



## VERKAUFSDOKUMENTATION

### «ZWEIFAMILIENHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG»

Zweifamilienhaus mit Balkon, Sitzplatz, Nebenräumlichkeiten,  
Umschwung und Carport

Reudlenstrasse 53, 3713 Reichenbach

Hier bin ich daheim...

## ECKDATEN IM ÜBERBLICK

### OBJEKTBEZEICHNUNG

Zweifamilienhaus mit Carport

2.5 Zi. Whg DG

3.5 Zi Whg OG

### OBJEKTADRESSE

Reudlenstrasse 53

3713 Reichenbach

### BAUJAHR

1750

### GRUNDBUCHBLATTNUMMER

Nr. 1824

### FLÄCHEN GRUNDSTÜCK

Grundstück total 3.067 m<sup>2</sup>

Gebäude 92 m<sup>2</sup>

Gartenanlage 358 m<sup>2</sup>

Acker, Wiese, Weide 2.617 m<sup>2</sup>

### NETTOFLÄCHEN

Netto UG 61,5 m<sup>2</sup>

Netto EG 103,5 m<sup>2</sup>

Netto DG 52,7 m<sup>2</sup>

### GRUNDBUCH

Dienstbarkeiten - gem. Auszug

### KUBATUR

918 m<sup>3</sup>

### AMTLICHER WERT

Fr. 269.200.- Steuerjahr 2020

### GEBÄUDEVERSICHERUNG

Fr. 816.300.-

### EIGENMIETWERT

Kanton Fr. 7.940.-

Bund Fr. 9.350.-

### VERKAUFSRICHTPREIS

Fr. 625.000.-nach Angebotsabgabe an den Meistbietenden

### BESONDERHEIT

.....> Ausländerkontingent vorhanden - Kauf durch Ausländer möglich

### BESICHTIGUNGEN

Individuell nach telefonischer Vereinbarung

### ÜBERNAHMETERMIN

nach Vereinbarung

### HEIZUNG

Einzelne Elektrospeicheröfen

Wärmeabgaben via Radiatoren

Schwedenofen Whg EG

### 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

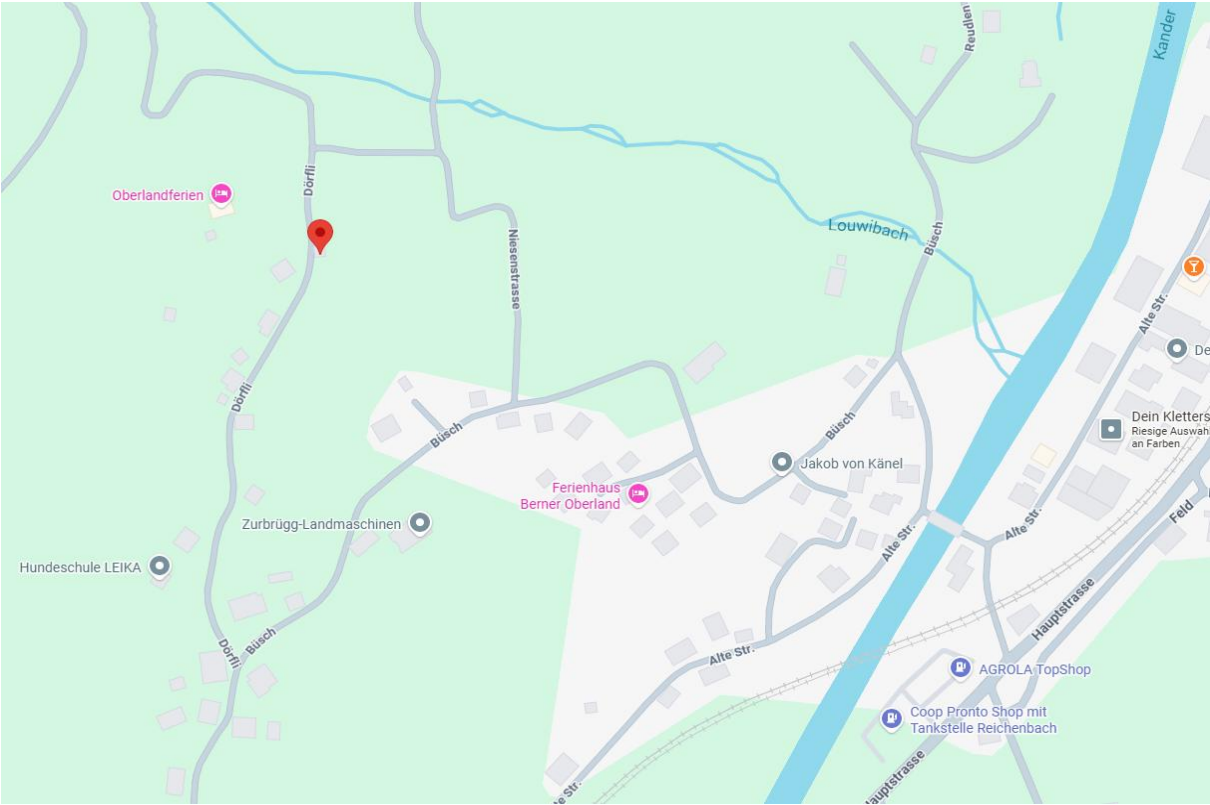
Telefon 033 671 18 10

FAX 033 671 18 14

info@alpstyle-immobilien.ch

www.alpstyle-immobilien.ch

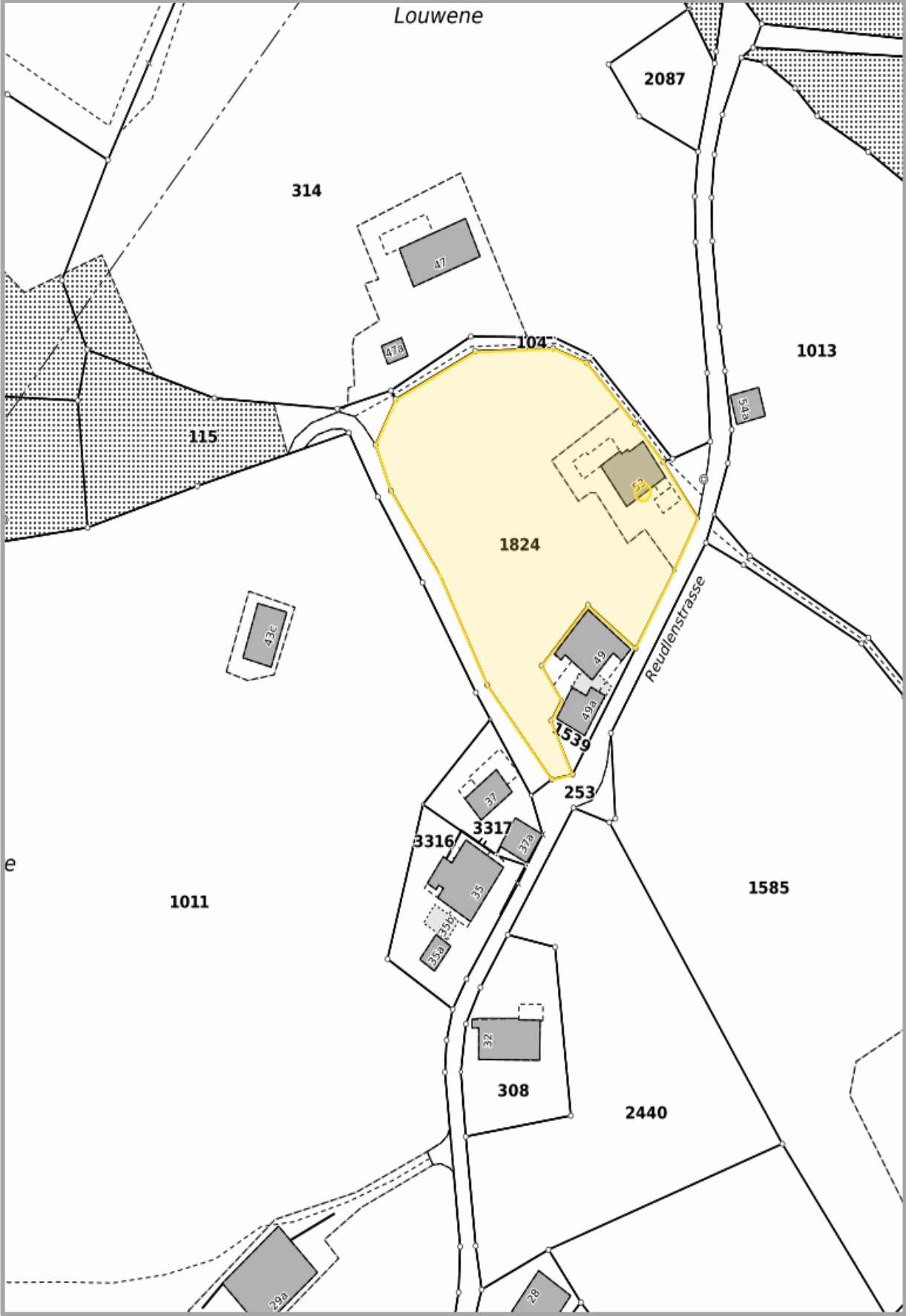
