



VERKAUFSdokUMENTATION

«12 Zimmer Wohnhaus»

mit einer 9 Zimmer WHG im OG/DG + 3.5 Zimmer WHG im EG
mit einem Balkon, einer Dachterrasse, Kellerräumen,
einer Garage und 4 Autoabstellplätzen

Baumgartenstrasse 1, 3714 Frutigen

Hier bin ich daheim...

ECKDATEN IM ÜBERBLICK

OBJEKTBEZEICHNUNG

Wohnhaus mit zwei Einheiten
Garage und Parkplätzen

OBJEKTADRESSE

Baumgartenstrasse 1
3714 Frutigen

BAUJAHR

1930

RENOVATIONEN / SANIERUNGEN

1997 Aufstockung DG
2024 Bau Garage
2025 Brenner Heizung erneuert
2026 Sanierung Whg EG

FLÄCHEN GRUNDSTÜCK

Total 1246 m²

NETTOFLÄCHEN

Netto DG	81 m ²
Netto OG	96 m ²
Netto EG	90 m ²

GRUNDBUCHBLATTNUMMER

Nr. 3219

GRUNDBUCH

Dienstbarkeiten - gem. Auszug

AMTLICHER WERT

Fr. 773.700.- Steuerjahr 2020

GEBÄUDEVERSICHERUNG

Wohnhaus	Fr. 1.530.000.-
Garage	Fr. 130.000.-

KUBATUR

Wohnhaus	1410 m ³
Garage	214m ³

VERKAUFSRICHTPREIS

Fr. 2.150.000.-

BESONDERHEIT

→ als Zweitwohnsitz/Ferienhaus
→ durch Nicht Schweizer erwerblich

BESICHTIGUNGEN

Individuell nach telefonischer Vereinbarung

ÜBERNAHMETERMIN

nach Vereinbarung

HEIZUNG

Ölheizung
Wärmeabgaben via Radiatoren
Tankgrösse 5000 lt

ANSCHLÜSSE

Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon,
Internet

HANDÄNDERUNGSKOSTEN

1.8% z.L. des Käufers bei Zweitwohnsitz

NOTARIAT/GRUNDBUCHAMT

Notar nach Absprache
z.L. des Käufers

AUSKUNFT

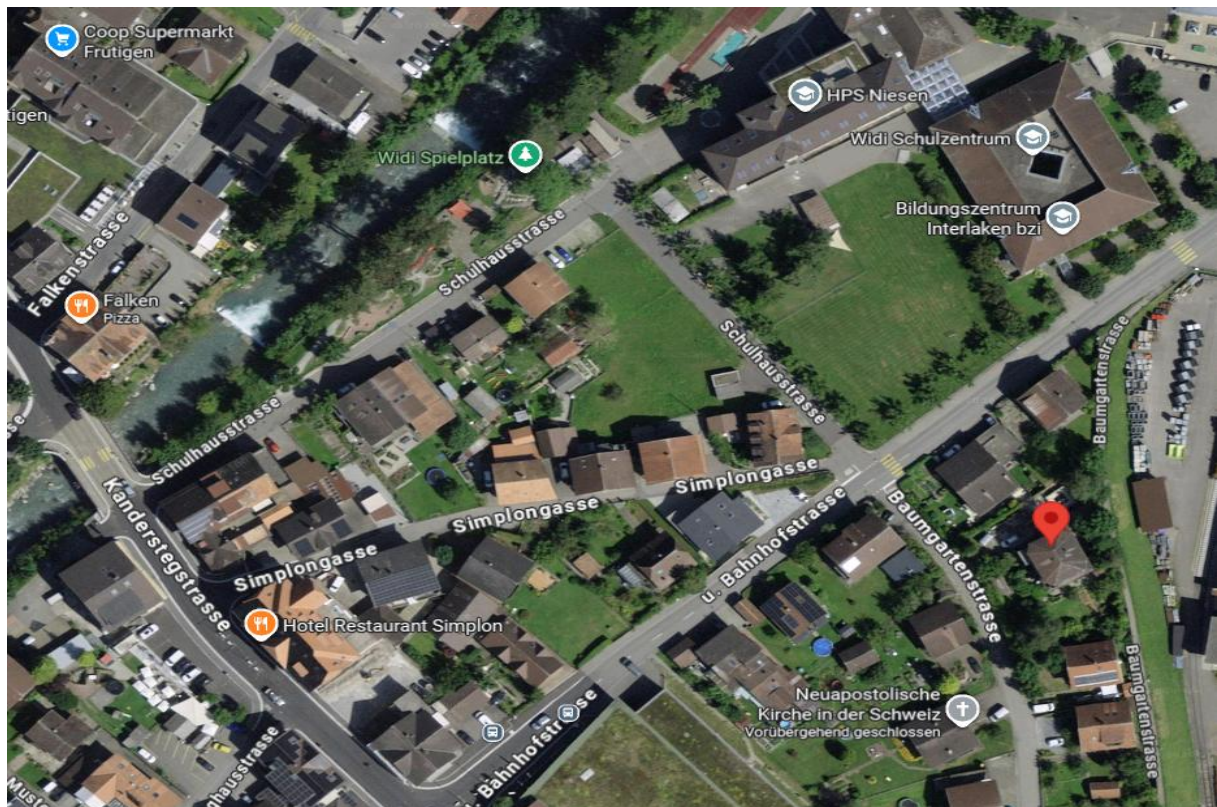
Martina Brügger
078 785 87 30

KONTAKT

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

Telefon 033 671 18 10

LAGEPLAN



LUFTBILD

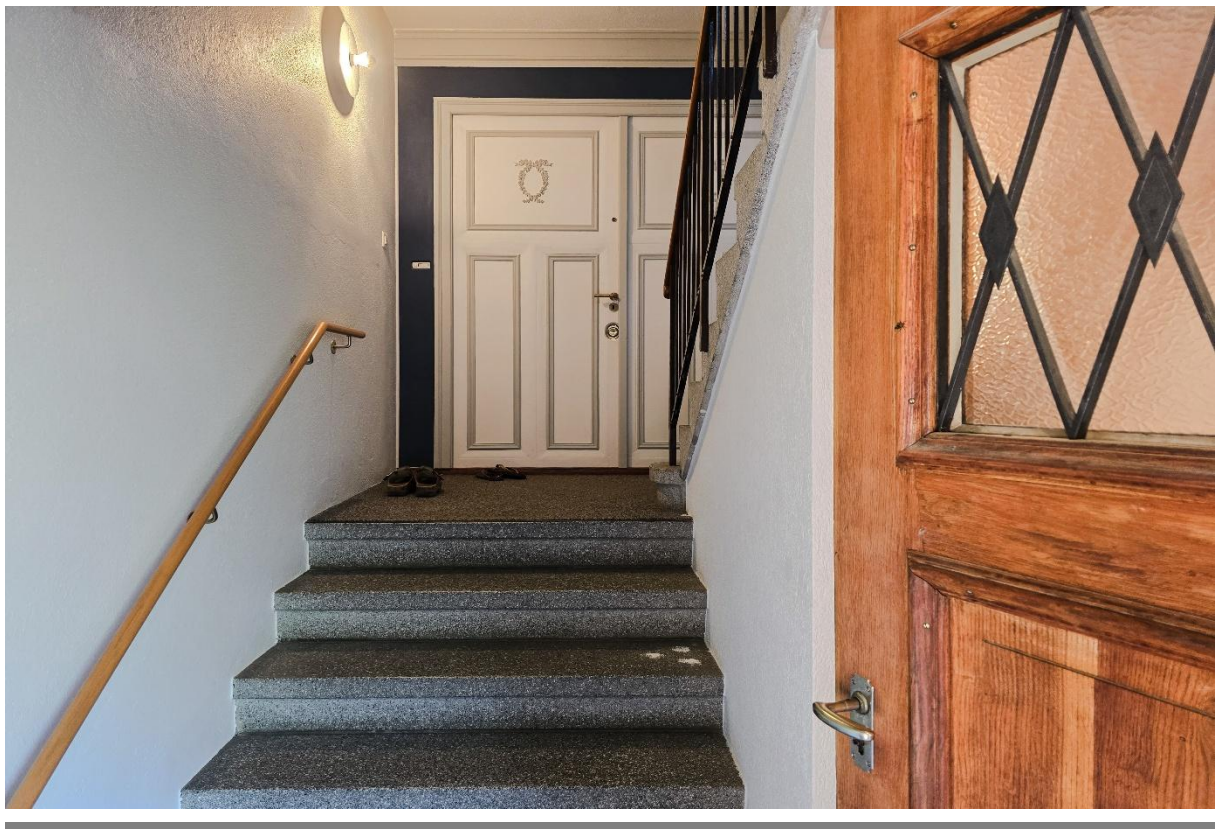


SITUATIONSPLAN





Der Zugang in das Zweifamilienhaus





Ein Einblick in die 9 Zimmer Wohnung im Obergeschoss/Dachgeschoss





Die Küche ist mit Abwaschmaschine, Abwaschbecken, Kochherd, Dampfzug und Kühlschrank ausgestattet...



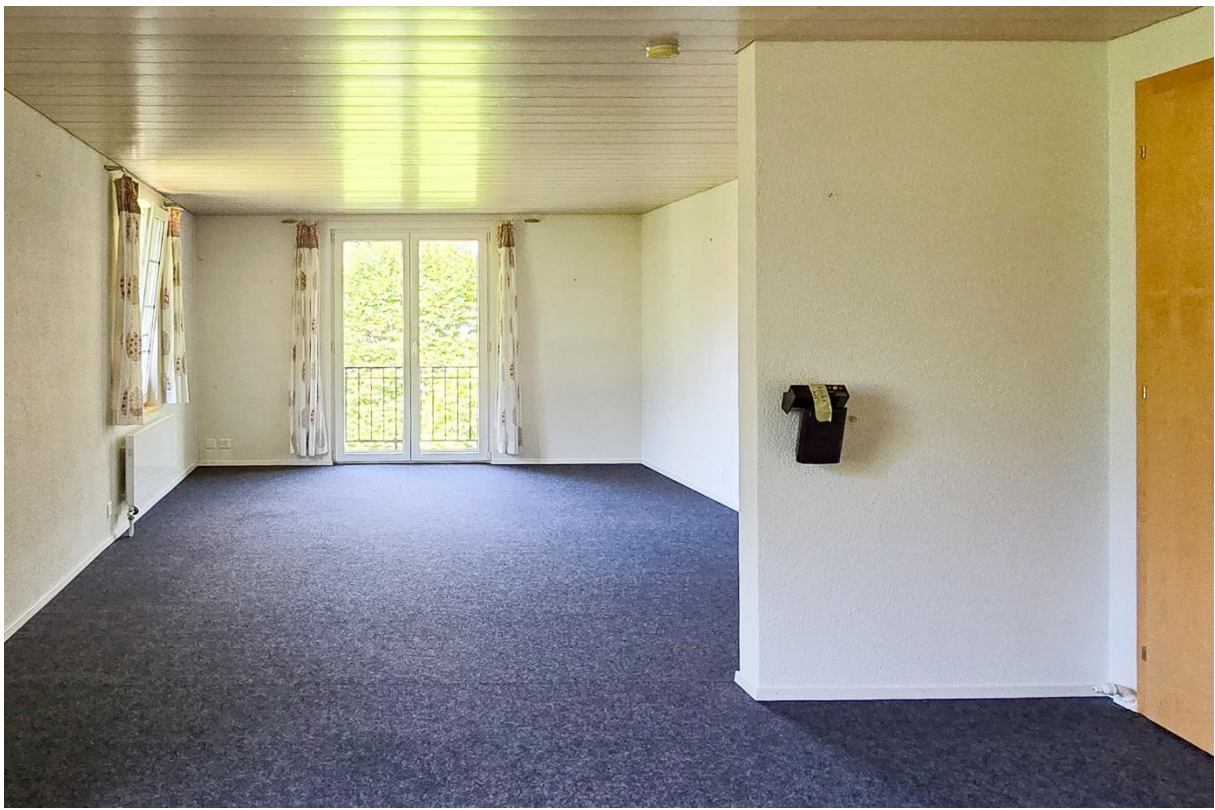


...und bietet Platz für einen kleinen Esstisch



Das Ess- und Wohnzimmer

...mit dem Ausgang auf den Balkon





Der Balkon mit Aussicht auf die Niesenkette

Schlafzimmer Nr. 1...





...mit dem sonnen- und lichtverwöhnten Laubenzimmer

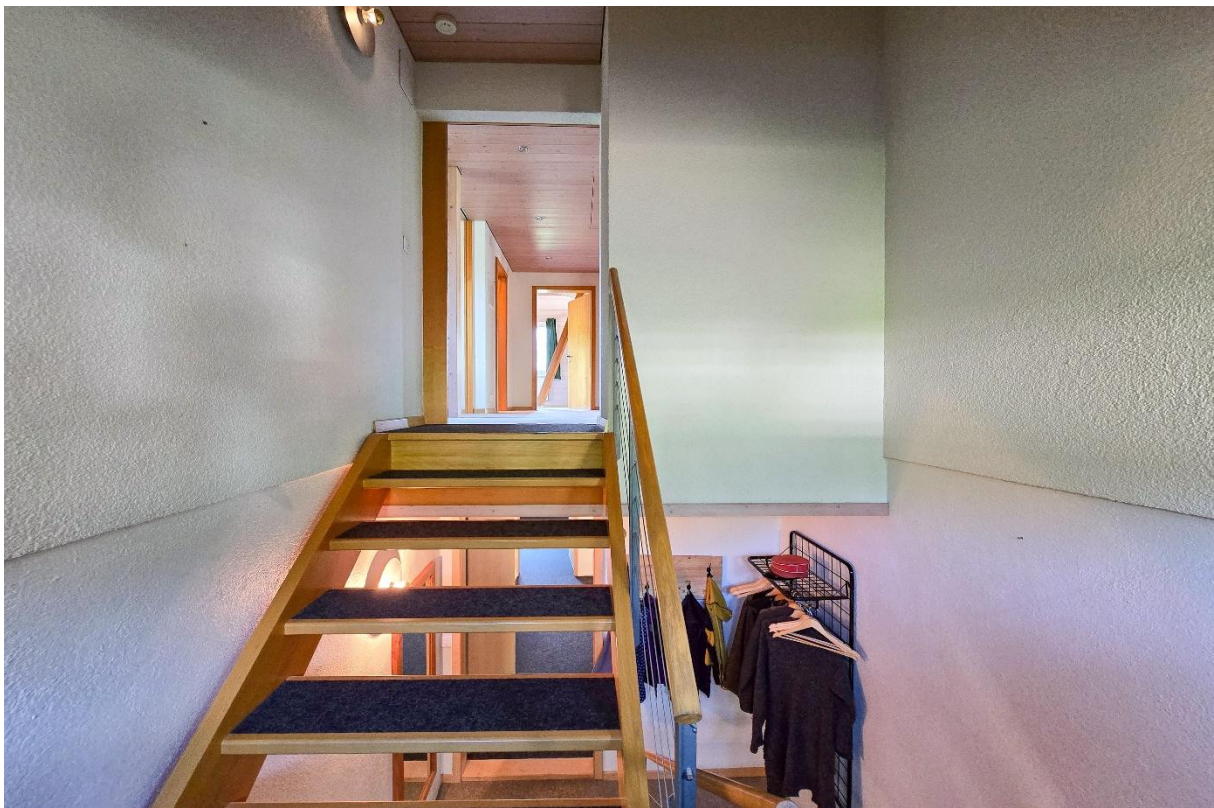
Schlafzimmer Nr. 2





Das Badezimmer Nr. 1 mit Wanne, Toilette, Handwaschbecken und Handtuchrockner

Treppauf gelangt man in das Dachgeschoss – Rückzugsort – weitere Schlafzimmer





Der offene Vorraum im Dachgeschoss...

