ihrem topografisch beeinflussten Klima zwischen zwei Seen im Herzen der weltbekannten spektakulären alpinen Kulisse.

Die Region bietet dadurch eine hohe Lebensqualität an, welche Sie nur an wenigen Orten so vorfinden werden: Für seine runde 25'000 Einwohner und mehr als eine Million Besucher jährlich eine vollwertig urbane Infrastruktur auf kleinstem Raum, was konkret bedeutet: alles, was Sie tun möchten ist in Gehdistanz entfernt.

Und mit "alles" meinen wir auch wirklich alles: 7 Tage Einkaufsmöglichkeiten von 8 bis 22 Uhr, Ausgehmöglichkeiten, Restaurants, Sportarten aller Art, Kulturanlässe – und innerhalb von Minuten: Reinste Ruhe in der weltweit bekannten Bergnatur, den Seen, Hügeln und Gipfeln rund um Interlaken.

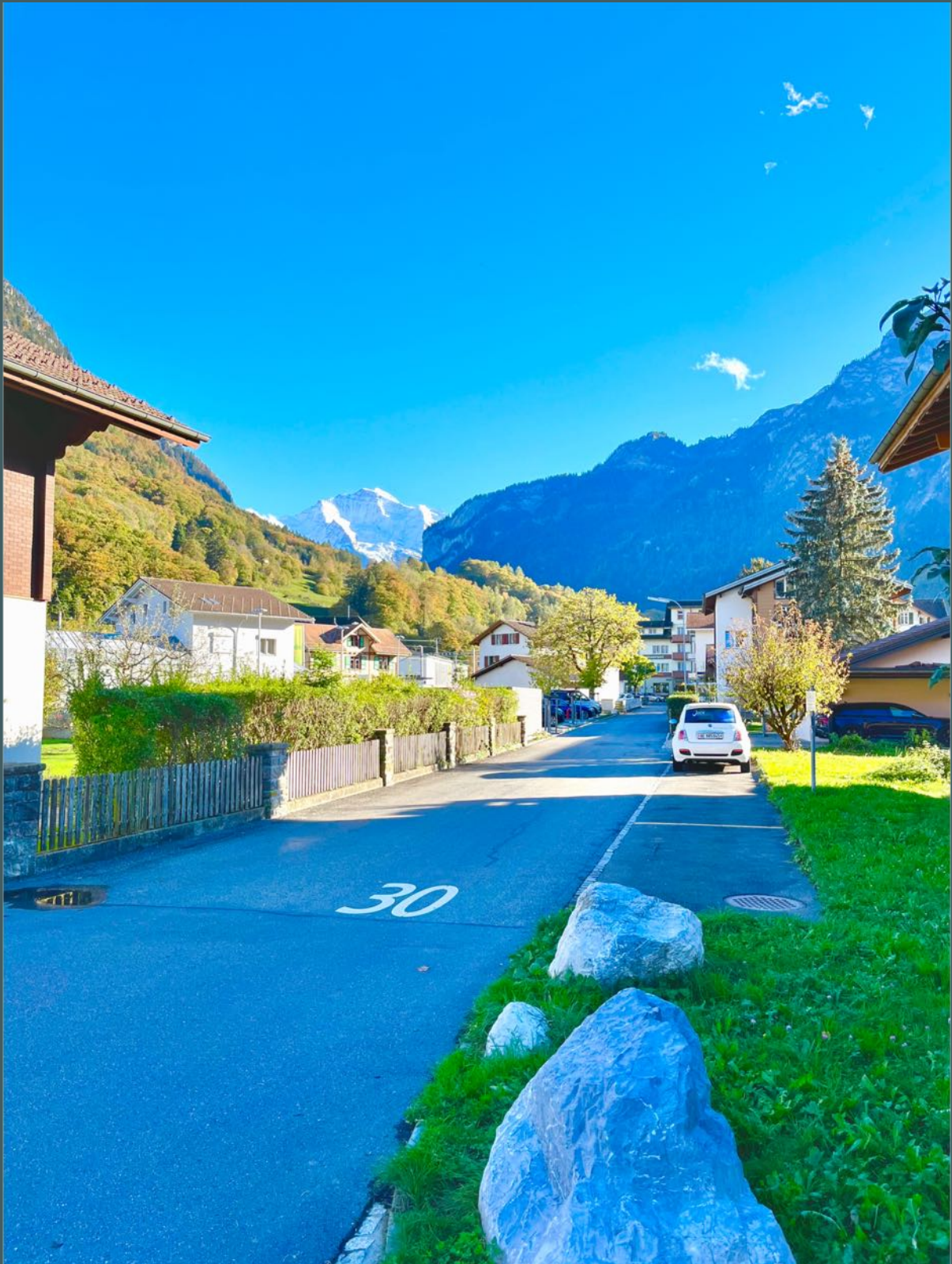
Wo die multikulturelle Welt Ferien macht und sich in Frieden und Lebhaftigkeit trifft, haben Sie das Privileg, Ihr Leben zu geniessen. Wie toll klingt das?

