

VERKAUFSDOKUMENTATION

MEHRFAMILIENHAUS MIT 4 WOHNUNGEN

WALDEGGSTRASSE 51, 3800 INTERLAKEN

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage

2. Beschrieb Liegenschaft

3. Kennzahlen / Objektdaten

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

5. Grundbuchblätter

BESCHRIEB GEMEINDE

Interlaken ist mit seinen rund 6'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ein bedeutender Wohn- und Arbeitsstandort sowie eines der bekanntesten Tourismuszentren der Schweiz. Die Gemeinde liegt zwischen dem Thuner- und dem Brienzersee und ist von einer eindrucksvollen Berglandschaft umgeben. Als regionales Zentrum und international bekannter Ausgangspunkt für Ausflüge in die Jungfrau-Region verfügt Interlaken über eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein vielseitiges Angebot in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Tourismus. Die Lage zwischen Seen und Bergen sowie die gute Erreichbarkeit prägen die Standortqualität der Gemeinde.

Familien profitieren in Interlaken von einem vielseitigen Bildungs- und Betreuungsangebot. Dieses umfasst Kindertagesstätten, Kindergärten sowie Primar- und Oberstufenschulen. Ergänzt wird die Infrastruktur durch schulergänzende Betreuungsmöglichkeiten und verschiedene Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche. Weiterführende Bildungsangebote und Ausbildungsstätten in der Region erweitern die Möglichkeiten zusätzlich. Auch für Seniorinnen und Senioren bietet Interlaken eine umfassende Versorgungsstruktur. Altersgerechte Wohnangebote, Spitex-Dienstleistungen sowie Pflege- und Betreuungsangebote ermöglichen eine bedarfsgerechte Unterstützung. Arztpraxen, medizinische Einrichtungen und weitere Gesundheitsdienstleistungen sind dank der zentralen Lage gut erreichbar.

Interlaken verfügt über ein vielseitiges Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Im Zentrum befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Detail- und Fachgeschäfte, Bäckereien, Restaurants und Cafés sowie Banken und weitere Dienstleistungsbetriebe. Als regionales Zentrum deckt die Gemeinde zahlreiche Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Der ausgeprägte Tourismus prägt die lokale Wirtschaft und das Ortsbild. Insbesondere die Bereiche Hotellerie, Gastronomie, Handel und Dienstleistungen sind wichtige Wirtschaftszweige und bieten zahlreiche Arbeitsplätze.

Das Freizeit- und Erholungsangebot ist vielfältig. Die Nähe zum Thuner- und Brienzersee ermöglicht zahlreiche Aktivitäten am und auf dem Wasser. Die umliegende Bergwelt lädt zu weiteren Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Velofahren und Skifahren ein. Parks, Spazierwege, Sportanlagen und ein aktives Vereinsleben ergänzen das Angebot.

Interlaken ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Bahnhöfe Interlaken West und Interlaken Ost bieten Verbindungen nach Bern, Thun, Luzern und in die umliegenden Bergregionen. Ein ausgebautes Busnetz gewährleistet die Erschliessung der Gemeinde und der Nachbarorte. Mit dem Auto ist Interlaken über die Hauptverkehrsachsen und die Autobahn A8 erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung und die zentrale Lage innerhalb des Berner Oberlandes machen die Gemeinde sowohl als Wohn- und Arbeitsstandort als auch für den Tourismus bedeutend.

BESCHRIEB LAGE

Die Liegenschaft an der Waldeggstrasse 51 befindet sich im Quartier Wychel, einem Wohn- und Gewerbegebiet von Interlaken. Das Ortszentrum mit dem Bahnhof und den Einkaufsangeboten ist zu Fuss sowie mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in kurzer Distanz. Die verkehrsberuhigte Quartierstrasse trägt zu einer vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung im unmittelbaren Wohnumfeld bei.

ROBERT PFISTER AG

B E S C H R I E B L I E G E N S C H A F T

ALLGEMEIN:

Das im Jahr 1959 in Massivbauweise erstellte Mehrfamilienhaus an der Waldeggstrasse 51 in Interlaken steht auf einem 706 m² grossen Grundstück. Gemäss Angaben der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) beträgt das Gebäudevolumen 1’216 m³ und der Versicherungswert Fr. 1'326’800. Die Liegenschaft umfasst vier Wohneinheiten: eine 2-Zimmer-Wohnung im Tiefparterre, eine 5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, eine 4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss sowie eine 2½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss.

