



VERKAUFS-DOKUMENTATION

«WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS»

mit zwei separaten Parkplatzparzellen – 20 Autoabstellplätze

Rybrüggstrasse 1, 3714 Frutigen

Hier bin ich daheim...

ECKDATEN IM ÜBERBLICK

OBJEKTBEZEICHNUNG

Wohn- Geschäftshaus mit PP

OBJEKTADRESSE

Rybrüggstrasse 1
3714 Frutigen

BAUJAHR

1830

GRUNDBUCHBLATTNUMMER

Nr. 1025 Wohnhaus
Nr. 4913
Nr. 4914

GRUNDSTÜCK

Nr. 1025 Wohnhaus	614 m ²
Nr. 4913	152 m ²
Nr. 4914	140 m ²

FLÄCHEN NETTO

Erdgeschoss (Restaurant)	111.5 m ²
Obergeschoss	90.3 m ²
Dachgeschoss	27.5 m ²
Untergeschoss, Keller	47.7 m ²

GRUNDBUCH

Dienstbarkeiten - gem. Auszug

AMTLICHER WERT

Nr. 1025 Wohnhaus	Fr. 147.700.-
Nr. 4913	Fr. 26.400.-
Nr. 4914	Fr. 26.400.-

KUBATUR

GVB-Norm 1106 m³

GEBÄUDEVERSICHERUNG

Fr. 817.900.-

VERKAUFSRICHTPREIS

Nr. 1025 Wohnhaus	Fr. 100.000.-
Nr. 4913	Fr. 120.000.-
Nr. 4914	Fr. 120.000.-
Total	Fr. 340.000.-

BESONDERHEIT

→ Denkmalpflege

BESICHTIGUNGEN

Individuell nach telefonischer Vereinbarung

ÜBERNAHMETERMIN

ab sofort/nach Vereinbarung

RENOVATION

Das Gebäude kann im IST-Zustand nicht bewohnt werden.

