

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

ALPINER WOHNCHARME MIT VIEL RAUM

**5½ Zimmer Dachwohnung
Zelgmatte 1, 3714 Frutigen**

Balkon mit Blick auf die Bergwelt
Grosszügiger Wohn- und Essbereich
Viel Stauraum (Reduit, Keller & Abstellraum)

Infos unter 033 655 03 03
oder www.villa-casa.ch



FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT



DIE IMMOBILIENPROFIS AUS LEIDENSCHAFT

Für mehr Lebensqualität

Markus Gerber ist Immobilienprofi durch und durch. Vor über 20 Jahren hat er angefangen, Immobilien zu verkaufen und seit 2001 führt er als Inhaber die Villa Casa AG.

Ab da wurde er durch Ehefrau Beatrice nicht nur rat- sondern auch tatkräftig unterstützt. Kein Wunder, aber schön, dass nun auch die beiden Gerber-Kinder Patric und Michelle mit in das Familienunternehmen eingestiegen sind und sich darauf vorbereiten, dieses in zweiter Generation zu übernehmen.

Denn für Gerbers ist die Familie der Kern des Lebens und in diesem Sinn auch der Kern ihres Unternehmens.



INHALT

5½ Zimmer Dachwohnung Ref. 26023

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Objektbeschreibung	4
4. Impressionen	6
5. Pläne und Visualisierungen	16
6. Kennzahlen	21
7. Zustand	22
8. Verkaufspreis	25
9. Barauslagen	26
10. Grundbuchblatt	27
11. Notizen	29



Copyright©

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Villa Casa AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden.

Anmerkung/Verbindlichkeit

Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3d-Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis.



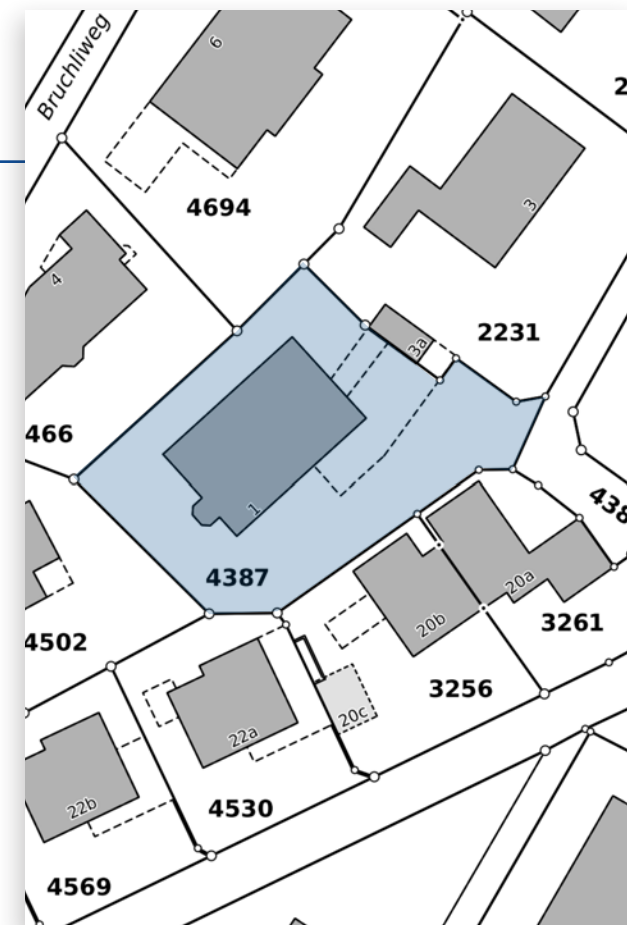
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr. 4387





2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

Frutigen - Das Tor zum Kandertal

Frutigen liegt im Herzen des Berner Oberlandes und bildet das Eingangstor zum Kandertal. Die Gemeinde überzeugt mit ihrer attraktiven Lage zwischen Thun, Adelboden und Kandersteg und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Kindergarten / Schulen

Frutigen verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot. Vom Kindergarten über die Primar- und Oberstufe bis hin zu weiterführenden Schulen sind sämtliche Bildungsstufen in der Region vertreten. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschulen, Sportvereine und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Verkehrsverbindungen

Frutigen ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Auto hervorragend erreichbar.

Über die Lötschberglinie gelangen Sie schnell nach Spiez, Thun, Bern oder Brig. Die Kantonsstrasse verbindet Frutigen direkt mit Adelboden und Kandersteg. Zahlreiche Wander- und Skigebiete sowie bekannte Ausflugsziele im Berner Oberland befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in kurzer Zeit erreichbar.

Einkauf

Die Gemeinde bietet ein vielfältiges Einkaufsangebot mit Supermärkten, Fachgeschäften, Bäckereien, Metzgereien und weiteren Dienstleistungsbetrieben. Dank der kurzen Wege lassen sich Besorgungen bequem im Dorf erledigen. Für ein noch grösseres Einkaufsangebot erreichen Sie Spiez oder Thun in kurzer Fahrzeit.

Allgemeine Infos zum Ort Frutigen

Kanton: Bern (BE)
Verwaltungskreis: Frutigen-Niedersimmental

Höhe: 800 m ü. M.
Höhenbereich: 750–2607 m ü. M.
Fläche: 72,28 km²
Einwohner: 7'124 (31.12.2025)
Einwohnerdichte: 98 Einw. pro km²

Gemeindepräsident: Hans Schmid
Website: www.frutigen.ch

Steueranlagen:

Kanton	2,975
Gemeinde	1,85
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,5 %



3. OBJEKTBESCHRIEB

Ihr neues Zuhause mit Charakter – Raum für das, was Ihnen wichtig ist



Diese 5½-Zimmer-Dachwohnung ist ein Zuhause für Menschen, die Grosszügigkeit mit einem besonderen Wohngefühl verbinden möchten. Holz, sichtbare Dachbalken und die offene Gestaltung verleihen der Wohnung ihren alpinen Charakter. Gleichzeitig bietet sie mit rund 121 m² Nettowohnfläche viel Platz für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der grosszügige Wohn- und Essbereich. Die offene Raumwirkung, das viele Holz und die charakteristische Dachkonstruktion schaffen eine Atmosphäre, die sich bewusst von einer klassischen Wohnung unterscheidet. Hier entsteht ein Ort für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Abende und das alltägliche Zusammensein.