Die Wohnungen weisen funktionale Grundrisse und angenehme Raumgrössen auf. Gute Lichtverhältnisse in den Wohn- und Schlafräumen sowie mehrheitlich Holz- und Parkettböden schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Dank verschiedener Erneuerungen präsentiert sich der Innenausbau grösstenteils zeitgemäss.

Die 2-Zimmer-Wohnung im Tiefparterre ist über einen separaten Ausseneingang zugänglich. Sie verfügt über eine moderne Küche mit weissen Fronten und einer Arbeitsfläche in Holzoptik. Das Badezimmer ist mit einer Dusche samt Glastrennwand ausgestattet.

Die 5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihre grosszügige Raumaufteilung und den direkten Zugang zum Gartensitzplatz. Der Innenausbau wird durch traditionelle Elemente wie Klötzchenparkett, dunkle Holzelemente und eine Küche mit gelben Fronten geprägt. Zwei Zimmer sind durch einen grosszügigen Wanddurchbruch miteinander verbunden.

Die 4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss wurde 2023 vollständig renoviert und präsentiert sich in einem modernen Zustand. Die Küche mit weissen Fronten und dunkler Arbeitsfläche, praktische Einbauschränke im Eingangsbereich sowie Parkettböden prägen den zeitgemässen Innenausbau. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit. Ein Balkon ergänzt das Wohnangebot.

Die 2½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss umfasst einen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche sowie ein separates Zimmer. Die roten Küchenfronten setzen einen markanten Akzent, während eine Nische mit Einbauschränken praktischen Stauraum bietet. Ein Badezimmer mit Dusche und ein Balkon vervollständigen das Raumangebot. Die Dachschrägen verleihen der Wohnung einen individuellen Charakter.

Der grosszügige Umschwung profitiert von einer Südwestausrichtung und entsprechend guter Besonnung. Der Gartensitzplatz der Erdgeschosswohnung sowie die Balkone der oberen Einheiten bieten angenehme Möglichkeiten zum Verweilen im Freien. Zwei Aussenparkplätze, wovon einer als Besucherparkplatz genutzt wird, stehen ebenfalls zur Verfügung.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume, die gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler, ein Trocknungsraum sowie die Heizungs- und Haustechnikräume.

ROBERT PFISTER AG

B E S C H R I E B L I E G E N S C H A F T

SANIERUNGEN:

Die Liegenschaft befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Ab 2015 wurden sämtliche Wohnungen mit Ausnahme der Einheit im 1. Obergeschoss umfassend erneuert. Deren vollständige Renovation erfolgte 2023. Darüber hinaus wurden die Fenster und die Fassade in jüngerer Vergangenheit erneuert.

HEIZUNG:

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine gasbetriebene Brennwertheizung der Marke Weishaupt aus dem Jahr 2017 mit einer Feuerungswärmeleistung von 25 kW. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren, die Warmwasseraufbereitung elektrisch. Gemäss vorliegendem Kontrollbericht arbeitet die Anlage lufttechnisch einwandfrei und energetisch wirtschaftlich.

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1959		
Grundstück	GB-Nr. 1436 (Fläche Parzelle 706 m^2)		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	957'500.00	
Schuldbriefe	Fr.	475’000.00	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	1'326’800.00	1’216 m^3 | Haus
Nettomietzinseinnahmen	Fr.	75’012.00	
Bruttorendite		4.36 %	
Verkaufsrichtpreis	Fr.	1'720’000.00	
	Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden		
Kauftermin	nach Vereinbarung		
Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 031 / 320 31 31		
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.		
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.		