ANSCHLÜSSE

Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon,

HANDÄNDERUNGSKOSTEN

1.8% z.L. des Käufers

NOTARIAT/GRUNDBUCHAMT

Notar nach Absprache
z.L. des Käufers

AUSKUNFT

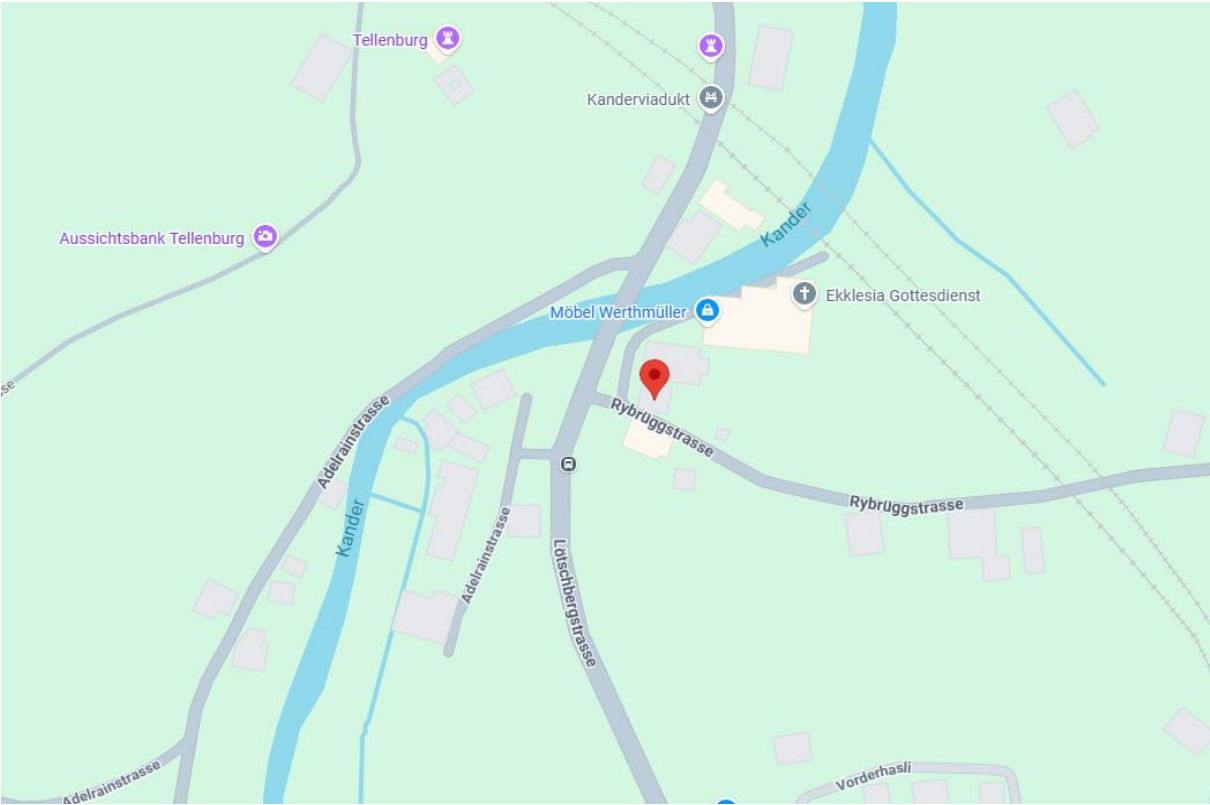
Martina Brügger
078 785 87 30

KONTAKT

Alpstyle Immobilien AG	Zweigstelle
Dorfstrasse 22	Dorfstr. 54
3714 Frutigen	3715 Adelboden

Telefon 033 671 18 10
FAX 033 671 18 14
info@alpstyle-immobilien.ch
www.alpstyle-immobilien.ch

