



ROBERT  
PFISTER AG

# VERKAUFS DOKUMENTATION

ZWEIFAMILIENHAUS

CHILCHBODEN 311A UND B, 3762 ERLNBACH

# INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage

2. Beschrieb Liegenschaft

3. Kennzahlen / Objektdaten

4. Visuelle Übersicht

- Kartenausschnitt / Vogelperspektive
- Fotos
- Situationsplan
- Grundrisspläne

5. Grundbuchblätter



## 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 Pflegeheime 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.

# 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 m<sup>3</sup> 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 ausgestattet. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz und wirkt einladend. Die Schlafräume befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss. Die Küche ist abgeschlossen und mit zeitgemäsem 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 eingetafelt. 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.

**Kellergeschoss:**

Das Kellergeschoss ist über eine Aussentüre zwischen dem Hauptgebäude und dem Nebengebäude erreichbar. Hier befinden sich ein Lager-  
raum 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
- Bodenisolierung 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.

## KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1958
Grundstück	GB-Nr. 1437 (Fläche Parzelle 898 m <sup>2</sup> )
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge
Amtlicher Wert	Fr. 427'200.00
Schuldbriefe	Fr. 580'000.00
Gebäudeversicherungswert	Fr. 807'500.00 1'021 m <sup>3</sup>
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.



# KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE





# FOTOS WOHNUNG PARTERRE

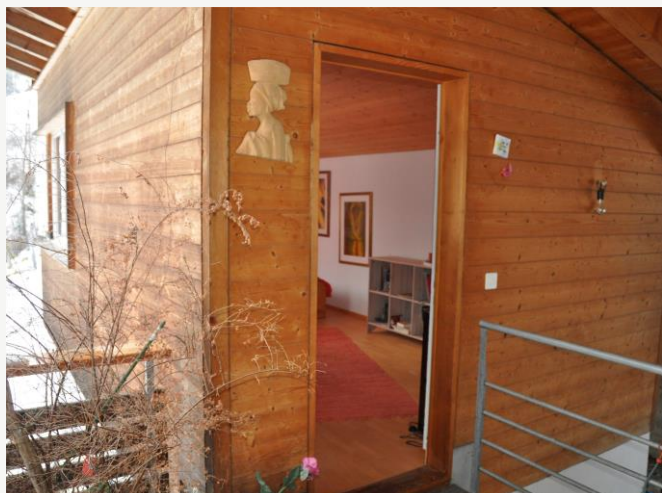


# FOTOS WOHNUNG OBERGESCHOSS





# FOTOS WOHNUNG OBERGESCHOSS



# FOTOS





# FOTOS



# FOTOS

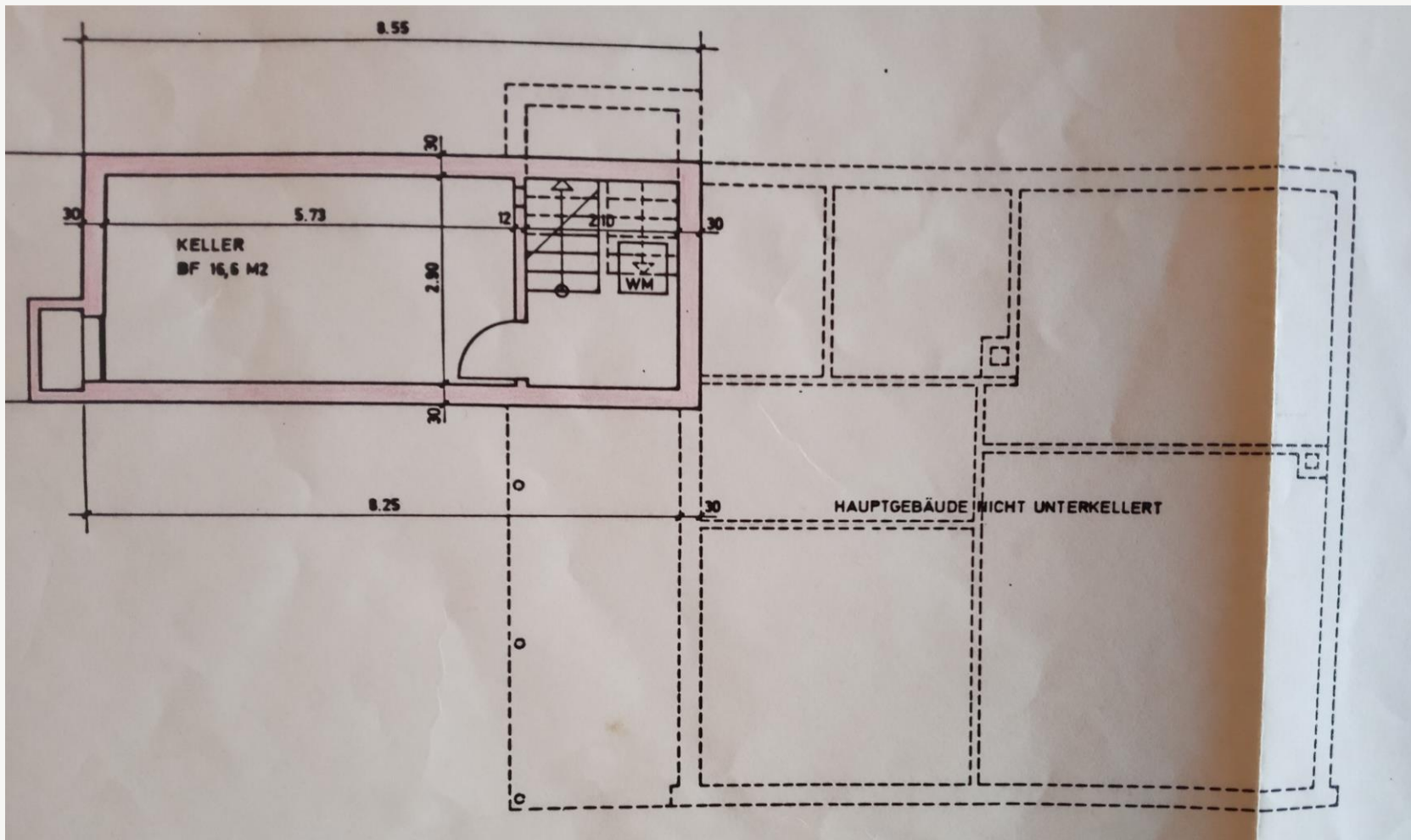




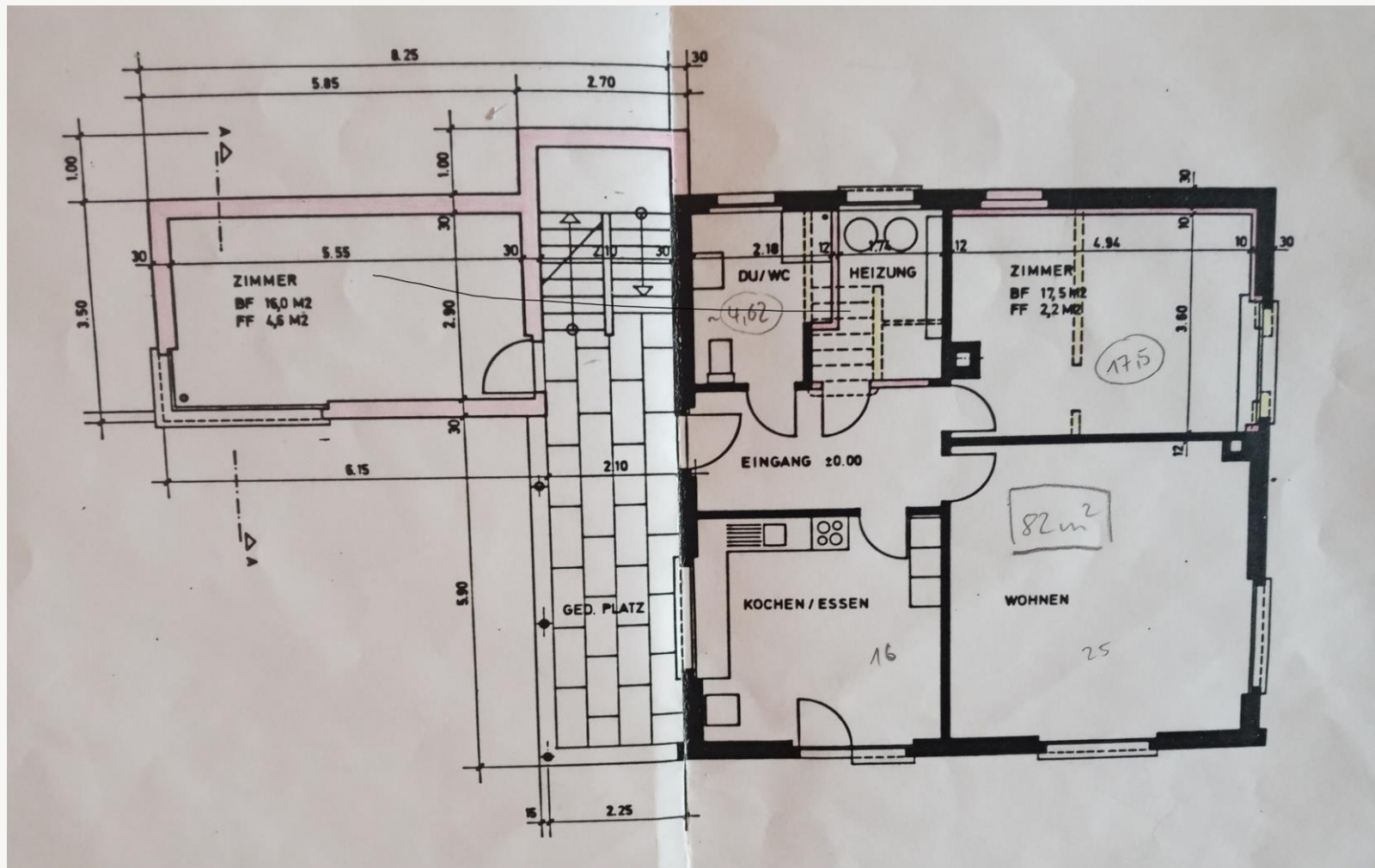