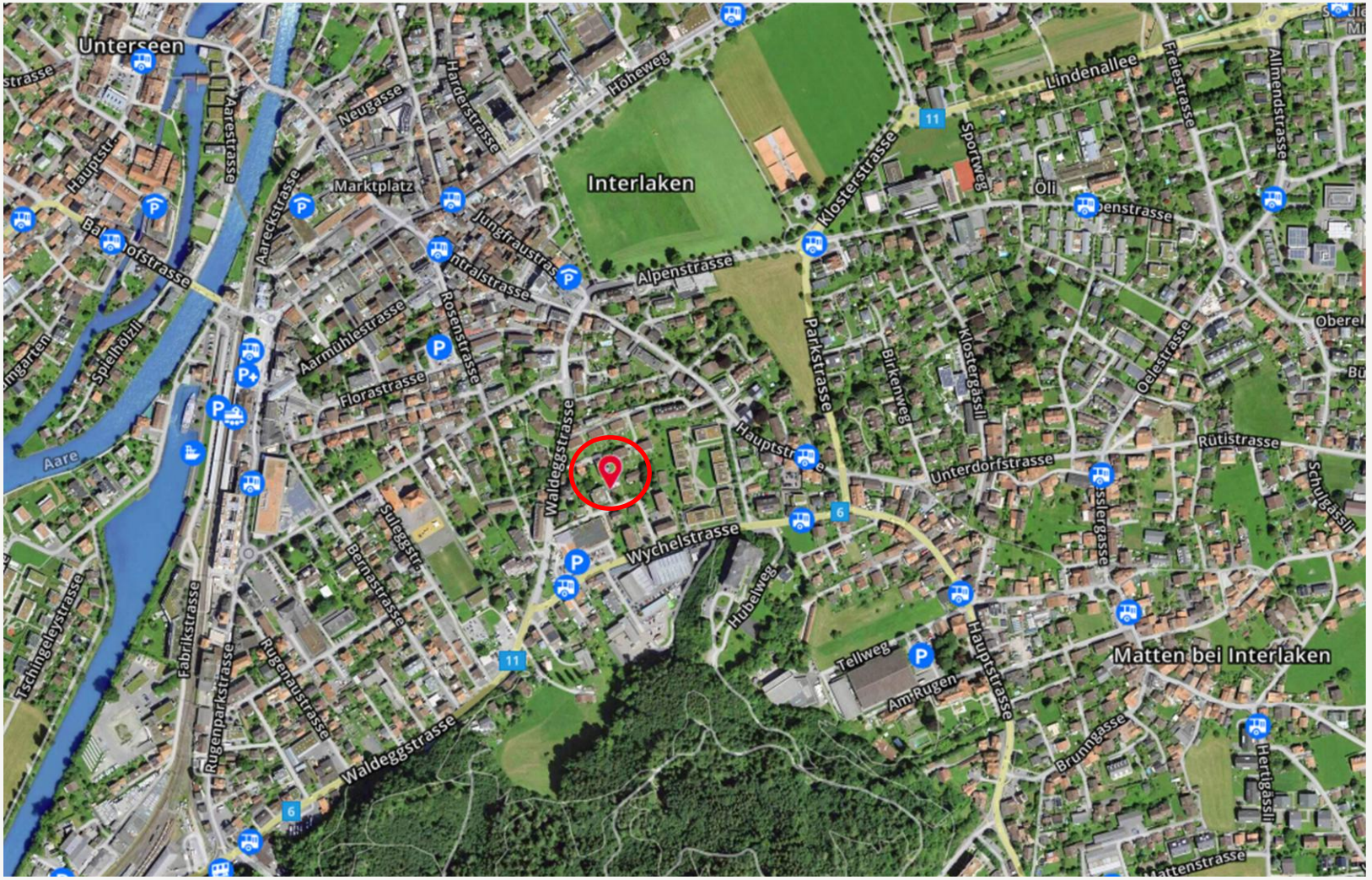
M I E T E R S P I E G E L

Liegenschaft : 109138 Waldeggstrasse 51 3800 Interlaken

Eigentümer :