Die zentrale Lage der Region Interlaken, im Herzen der Schweiz und Europas, das berühmteste Wasserschloss, bringt auch grosse Mobilitätsvorteile mit sich, sei es für Tagesausflüge oder Geschäftsreisen: Innerhalb von 45 Minuten sind Sie in Bern, innerhalb einer Stunde in Luzern. Für Zürich brauchen Sie ungefähr 100 Minuten, für Lausanne zwei Stunden und für Genf zweieinhalb Stunden. Das urbane Leben mitten in einer einmaligen Naturkulisse - in Interlaken ist das kein Widerspruch. Stress? Diesen Begriff kennen Sie in der Region Interlaken nicht.

Welchen Lebensstil Sie auch suchen, in der Region Interlaken können Sie ihn leben. Es liegt ganz alleine an Ihnen!



3 Besucherparkplätze vor dem Haus (die ersten 3 PWs, welche parkiert sind)



Impression des Quartiers (Haus ist rechts)



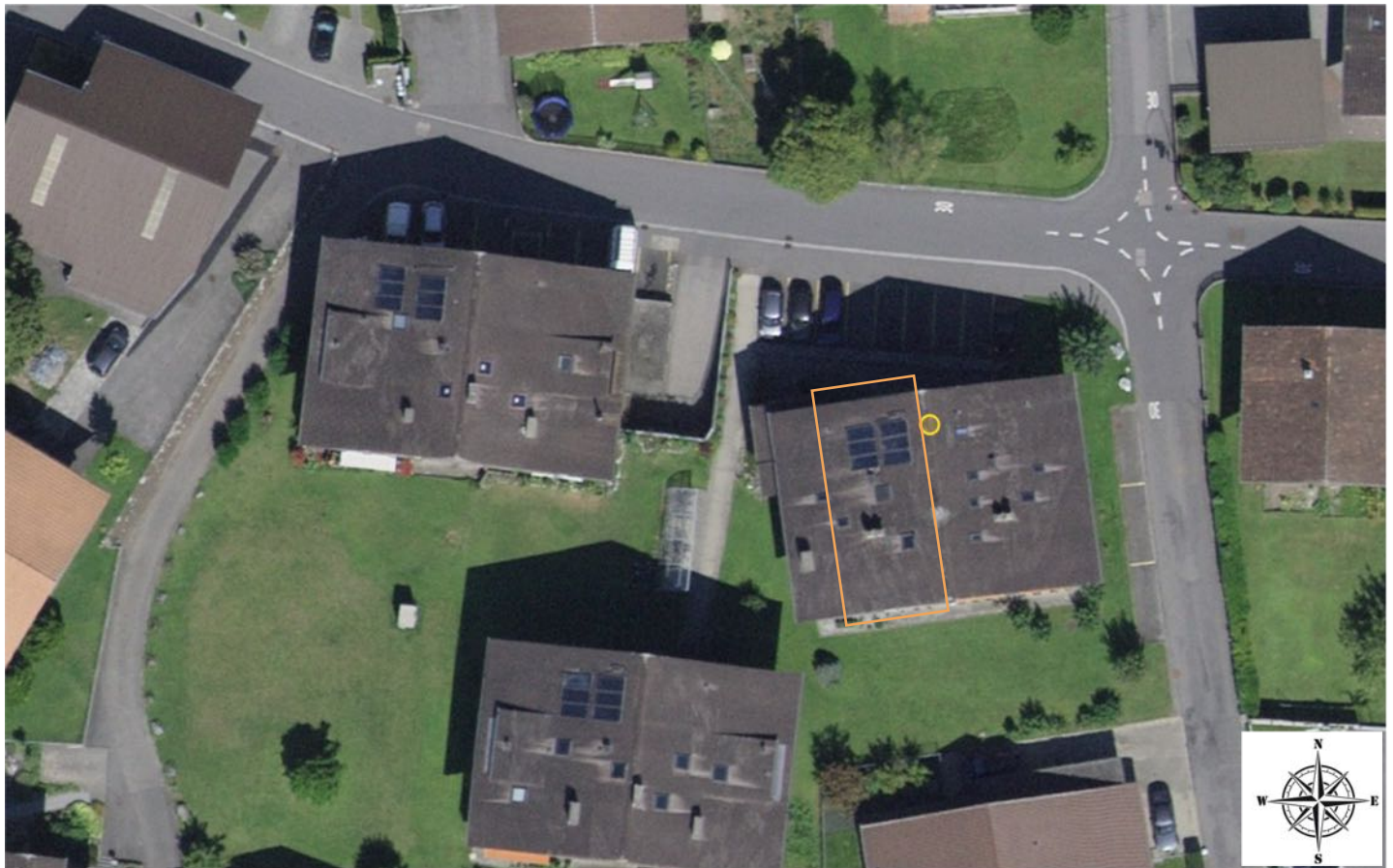
Impression des Quartiers



Impression des Quartiers



# Parzelle Nahaufnahme



# Wo in der Gemeinde





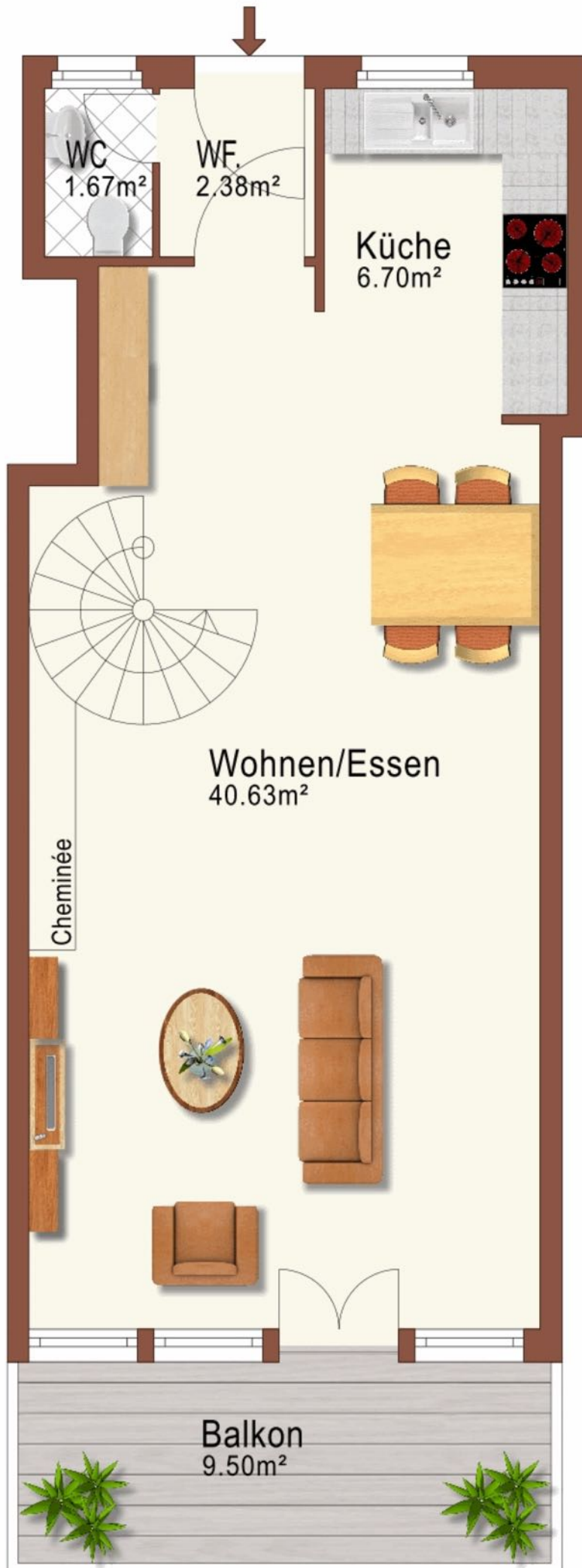
## Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