...kann mit einer Schiebetür zu einem separaten Zimmer abgetrennt werden –
Anschlüsse Küche vorhanden





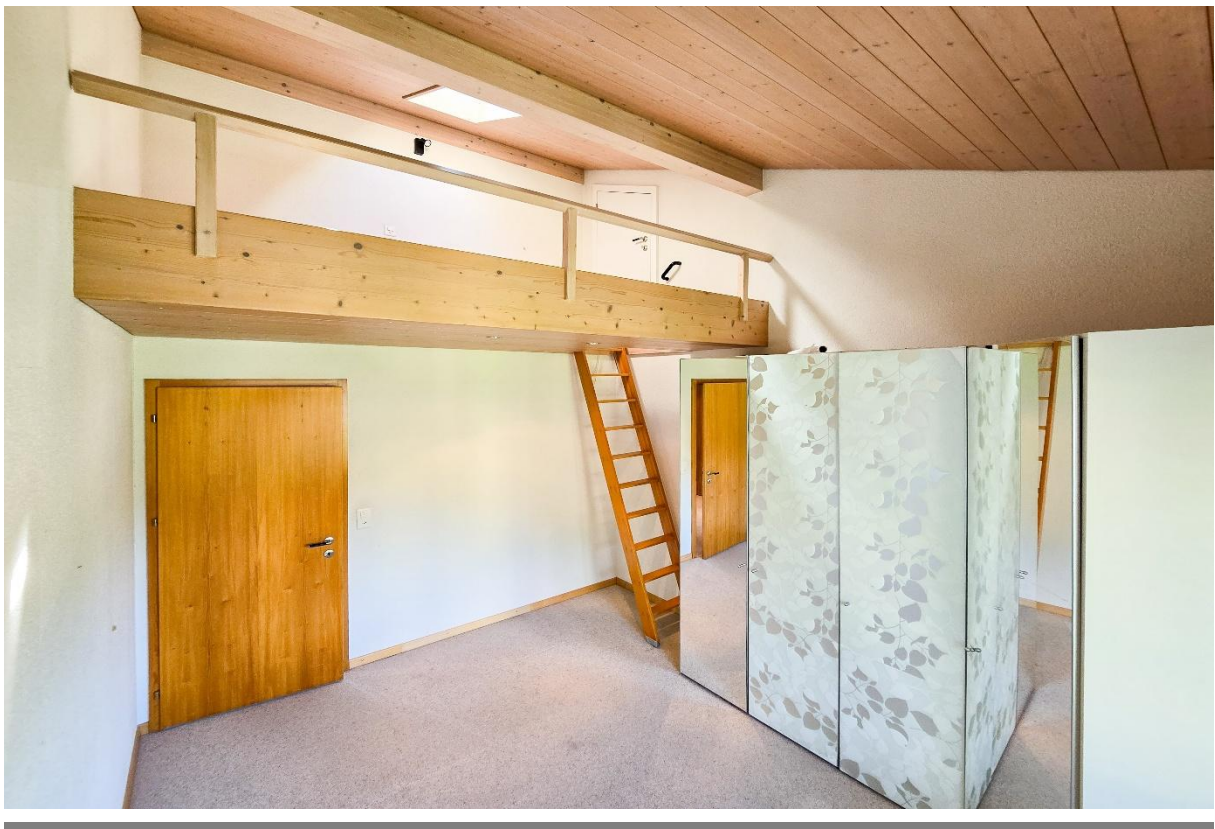
Schlafzimmer Nr. 3...

...mit Ausgang auf die Dachterrasse





Schlafzimmer Nr. 4...





...mit Galerieboden und Zugang zum Estrich

Schlafzimmer Nr. 5





Schlafzimmer Nr. 5...





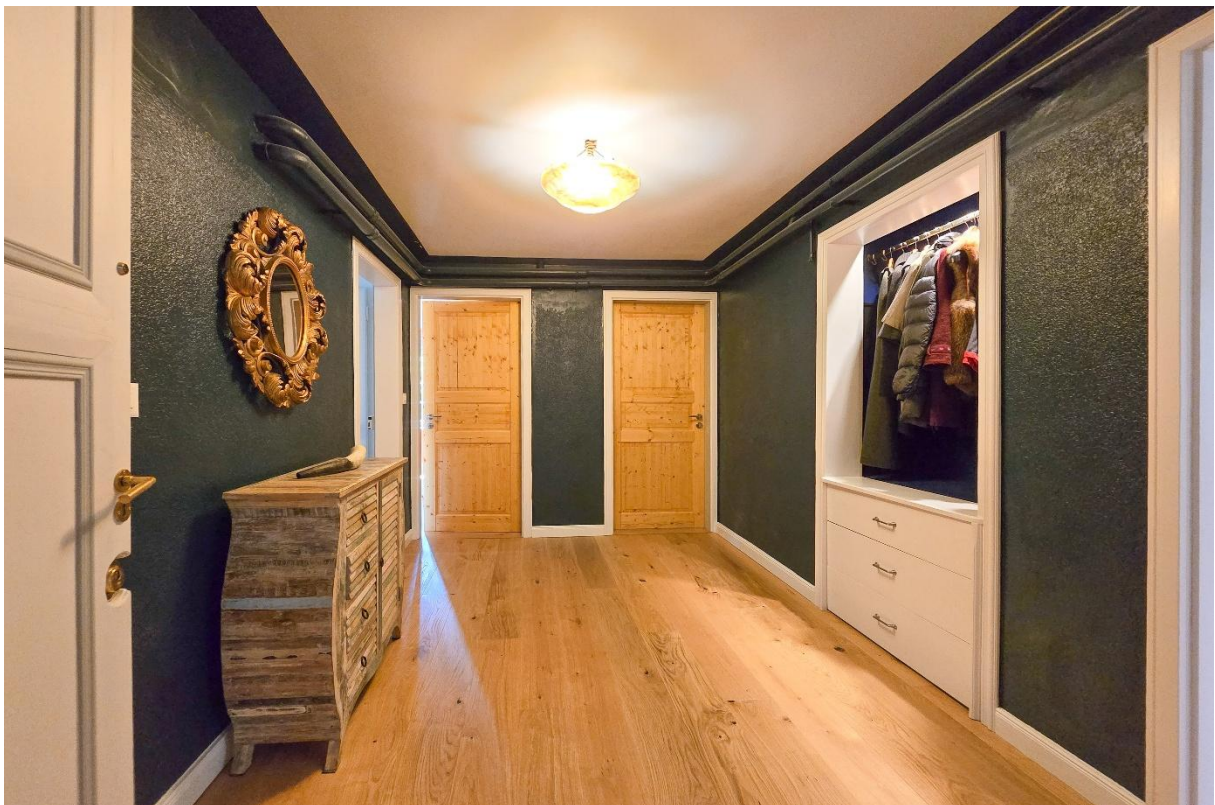
...mit Galerieboden

Badezimmer Nr. 2 mit Dusche, Toilette, Handwaschbecken und Handtuchrockner





Ein Einblick in die 3.5 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss





Die Küche ist mit Abwaschmaschine, Abwaschbecken, Kochherd, Dampfabzug und Kühlschrank ausgestattet





Das offene Ess- und Wohnzimmer mit Ausgang auf die Laube + mit Zugang in den Garten

Der Wohnbereich





Der Essbereich mit Einbauschränk

Zimmer Nr. 1 – das Schlafzimmer





Zimmer Nr. 2 - das Zimmer wird als Büroraum genutzt

Das Badezimmer mit Toilette...