# SITUATIONSPLAN



# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

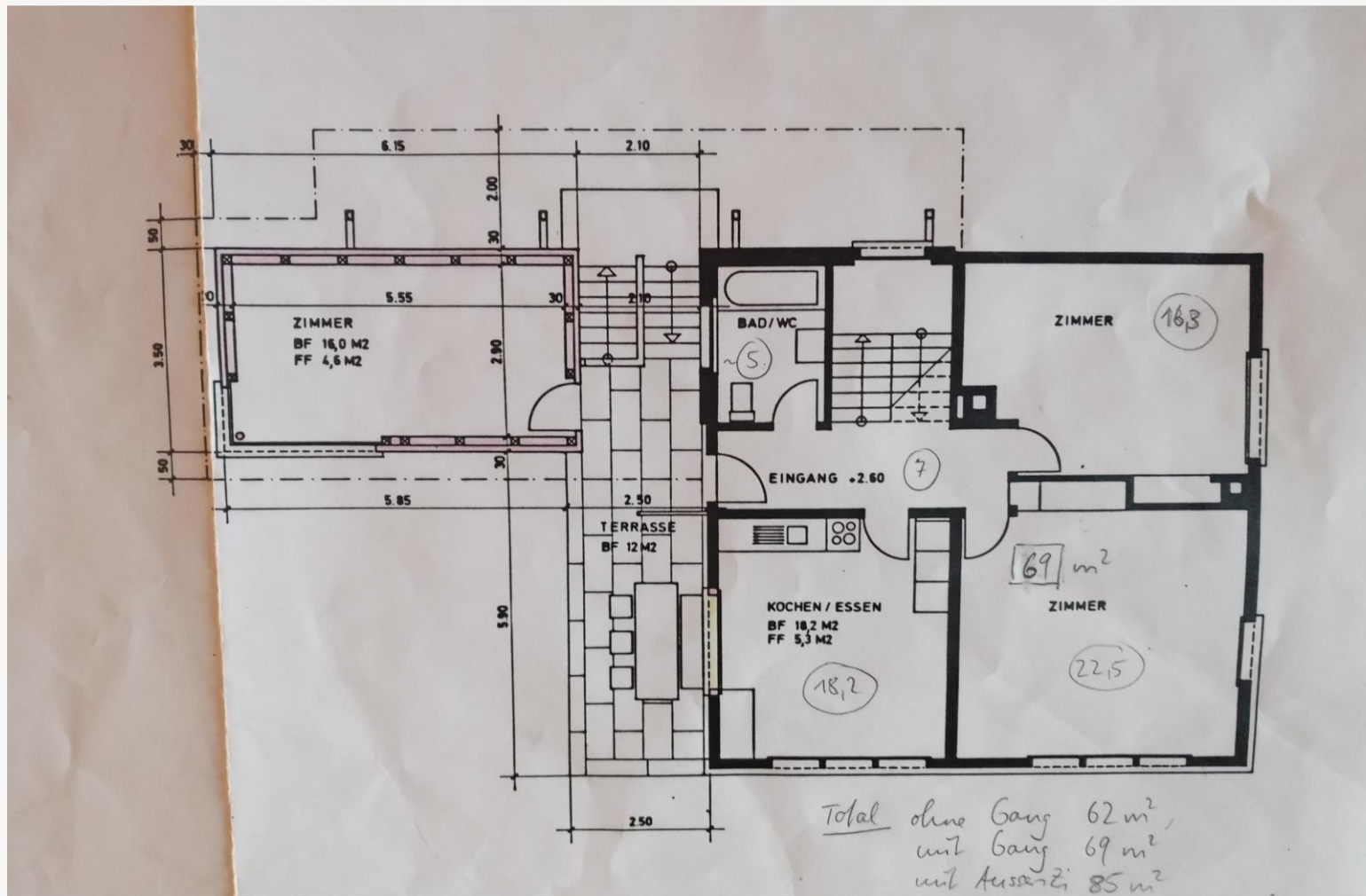


# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

