ROBERT PFISTER AG

VERKAUFSDOKUMENTATION

ZWEIFAMILIENHAUS

CHILCHBODEN 311A UND B, 3762 ERLENBACH

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage

2. Beschrieb Liegenschaft

3. Kennzahlen / Objektdaten

4. Visuelle Übersicht
   - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
   - Fotos
   - Situationsplan
   - Grundrisspläne

5. Grundbuchblätter

ROBERT PFISTER AG

BESCHRIEB GEMEINDE

Das idyllische Dorf Erlenbach im Simmental befindet sich im Berner Oberland und liegt eingebettet in die reizvolle voralpine Landschaft des Simmentals, am Fusse des Stockhorns. Die Gemeinde setzt sich aus den Dörfern Latterbach, Erlenbach und Ringoldingen, sowie vier Weilern zusammen. Seinen rund 1700 Einwohnern bietet Erlenbach eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Schulen und Kindergärten, sowie diversen Einkaufsmöglichkeiten. Das macht die Gemeinde besonders attraktiv und ist somit die Grundlage für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Im Dorfkern von Erlenbach findet man alles für den täglichen Bedarf. Vom Dorfladen mit Postagentur, Bäckerei, Coop, einer Arztpraxis, Drogerie, Cafe und mehreren Restaurants, sowie diversen Handwerksbetrieben, ist alles vorhanden.

Auch Familien sind in Erlenbach bestens aufgehoben und willkommen. In der Gemeinde befinden sich eine Krabbel- und Spielgruppe, Kindertagesstätte, Kindergarten, Tagesschule, sowie Primar-, Real- und Sekundarschule. Für weitere Bildungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung sorgt die Stadt Thun. Senioren stehen die Alters- und Pflegheime Lindenmatte und Latterbach-Hof zur Verfügung.

In der Gemeinde ist ein reichhaltiges, traditionelles und modernes Kulturangebot vorhanden und auch die Vereine erfreuen sich grosser Beliebtheit.

Die grösste Infrastruktur, um den Energietank wieder aufzufüllen, bietet die Natur direkt vor der Haustüre. Die wunderschöne Alpenlandschaft, das Stockhorn mit fantastischer Aussicht auf die Bergwelt und der Thunersee lädt zum Verweilen ein. Der Simmentaler Hausweg bietet Wanderern und Bikern abseits der befahrenen Strassen, grossartige Ausblicke auf das Simmental und die historischen Bauernhäuser in und um Erlenbach.

Verkehrstechnisch ist Erlenbach mit dem Auto gut erreichbar. So gelangt man in die Stadt Thun in rund 20 Fahrminuten. Bern ist in ca. 45 Minuten erreichbar. Vom Bahnhof Erlenbach erreicht man Thun und Zweisimmen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 30 Minuten und Bern in ca. 50 Minuten.

ROBERT PFISTER AG

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

ALLGEMEIN:

Das Zweifamilienhaus Chilchboden 311B wurde im Jahr 1958 und der Anbau Nr. 311A im Jahr 1993 erstellt. Der umbaute Raum, nach Angaben der Gebäudeversicherung Bern, beträgt gesamt 1'021 m3 und der Gebäudeversicherungswert liegt bei CHF 807'500. Das Raumprogramm der Liegenschaft ist wie folgt:

Gebäude Nr. 311B:
- Erdgeschoss: 3.5-Zimmerwohnung (vermietet bis 31. Mai 2024)
- 1. und 2. Obergeschoss: 6.5-Zimmerwohnung (vermietet bis 30. April 2024)

Gebäude Nr. 311A:
- Kellergeschoss: Kellerraum, Waschmaschine und Tumbler
- Erdgeschoss: 1 Zimmer (gegenwärtig mit Wohnung EG Gebäude 311B vermietet)
- 1. Obergeschoss: 1 Zimmer (gegenwärtig mit Wohnung OG Gebäude 311B vermietet)

3.5-Zimmerwohnung:
Im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses befindet sich die 3.5-Zimmerwohnung. Die Schlafräume sind praktisch angegliedert und sämtliche Zimmer sind aufgrund der grossen Fenster sehr lichtdurchflutet. Das grosszügige Wohnzimmer verfügt über ein Cheminée. Die im Jahr 2001 renovierte Küche mit Essbereich ist abgeschlossen, in Weiss gehalten und mit dem nötigen Komfort ausgestattet. Das Badezimmer ist älter und mit einer freistehenden Badewanne versehen. Die Wände und Decken sind in Weiss gehalten und entsprechen den heutigen Anforderungen. Im Wohn- und Schlafzimmer wurde ein Parkettboden verlegt. In der Küche und im Badezimmer befindet sich ein Novilonboden und im Korridor ein Klinkerboden. Das Badezimmer ist mit weissen Fliesen ausgestattet. In einem separaten Raum (ehemaliges Treppenhaus) befinden sich die Fernwärmeheizung und die Elektroboiler beider Wohnungen.

6.5-Zimmerwohnung:
Die 6.5-Zimmerwohnung im Obergeschoss erreicht man über einen separaten Eingang zwischen Haupt- und Nebengebäude. Betreffend der Wohnfläche ist die zweistöckige Wohnung grosszügig ausgestaltet. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz und wirkt einladend. Die Schlafräume befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss. Die Küche ist abgeschlossen und mit zeitgemässem Komfort versehen. Jedes Stockwerk verfügt über ein Badezimmer. Das Badezimmer im 2. Obergeschoss ist mit einer Dusche und das Badezimmer im 1. Obergeschoss, welches im Jahr 2001 renoviert wurde, mit einer Badewanne ausgestattet. Einige Räume sind mit Einbauschränken versehen, welche für mehr Stauraum sorgen. Zudem befindet sich im 2. Obergeschoss ein geräumiger Estrich. Die Wände und Decken sind in Weiss gehalten und teilweise mit Holz eingetäfelt. In den Schlaf- und Wohnräumen wurde ein Parkettboden verlegt. Die Küche, die Badezimmer und der Korridor sind mit einem Plattenboden ausgestattet. Eine gemütliche Terrasse mit guter Besonnung und Blick auf den Garten befindet sich vor dem Wohnungseingang.