...Handwaschbecken und Dusche

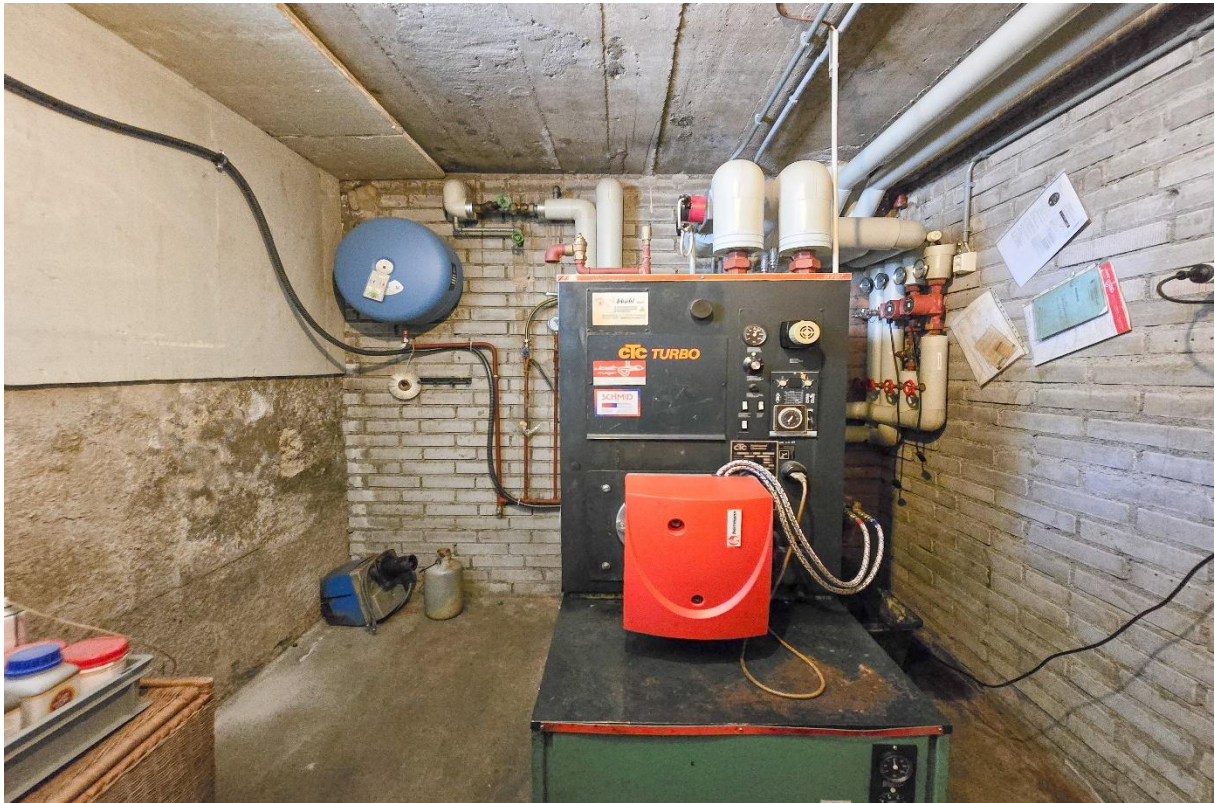
Der Zugang von der Laube in den Garten





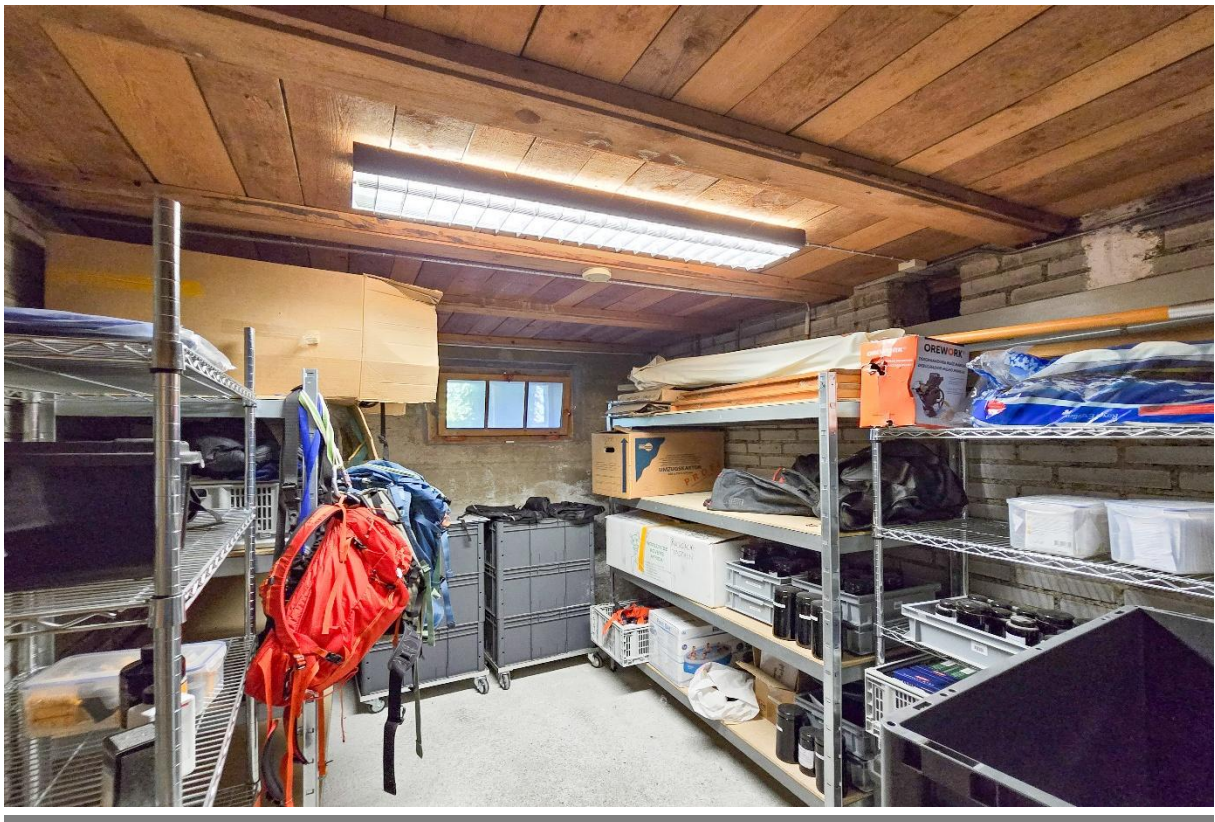
Die Nebenräumlichkeiten im UG





Der Technik/Heizungsraum

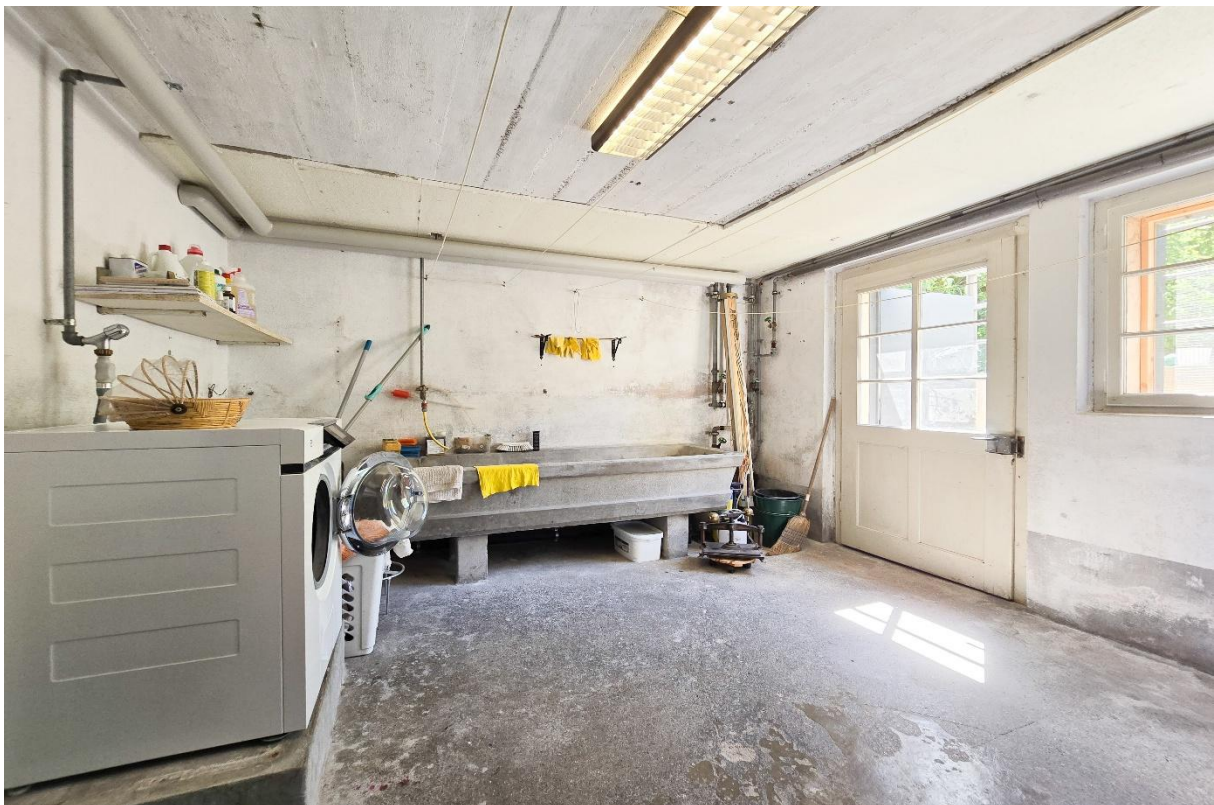
Kellerraum Nr. 2





Die Werkstatt mit Einbauschränken

