

Grosszügiges Chalet an gesuchter Wohnlage

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Panoramaaussicht auf Brienzersee und Rothorn-Bergkette

4½-Zimmer-Chalet plus 2½-Zimmer Einliegerwohnung, zudem Sockel mit 2 Carports und Disporaum
Grundstückfl. 1'167 m² (mit zusätzlicher Wiese/Baureserve) / Nettowohnfl. 197 m² / Nettonutzfl. 324 m²

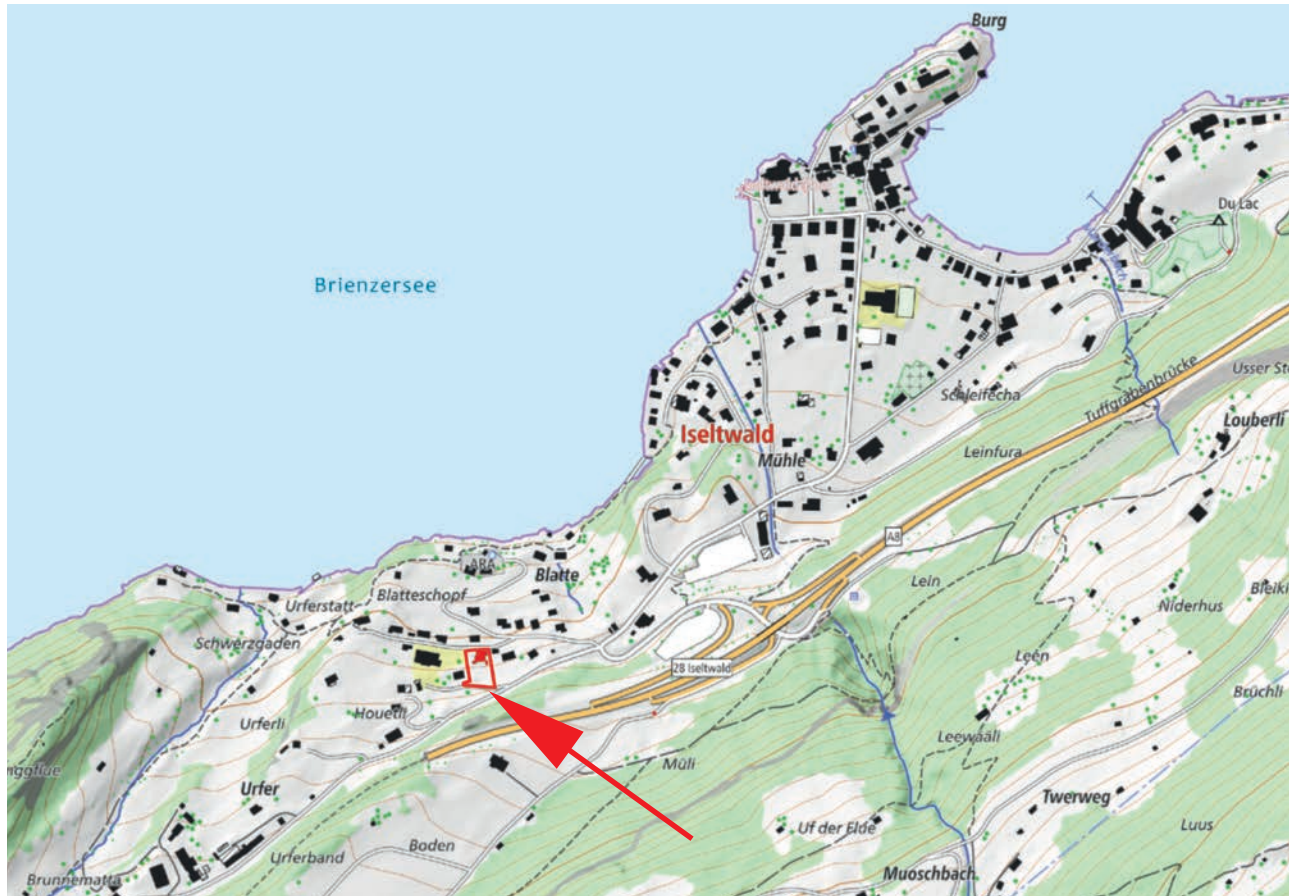
Verkaufspreis:

Chalet mit Einliegerwohnung und 2 Carports plus zusätzlicher Wiese

CHF 1'280'000.00

Lage in Iseltwald

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Gemeinde und Dorf Iseltwald

Iseltwald liegt im Berner Oberland am Südufer des Brienersees, auf einem Delta mit einer male-
rischen Bucht. Zum Gemeindegebiet gehört auch
das Schnäggeninseli sowie das 2687 m hohe Faul-
horn. Hier wohnen Sie inmitten eines einzigartigen
Erholungsgebietes, da wo andere Ferien machen.
Das idyllische Dorf Iseltwald, mit rund 400 Ein-
wohner/innen, hat nebst diversen Gewerbe- und
Gastrobetrieben auch ein Schloss sowie ein attrak-
tives Strandbad. Die eigenständige Gemeinde pro-
fitiert zudem von einer vorzüglichen Verkehrsan-
bindung mit eigenem Autobahnanschluss an die
A8; direkten Busverbindungen Richtung Bönigen-
Interlaken; einer Schiffsstation mit direkter Ver-
bindung zur Seeseite gegenüber mit Brienz.