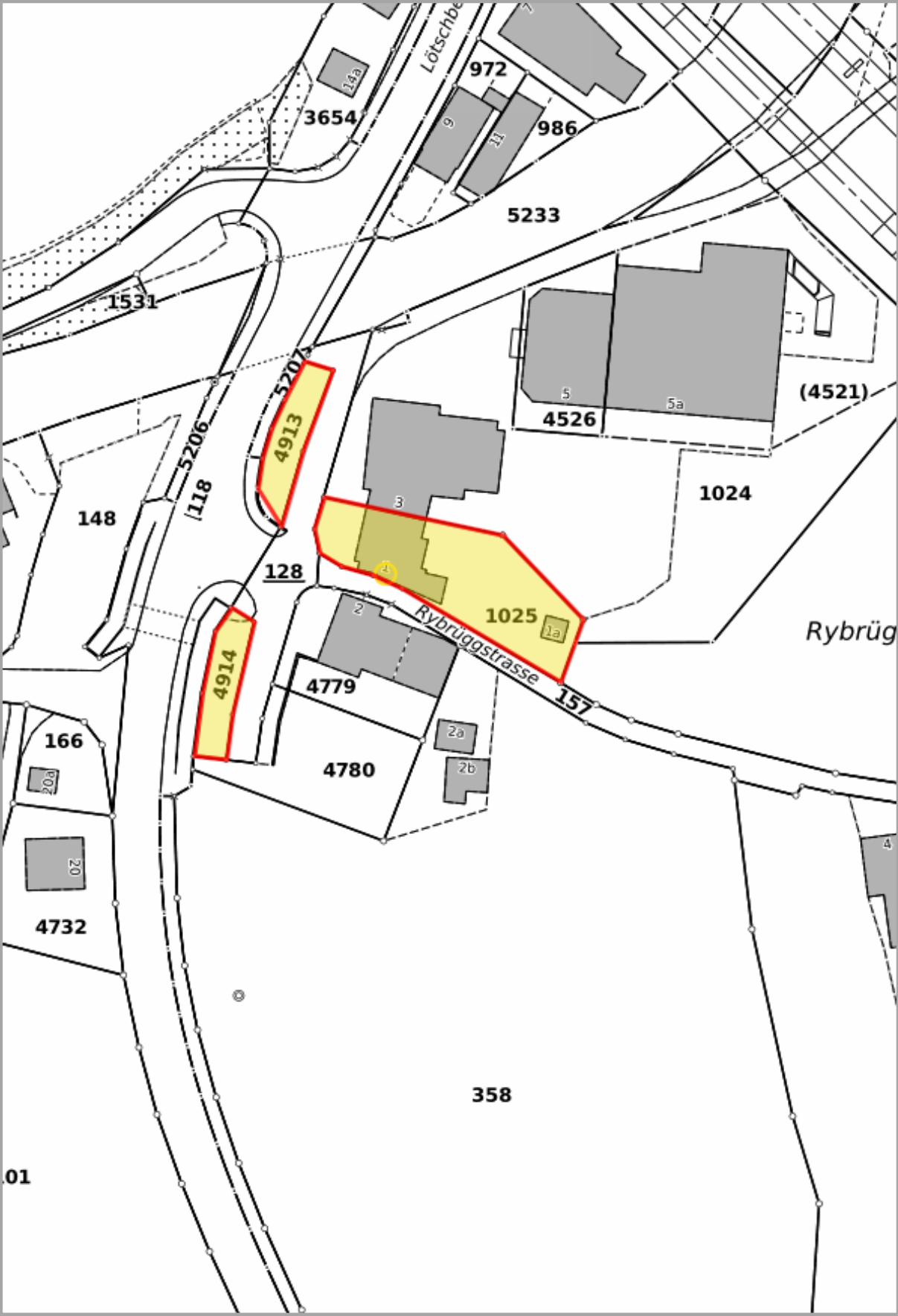
LAGEPLAN



LUFTBILD



SITUATIONSPLAN





Der Eingangsbereich mit Theke in das Restaurant

Die Gaststube





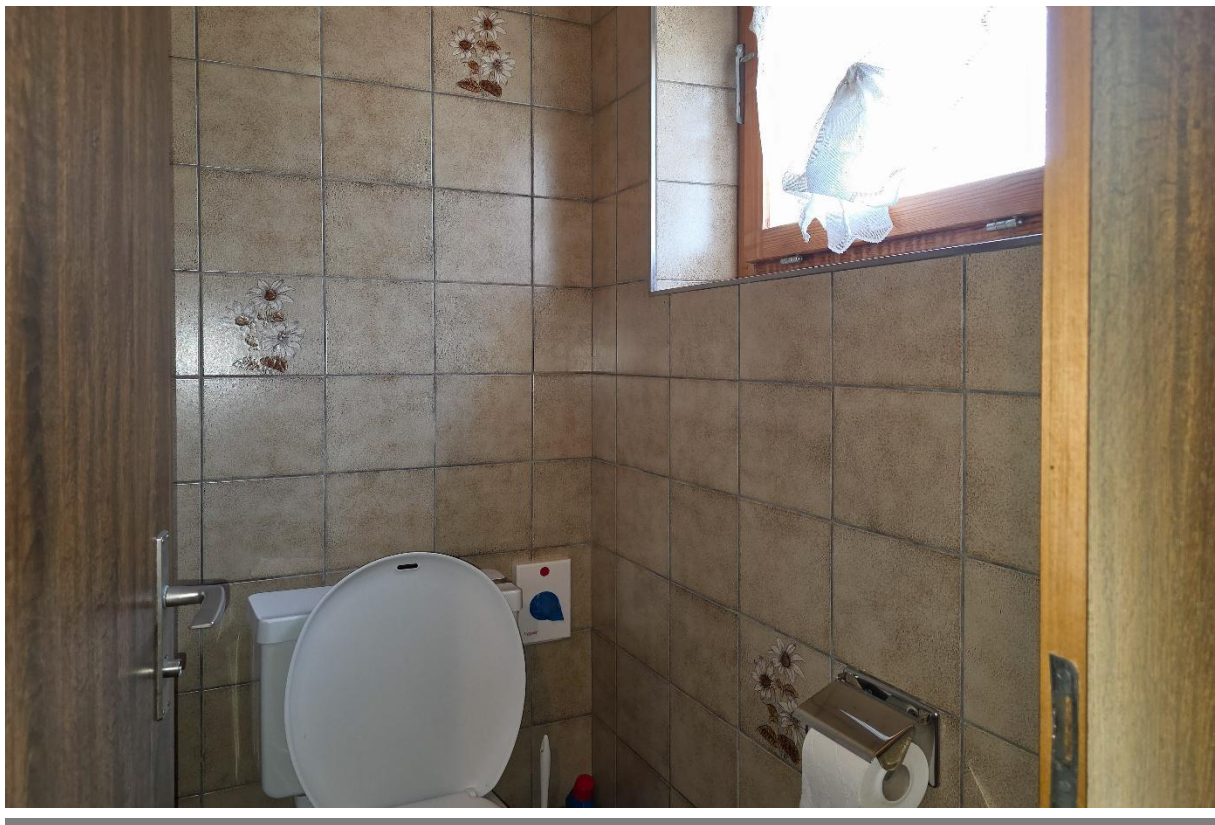
Der Speisesaal

Die Restaurant-Küche





Die Toiletten





Der Zugang in die Wohnung im Obergeschoss





Zimmer Nr. 1

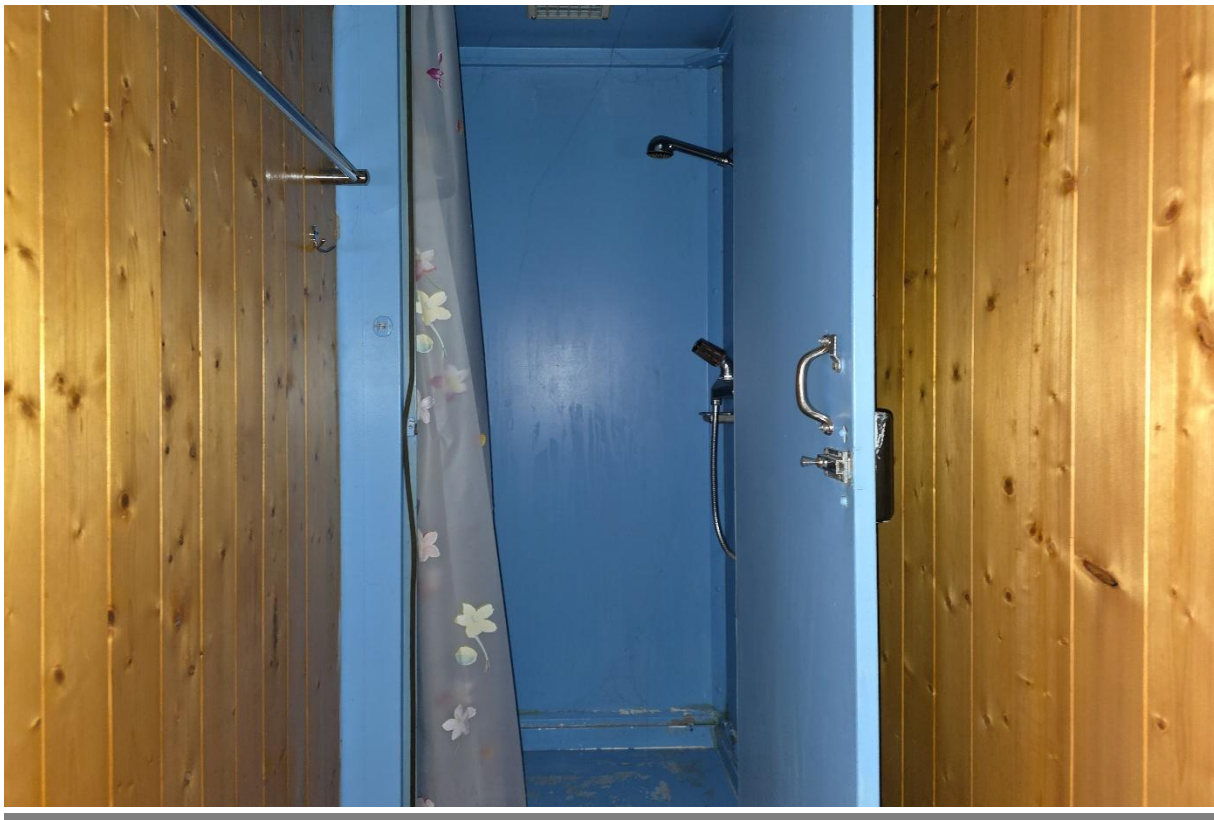
Zimmer Nr. 2





Zimmer Nr. 3

Die Dusche





Die separate Toilette

Zimmer Nr. 4





Die Treppe ins Dachgeschoss

Der Estrich mit zwei weiteren Zimmern





Zimmer Nr. 4

Zimmer Nr. 5





Estrichraum

Grosszügiger Kellerraum





Das Nebengebäude Nr. 1 - Unterstand

Das Nebengebäude Nr. 2 - Schopf





Die Aussenansichten der Liegenschaft...