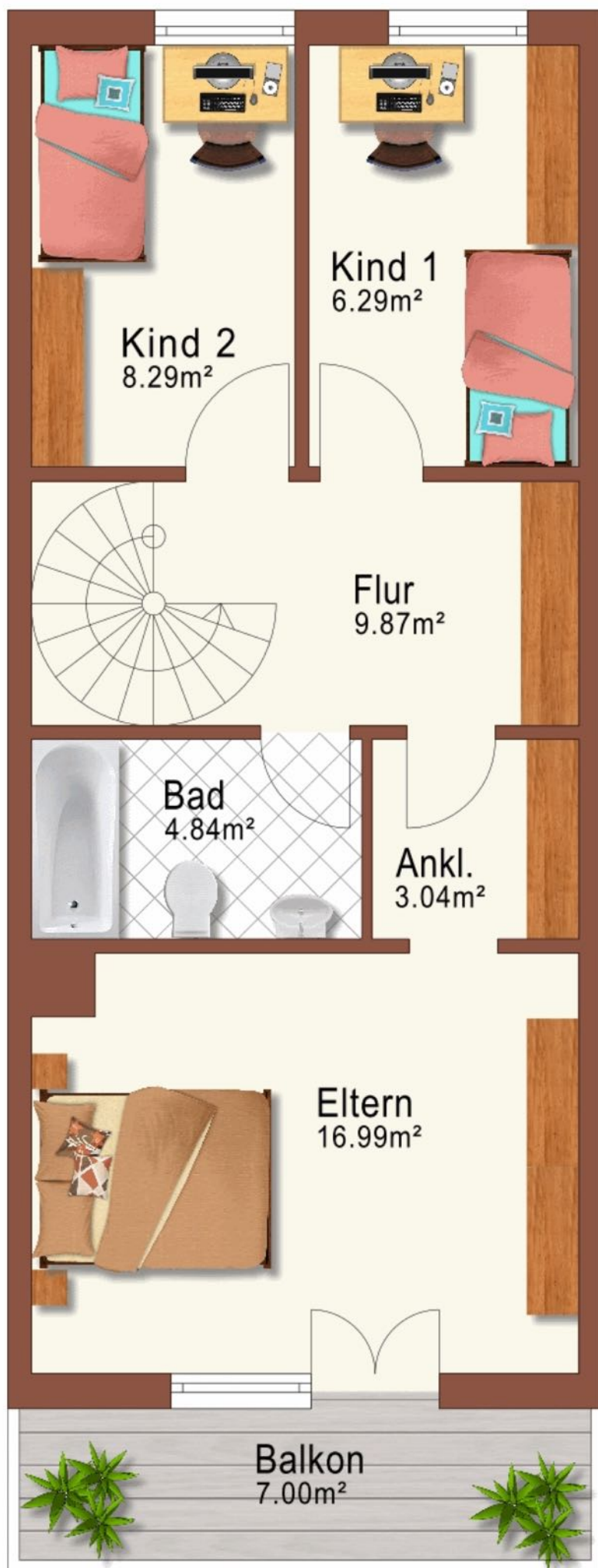
<b>Grundstück-Nr</b>	<b>705</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH843546394616
Gemeinde (BFS-Nr.)	Wilderswil (594)
Grundbuchkreis	-
Fläche	4010 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	04.10.2022

<b>Auszugsnummer</b>	<b>1a86df7b-5101-4959-bf32-fe5fea57f708</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	13.10.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern <a href="https://www.be.ch/oerebk">https://www.be.ch/oerebk</a>