Wohnen über dem Südufer des Brienersees

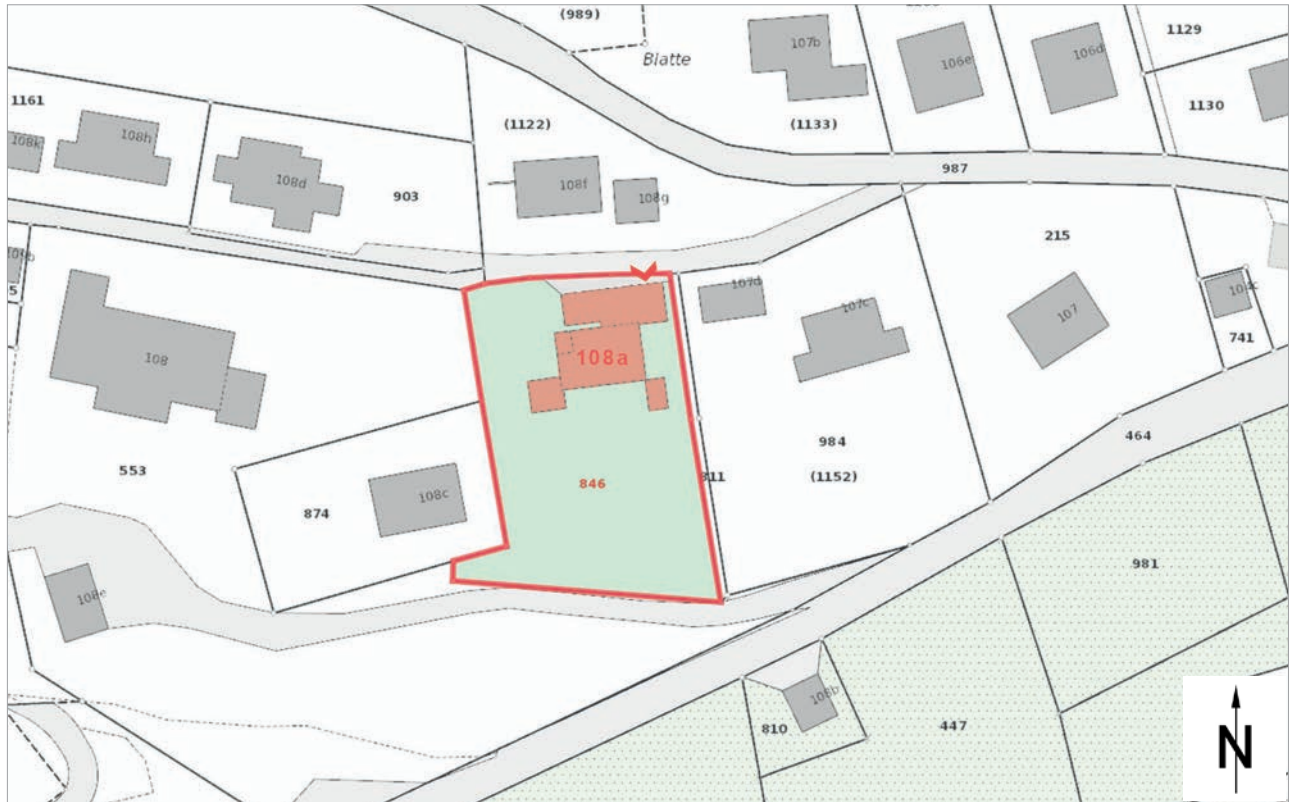
Das Chalet thront im Ortsteil Blatten (Flurname), im südwestlichen Teil von Iseltwald an sanfter Hanglage. In angenehmer Fussdistanz zum Dorfkern, geniessen Sie hier ausserdem ländliche Ruhe

in grüner Umgebung, zudem einzigartige Panoramaaussicht über den Brienzersee bis hin zur imposanten Bergkette mit dem Brienzer Rothorn. Ihren täglichen Einkauf erledigen Sie bequem im Dorfladen (mit Post-Filiale). Zudem profitieren Sie von der umfangreichen Infrastruktur im nahen Interlaken, gut erreichbar per öV (Bus) oder in 10 Minuten via Autobahn. Die Schule bietet die Option, dass Ihre Kinder die Basisstufen (Kindergarten bis 2. Primarstufe) in Iseltwald besuchen, danach findet der Unterricht im Nachbardorf Bönigen statt (Schulbus-Betrieb). Und Ausspannen können Sie hier direkt vor der Haustür, wo eine einzigartige Naturkulisse Sie schnell aus dem Alltag holt. Auch für aktive Erholung haben Sie hier äusserst attraktive Optionen. Sehr beliebt ist beispielsweise der Seeuferweg zu den beeindruckenden Giessbachfällen mit dem historischem Grandhotel.

Ein privilegierter Wohnort über dem See,
mit Panoramaaussicht, Ruhe und Privatsphäre,
Ihre Work-Life-Balance wird hier profitieren!