# LAGEPLAN



# LUFTBILD



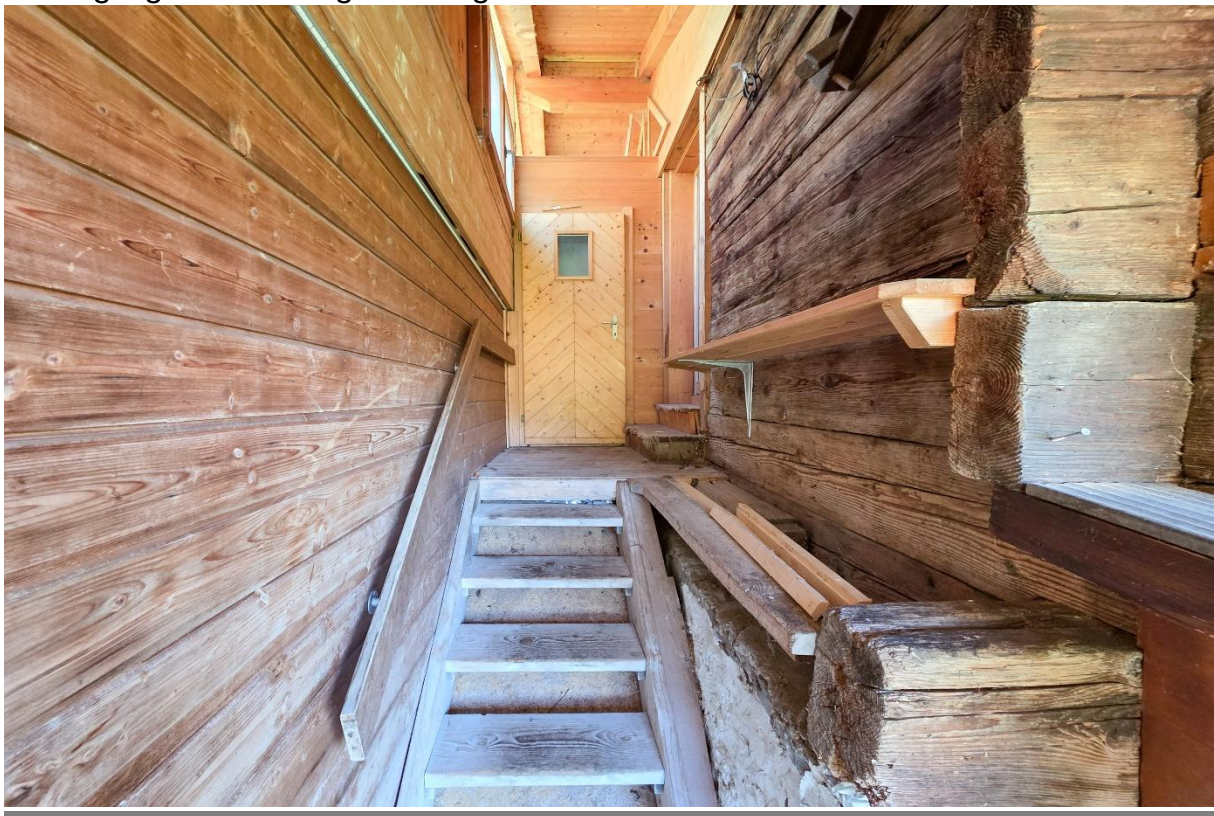
# SITUATIONSPLAN





Die gedeckte Laube mit dem Zugang zu den Wohnungen und der Werkstatt

Der Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss





Nach Eintritt in die Wohnung im Dachgeschoss gelangt man direkt in die Küche mit Glaskeramikherd, Dampfzug, Backofen, Abwaschmaschine und Kühlschrank...

...mit dem anschliessenden Essbereich





Das Wohnzimmer

Das Schlafzimmer





Das Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken, Toilette, Badewanne und Waschmaschine

Der sonnenverwöhnte Balkon mit wunderschöner Aussicht





Die unverbaubare Aussicht vom Balkon

Nach Eintritt in die Wohnung im Obergeschoss, gelangt man in die Küche mit dem integrierten Essbereich





Das Wohnzimmer...