Die Waschküche mit Brunnen...





...und mit Ausgang in den Garten

Das Gerätehäuschen





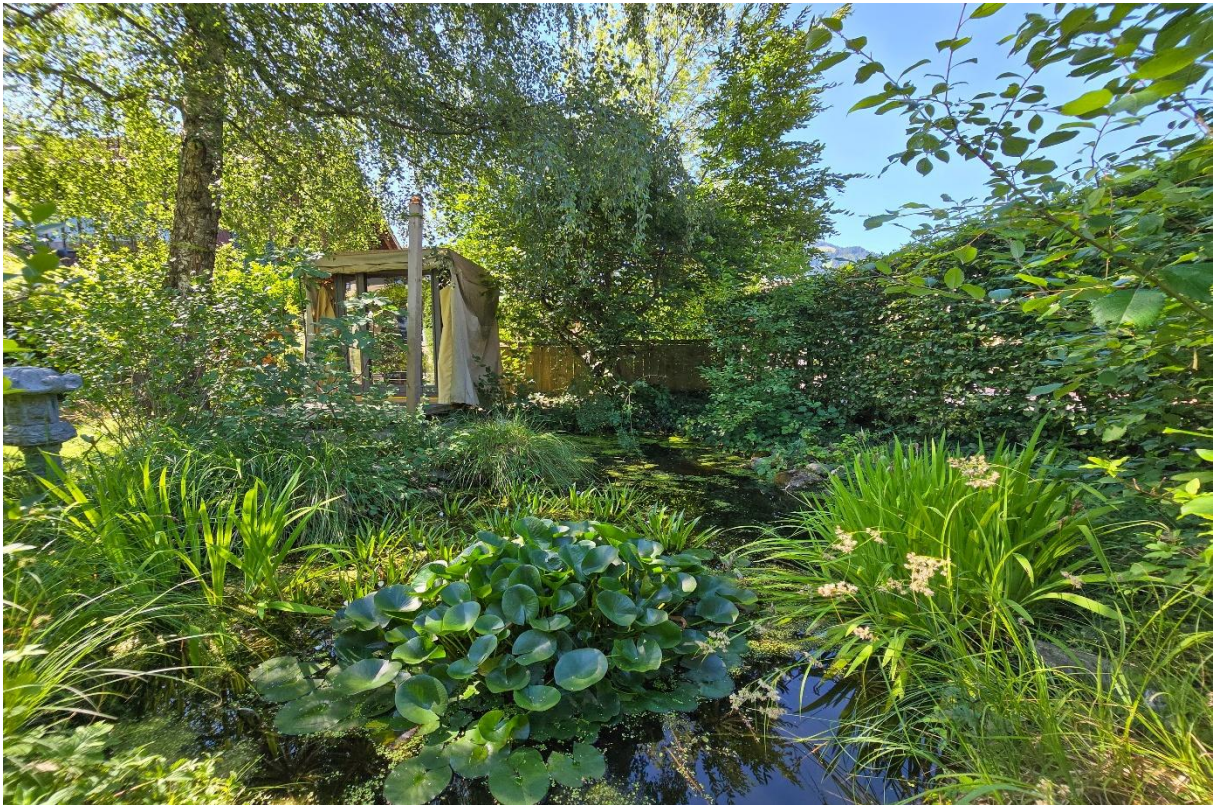
Der Garten mit dem Aussenbrunnen, perfekt für die Bewässerung des Gartens





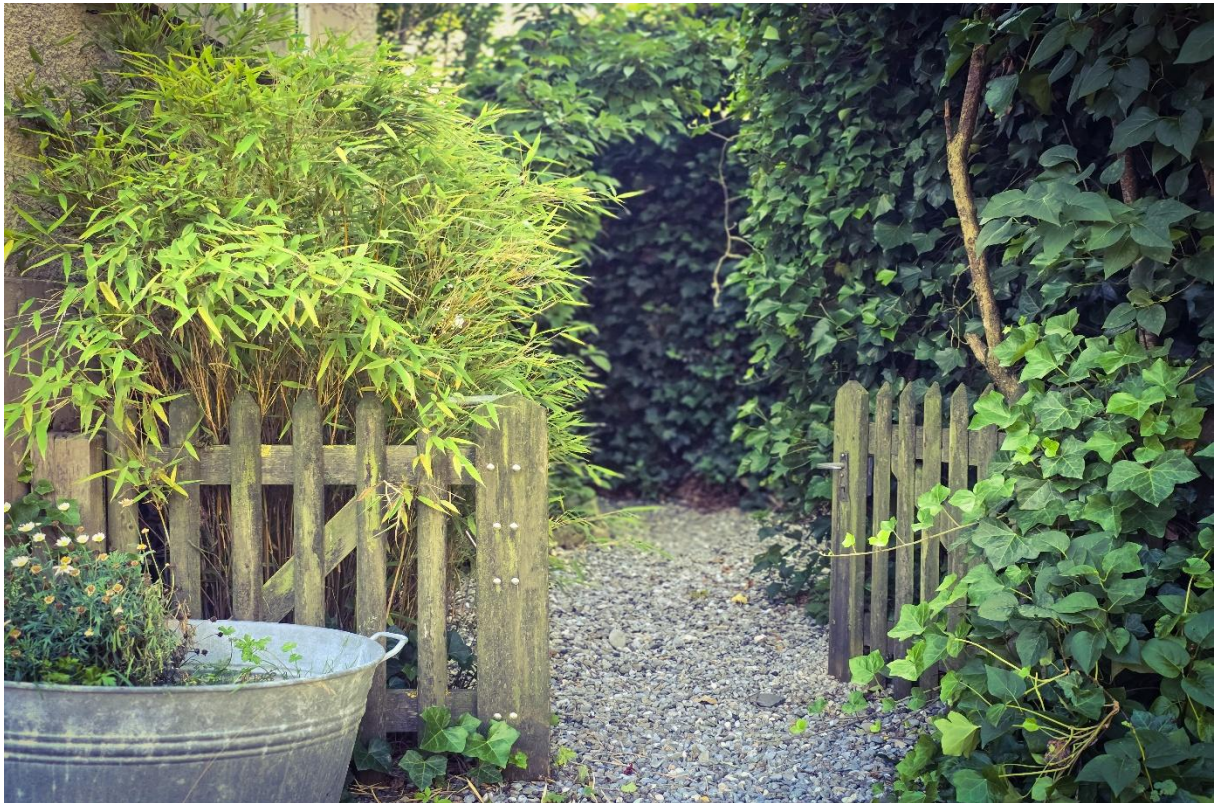
Eines von zwei Biotopen und dem Gewächshaus