...mit der Zufahrt zur Liegenschaft Rybrügg

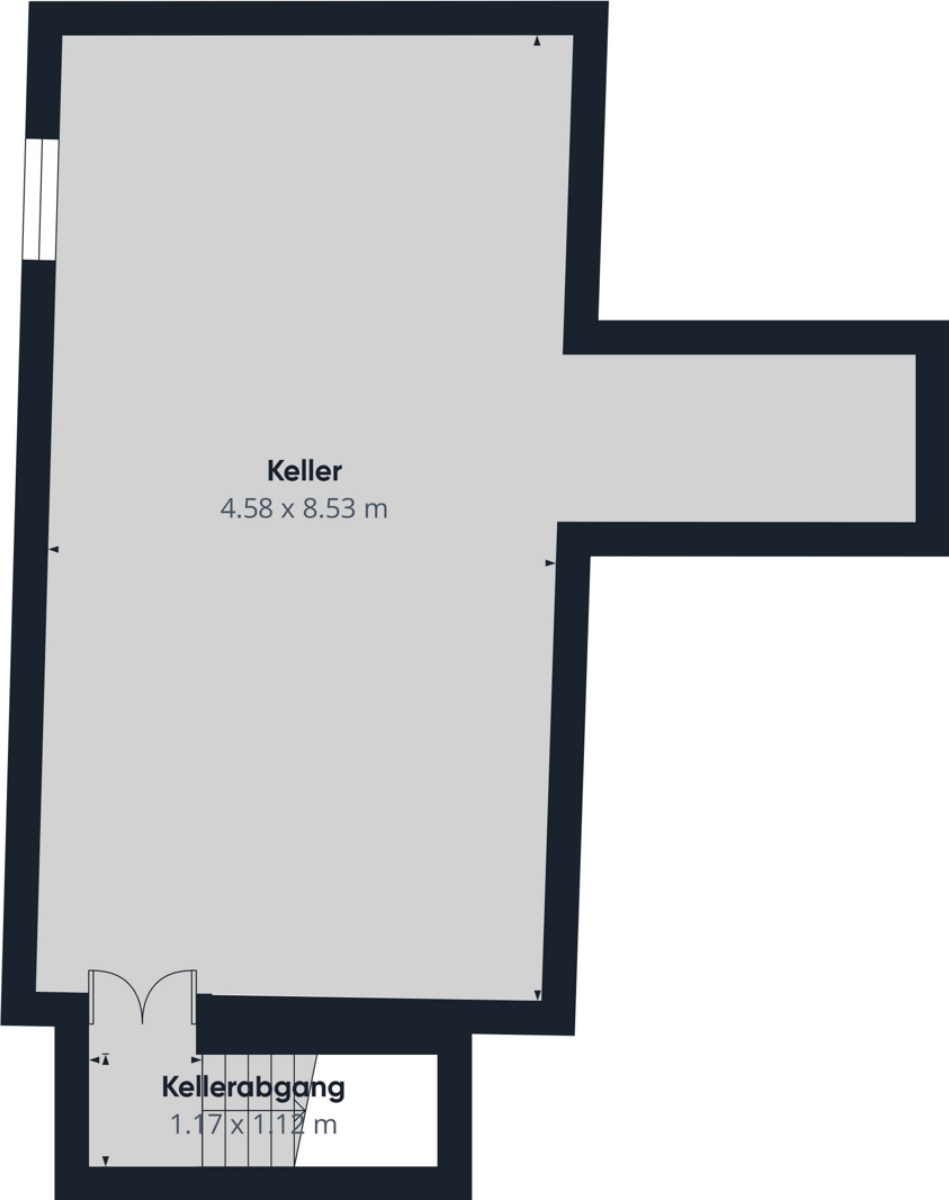




Parzellen Nr. 4913 + 4914 mit insgesamt 20 Parkplätzen



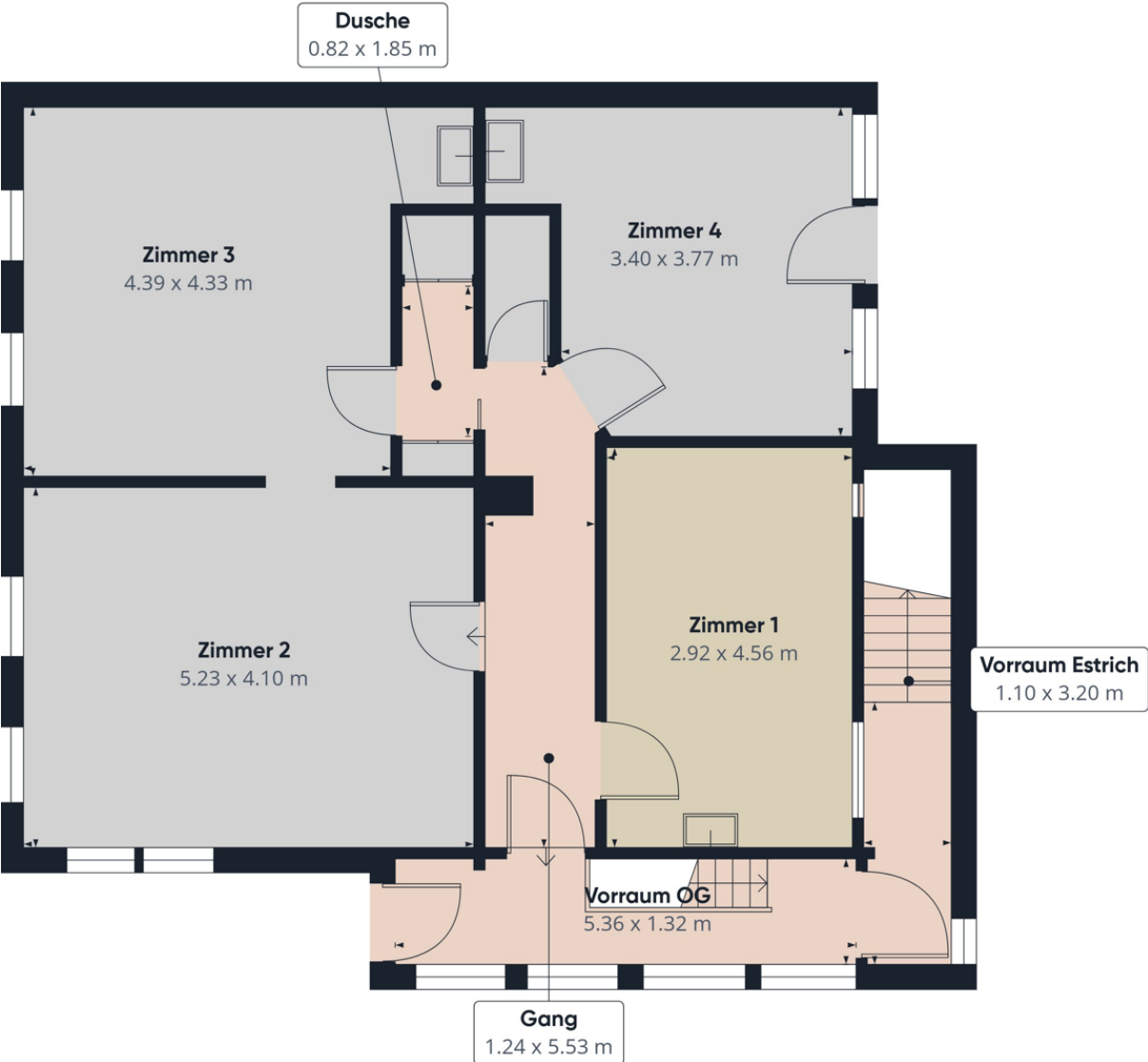
GRUNDRISS UG



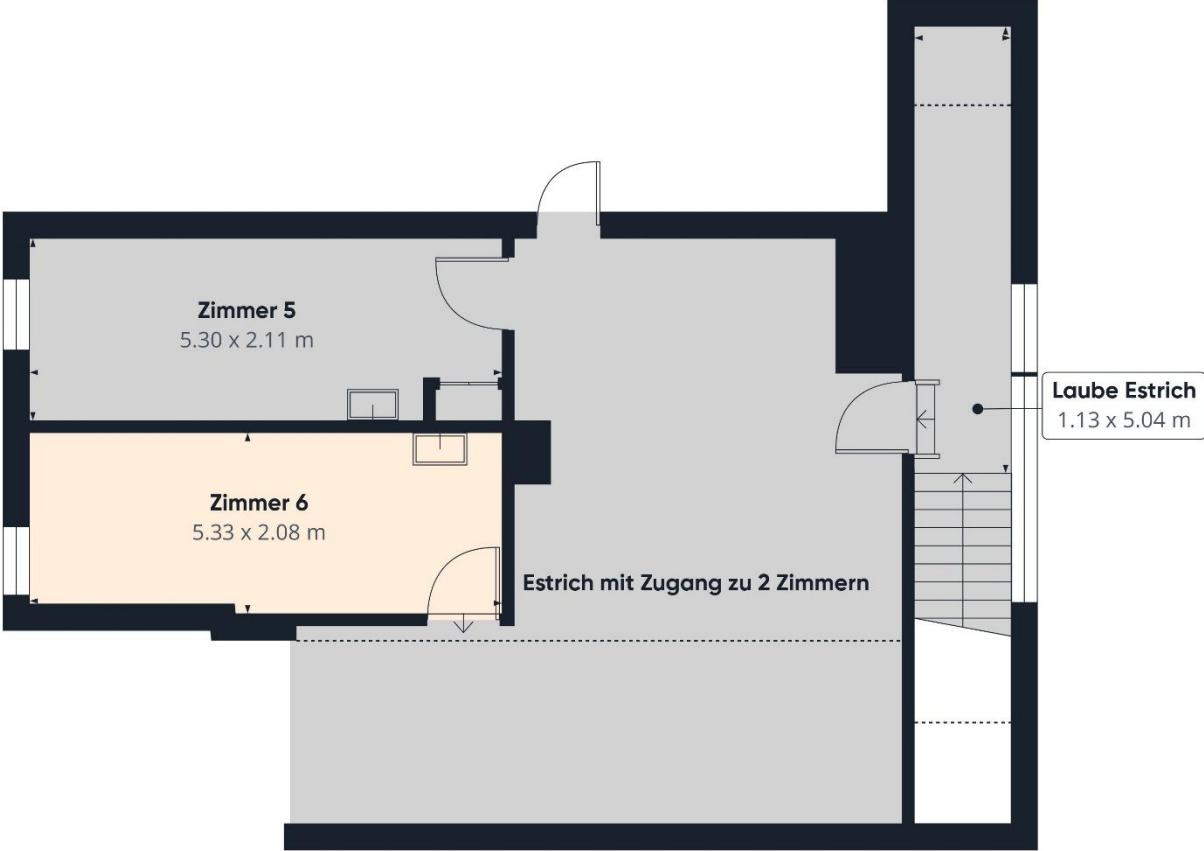
GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG



GRUNDRISS DG



ZUSAMMENFASSUNG

«Wohn- und Geschäftshaus in Frutigen – Projekt mit grossem Potenzial für Investoren & Macher»

An gut sichtbarer Lage an der Rybruggstrasse 1 in Frutigen bietet sich eine seltene Gelegenheit für Investoren, Visionäre und handwerklich versierte Käufer: Ein Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten und erheblichem Aufwertungspotenzial.

Die Liegenschaft umfasst neben dem Hauptgebäude zwei zusätzliche Parzellen mit insgesamt rund 20 Autoabstellplätzen – ein klarer Mehrwert für zukünftige Nutzungen.

Wichtiger Hinweis:

Die Immobilie ist derzeit stillgelegt und in ihrem aktuellen Zustand weder bewohnbar noch nutzbar. Sie richtet sich gezielt an Käufer, die bereit sind, eine umfassende Sanierung oder Neuentwicklung zu realisieren.