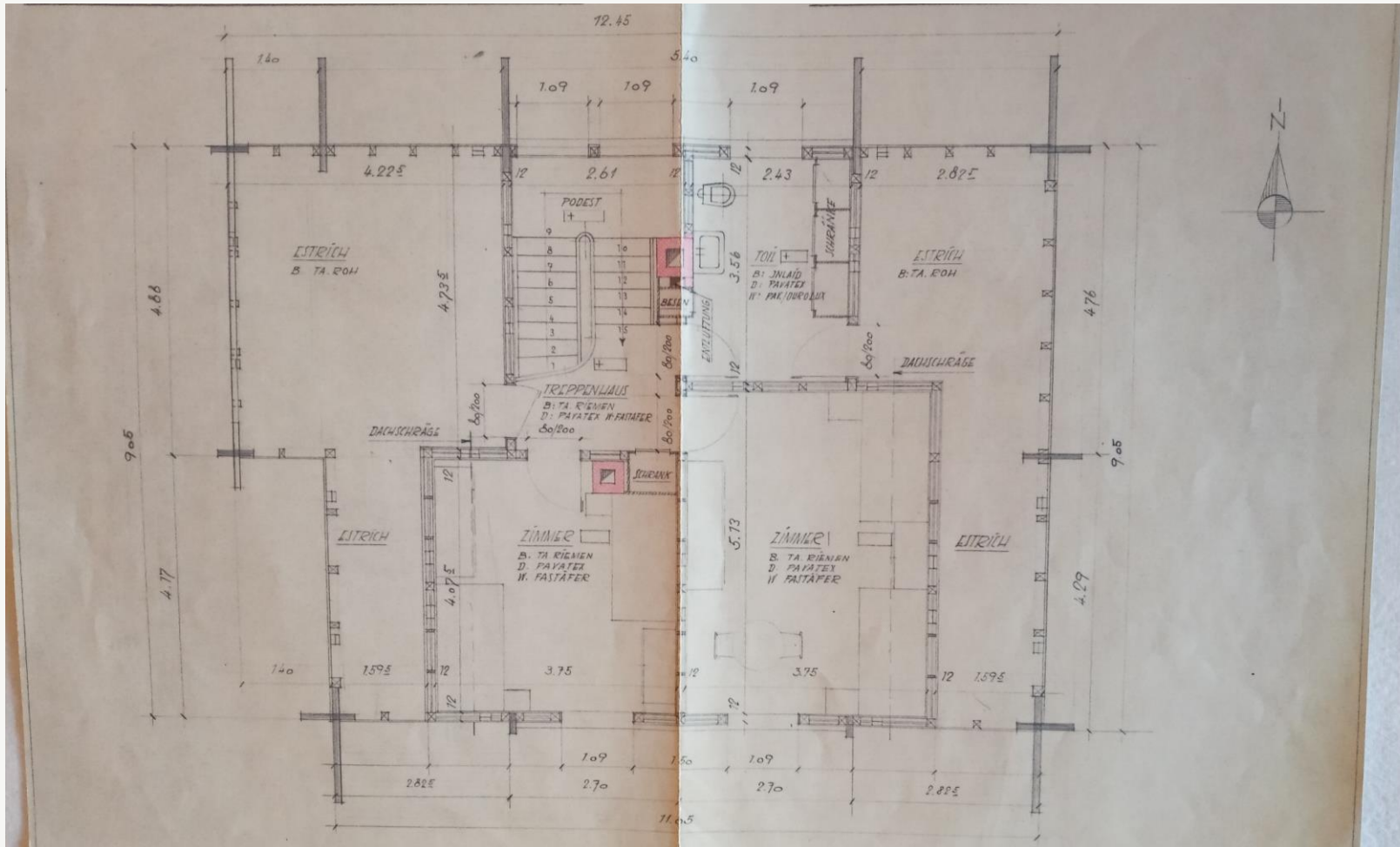




# GRUNDRISS OBERGESCHOSS

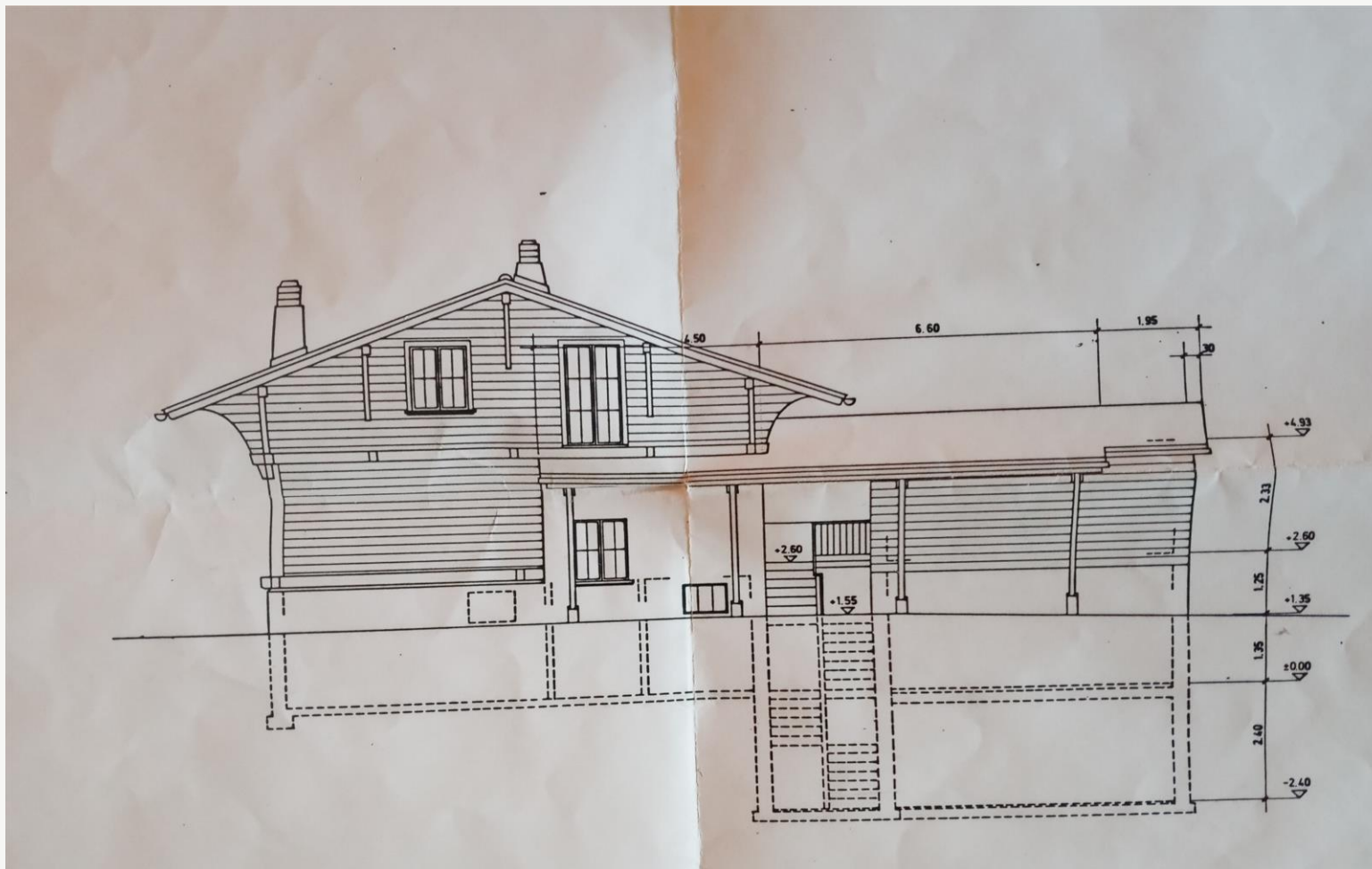