Die im grünen eingepflanzte Gartensauna



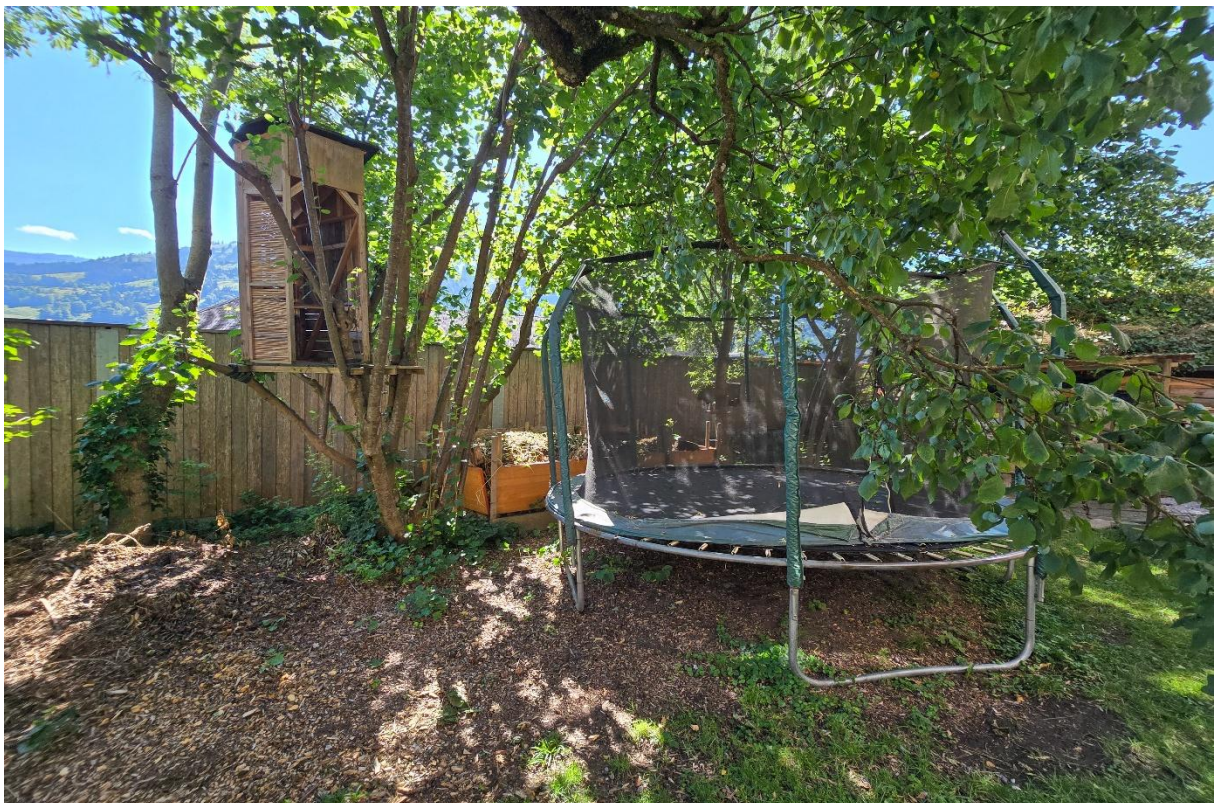


Das Grundstück verfügt über einige lauschige Plätzchen





Ein Paradies für Kinder zum Spielen





Die Garage mit Werkstatt





Die Aussenansichten der Liegenschaft...





...einfach majestätisch und unvergleichlich grün

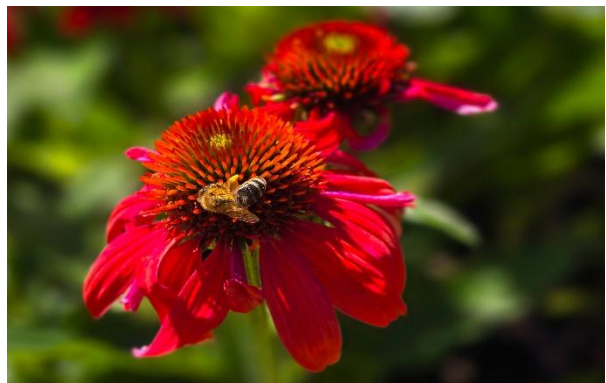
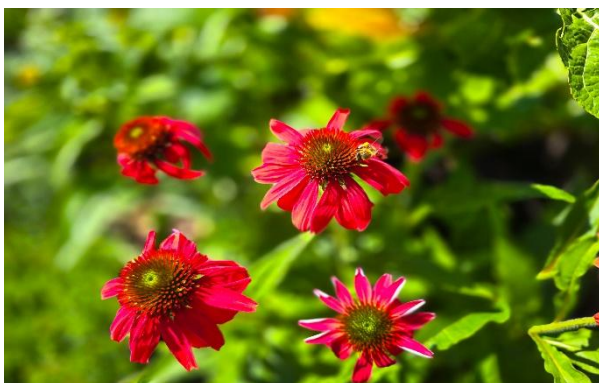


Pflanzen & Früchte aus diesem Garten

Der Garten steckt voller Leben und überrascht in jeder Jahreszeit mit neuen Farben, Blüten, Kräutern und köstlichen Früchten. Von aromatischen Beeren über saftiges Obst bis hin zu blühenden Pflanzen – jedes Bild erzählt seine eigene kleine Geschichte.