Referenz	Stockwerk	Objekt	Nr.	Name Mieter	seit	Komponente	Monatsbetrag	Mtl. Bruttomietzins	Jahresbetrag
070 010.04	PP	Parkplatz			01.05.2022	Nettomietzins	50.00	50.00	600.00
									0.00
070 020.06	PP	Parkplatz			01.10.2026	Nettomietzins	50.00	50.00	600.00
200 010.11	UG	2-Zw				Nettomietzins	957.00		11'484.00
						Akonto	180.00	1'137.00	2'160.00
400 010.06	Part	5-Zw			01.05.2022	Nettomietzins	1'933.00		23'196.00
					01.05.2022	Akonto	200.00	2'133.00	2'400.00
410 010.10	1. St	4 1/2-Zw			01.06.2026	Nettomietzins	1'950.00		23'400.00
					01.06.2026	Akonto	340.00	2'290.00	4'080.00
420 010.10	2. St	2 1/2-ZW			01.10.2026	Nettomietzins	1'311.00		15'732.00
					01.10.2026	Akonto	150.00	1'461.00	1'800.00
Total						**Nettomietzins**	**6'251.00**		**75'012.00**
						Akonto	**870.00**	**7'121.00**	**10'440.00**

KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



FOTOS 2–ZIMMER–WOHNUNG UNTERGESCHOSS









FOTOS 5-ZIMMER–WOHNUNG ERDGESCHOSS











FOTOS 4,5–ZIMMER–WOHNUNG OBERGESCHOSS









FOTOS 4,5–ZIMMER–WOHNUNG OBERGESCHOSS









FOTOS 2,5–ZIMMER–WOHNUNG DACHGESCHOSS

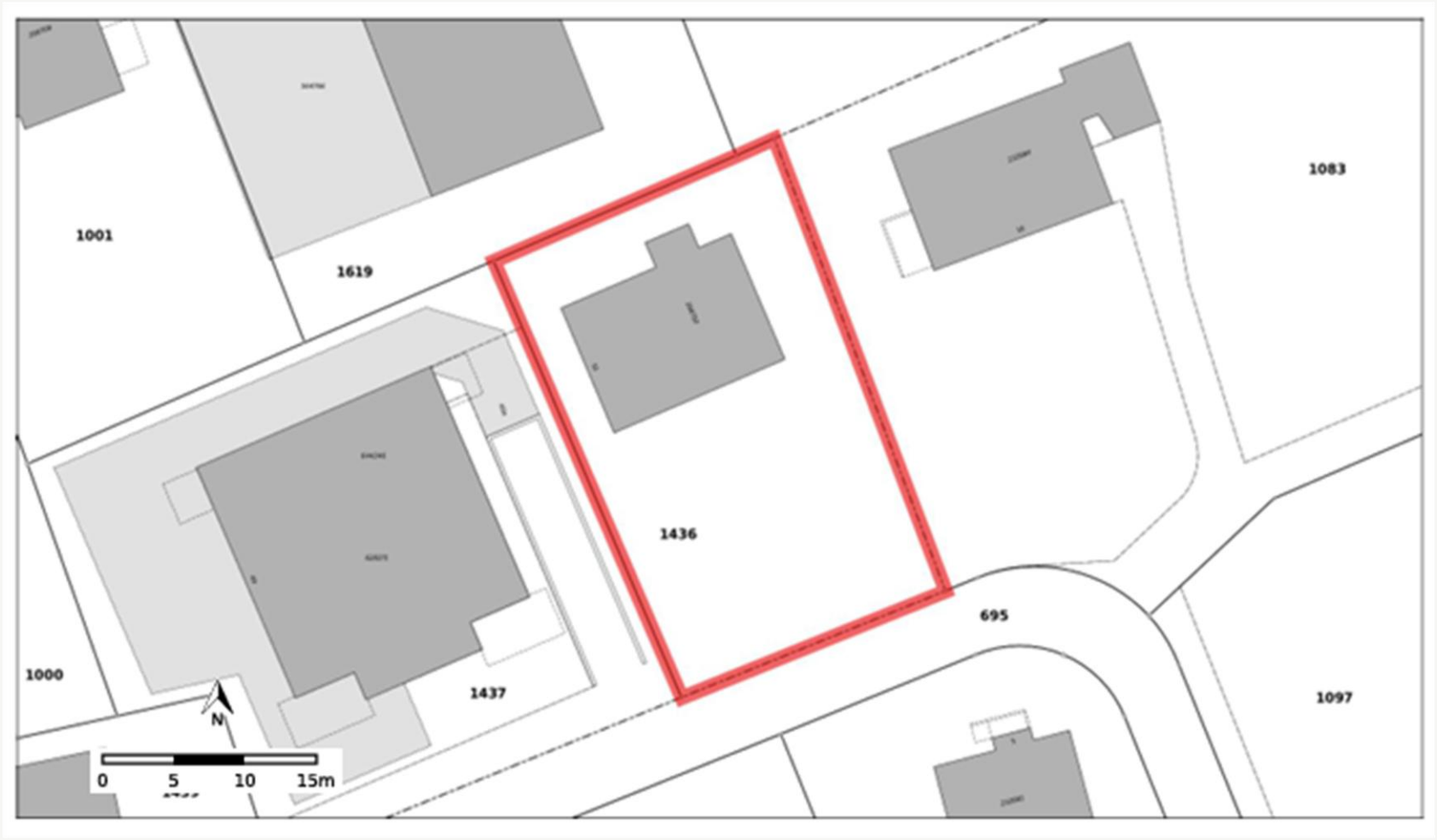








SITUATIONSPLAN