ROBERT PFISTER AG

Kellergeschoss:
Das Kellergeschoss ist über eine Aussentüre zwischen dem Hauptgebäude und dem Nebengebäude erreichbar. Hier befinden sich ein Lagerraum sowie ein Vorraum mit Waschmaschine und Tumbler zur gemeinschaftlichen Nutzung der Mietparteien.

Zimmer Nebengebäude:
Die grosszügigen, hellen Zimmer sind durch eine Art Treppenhaus mit der 3.5- und 6.5-Zimmerwohnung verbunden. Ausgestattet sind die Zimmer mit einem Parkettboden und einer Holzdecke. Zwischen dem oberen und dem unteren Zimmer befindet sich eine dicke Betondecke.

Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Fernwärmeheizung. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.

Zum Parkieren verfügt die Liegenschaft über mehrere Aussenabstellmöglichkeiten. Ein grosszügiger Garten mit Biotop und Backhaus, welcher laufend gepflegt und unterhalten wurde schmückt die Liegenschaft.

SANIERUNGEN:

Baulich befindet sich die Liegenschaft in einem gut erhaltenen Zustand. Die folgenden Arbeiten wurden in den letzten Jahren ausgeführt:

1993:
- Umbau Einfamilienhaus in Zweifamilienhaus
- Umbauarbeiten Wohnung Parterre
- Neubau des unterkellerten Nebentraktes mit zwei Zimmern und Verbindungsterrasse
- Installation Fernheizung in neuerstelltem Heizungsraum
- Entfernung Treppenhaus
- Erstellung einer Wohnküche 1. OG
- Bodenisolation zwischen Wohnungen Parterre und 1. OG
- Verputz auf Mauerwerk/Weissanstrich Täferwände
- Sanitärarbeiten Küche und Bad 1. OG und Bad EG

1995:
- Erstellung Backhaus

1997:
- Nachträgliche Isolation Betondecke Keller
- Klimaanalyse Parterre (Zimmeranbau)

1998:
- Sanierung Wohnzimmer 1. OG
- Ersatz Holzriemenboden im Flur (1. OG) durch Schieferplatten
- Umgebungsarbeiten

2001:
- Umbau Estrich Westseite: Erstellung Schlafzimmer, Büro, Bad
- Renovation Küche Parterre
- Neueindeckung Dachschild west

Generelle Unterhaltsarbeiten sowie der Ersatz defekter Geräte wurden in den letzten Jahren laufend ausgeführt.

ROBERT PFISTER AG

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1958		
Grundstück	GB-Nr. 1437 (Fläche Parzelle 898 m^2)		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	427'200.00	
Schuldbriefe	Fr.	580'000.00	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	807'500.00	1'021 m^3
Nettomietzinseinnahmen p.a.	Fr.	30'240.00	(aktuell)
Verkaufsrichtpreis	Fr.	947'000.00	
	Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden		
Kauftermin	ab 01. Mai 2024 oder nach Vereinbarung		
Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 079 448 80 97		
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden		
Weitere Kosten	Kosten für Notar, Handänderung, Grundbucheintrag und Niederspannungsverordnung gehen zu Lasten der/s Erwerber/s.		

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Allgemein	Die Angaben sowie Grundrisspläne in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherung. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.

ROBERT PFISTER AG

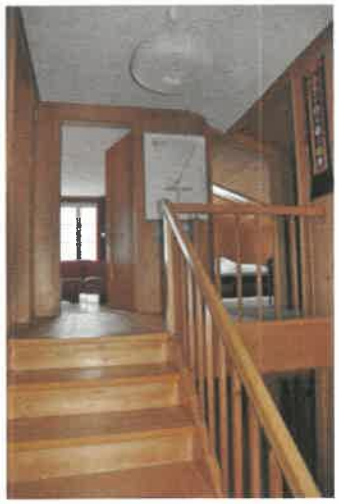
KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE

ROBERT PFISTER

FOTOS WOHNUNG PARTERRE

ROBERT PFISTER AG

FOTOS WOHNUNG OBERGESCHOSS



ROBERT PFISTER AG

FOTOS WOHNUNG OBERGESCHOSS

ROBERT PFISTER AG

FOTOS

ROBERT PFISTER AG

FOTOS

ROBERT PFISTER AG

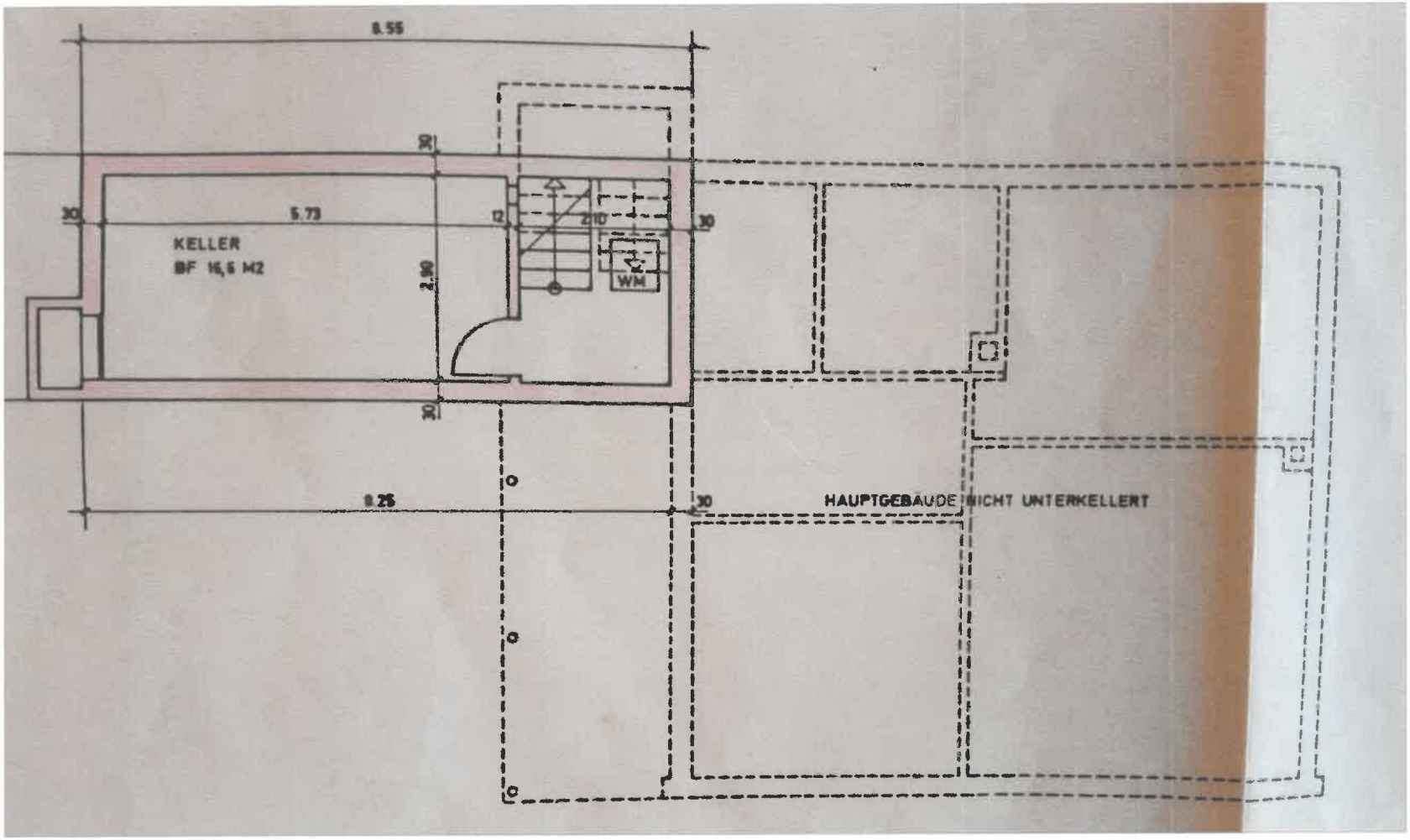
FOTOS

ROBERT PFISTER AG

SITUATIONSPLAN