Vier separate Zimmer schaffen die nötige Flexibilität für unterschiedliche Bedürfnisse. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice lassen sich ebenso realisieren wie eine Kombination daraus. Zwei Badezimmer, eines mit Badewanne und eines mit Dusche, sorgen zusätzlich dafür, dass auch der Alltag mit mehreren Personen angenehm funktioniert.

Der Balkon erweitert das Wohnen nach draussen. Von hier öffnet sich der Blick in die umliegende Bergwelt und schafft einen Platz, an dem sich der alpine Charakter der Lage besonders erleben lässt. Ob beim ersten Kaffee am Morgen oder bei einem ruhigen Moment am Abend, die Umgebung wird hier zum Teil des Wohngefühls.

Auch beim Stauraum zeigt sich, dass die Wohnung nicht nur charmant, sondern praktisch ist. Ein Reduit innerhalb der Wohnung sowie ein Abstellraum und ein Keller im Untergeschoss bieten Platz für alles, was im Wohnbereich nicht täglich benötigt wird.

Frutigen verbindet die Nähe zur Natur mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Angebote des täglichen Lebens befinden sich im Ort. Über die Lötschberglinie bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Spiez, Thun, Bern und Brig.

Diese Dachwohnung ist für Menschen gemacht, die nicht einfach möglichst viele Quadratmeter suchen. Sie ist für jene, die Raum mit Charakter schätzen. Ein Zuhause mit viel Holz, alpinem Wohngefühl, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der Bergwelt als täglicher Begleiter.