Situationsplan 1:1000 / Luftfoto (Geoportal Kt. Bern)

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Objektbeschreibung

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Kurzbeschreibung Objekt

Das schicke Chalet wurde 1963 zwei-geschossig erstellt, mit einem massiven Kellergeschoss sowie einem Wohngeschoss in Chalet-Bauweise, zudem mit Satteldach und Ziegeleindeckung. 1993 wurde durch Aufstockung eines Dachgeschosses zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Aktuell umfasst das Chalet eine 2-geschossige 4½-Zimmerwohnung (EG/DG) sowie eine 2½-Zimmer-Einliegerwohnung im Soussolgeschoss. Überdies wurde auch zusätzlicher Nebenraum geschaffen, einerseits durch Erweiterung des Soussolgeschosses, andererseits durch den Anbau eines Schopfes beim EG-Eingang sowie durch die Realisierung eines Carports im Sockel unterhalb des Chalets. 2010 kam ein zweiter Carport dazu, samt einem grossen Disporaum. Die Wärmeenergie wird mittels Ölheizung erzeugt (2023 ersetzt) und via Radiatoren verteilt. Das umfangreiche Grundstück mit einer dazugehörigen Wiese oberhalb des Chalets, befindet sich an sanfter Hanglage, mit unverbaubarer Panoramansicht über den Brienersee bis hin zur Briener Rothorn-Bergkette. Der Umschwung profitiert von unterschiedlichen Terrain-Umschwungebenen mit idyllischen Relax-Plätzen. Nebst diversen Bepflanzungen, schmückt auch ein Biotop und ein



Brunnen den sehr gepflegten Umschwung. Die zusätzliche Wiese oberhalb der Liegenschaft wird aktuell als Kleintier-Weideland genutzt (bebaubar/Baureserve). Die gesamte Liegenschaft ist bestens unterhalten und gepflegt. Und der ausgezeichnete energetische Zustand des Chalets ist mittels Infrarot-Wärmebilder dokumentiert. Darüber hinaus bietet die Liegenschaft interessante Optionen zur Nutzung, wie Generationenhaus, Bed & Breakfast, Vermietung der Einliegerwohnung als Ferienwohnung, oder Vermietung einzelner Zimmer an Gastgewerbepersonal; auch die Haltung von Kleintieren ist möglich ...

Wohn- und Raumkonzept, Innenausbau

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Wohnkonzept

Das Chalet beinhaltet eine 4½-Zimmerwohnung sowie im Soussolgeschoss eine Einliegerwohnung plus Nebenräume. Komplettiert wird das Raumangebot durch ein vorgelagertes Sockelgeschoss mit zwei Carports und einem dazwischen angeordneten Disporaum. Jede Etage verfügt über reichlich Stauraum, im DG Seitenestrich, im EG ein Schopf-Anbau, im UG diverse Nebenräume und im Sockelgeschoss ein grosser Disporaum.

Ein besonderes Highlight sind die Aussenräume mit einzigartigem Potenzial zum Entspannen: Zwei Balkone sowie idyllische Relaxzonen rund ums Haus bieten nebst vorzüglicher Privatsphäre und Sonne auch einzigartige Panorama-Aussicht auf den Brienersee samt Rothorn-Bergkette!

Raumkonzept

Der Haupteingang befindet sich auf EG-Niveau, wo Sie folgendes Raumprogramm erwartet: Das Entrée, ein Zimmer, ein grosszügiger Wohn-/Essraum mit offen gestalteter Küche, zudem ein Badezimmer mit Wanne und WC; und ein durchgehend gestalteter Eckbalkon bietet nebst herrlicher Aussicht auch Zutritt auf das Umschwungterrain. Ins Dachgeschoss geht es über eine Holz-Innen-