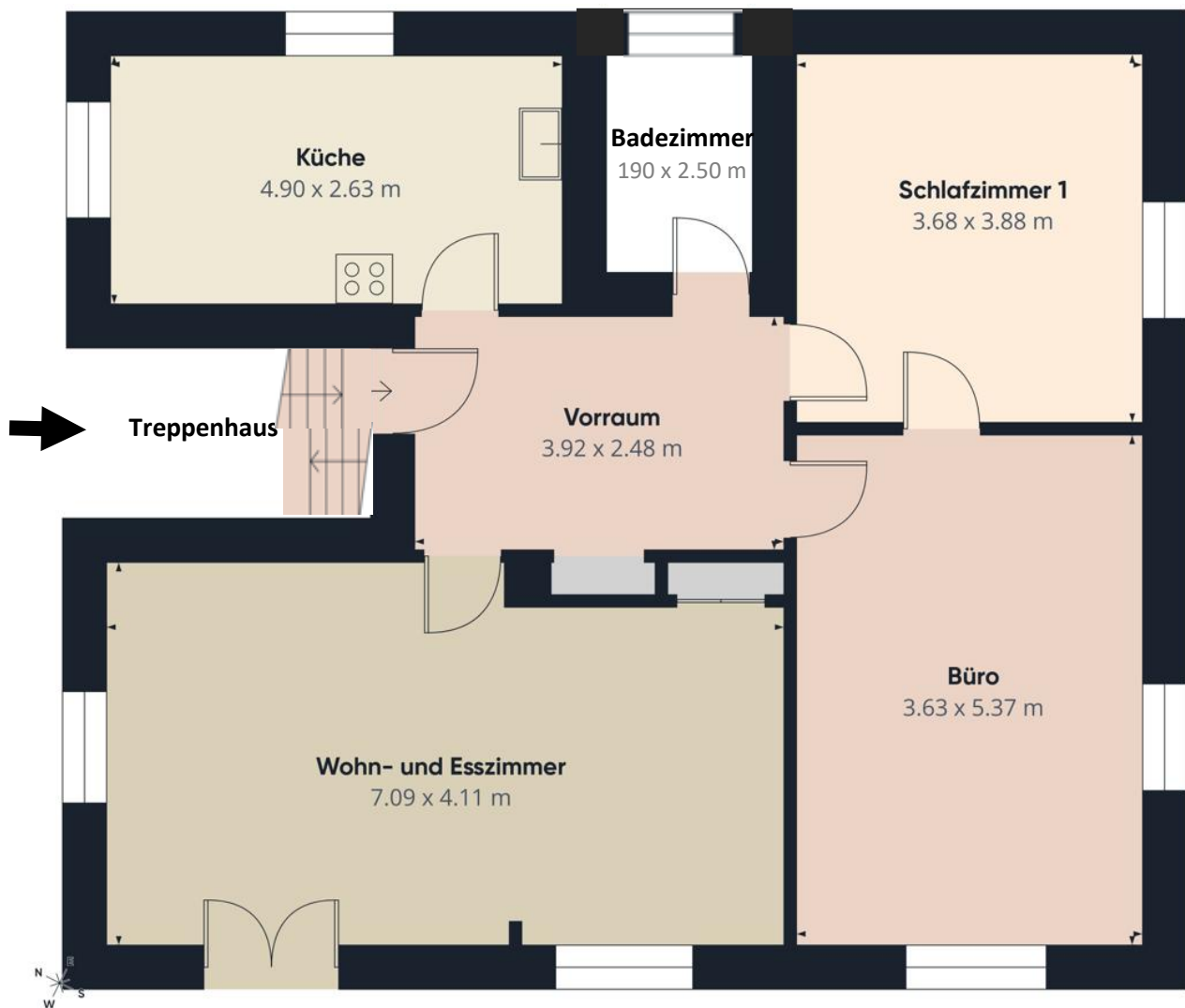
In dieser Galerie findest du eine Auswahl der aktuellen Gartenmomente. Sie zeigt die Vielfalt der Pflanzen, das Wachstum im Laufe der Saison und die Freude an einer natürlichen, liebevoll gepflegten Umgebung.

Viel Spass beim Durchstöbern der Bilder und beim Entdecken der kleinen Schätze, die der Garten hervorbringt!