... mit Schvedenofen und Durchgang ins Schlafzimmer





Zimmer Nr. 1

Zimmer Nr. 2





Das Badezimmer mit Dusche, Toilette, Handwaschbecken und Fenster

DIE WERKSTATT



Die Werkstatt mit dem Büroraum



# DIE KELLERRÄUME



Kellerraum Nr. 1 + 2





Der Carport mit dem Schopf





Das Tenn

Der Zugang zum Haus mit gedecktem Autounterstand





**Der Hasenstall und der Garten hinter dem Haus bietet sich perfekt zur Kleintierhaltung an**





Die lauschigen Sitzplätze mit anschließendem Garten und Brunnen





Der stillgelegte Garten bietet Platz, um sich zu verwirklichen mit der schönen Aussicht über den Talboden

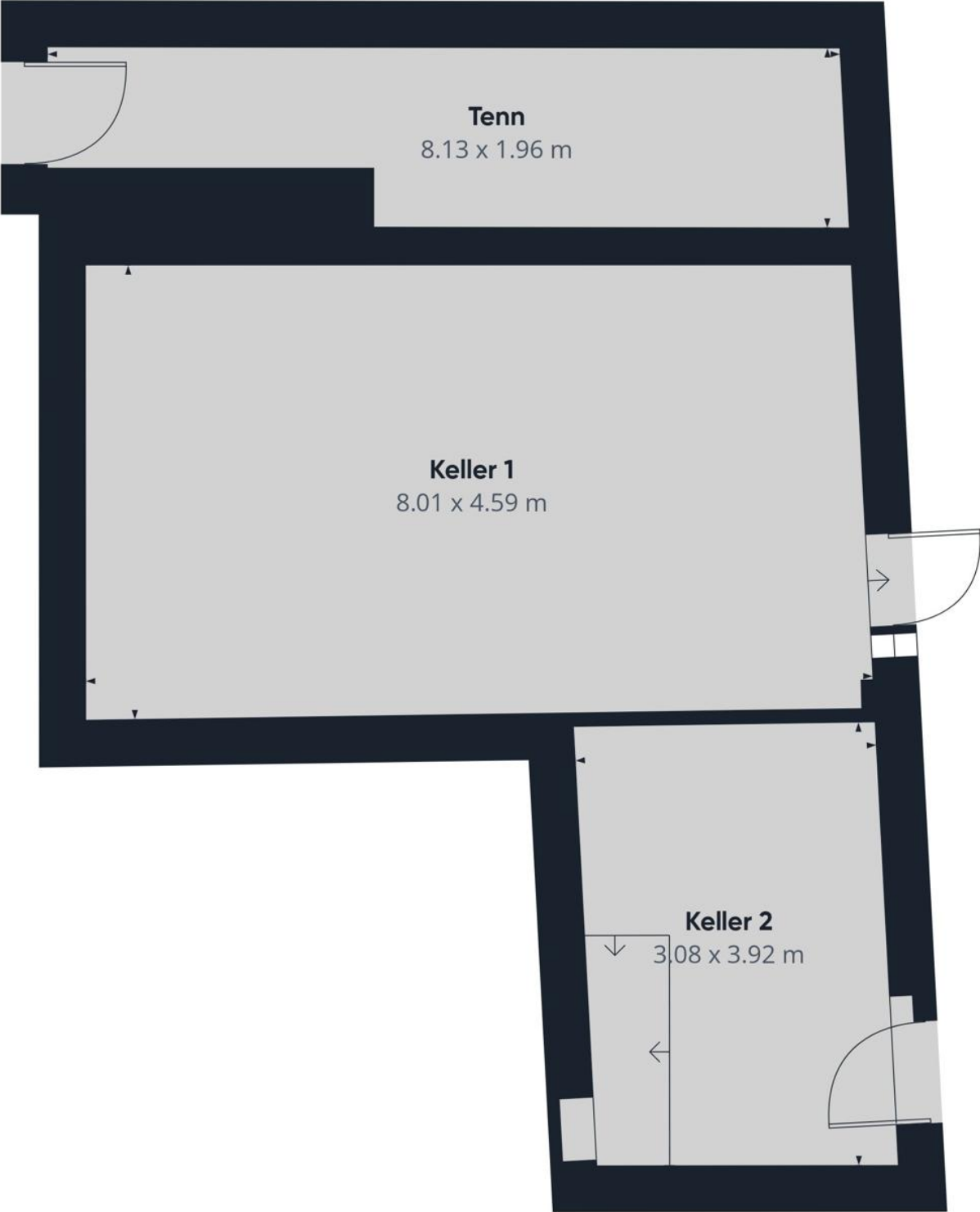


DIE ANSICHTEN





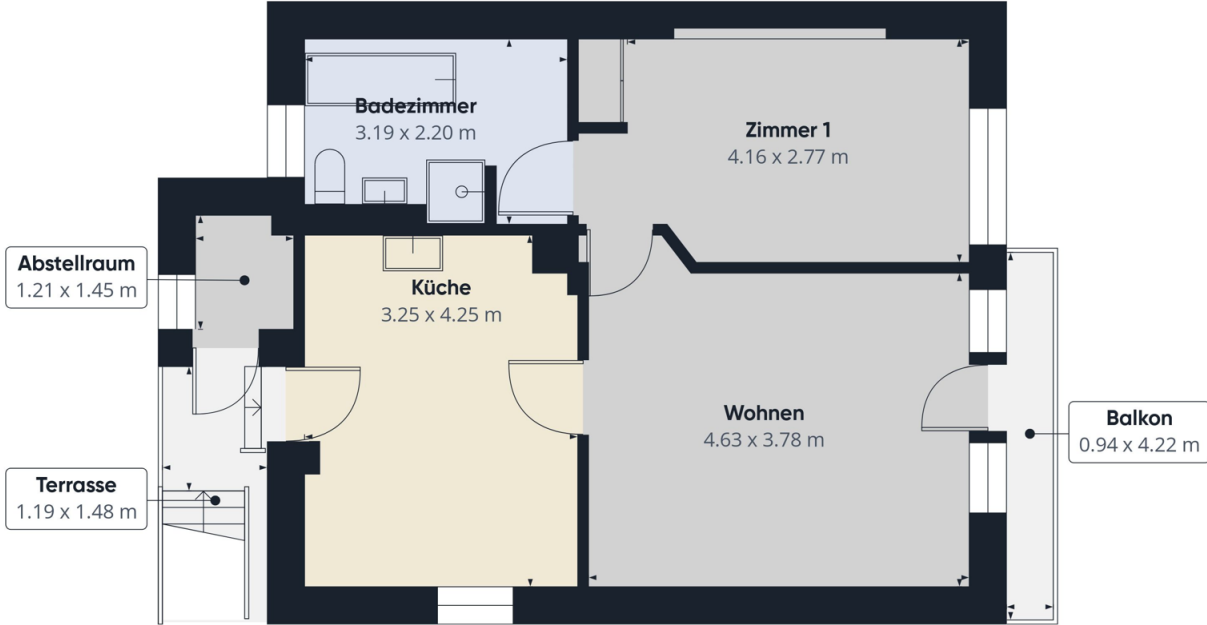
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS DACHGESCHOSS



## ZUSAMMENFASSUNG

### «2-Familienhaus – Handwerkerobjekt - mit viel Potenzial an naturnaher Lage

An ruhiger und naturnaher Lage an der Reudlenstrasse 53 in Reichenbach erwartet Sie dieses vielseitige 2-Familienhaus. Die Liegenschaft umfasst eine 2.5-Zimmer-Wohnung, eine 3.5-Zimmer-Wohnung, eine Werkstatt sowie diverse Nebenräumlichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch einen Hasenstall und ein kleines Tiergehege. Das aussergewöhnlich grosszügige Grundstück bietet viel Umschwung und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Die bestehende Aufteilung ermöglicht flexible Wohnkonzepte und eignet sich ideal für Handwerker, Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit starkem Naturbezug. Die idyllische Lage mit freier