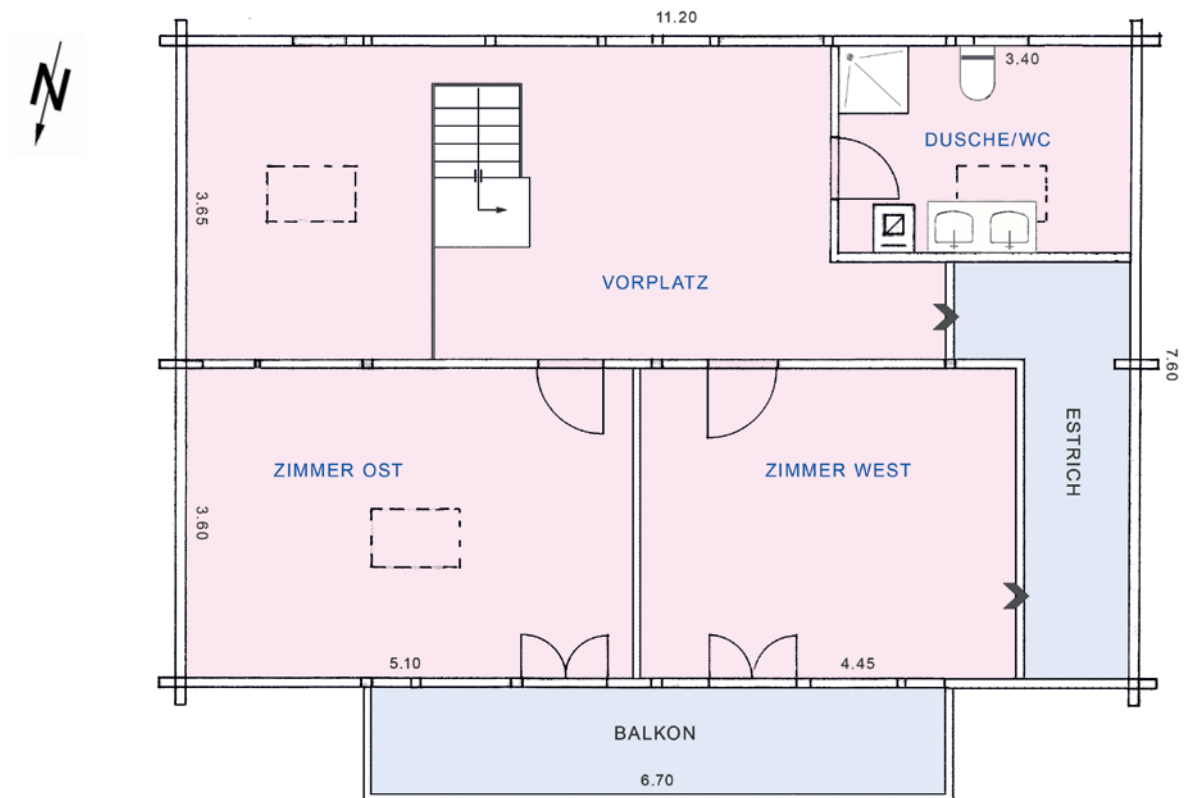
terrasse. Oben erwartet Sie ein grosszügiger Vorplatz, zwei geräumige Dachzimmer mit einem vorgelagerten Balkon, dazu ein Bad mit Dusche/WC sowie ein Seitenestrich. Das Soussolgeschoss ist über einen Aussenzugang von der Terrasse erschlossen. Es umfasst einen Kellerraum und einen Öltank-Raum, zudem eine Einliegerwohnung bestehend aus Entrée, zwei Zimmer, ein weiteres Zimmer mit Installation für eine Einbauküche, sowie Bad mit Dusche/WC. Der Waschküchen-Anbau mit angegliedertem Heiz-/Technikraum ist über einen Aussenzugang auch direkt erschlossen.

Innenausbau

Das EG ist in modernem Stil ausgebaut. Holzböden kombiniert mit Backstein-Sichtmauerwerk und einem edlen Cheminéeofen, verleihen dem Wohnzimmer ein zeitloses Wohlfühl-Ambiente. Das Dachgeschoss präsentiert sich im typischen Chalet-Stil mit viel Charme durch hohe Schrägdecken mit Sicht-Holzkonstruktion. Das Soussolgeschoss mit neuem Waschküchen-Anbau, ist unterschiedlich ausgebaut, dem jeweiligen Alter entsprechend. Aufgrund des komplexen sowie unterschiedlichen Ausbaus verzichten wir hier auf einen detaillierten Beschrieb. Die Übernahme erfolgt aufgrund einer persönlichen Besichtigung.