GRUNDBUCHBLÄTTER



Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Interlaken / 1436

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch — Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	581 Interlaken
Grundstück-Nr.:	1436
E-GRID:	CH959446263507
Lagebezeichnung*:	Wychel Interlaken
Plan-Nr.*:	4588
Fläche*:	706 m2, AV93
Bodenbedeckung*:	Gartenanlage, 574 m2
Gebäude*:	Wohnhaus, 132 m2 Waldeggstrasse 51, 3800 Interlaken
Dominierte Grundstücke:	
AV Bemerkungen:	
Amtlicher Wert*:	CHF 957'500.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGBB*:	
Bemerkungen*:	
Alpgrundstücke*:	

Eigentum:

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

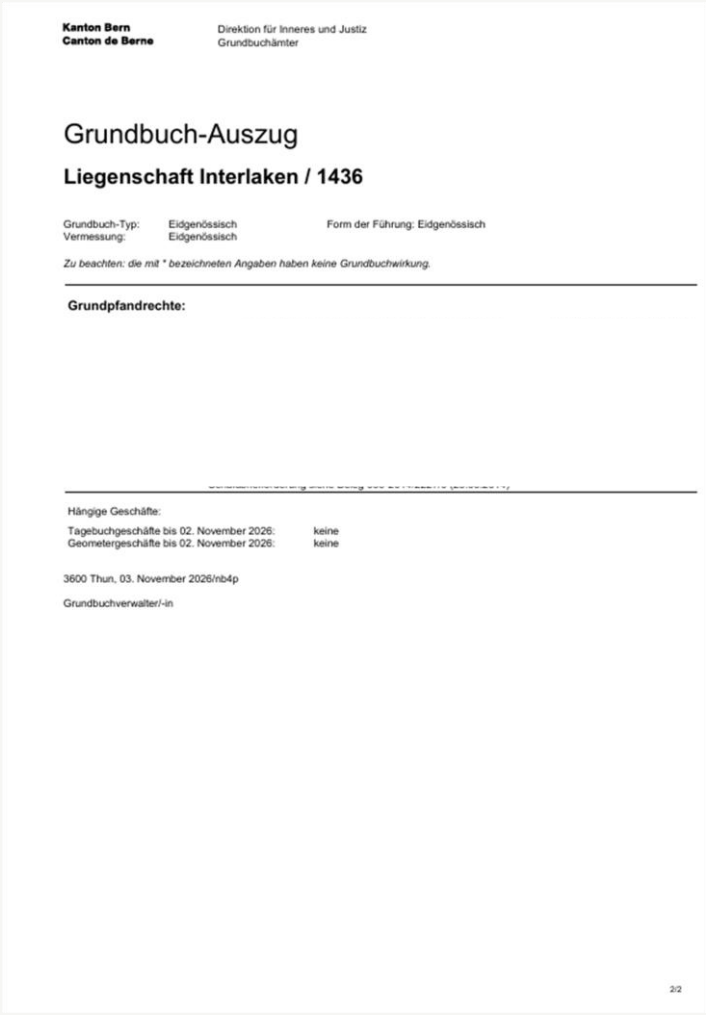
keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

1/2



Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Interlaken / 1436

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch — Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundpfandrechte:

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. November 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 02. November 2026:	keine

3600 Thun, 03. November 2026/nb4p

Grundbuchverwalter/-in

2/2