4. IMPRESSIONEN

Aussenbereich





Küche / Essbereich

Innenbereich



Wohnbereich





Küche



Bad mit Badewanne



Bad mit Dusche

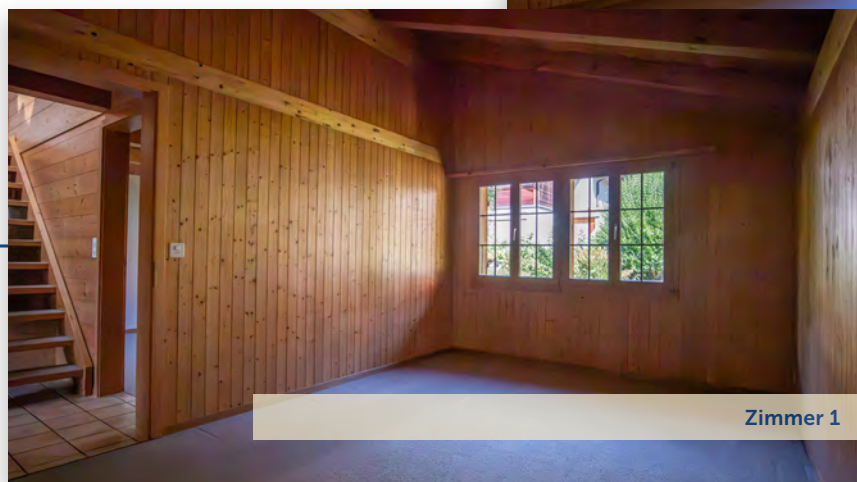


Reduit





Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2





Zimmer 3



Zimmer 3



Zimmer 4



Galerie



Zimmer 4

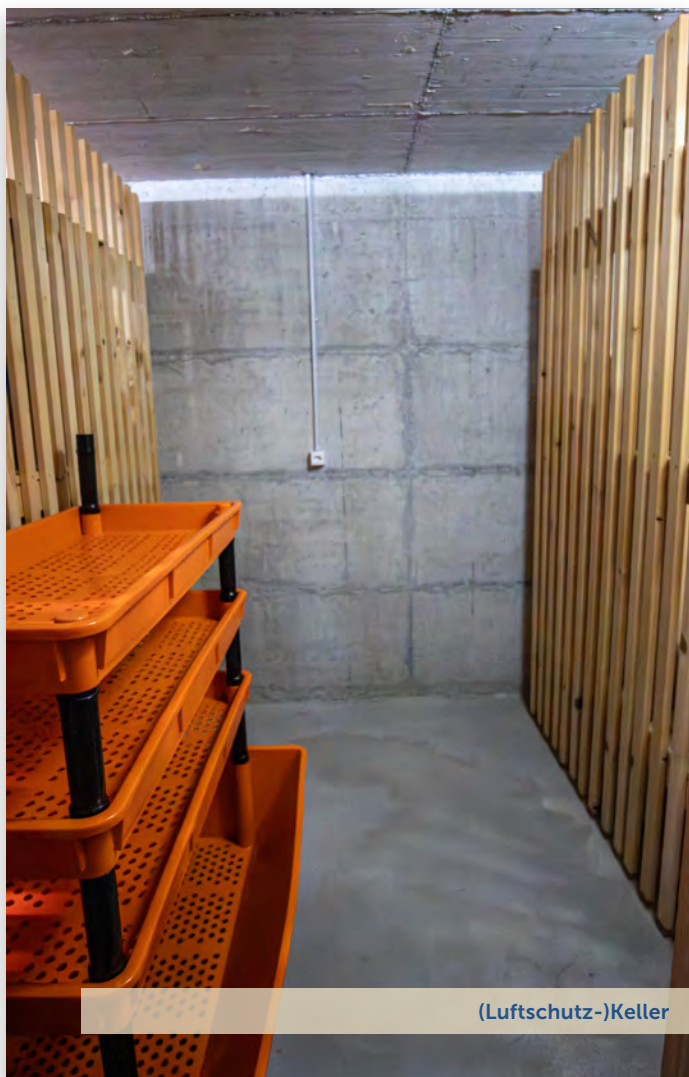