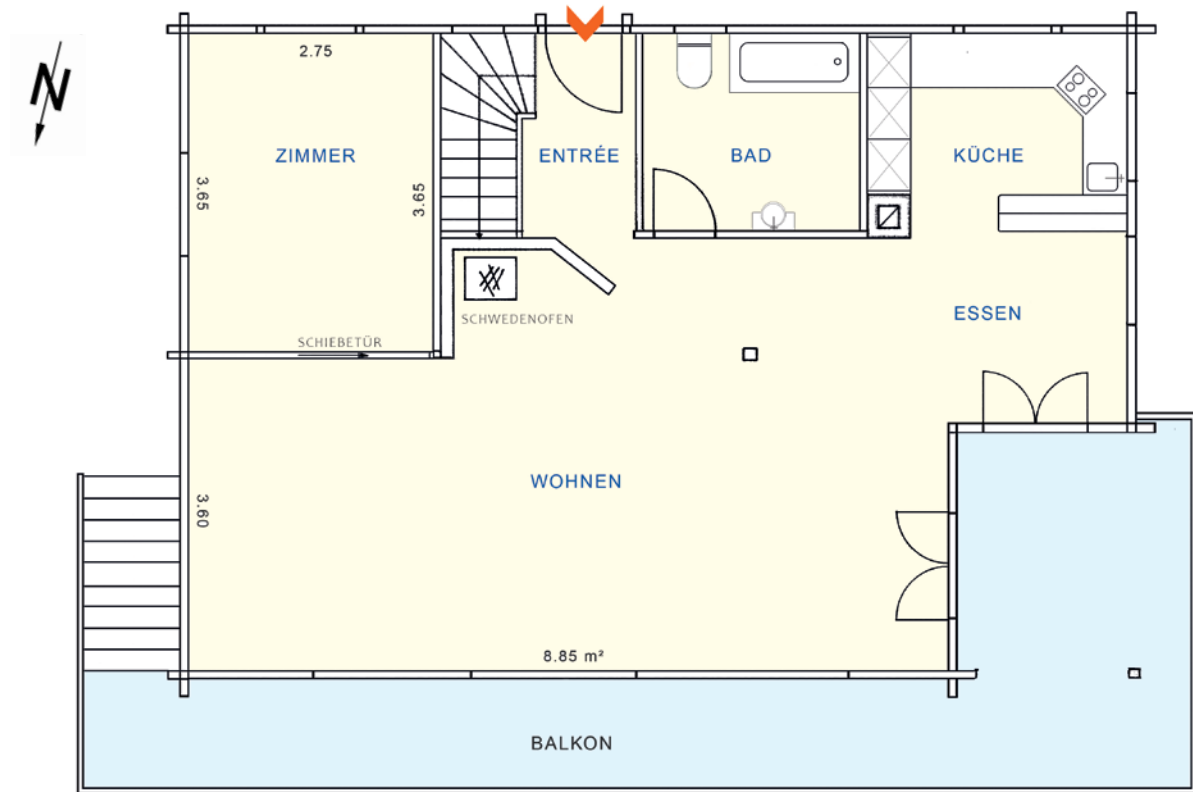
Dachgeschoss: Grundriss und Eindrücke

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



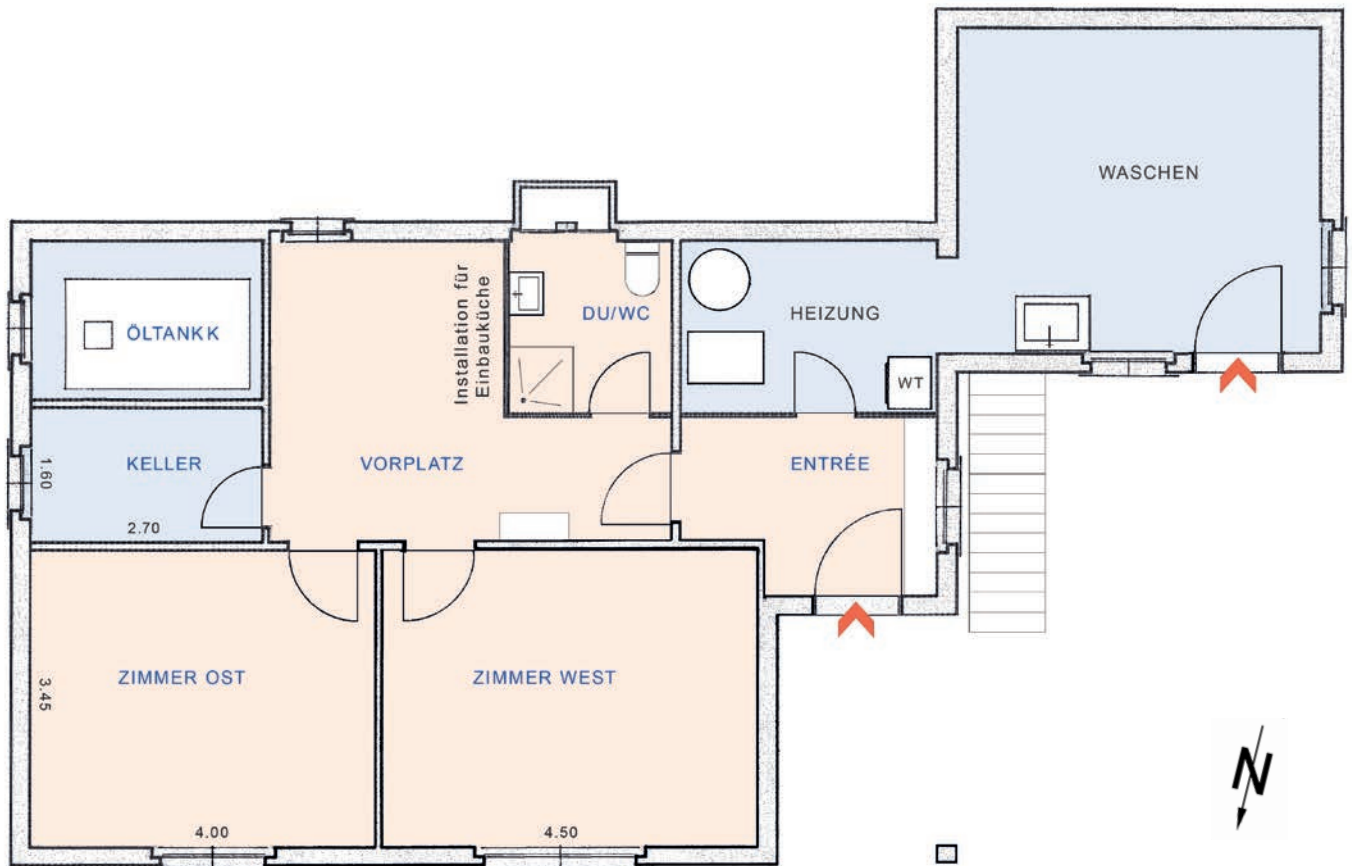
Erdgeschoss: Grundriss und Balkon-Aussicht