Potenzial & Nutzungsmöglichkeiten

Erdgeschoss – Gewerbe mit Perspektive

Der ehemalige Gastronomiebereich mit Küche, zwei Gaststuben sowie separaten Toiletten bietet eine ideale Grundlage für eine Wiederbelebung als Restaurant, Café oder für eine alternative gewerbliche Nutzung.

Untergeschoss – Praktischer Stauraum

Mit einem grosszügigen Keller stehen zusätzliche Lagerflächen zur Verfügung.

Obergeschoss – Wohnen mit Ausbauchance

Vier Zimmer, eine Dusche sowie eine separate Toilette bilden die Basis für eine zukünftige Wohnnutzung.

Dachgeschoss – Raum für Ideen

Mit zwei weiteren Zimmern und einem Vorraum eröffnet sich attraktives Ausbaupotenzial. Durch eine umfassende Umgestaltung kann im Ober- und Dachgeschoss eine grosszügige, zweigeschossige Wohneinheit realisiert werden – ideal für Eigennutzung, Vermietung oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Aussenbereich – zusätzlicher Mehrwert

Der rückwärtige Gartenbereich bietet Raum zur Erholung oder Neugestaltung. Ergänzt wird dieser durch einen Schopf sowie einen Unterstand, die zusätzliche Nutzungsoptionen für Lager, Werkstatt oder Hobby eröffnen.

Highlights auf einen Blick

- Gut sichtbare Lage
- Grosszügige Grundstücksfläche mit Entwicklungspotenzial
- 20 Parkplätze auf zusätzlichen Parzellen
- Ehemalige Gastronomiefläche im Erdgeschoss
- Sechs Zimmer
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Garten, Schopf und vielseitige Aussenflächen
- Ideal für Kombination von Wohnen & Arbeiten
- Sanierungsobjekt mit hohem Wertsteigerungspotenzial

Denkmalpflege

Beschreibung

Gasthaus 2.H.19.Jh., mit Kern von 1830. Restaurant "Rybrügg" W-orientierter Kantholz-Blockbau unter Satteldach. Das 1.OG. und der Kniestock weisen in ihrem Fassadenauftritt Merkmale der 2.H. des 19.Jh. auf; Fragment der alten Fensterbank in der Verkämmung. Das EG wurde in den 1960er Jahren umgebaut, die Front heute von den grossflächigen Quadratfenstern der Gaststube dominiert. Das Gasthaus steht als mittlerer Bau einer erhaltenswerten, giebelständigen Dreiergruppe zwischen den Bauernhäusern Nr.1770 und 1764. Insofern ein charakteristischer Zeuge des 19.Jh., mit der Funktion entsprechender Lage am Kanderbergang.

Für wen eignet sich diese Liegenschaft?

Dieses Objekt ist eine ideale Gelegenheit für:

- **Investoren**, die ein Projekt mit Wertsteigerungspotenzial suchen
- **Visionäre**, die ihre Ideen verwirklichen möchten
- **Handwerker**, die ein spannendes Sanierungsprojekt umsetzen wollen

Der Verkauf erfolgt nach Angebotsabgabe – jedes Angebot wird geprüft!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen die Liegenschaft bei einer Besichtigung vor Ort.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

BESTIMMUNGEN

Allgemeine Verkaufsbedingungen

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt nach Vereinbarung.

Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind, wie im Kanton Bern üblich, durch die Käuferschaft zu tragen.

Wir sind für diesen Verkauf Alleinbeauftragte.

Aus Rücksichtnahme und Respekt den anderen 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.

Dossier-Verbindlichkeit

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.

Copyright

Die Verkaufsdokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.



Hauptsitz
Dorfstrasse 22
3714 Frutigen

+41 33 671 18 10
+41 78 785 87 30

info@alpstyle-immobilien.ch
www.alpstyle-immobilien.ch

Zweigniederlassung
Dorfstrasse 54
3715 Adelboden

+41 33 671 18 10
+41 78 785 87 30

info@alpstyle-immobilien.ch
www.alpstyle-immobilien.ch