Gemeinschafts-Waschküche

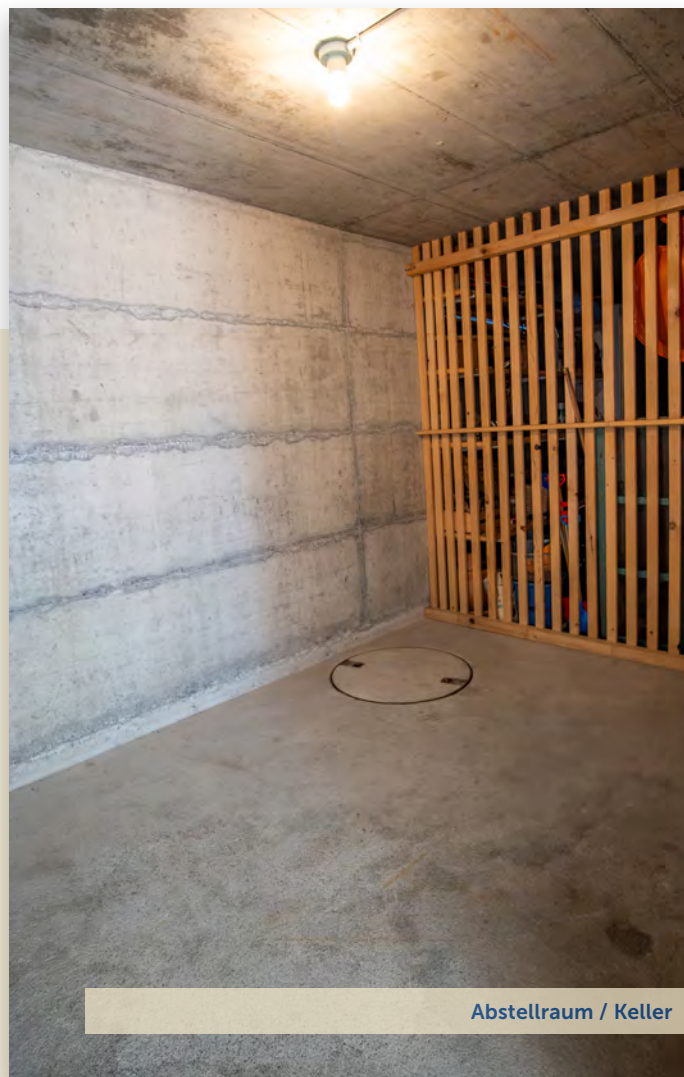


Gemeinschafts-Waschküche





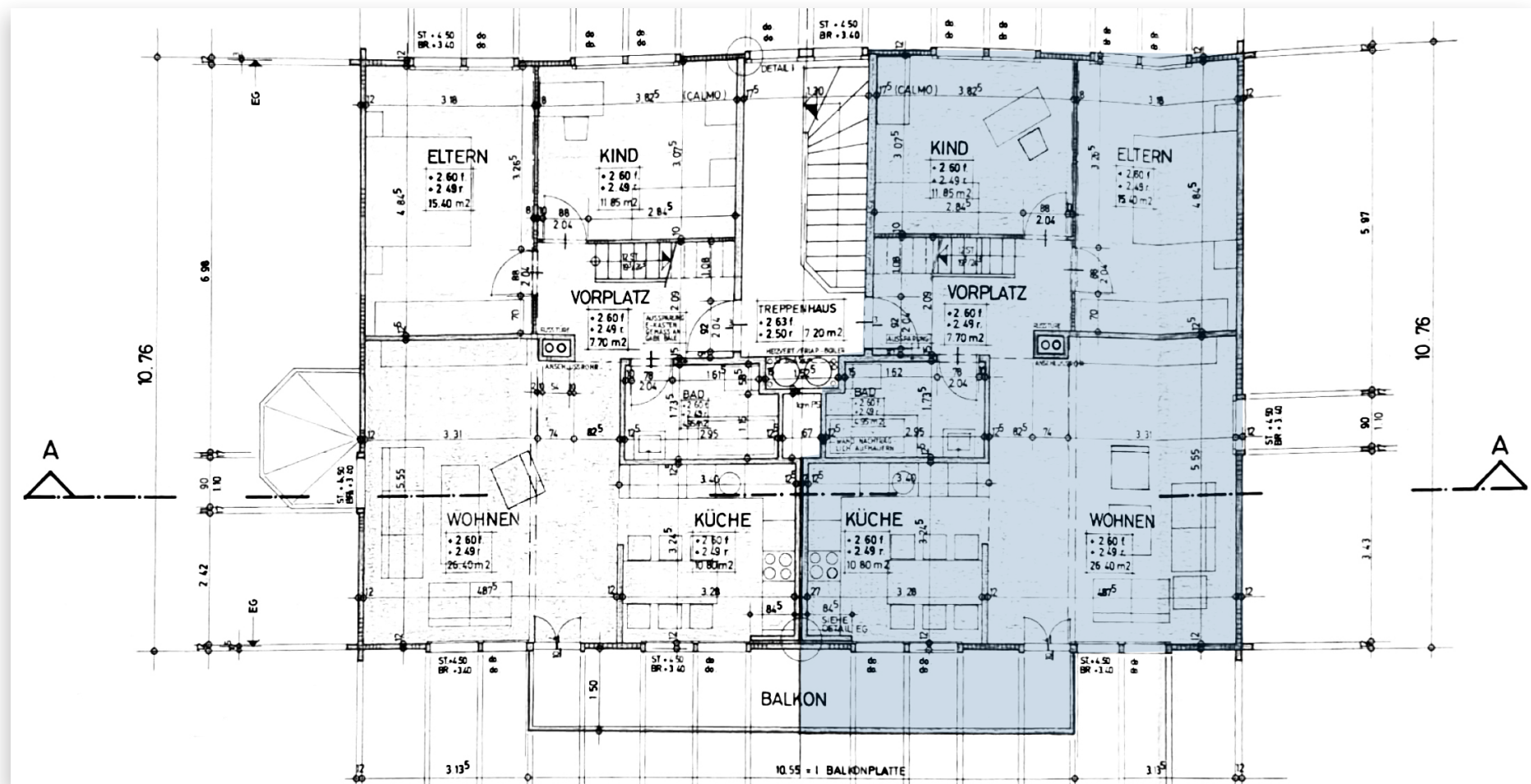
(Luftschutz-)Keller

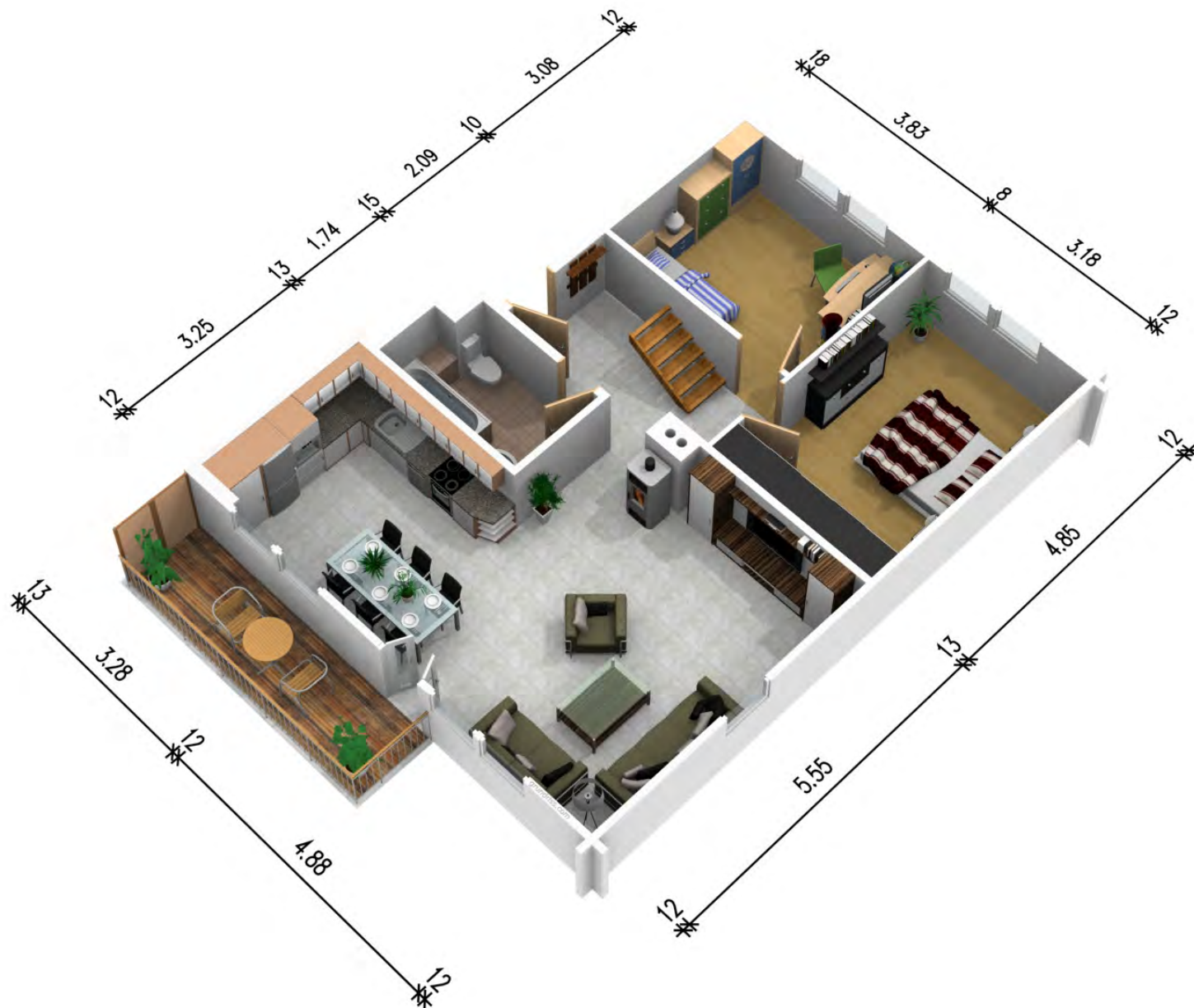


Abstellraum / Keller



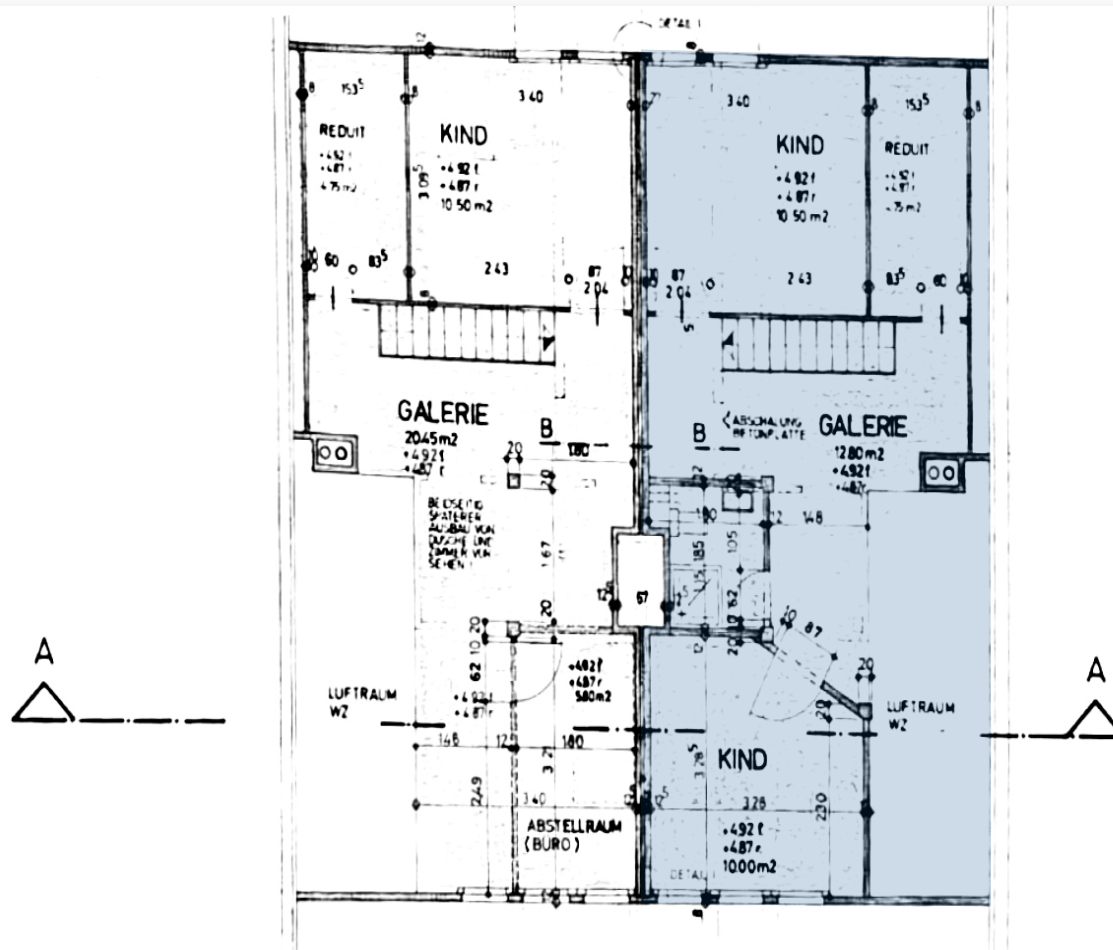
Wohnung

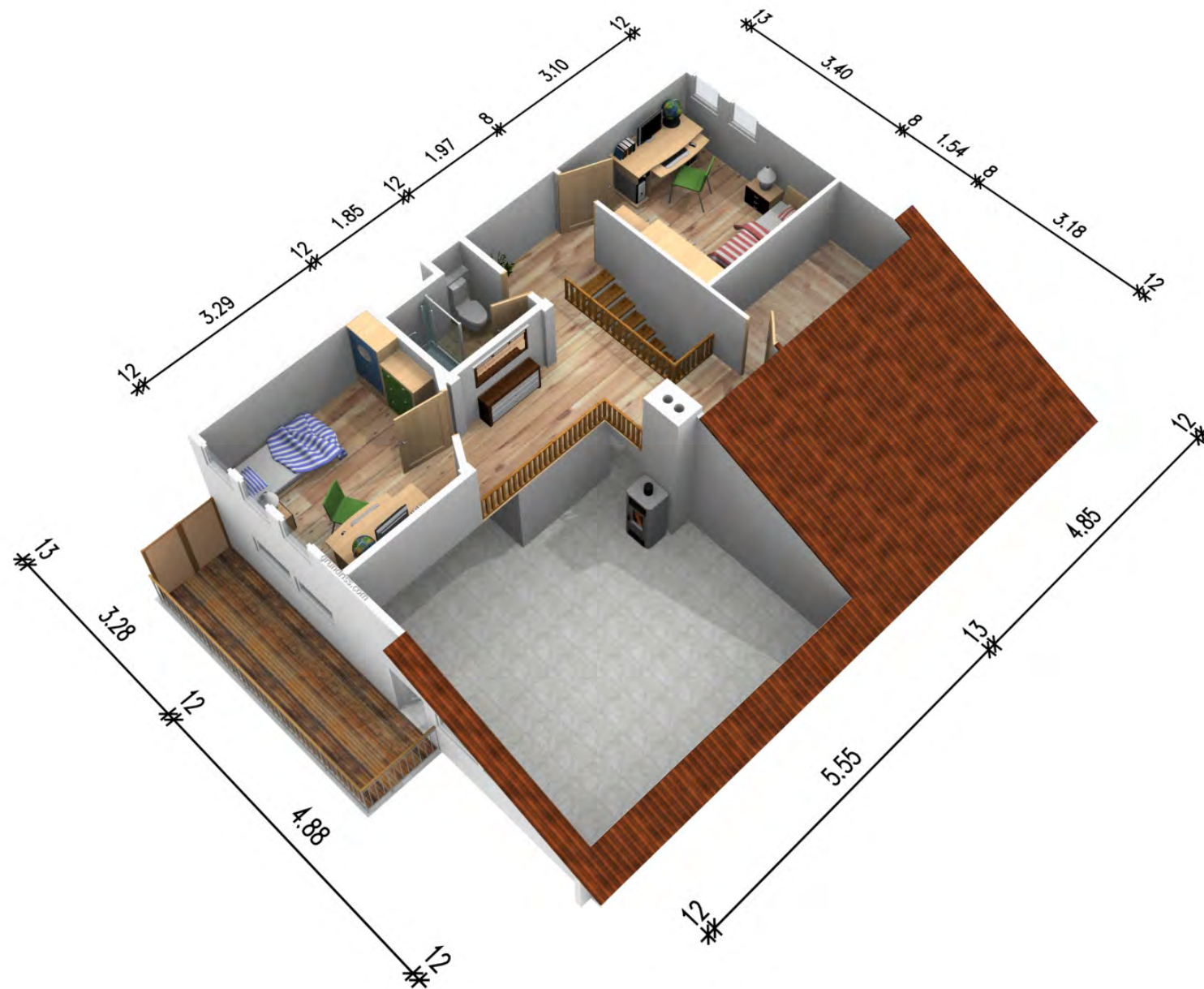