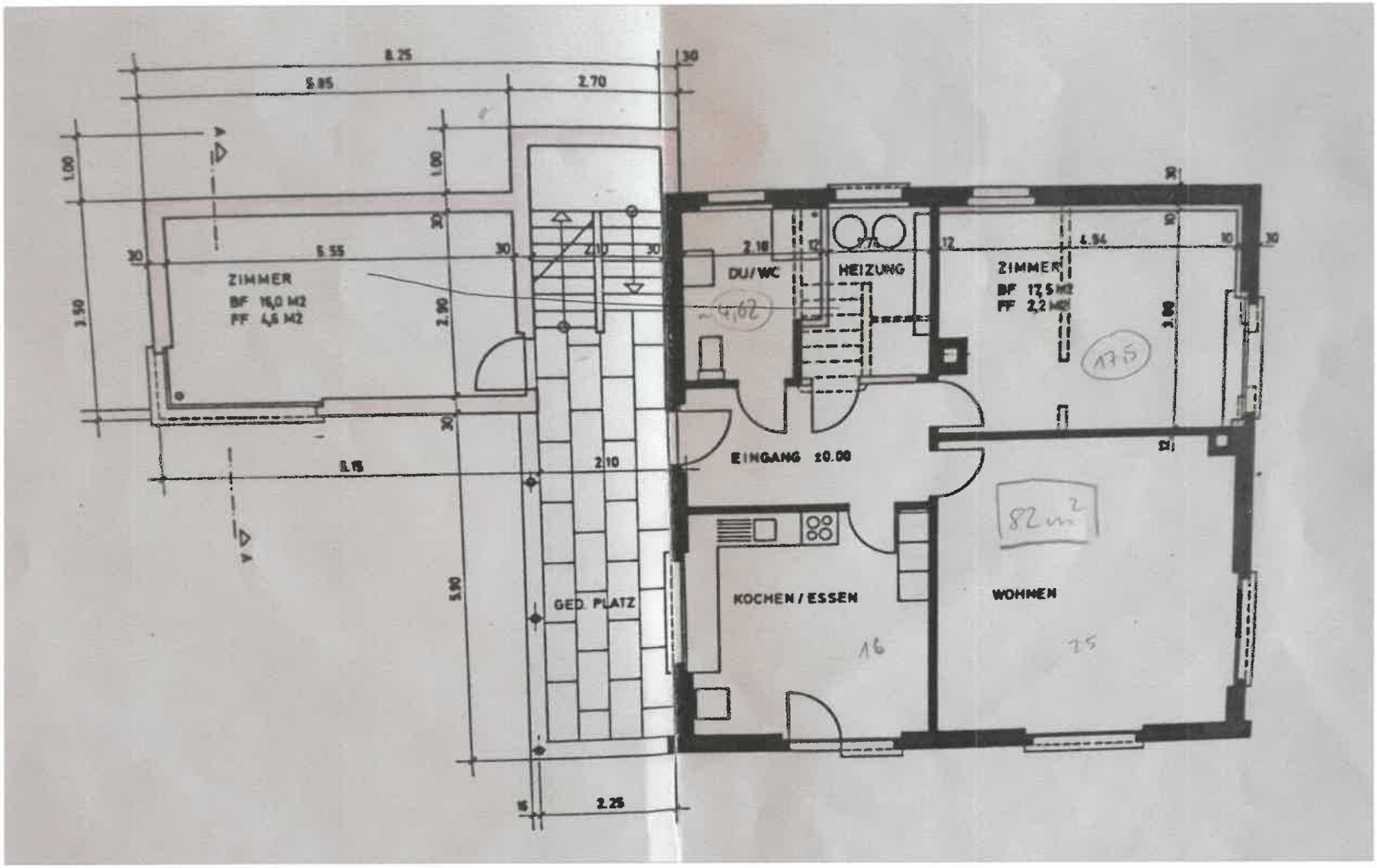
ROBERT PFISTER AG

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



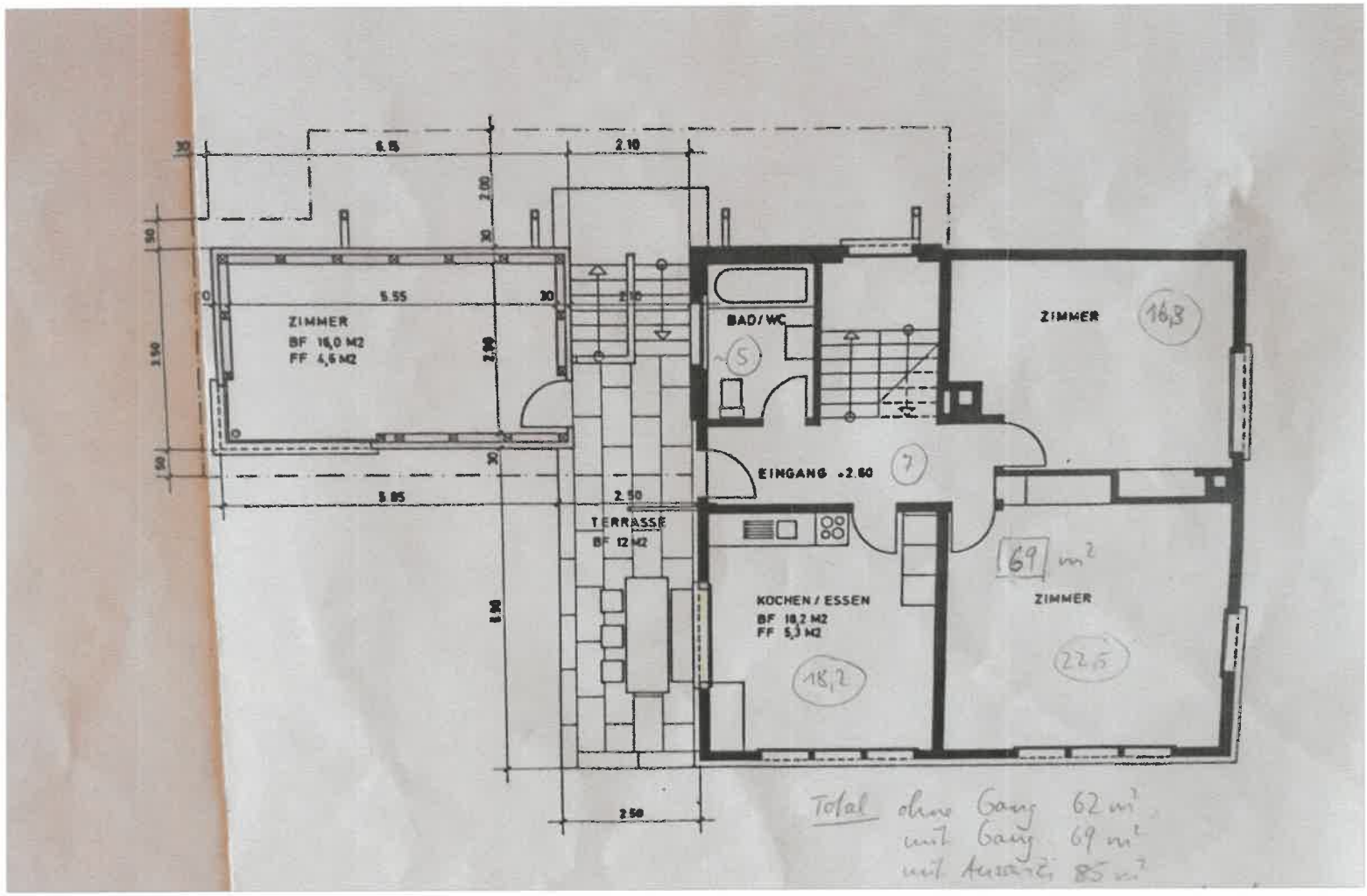
ROBERT PFISTER AG

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



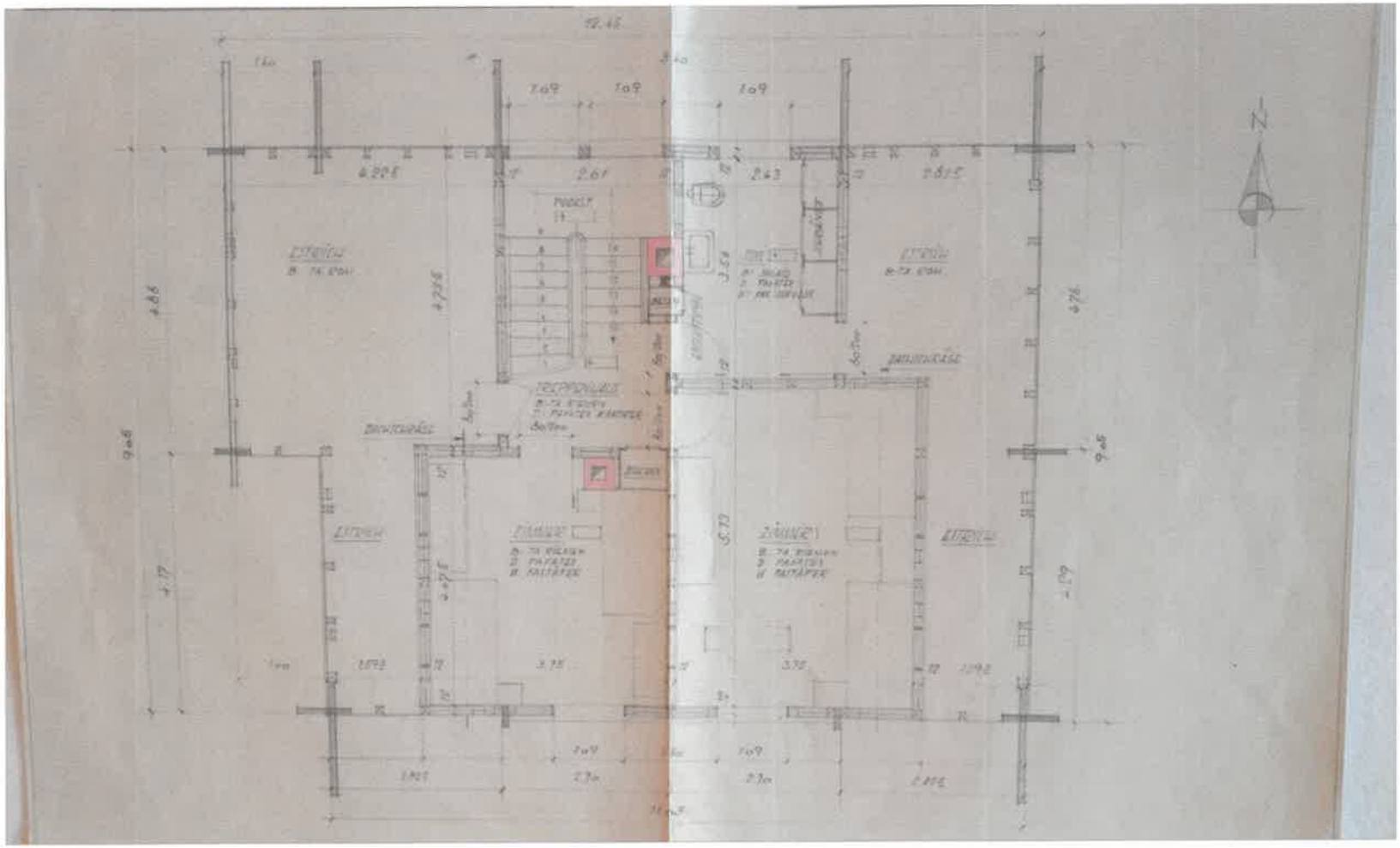