# GRUNDRISS DACHGESCHOSS

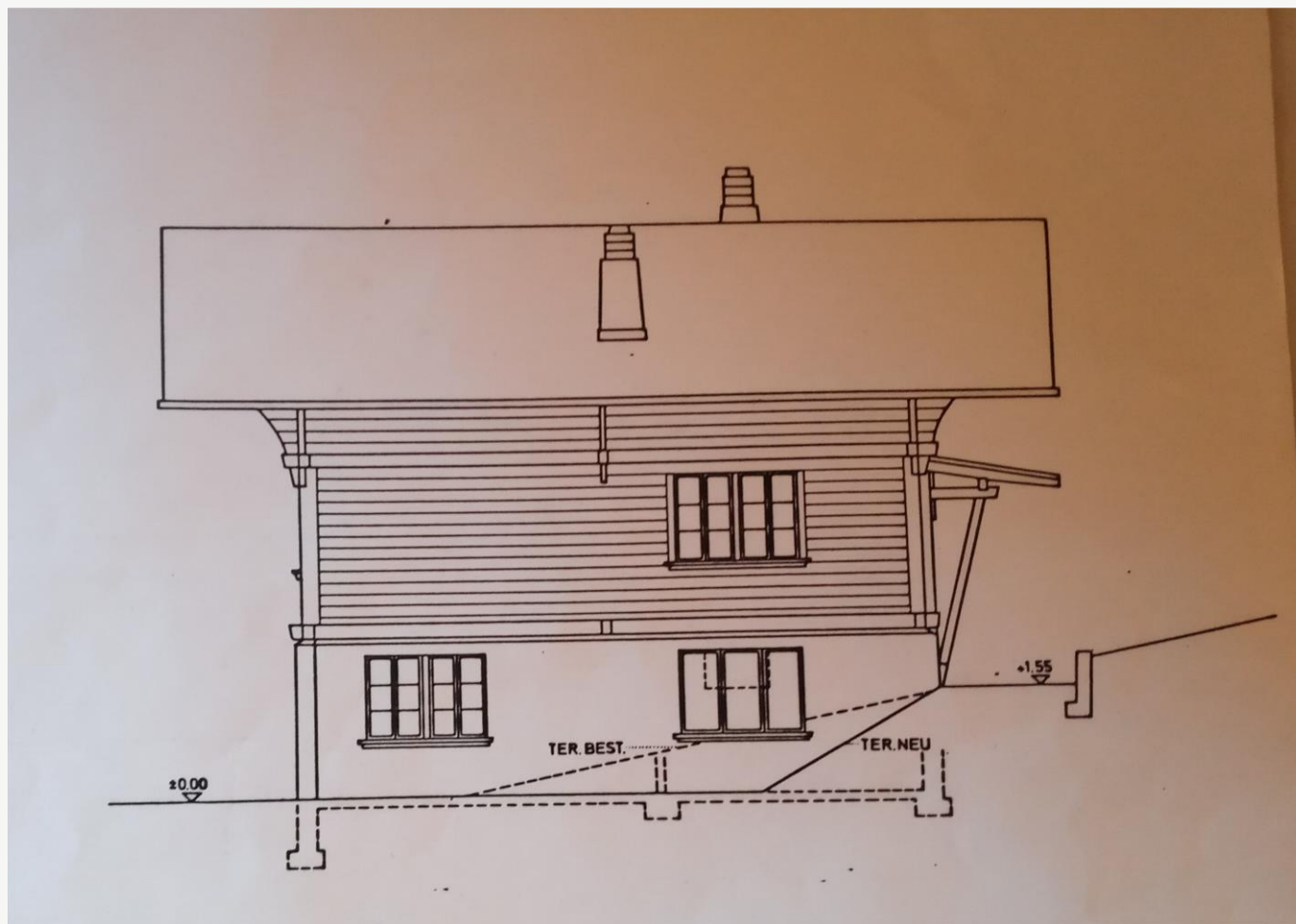


Wichtiger Hinweis: Die Innenaufteilung dieses Grundrissplanes hat sich seit dem Jahr 1958 verändert.