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



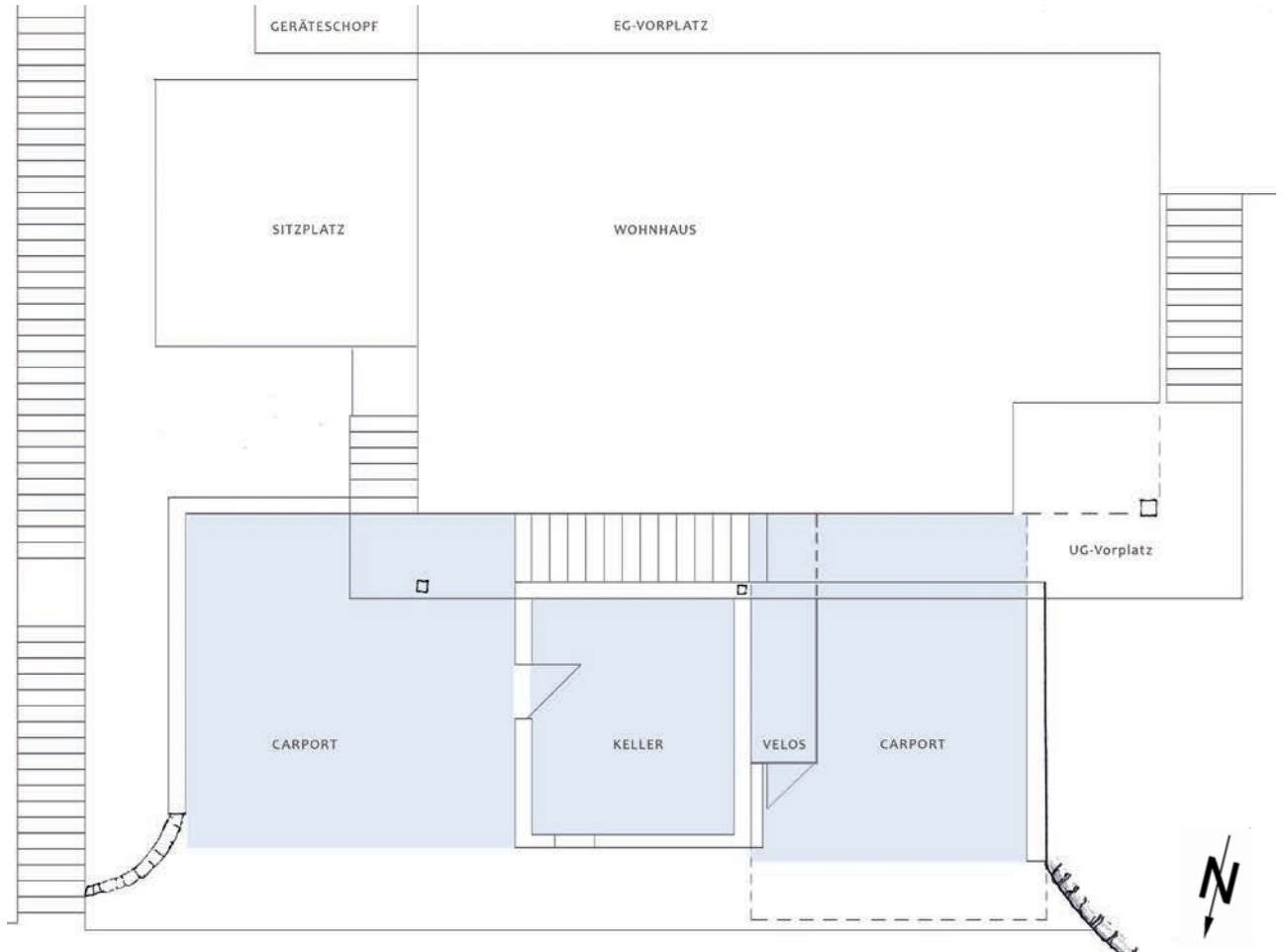
Soussolgeschoss: Grundriss / Northwest Ansicht

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Sockelgeschoss: Grundriss / Nordfassade

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Flächenauflistung / Hauseingang (EG-Niveau)

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald

Dachgeschoss

Vorplatz	m ²	33.7
Zimmer Ost	m ²	18.4
Zimmer West	m ²	16.0
Dusche/WC	m ²	7.9
Nettowohnfläche DG	m ²	76.0
Balkon	m ²	7.7
Estrich	m ²	6.50

Zimmer Ost	m ²	13.8
Zimmer West	m ²	15.5
Kellerraum	m ²	4.3
Öltankraum	m ²	5.2
Heizung/Waschen	m ²	20.8
Nettowohnfläche (Einliegerwhg.)	m ²	50.9
Nettonebenraumfläche KG	m ²	30.3

Erdgeschoss

Entrée	m ²	2.9
Zimmer	m ²	10.4
Wohnen	m ²	44.2
Küche	m ²	7.0
Bad/WC	m ²	5.8
Nettowohnfläche EG	m ²	70.3
Balkon	m ²	24.3
Anbau Geräteschopf	m ²	9.5

Sockelgeschoss mit Carport

Kellerraum	m ²	10.5
2 Carports inkl. Veloraum	m ²	38.0

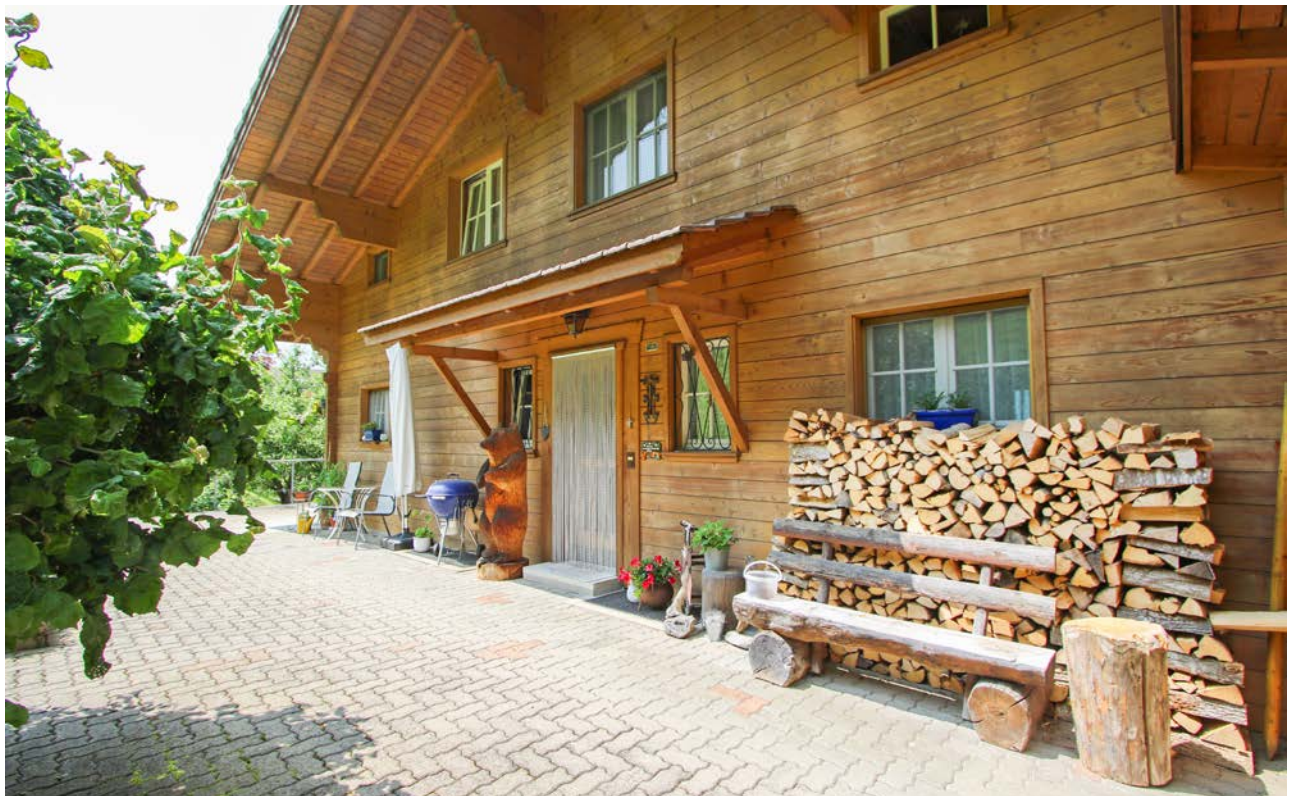
Flächenzusammenstellung

Bruttogeschossfläche ca.	m ²	245
Total Nettowohnfläche	m ²	197.2
Total Nettonebenraumfläche	m ²	56.8
Total Nettonnutzfläche	m ²	324.0
Total Balkonfläche	m ²	32.0
Total Carportfläche	m ²	38.0

Ausserdem diverse befestigte Sitzplätze auf verschiedenen Terrain-Ebenen

Kellergeschoss mit Einliegerwohnung

Entrée	m ²	5.4
Vorplatz	m ²	12.2
Dusche/WC	m ²	4.0



EG-Ebene mit Anbau und Panorama-Balkon

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



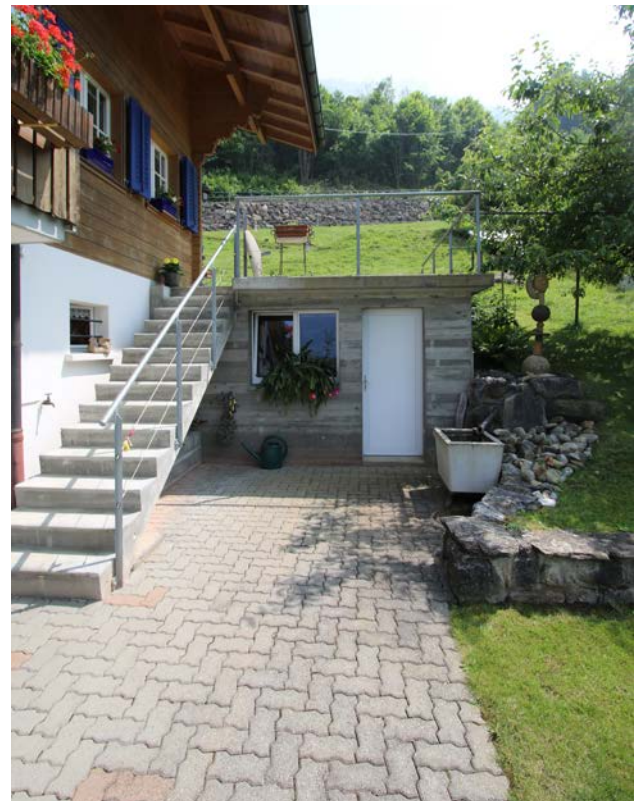
Wiese mit Zugangstreppe / EG-Schopf-Anbau

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



UG-Ebene mit WK-Anbau, Brunnen und Biotop

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



DG: Eindrücke Zimmer und Balkon-Aussicht

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



EG: Eindrücke Wohnen / Essen

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



EG: Eindrücke Essen / Küche

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



EG: Weitere Eindrücke

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Soussolgeschoss: Eindrücke Einliegerwohnung

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald



Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald

Grundbuch	Iseltwald-Gbbl.-Nr. 846 (Liegenschaft) (Kopie Grundbuchauszug beiliegend)		
Grundstücksfläche	1'167 m ² (mit Baureseve)		
Objekt	Chalet mit 4½-Zimmerwohnung und 2½-Zimmer-Einliegerwohnung, zudem 2 Carports, 2 Anbauten und eine Zusatzwiese		
Baujahr/ Erweiterungen	1963 / 1993 Aufstockung Dachgeschoss, UG: Anbau Waschküche, Sockelbau: 1 Carport; 2010 zweiter Carport und Disporaum		
Kubatur	1'022 m ³ (GVB-Norm)		
Flächenangaben	245 m ² Bruttogeschossfläche 197 m ² Nettowohnfläche 56 m ² Nettonebenraumfläche 324 m ² Nettonutzfläche (inkl. 2 Carport total 38 m ²)		
Amtlicher Wert	CHF	883'960.00	
Eigenmietwert	CHF	18'680.00	CHF 21'900.00 (Kanton/Staat)
Versicherungssumme	CHF	948'500.00	(GVB-Auskunft vom 4.12.2023)
Nebenkosten ca.	CHF	4100.--	(Heizen/Strom/Wasser/Kehrichtgebühren)
Steuersätze	Kanton/Gemeinde 3.06/1.85 Einheiten Liegenschaftssteuer 1.5% vom amtlichen Wert		
Verkaufspreis	CHF	1'280'000.00	
Übernahme	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Absprache möglich.		
Kaufkosten	Die Beurkundungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.		

Copyright©

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Läderach Weibel Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden, noch zu kommerziellen Zwecken verwendet werden.

Anmerkung/Verbindlichkeit

Diese Dokumentation ist weder ein Bestandteil des Kaufvertrages noch für den Abschluss von Verkäufen verbindlich, zudem besteht keine Gewähr auf Richtigkeit oder Verbindlichkeit des Inhaltes. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Hinweis zu den Grundriss-Zeichnungen inklusive Massangaben:

Diese sind als Anlageskizze gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf

Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun.

Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 846 (Seite 1 von 2)

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald

Liegenschaft Iseltwald 582/846

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Iseltwald, BFS-Nummer: 582
Grundstücksnummer	846
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH384346352468
Grundstücksfläche	1'167 m ²
Grundbuchpläne	3386, 3406

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Blatta
Ortsname	Iseltwald

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	987 m ²
Gebäude	180 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1346913	Wohnhaus Blatte 108a, 3807 Iseltwald	180 m ²	180 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 846 (Seite 2 von 2)

EFH mit Einliegerwohnung und 2 Carports, Blatten 108A, 3807 Iseltwald

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
18.07.1961	011-VI/9403	R	Durchleitungsrecht, ID 1999/026043 z.L. LIG Iseltwald 582/553 z.L. LIG Iseltwald 582/874
04.12.1964	011-VII/6009	L	Fahrwegrecht, ID 1999/026044 z.G. LIG Iseltwald 582/874

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
30.10.2015	036-2015/3711/0	L	Leitung gemäss WVG, ID 2015/001487

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein



«Im Zentrum steht für uns die Kundenzufriedenheit»

Die Läderach Weibel Immobilien AG:

baut, verkauft, vermietet + bewirtschaftet Immobilien.

berät Sie individuell, unbürokratisch und persönlich in Planung, Bau, Verkauf, Finanzierung, Altersvorsorge, Bewirtschaftung, Anlagen, Verkauf und Promotion im Immobilienmanagement.

bietet / findet Finanzierungs-Lösungen, massgeschneiderte und qualitätsvolle Lösungen im Bereich Zwischenfinanzierung von Wohneigentum.

Läderach Weibel Immobilien AG | Bleichstrasse 10, CH-3600 Thun

Telefon 033 225 38 80 | verkauf@laederachweibel.ch | www.laederachweibel.ch