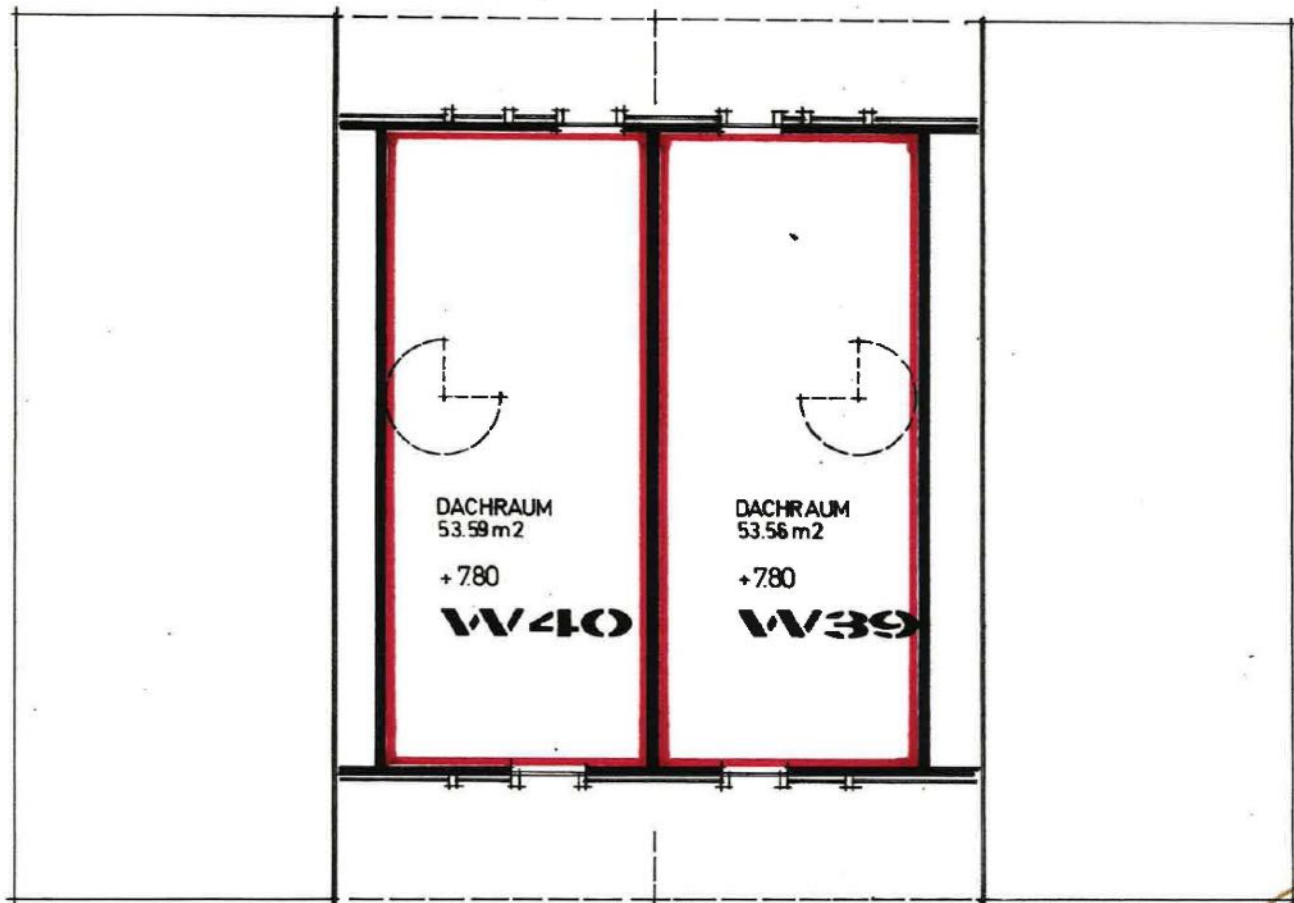
# Grundriss 1. Geschoss, Wohnzimmerbereich



## Grundriss 2. Geschoss, Schlafbereich



# Grundriss 3. Geschoss, Dachgeschoss



*[Handwritten signature]*  
1811

Eingebaute Dusche mit WC nicht eingezeichnet, siehe Fotos



## 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 20'000.- 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

Art der Liegenschaft	6 ½-Zimmer-Maisonette in einem 8-Parteien-Mehrfamilienhaus
Adresse	Kreuzimaadweg 28, 3812 Wilderswil
Grundbuchblatt Wohnung	705-27
Grundbuchblatt Estrich ausgebaut	705-40
Amtlicher Wert Wohnung, Steuerjahr 2020	284'010
Amtlicher Wert Estrich, Steuerjahr 2020	48'670
Wertquote Wohnung	385/10'000
Wertquote Estrich	38/10'000
Baujahr	1980
NWF	166 m <sup>2</sup>
GVB Versicherungssumme	2'250'000
Stockwerk	1. – 3. OG
Hauszustand generell	Guter Zustand
Wohnungszustand generell	Guter, intakter Zustand
Bauart	massiv
Heizungsart	Öl-Zentralheizung / Bodenheizung Im Estrich: Radiatoren
Balkon, Keller	✓
Einstellhallenplätze	✓
Gästeparkplätze	✓
Lift	-
Schulen, Kindergarten	300 m
Einkaufsmöglichkeiten, Post	50 m
Bushaltestelle	100 m
Bahnhof Wilderswil	100 m
Hinweis	Als Zweitwohnung nutzbar
Verfügbar ab	Verkauft
<b>Kaufpreis</b>	<b>Verkauft</b>

# 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

  
casabene  
IMMOBILIEN