5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

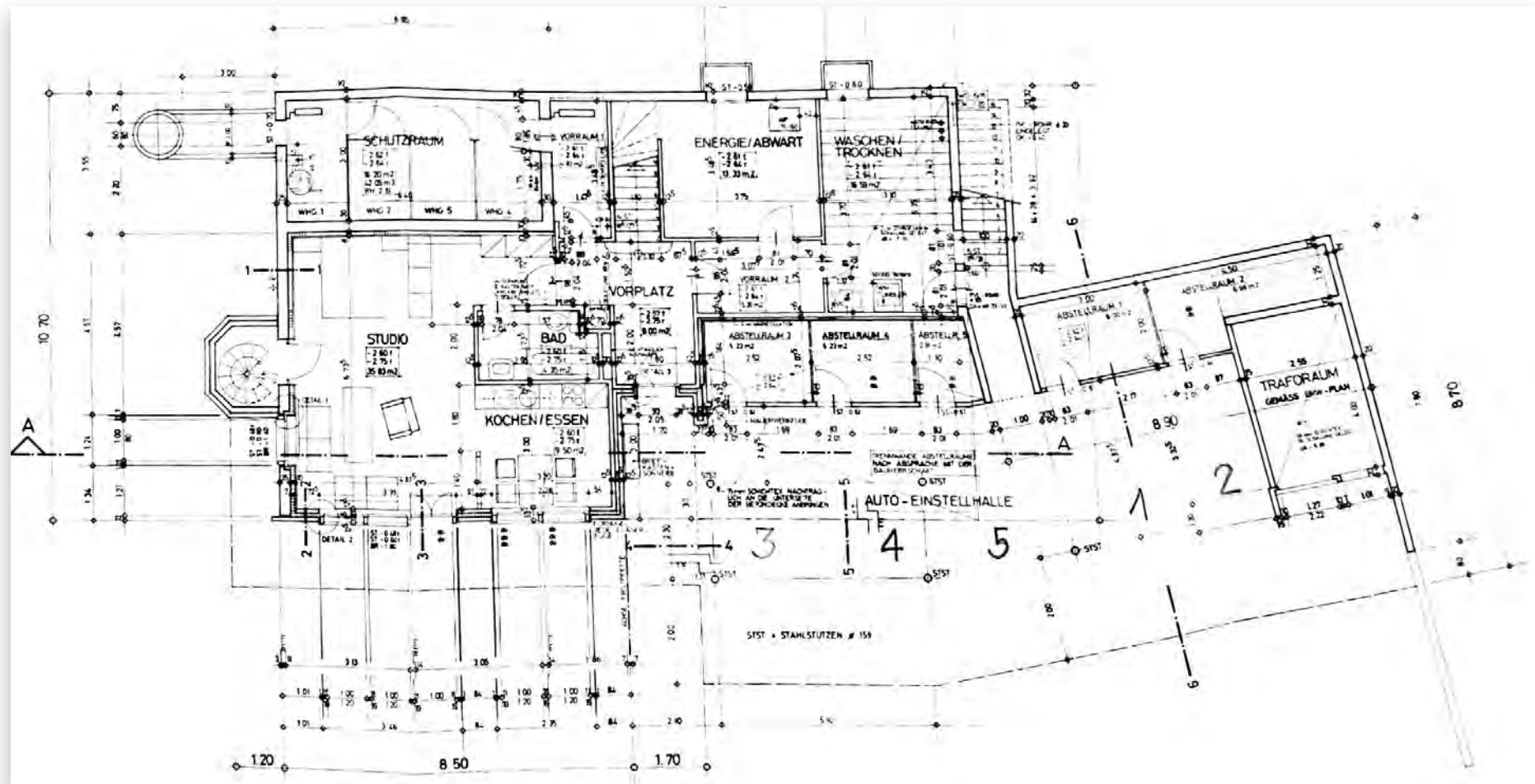
Galerie





5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Untergeschoss



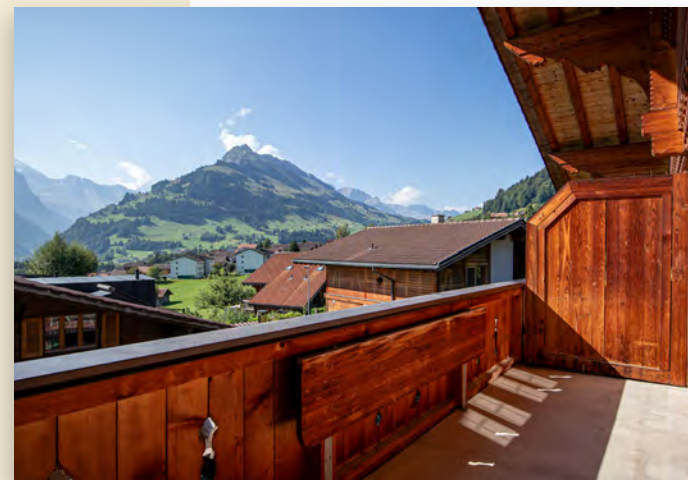
6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	1994
Grundbuchblatt-Nr. Stammgrundstück	4387
Grundbuchblatt-Nr. Wohnung	4387-4
Wertquote Wohnung	274/1000
Bruttogeschossfläche	~ 137.0 m ²
Nettowohnfläche	120.65 m ²
Nutzfläche	128.57 m ²
Nebenkosten Wohnung	CHF 2'379.-
Erneuerungsfond Total	CHF 30'000.-
Erneuerungsfond Anteil Wohnung	CHF 8'220.-
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 278'650.-
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