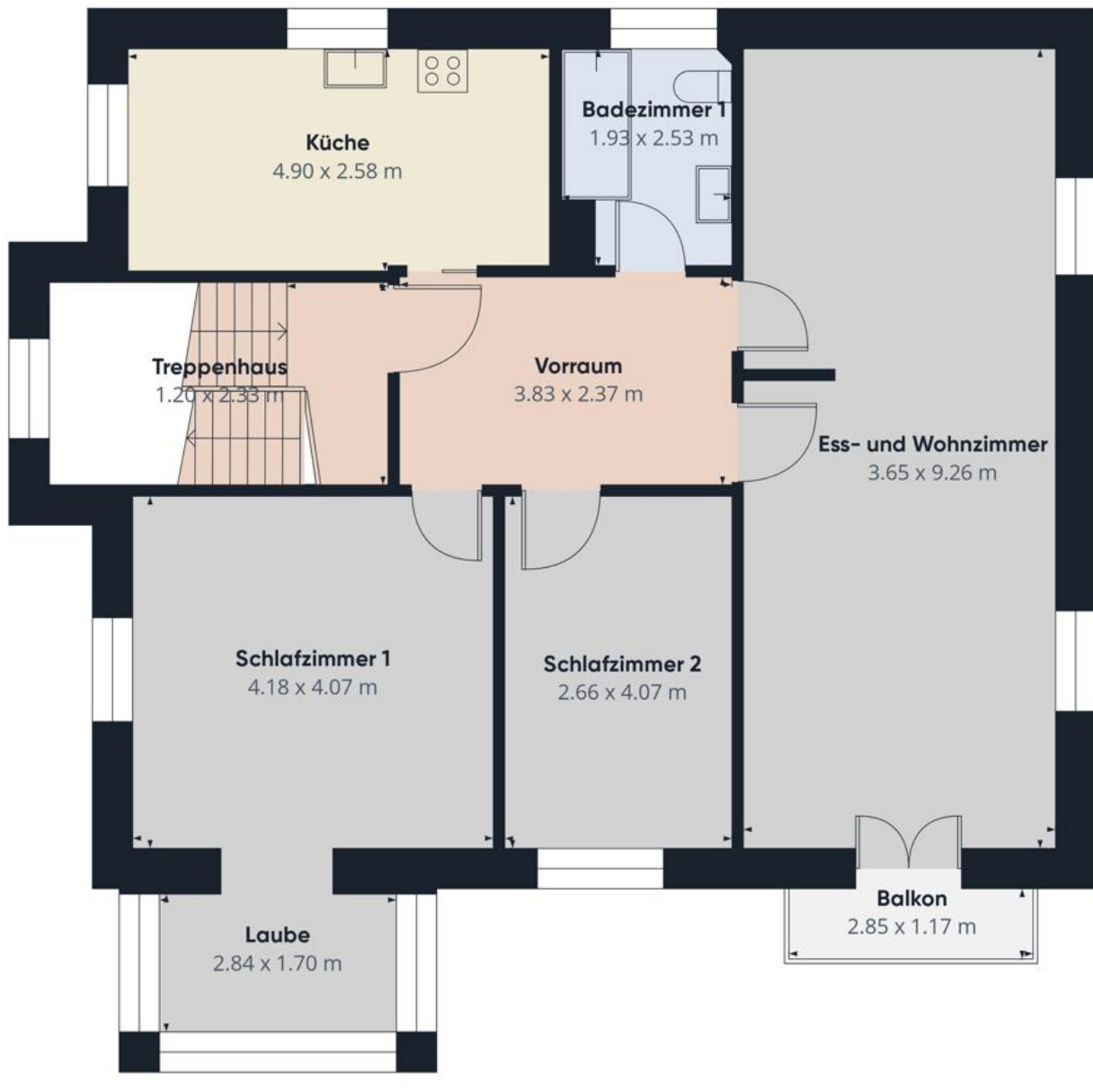




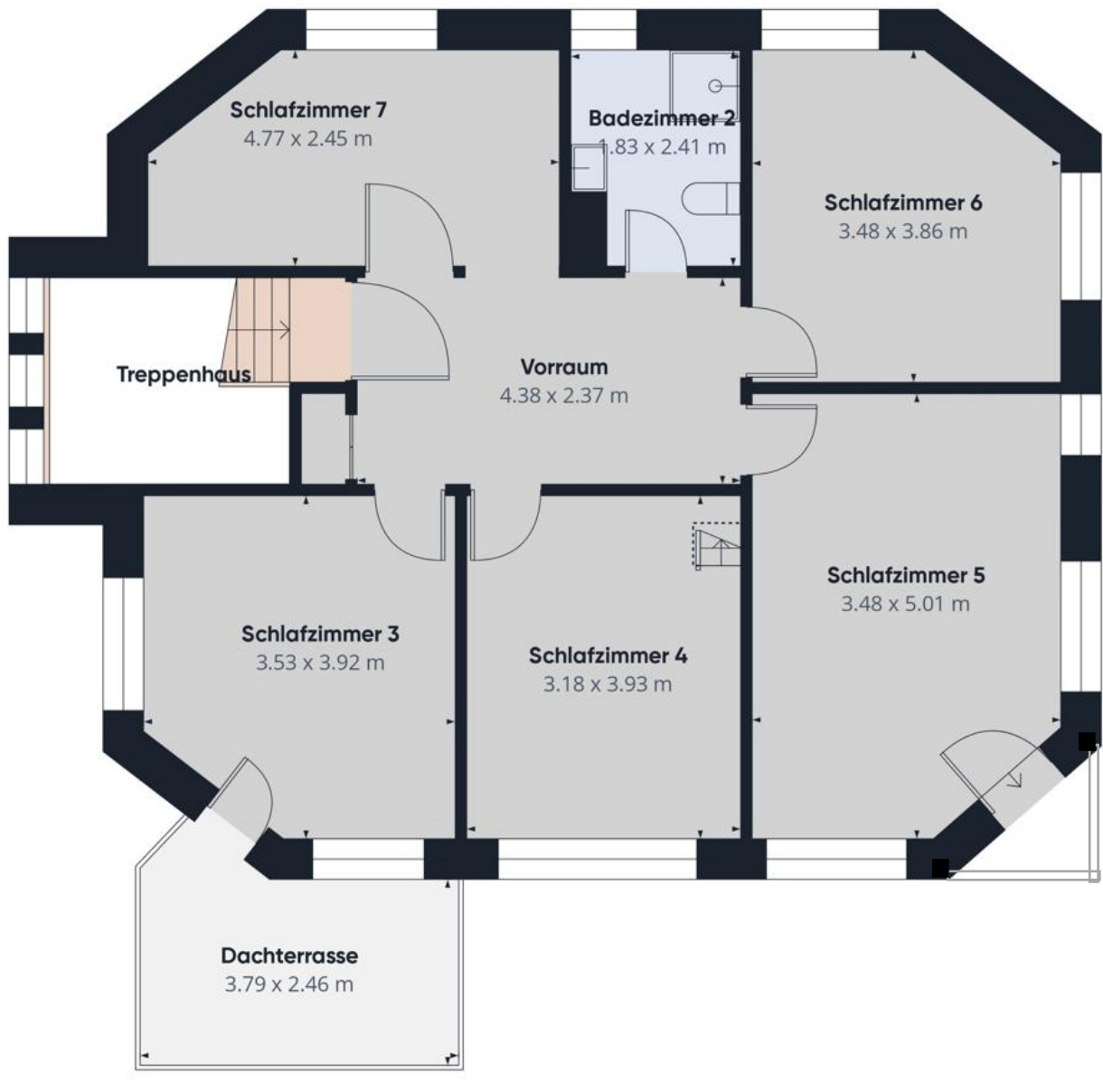
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



ZUSAMMENFASSUNG

Ein Anwesen mit Geschichte und Zukunft – Ein Haus mit zwei Wohnungen, traumhaftem Garten und vielseitigem Nutzungspotenzial

Manche Häuser erzählen Geschichten. Dieses eindrucksvolle und ehemalige Ärztehaus aus dem Jahr 1930 gehört dazu. Eingebettet in einen liebevoll angelegten Garten mit schönem Baumbestand, umgeben von hohen Hecken und Zäunen, geniessen Sie hier ein Höchstmass an Privatsphäre – mitten in einem ruhigen Wohnquartier und mit herrlichem Blick auf die umliegende Bergwelt des Kandertals.

Auf rund 267 m² Wohnfläche verteilt sich eine aussergewöhnliche Liegenschaft mit zwei separaten Wohnungen und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als langfristige Investition – dieses Haus bietet Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Die 3.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und den direkten Bezug zum Garten. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich eine grosszügige 9-Zimmer-Wohnung, die viel Platz für eine grosse Familie bietet. Zwei Schlafzimmer verfügen über Galerien – ein ganz besonderes Highlight und ein wahrer Kindertraum.

Das über 1'246 m² grosse Grundstück ist eine grüne Oase. Der Garten ist das eigentliche Herzstück dieser Liegenschaft. Zwei natürliche Biotope, eine Gartensauna, lauschige Sitzplätze sowie üppige Pflanzen und Sträucher schaffen eine private Wohlfühloase. Hier geniessen Sie entspannte Stunden, beobachten Libellen und Vögel oder lassen den Tag nach einem Saunagang mit Blick ins Grüne ausklingen. Das bestehende Brunnenrecht unterstreicht den besonderen Charakter dieser Liegenschaft und ermöglicht eine nachhaltige Gartenbewässerung.

Ein Balkon sowie eine traumhafte Dachterrasse eröffnen wunderschöne Ausblicke auf die umliegenden Berge und laden dazu ein, die Sonnenstunden in vollen Zügen zu geniessen.

Auch technisch präsentiert sich das Haus in gepflegtem Zustand. Die solide Bauweise mit Doppelschalenmauerwerk sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Der Ölbrenner wurde 2025 erneuert, und im Jahr 2024 entstand eine neue Garage. Ergänzt wird das Angebot durch vier Aussenparkplätze sowie einen vollständig unterkellerten Bereich mit sehr viel Stauraum.

Ein besonderes Plus stellt die Möglichkeit dar, die Liegenschaft mit einem auf zehn Jahre befristeten Wohnrecht (3.5 Zimmer Wohnung im EG) zu erwerben. Dadurch ergibt sich für Käufer eine attraktive Kaufpreisreduktion und eine interessante Perspektive für langfristig orientierte Investoren oder zukünftige Eigennutzer. Weitere Informationen hierzu erläutern wir Ihnen gerne bei einem persönlichen Gespräch.

Highlights

- Baujahr 1930
- Rund 267 m² Wohnfläche
- Grundstück 1246 m²
- Zwei Wohnungen (3.5-Zimmer und 9-Zimmer)
- Zwei Schlafzimmer mit Galerie – ideal als Kinderzimmer
- Sonniger Balkon und grosszügige Dachterrasse
- Traumhafter, eingewachsener Garten mit viel Privatsphäre
- Brunnenrecht
- Solides Doppelschalenmauerwerk
- Voll unterkellert
- Neue Garage (2024)
- Vier Aussenparkplätze
- Neuer Ölbrenner (2025)
- Ruhige Wohnstrasse
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Komplettsanierung Wohnung EG 2026
- Option auf Kauf mit befristetem Wohnrecht und entsprechender Kaufpreisreduktion

Ein Zuhause für Generationen

Diese Liegenschaft vereint Grosszügigkeit, Geschichte und Lebensqualität auf eindrucksvolle Weise. Häuser mit dieser Ausstrahlung, einem derart grosszügigen Grundstück und einem so vielseitigen Nutzungspotenzial sind in Frutigen eine Seltenheit. Hier finden Familien ebenso ihr neues Zuhause wie Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden oder langfristig in eine wertbeständige Immobilie investieren möchten.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses einzigartigen Hauses begeistern.

MEINE NOTIZEN

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



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