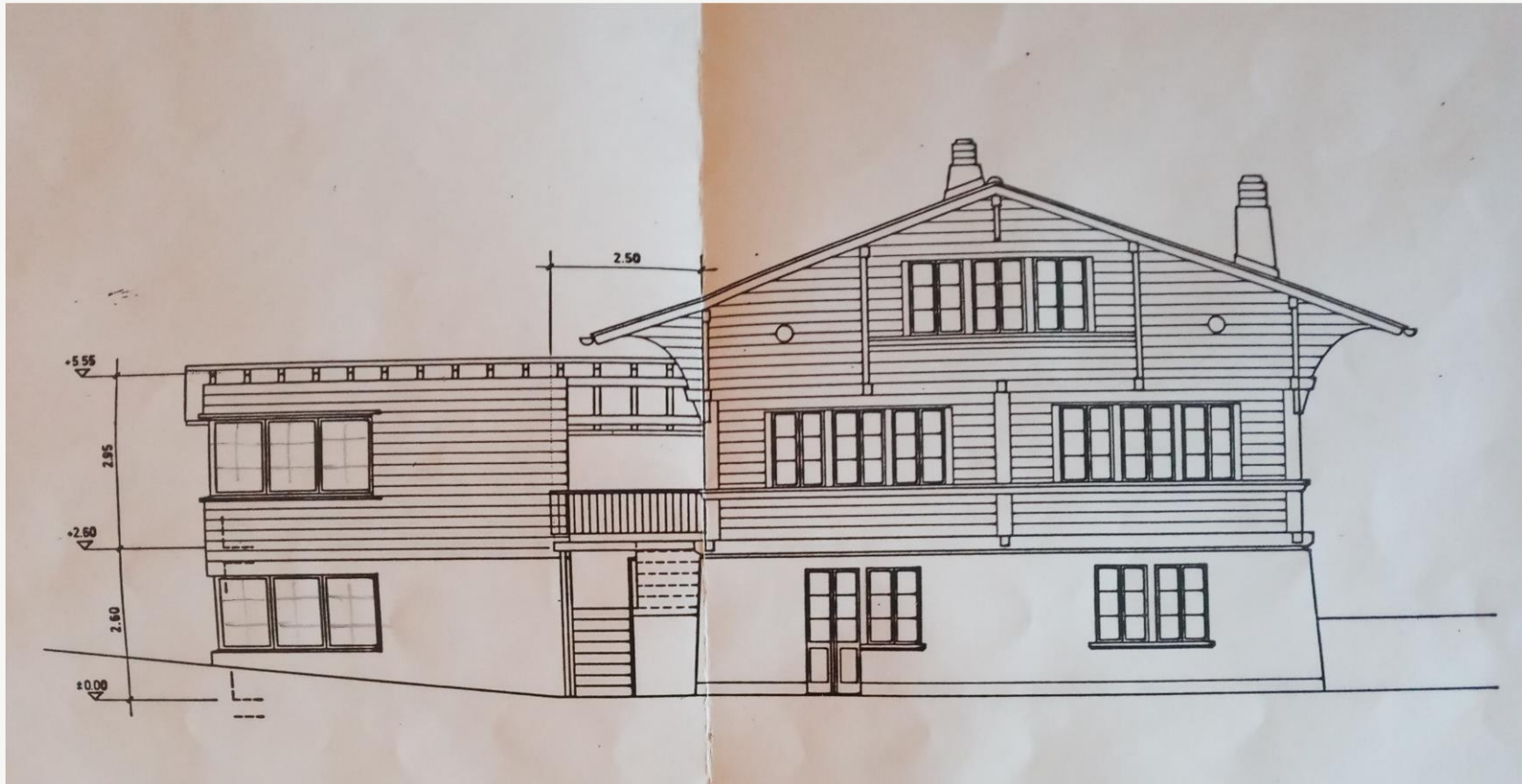
# NORDFASSADE



# OSTFASSADE

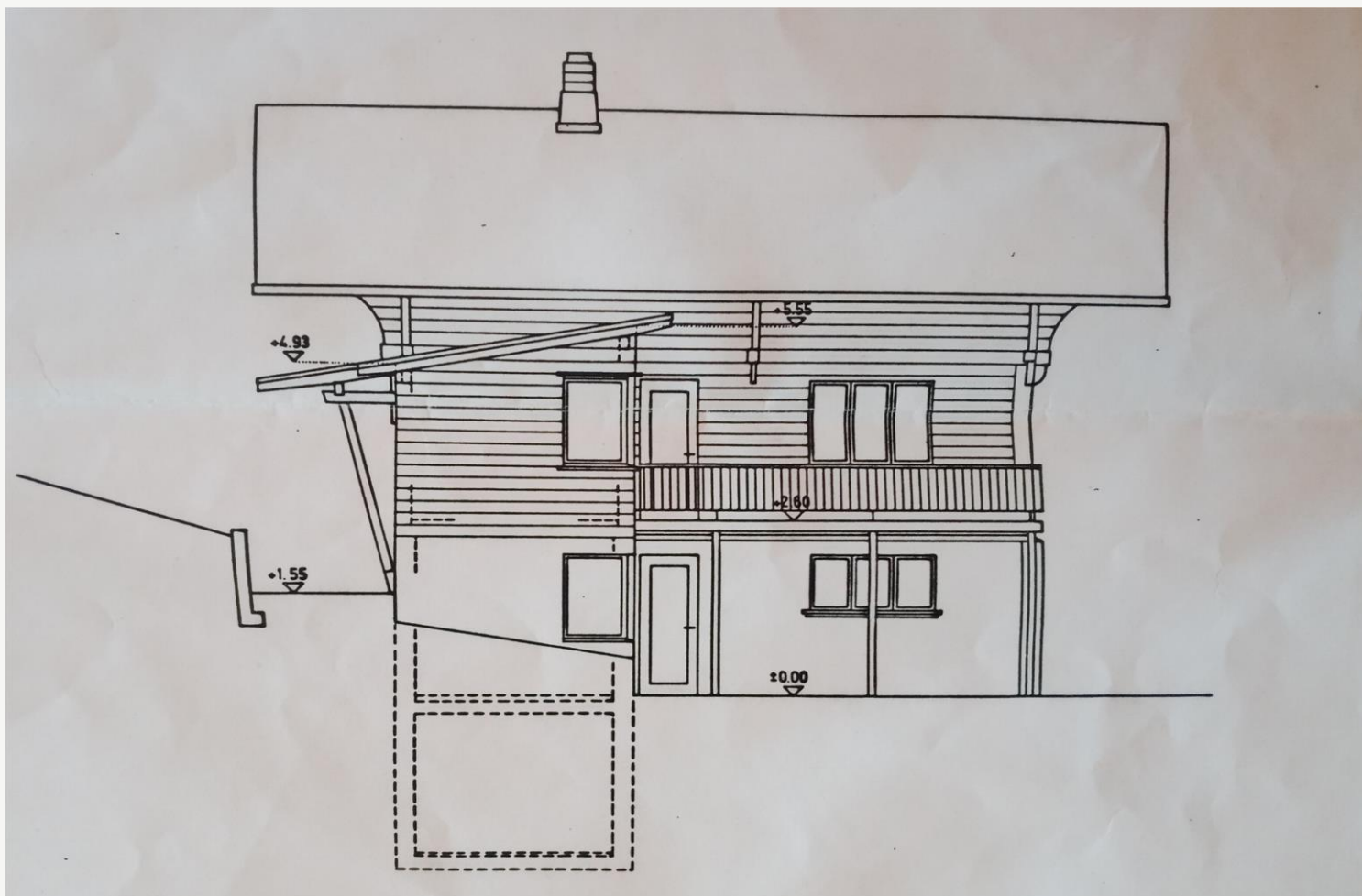


# SÜDFASSADE

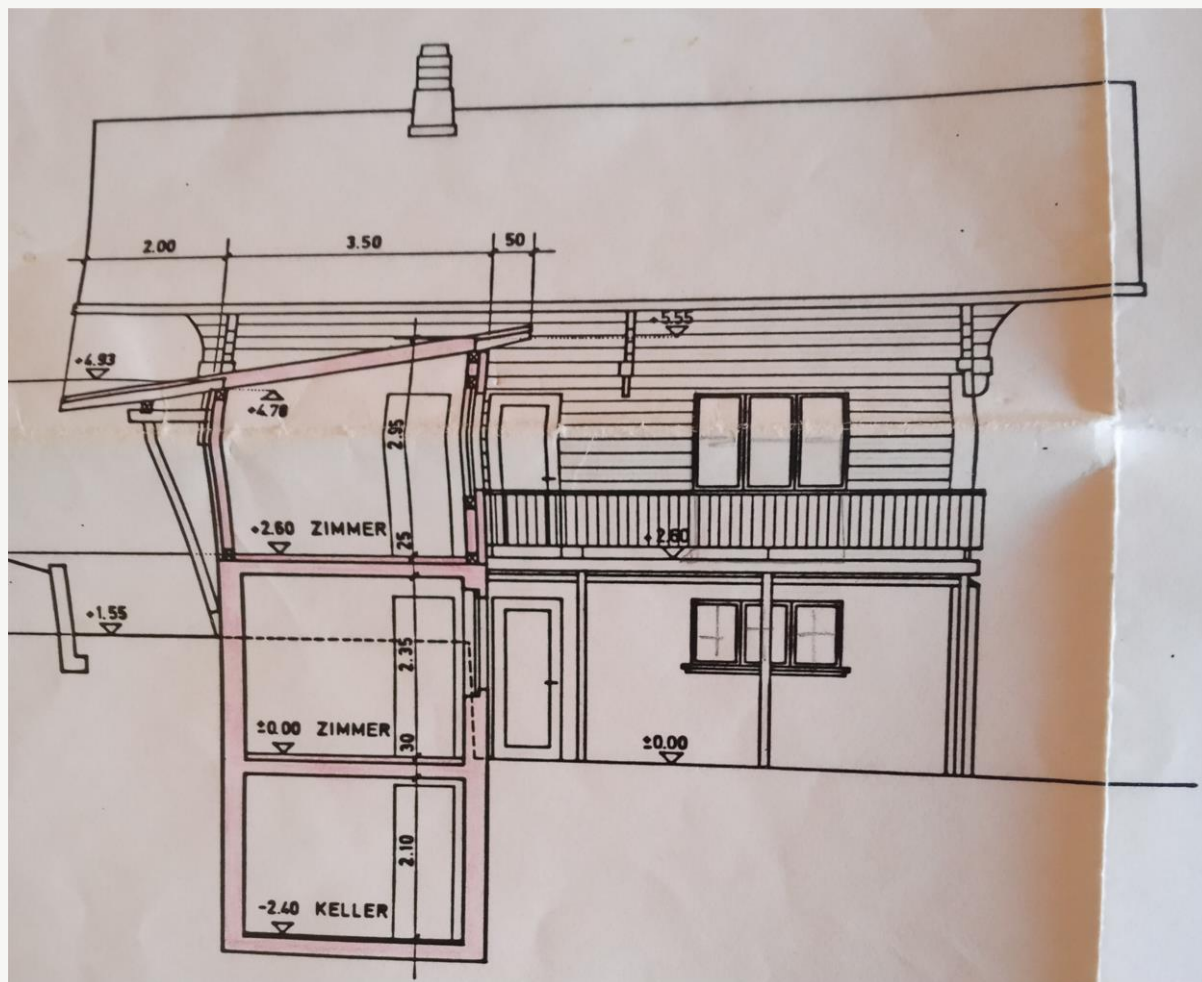




# WESTFASSADE



# QUERSCHNITT A-A



# GRUNDBUCHBLATT

## Auszug Grundstück-Informationen

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



Erlenbach im Simmental / 1437

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	763 Erlenbach im Simmental
Grundstück-Nr	1437
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 25114 61735 88
Fläche	898 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	1355
Lagebezeichnung	Erlenbach
Bodenbedeckung	Chlichbode
	Gebäude, 114 m <sup>2</sup>
	Gartenanlage, 784 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, 21 m <sup>2</sup> Chlichboden 311a, 3762 Erlenbach im Simmental
	Geometrisch auf 1 LIG / 0
	SDR
	Wohnhaus, 93 m <sup>2</sup> Chlichboden 311b, 3762 Erlenbach im Simmental
	Geometrisch auf 1 LIG / 0
	SDR

Bemerkungen AV  
Bemerkungen Grundbuch

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Ämtliche Bewertung

Ämtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
427'200		2020

### Eigentum

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

22.09.1915 018-I/1048	(L) Durchleitungsrecht für Hydrantenleitung ID.010-2000/01042 z.G. Ortsbauertgemeinde Erlenbach	
30.12.1957 018-III/881	(R) Recht zur Erstellung einer Brücke ID.010-1999/004430 z.L. LIG Erlenbach im Simmental 763/1725	
30.12.1957 018-III/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 763/1740	
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.010-1999/005082 z.L. LIG Erlenbach im Simmental 763/1196	
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.010-1999/004600 z.G. LIG Erlenbach im Simmental 763/1803	

### Grundlasten

Keine

Seite 1 von 2

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

gemäss Grundbuch

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	05.05.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	04.05.2022	Keine

Seite 2 von 2

ROBERT PFISTER AG