Weitere Angaben

Heizung:	Luft / Wärmepumpe (2027)
Warmwasser:	Boiler (200 Liter)
Wärmeverteiler:	Bodenheizung



7. ZUSTAND

Allgemein

Dach
Fassade
Fenster
Wohnung
Umgebung

5
5
4
5
5

Nach Räumen

Zimmer

Position

Beschaffenheit

Zustand

Vorplatz

Boden
Wände
Decke

Platten
Abrieb
Holz

5
6
5

Wohnbereich
26.05 m²

Boden
Wände
Decke

Platten
Abrieb
Holz

5
6
5

Küche
10.60 m²

Boden
Wände
Decke

Platten
Platten
Holz

5
6
5

Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Zimmer 1 11.38 m ²	Boden	Parkett	6
	Wände	Täfer	5
	Decke	Holz	5
Zimmer 2 14.93 m ²	Boden	Parkett	6
	Wände	Täfer	5
	Decke	Holz	5
Zimmer 3 10.10 m ²	Boden	Holz	5
	Wände	Täfer	5
	Decke	Holz	5
Zimmer 4 10.98 m ²	Boden	Holz	5
	Wände	Täfer	5
	Decke	Holz	5
Galerie 14.70 m ²	Boden	Holz	5
	Wände	Holz	5
	Decke	Holz	5
Reduit 4.50 m ²	Boden	Holz	5
	Wände	Holz	5
	Decke	Holz	5

Legende

6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig



Zimmer

Badezimmer
4.97 m²

Dusche / WC
2.80 m²

Balkon
7.5 m²

Abstellraum im UG
6.0 m²

Keller
3.2 m²

Position

Boden
Wände
Decke

Beschaffenheit

Platten
Platten
Täfer

Zustand

6
6
6

Boden
Wände
Decke

Platten
Platten
Täfer

6
6
6

Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

8. VERKAUFSPREIS

5½ Zimmer Wohnung
Carport
Anteil neue Heizung
Renovationen

CHF 611'000.-
CHF 15'000.-
CHF 10'000.-
CHF 122'000.-

Total

CHF 758'000.-

Im Kaufpreis sind folgende Renovationsarbeiten einberechnet:

Was: Ungefähre Kosten:

Küche 60'000.-

Parkett inkl. Treppe 15'000.-
Malerarbeiten 7'000.-
Bad im OG 40'000.-

Unternehmen:

Ruprecht Möbeldesign | Beoelektriker |
Riesen Haustechnik | Brügger Keramik | Hansen AG
Allenbach Holzbau
Hansen AG
Beoelektriker | Riesen Haustechnik |
Brügger Keramik | Hansen AG

Weitere Renovationsarbeiten die nicht im Kaufpreis einberechnet sind:

Was: Ungefähre Kosten:

Plattenböden 20'000.-
Dusche im DG 25'000.-

Fenster 30'000.-

Unternehmen:

Brügger Keramik
Beoelektriker | Riesen Haustechnik |
Brügger Keramik | Hansen AG
Zurbrügg + Trachsel AG

Die Kosten sind ungefähre Kosten und können +/- 25% vom genannten Betrag abweichen.



9. BARAUSLAGEN

Seit 1. Januar 2015 muss bei Wohneigentum, welche als Hauptwohnsitz genutzt werden, bis zum Kaufpreis von CHF 800'000.- keine Handänderungssteuer bezahlt werden. Bei der Befreiung der Handänderungssteuer ausgeschlossen werden ebenfalls Garage, Parkplatz sowie Nebenräume in Sondernutzung.

Hauptwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	0.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	6'064.-
Barauslagen	CHF	<u>6'064.-</u>

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	13'644.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	6'064.-
Barauslagen	CHF	<u>28'340.-</u>

10. GRUNDBUCHBLATT

Liegenschaft Frutigen 563/4387

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde

Frutigen, BFS-Nummer: 563

Grundstücksnummer

4387

Grundstücksart

Liegenschaft

Form der Führung

Eidgenössisch

E-GRID

CH457248063555

Grundstücksfläche

792 m²

Grundbuchpläne

4489, 4490

Lagebezeichnung

Art

Bezeichnung

Flurname

Oberfeld

Ortsname

Frutigen

Bodenbedeckung

Art

Fläche

Gartenanlage

606 m²

Gebäude

188 m²

Gebäude

EGID

Bezeichnung/Adresse

Teilfläche

Gesamtfläche

1337465

Wohnhaus
Zeilmatte 1, 3714 Frutigen

185 m²

185 m²

400077999

Gebäude/Bauten
Zeilmatte 3a, 3714 Frutigen

1 m²

17 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Anteil

Datum/Beleg/Rechtsgrund

STW Frutigen 563/4387-1

272/1'000

21.08.1989, Gemäss Grundbuch
13.12.2000, Gemäss Grundbuch

STW Frutigen 563/4387-2

180/1'000

21.08.1989, Gemäss Grundbuch

STW Frutigen 563/4387-4

274/1'000

21.08.1989, Gemäss Grundbuch
13.12.2000, Gemäss Grundbuch

STW Frutigen 563/4387-5

274/1'000

21.08.1989, Gemäss Grundbuch
13.12.2000, Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten

Datum

Art

Bezeichnung

17.05.1988

R

Wasserleitung, ID 1999/013715
z.L. LIG Frutigen 563/2796

29.06.1973

R

Erschliessungsleitungen, ID 1999/012976
z.L. LIG Frutigen 563/2213

29.08.1973

L

Wegrecht, ID 1999/015722
z.G. LIG Frutigen 563/2212
z.G. LIG Frutigen 563/2213
z.G. LIG Frutigen 563/2231
z.G. LIG Frutigen 563/2526