Sicht ins Grüne verbindet Erholung und Privatsphäre mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigsten Infrastrukturen. Ein besonderes Highlight ist die weitläufige Grünfläche, die nicht nur viel Platz zur Entspannung bietet, sondern auch optimale Voraussetzungen für die Kleintierhaltung schafft. Die vorhandenen Tierställe sowie zusätzliche Nebenräume – wie das Tenn – eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Hobbys, Tierhaltung oder als praktischer Stauraum für Garten- und Arbeitsgeräte.

Vor dem Haus befindet sich ein gedeckter Autounterstand. Mehrere gemütliche Sitzplätze rund um das Haus laden zum Verweilen und Geniessen ein. Die schöne Aussicht ins Grüne rundet dieses attraktive Angebot ab.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar. Zudem bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur – ideal für Spaziergänge, Wanderungen oder entspannte Stunden im eigenen Garten. Die Liegenschaft befindet sich teilweise nicht mehr auf dem heutigen Ausbaustandard. Für Handwerker bietet sich hier die Möglichkeit, viele Arbeiten selbst auszuführen. Andernfalls ist mit entsprechendem Investitionsbedarf zu rechnen, insbesondere im Hinblick auf einen möglichen Heizungsersatz.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.



---

## 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

Zweigniederlassung  
Dorfstrasse 54  
3715 Adelboden

+41 33 671 18 10

+41 78 785 87 30

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

+41 78 785 87 30

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