ROBERT PFISTER AG

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



ROBERT PFISTER AG

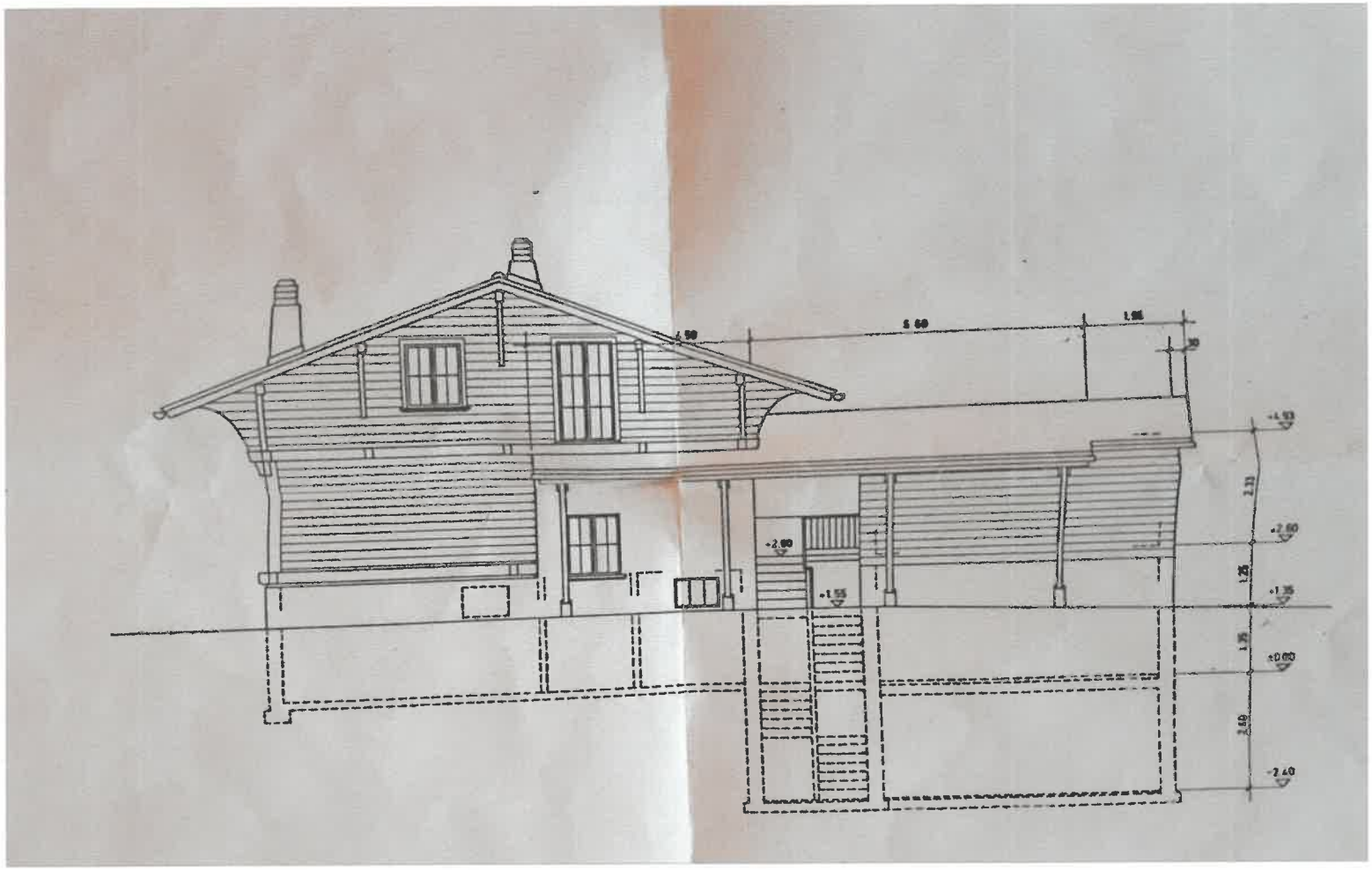
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Wichtiger Hinweis: Die Innenaufteilung dieses Grundrissplanes hat sich seit dem Jahr 1958 verändert.

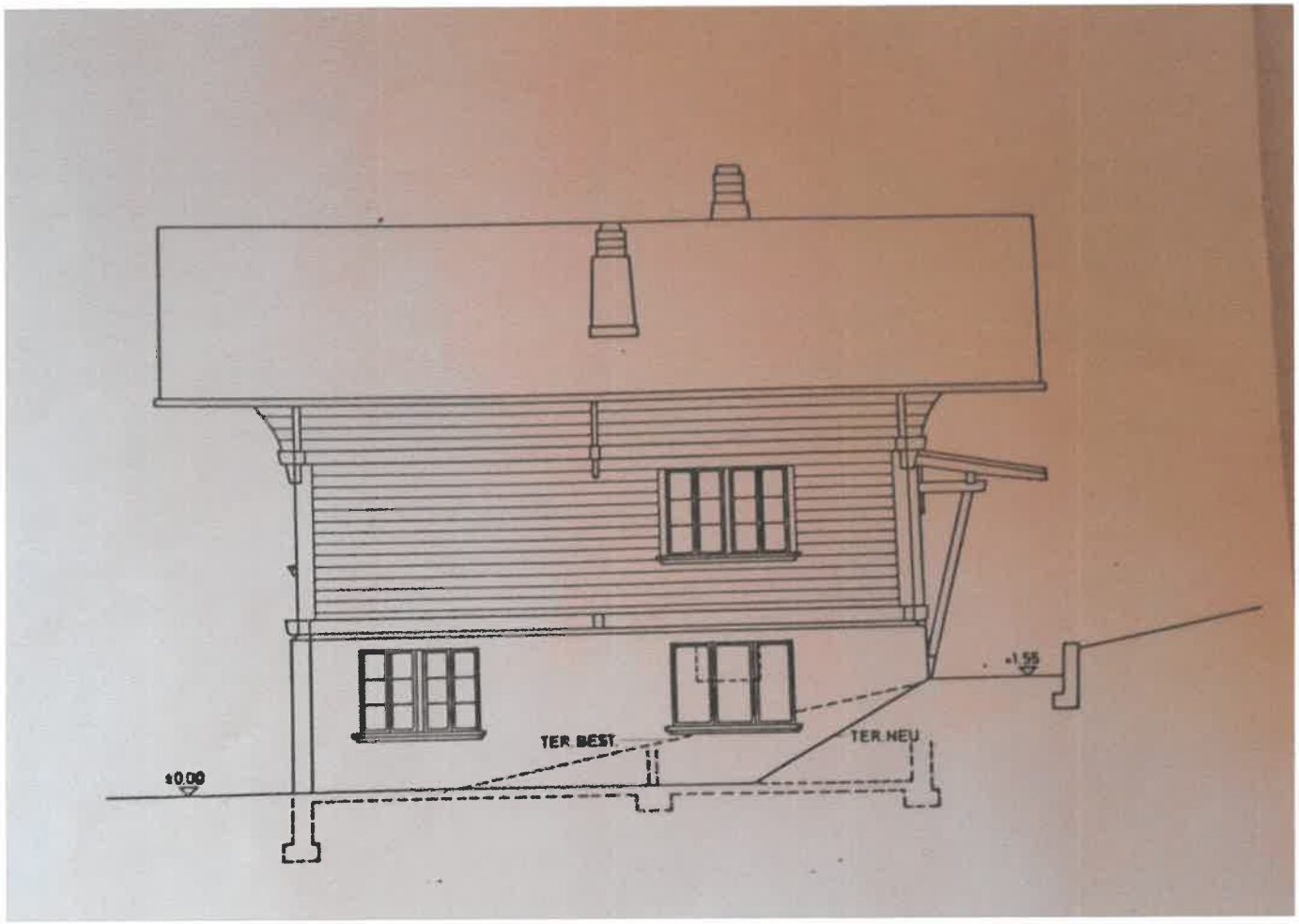
ROBERT PFISTER AG

NORDFASSADE



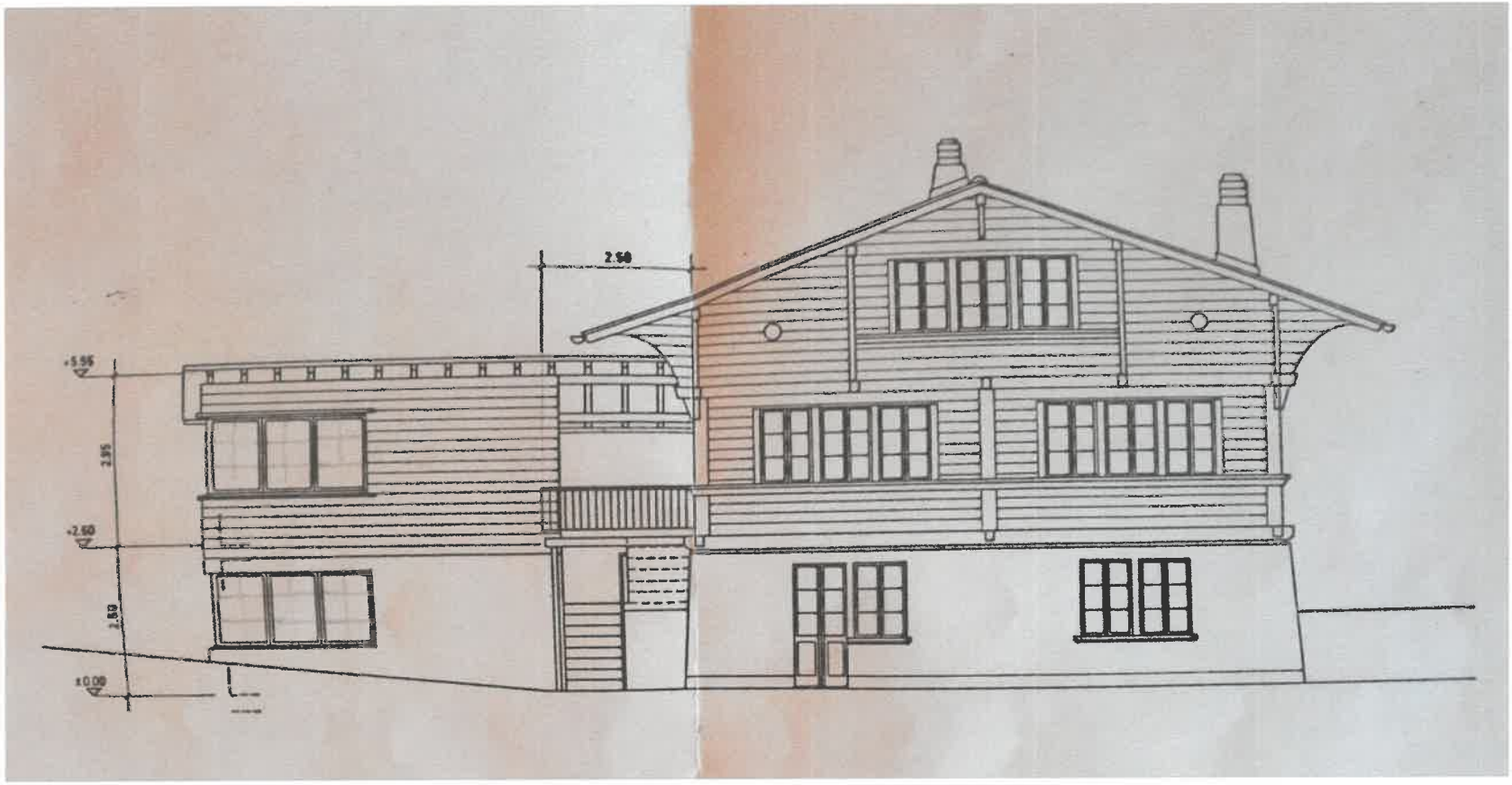
ROBERT PFISTER AG

OSTFASSADE



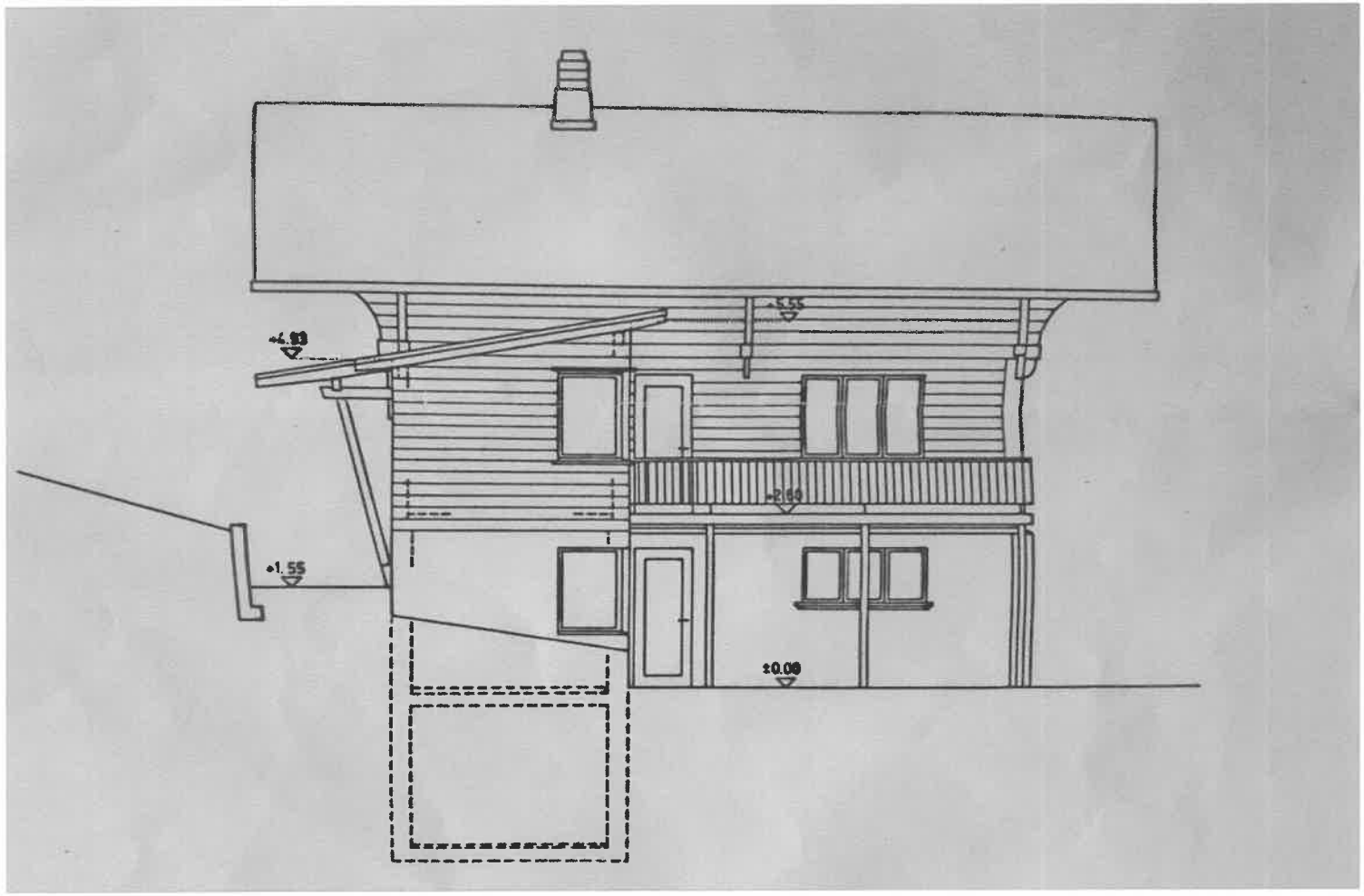
ROBERT PFISTER AG

SÜDFASSADE



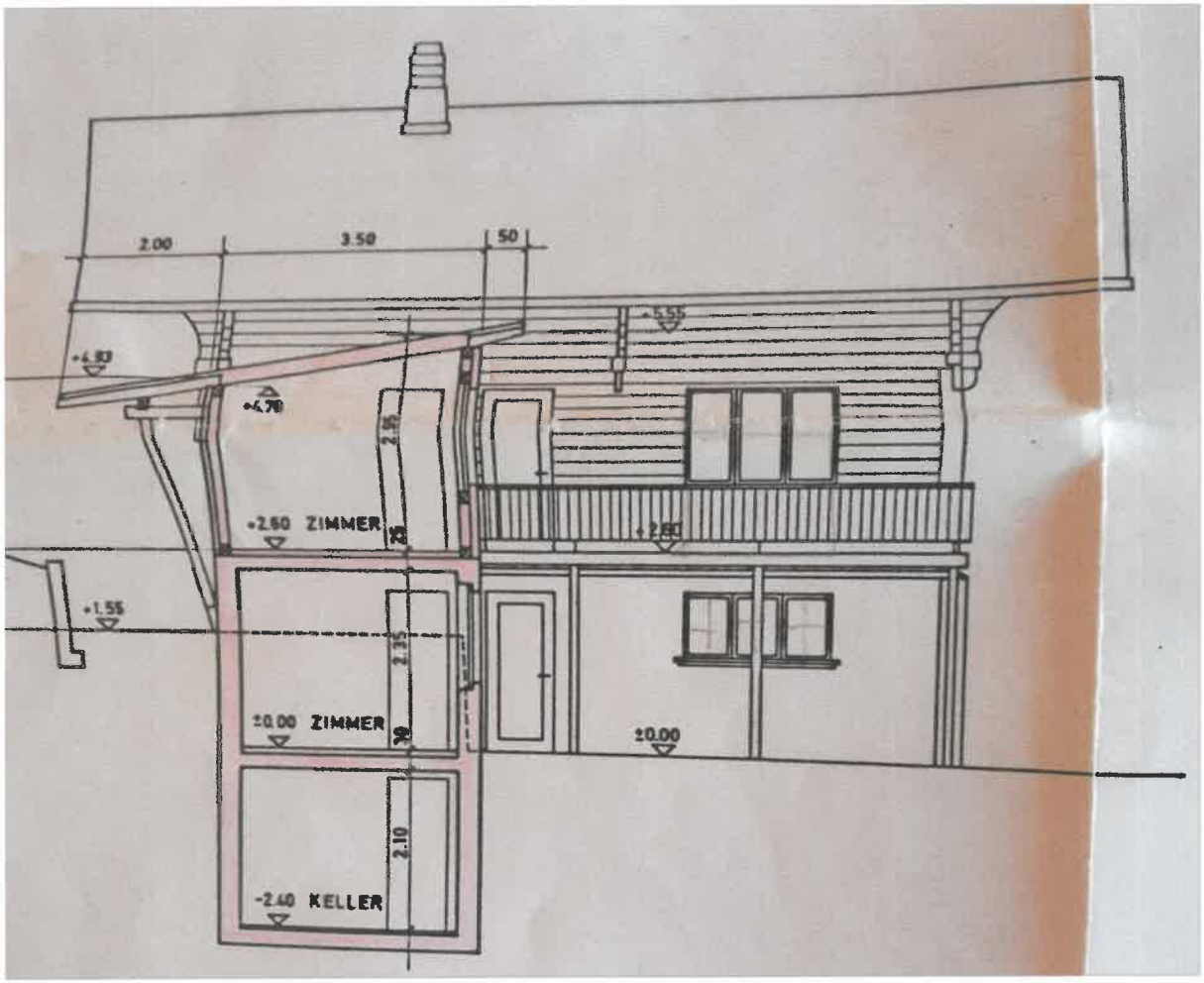
ROBERT PFISTER AG

WESTFASSADE



ROBERT PFISTER AG

QUERSCHNITT A-A



ROBERT PFISTER

GRUNDBUCHBLATT

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug, er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

Erlenbach im Simmental / 1437

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	763 Erlenbach im Simmental	
Grundstück-Nr	1437	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 25114 61735 86	
Fläche	896 m², AV93	
Plan-Nr	1365	
Lagebezeichnung	Erlenbach Chlichboden	
Bodenbedeckung	Gebäude, 114 m² Gartenanlage, 784 m²	
Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, 21 m² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Chlichboden 311a, 3762 Erlenbach im Simmental
	Wohnhaus, 93 m² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Chlichboden 311b, 3762 Erlenbach im Simmental
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke
Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 427'200	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020

Eigentum

Anmerkungen
Keine

Dienstbarkeiten

22.09.1915 018-I/1049	(L) Durchleitungsrecht für Hydrantenleitung ID 010-2000/010452 z.G. Ortsbauertgemeinde Erlenbach	
30.12.1957 018-II/881	(R) Recht zur Erstellung einer Brücke ID 010-1999/004430 z.L. LIG Erlenbach im Simmental 763/1725	
30.12.1957 018-II/881	(R) Recht zur Erstellung einer Brücke ID 010-1999/004458 z.L. LIG Erlenbach im Simmental 763/1747	
30.04.1958 018-III/1113	(R) Fahrwegrecht ID 010-1999/004431 z.L. LIG Erlenbach im Simmental 763/1725	
30.04.1958 018-III/1113	(R) Fahrwegrecht ID 010-1999/004454 z.L. LIG Erlenbach im Simmental 763/1746 z.L. LIG Erlenbach im Simmental 763/1881	
30.04.1958 018-III/1113	(R) Fahrwegrecht ID 010-1999/004459 z.L. LIG Erlenbach im Simmental 763/1747	27.08.2007 010-2007/2961/0
30.04.1958 018-III/1113	(R) Fahrwegrecht ID 010-1999/005061 z.L. LIG Erlenbach im Simmental 763/1198	
30.04.1958 018-III/1113	(R) Abwasserdurchleitung ID 010-1999/005062 z.L. LIG Erlenbach im Simmental 763/1198	
23.11.1989 018-1989/2437/0	(L) Leitungsrecht ID 010-2000/009687 z.G. Swisscom (Schweiz) AG (UID: CHE-101.654.423)	01.10.2008 010-2008/3038/0
23.05.1990 018-1990/897/0	(L) Näherbaurecht ID 010-1999/004660 z.G. LIG Erlenbach im Simmental 763/1803	

Grundlasten
Keine

Vormerkungen
Keine

Pfandrechte
gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 05.05.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 04.05.2022	Keine

ROBERT PFISTER AG