29.06.1973

L

Erschliessungsleitungen, ID 1999/015847
z.G. LIG Frutigen 563/2212
z.G. LIG Frutigen 563/2213
z.G. LIG Frutigen 563/2231
z.G. LIG Frutigen 563/2526

29.06.1979

L

Erschliessungsleitungen, ID 1999/015724
z.G. LIG Frutigen 563/3256
z.G. LIG Frutigen 563/3261

07.12.1976

L

Näherbaurecht, ID 1999/015723
z.G. LIG Frutigen 563/3261

21.08.1989

R

Benützungsrecht für Abstellraum, ID 1999/012990
z.L. LIG Frutigen 563/2231

21.08.1989

L

Fusswegrecht, ID 1999/015726
z.G. LIG Frutigen 563/2231



10. GRUNDBUCHBLATT

21.08.1989	L	Zugang zu Trafostation, ID 2001/000009 z.G. BKW FMB Energie AG, Bern
21.08.1989	R	Wegrecht, ID 1999/015298 z.L. LIG Frutigen 563/4386
21.08.1989	L	Fusswegrecht, ID 1999/015727 z.G. LIG Frutigen 563/1634 z.G. LIG Frutigen 563/4466 z.G. LIG Frutigen 563/4694 z.G. LIG Frutigen 563/4925

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Art	Bezeichnung
21.08.1989	L	Stockwerkanteile verpfändet, ID 2000/012217

Stockwerkeigentum Frutigen 563/4387-4

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Frutigen, BFS-Nummer: 563
Grundstücksnummer	4387-4
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH594817733571
Sonderrecht	5 1/2-Zimmerwohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum
LIG Frutigen 563/4387	274/1'000	21.08.1989 13.12.2000

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum		

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
24.12.2013	L	Nutzniessung, ID 2014/000160

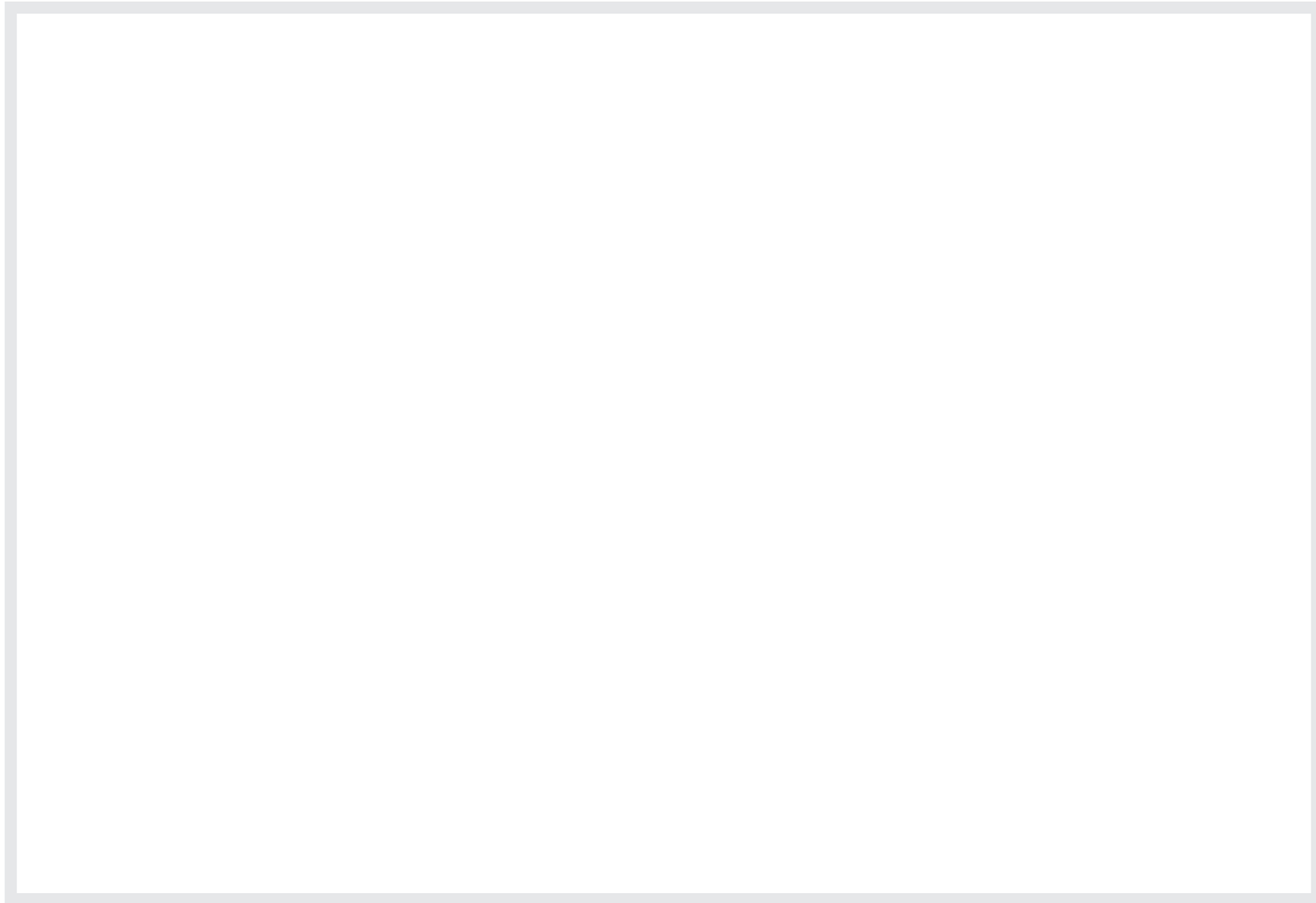
Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Art	Bezeichnung
21.08.1989 13.12.2000	L	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft, ID 2000/012218

11. NOTIZEN





FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT