



Hochwertig ausgebauter Stall - 5.5 Zi auf 3 Etagen

Untere Mattenstrasse 39, 3988 Obergesteln / VS





Willkommen in Obergesteln / VS

EIN PARADIES FÜR NATURLIEBHABER

Obergesteln, eingebettet in die atemberaubende Landschaft des Obergoms, ist ein Mekka für Natur- und Outdoor-Enthusiasten. Die direkte Lage in der malerischen Walliser Alpenwelt bietet unzählige Möglichkeiten für Wanderungen, Mountainbike-Touren und Wintersport. Die unberührte Natur lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen und die einzigartige Flora und Fauna zu entdecken. Besonders reizvoll ist die Gegend für Langläufer, die auf der Sonnenloipe durch die schneebedeckten Wiesen gleiten können. Mit einer aussergewöhnlichen Schneesicherheit, einer Langlaufpiste direkt vor dem Haus und einer grossen Anzahl an Sonnenstunden, ist Obergesteln ein wahres Paradies für Naturliebhaber, die Wert auf aktive Erholung in einer spektakulären Kulisse legen.

Neben den natürlichen Schönheiten bietet Obergesteln auch kulturelle Highlights. Die traditionelle

Architektur des Dorfes, mit schachbrettartig angelegten Steinbauten und breiten Gassen, zeugt von der bewegten Geschichte und den Bemühungen, das Dorfbild nachhaltig zu schützen. Kulturelle Veranstaltungen und lokale Feste bieten Einblick in die Bräuche und die Lebensweise der Gemeinschaft.

Ein Highlight für Besucher ist der wahrscheinlich älteste Baum der Schweiz, eine etwa 700 Jahre alte Lärche. Dieses Naturdenkmal symbolisiert die Tiefe der Zeit und die Verbundenheit der Region mit der Natur. Eine Besichtigung dieses einzigartigen Baumes ist ein Muss für jeden Naturfreund und vermittelt ein tiefes Gefühl der Bewunderung für die Naturkräfte.

Obergesteln ist somit nicht nur ein Ort der Erholung und der Ruhe, sondern auch ein Ausgangspunkt für Abenteuer und kulturelle Entdeckungen in der wunderschönen Walliser Alpenlandschaft.

Situationen und Verkehrserschliessung

Verkehrsanbindung in Obergesteln

Nächster Bahnhof / Bushalt

- Bahnhof Obergesteln: 190 m
- Bushaltestelle Dorfplatz: 110 m

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Obergesteln – Andermatt ca. 47 Min.
- Obergesteln – Brig ca. 78 Min.
- Obergesteln – Fiesch ca. 41 Min.
- Obergesteln – Luzern ca. 130 Min.

Autoverbindungen:

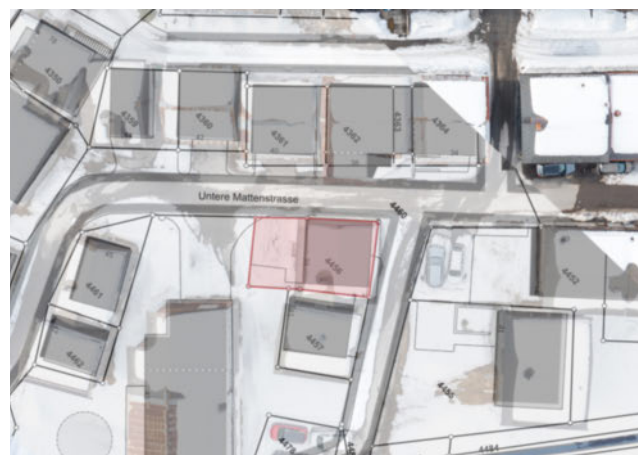
- Obergesteln – Andermatt ca. 30 Min.
- Obergesteln – Brig ca. 36 Min.
- Obergesteln – Fiesch ca. 25 Min.
- Obergesteln – Luzern ca. 80 Min.

Nächste Einkaufsmöglichkeiten / Restaurant

- Volg Oberwald: 3'500 m
- Rest. Grimsel: 90 m
- Rest. Hubertus: 550 m

Nächste Golf / Langlauf / Wandern / Skilift

- Kinderlift Oberwald: 3'500 m
- Golfplatz 9-Loch: 550 m
- Langlaufloipe: 30 m
- Wanderweg: 30 m





Alpiner Luxus neu definiert

Entdecken Sie das aussergewöhnliche Wohnjuwel in Obergesteln: Ein meisterhaft umgebauter Stall, der moderne Eleganz mit rustikalem Charme vereint. Dieses einzigartige 5.5 Zimmer Domizil erstreckt sich über drei Etagen und bietet auf 105 m² Wohnfläche ein unvergleichliches Wohngefühl.

Moderne trifft Tradition: Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladendes Entrée, das zu zwei gemütlichen Zimmern mit zugehörigem DU/WC sowie einem praktischen Technikraum führt. Das Obergeschoss offenbart eine beeindruckende Wohn- und Esszimmerkombination mit offener Küche – der perfekte Ort für gesellige Stunden im Kreis Ihrer

Liebsten. Die hochwertige Holzeinrichtung und das elegante Mobiliar, unterstreichen den exklusiven Charakter dieses Heims.

Entspannung pur: Im Dachgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Schlafzimmer mit angrenzendem Korridor, einem weiteren DU/WC und einer privaten Sauna – ein wahrer Rückzugsort für entspannte Momente.

Naturverbundenheit: Direkt vor Ihrer Haustür beginnt die unberührte Natur des Obergoms. Ob Wandern, Biken, Langlaufen, Skifahren, Golfen oder einfach nur die Ruhe geniessen – hier finden Sie den direkten Zugang zu

einem aktiven und gleichzeitig erholsamen Lebensstil.

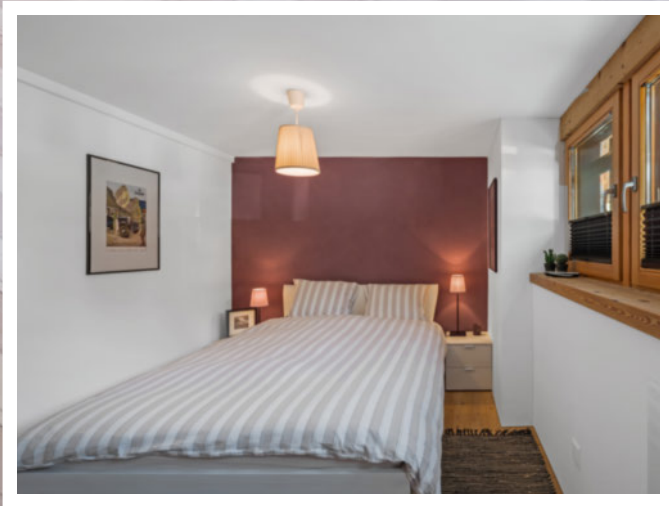
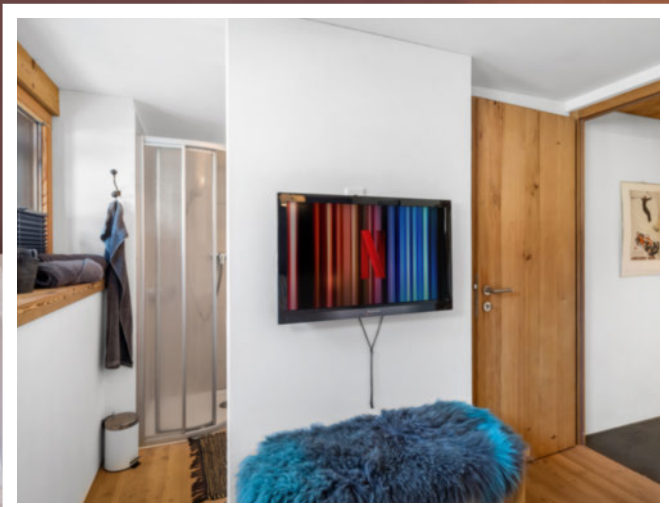
Nach einer Totalsanierung im Jahr 2008 und weiteren Verbesserungen 2016 präsentiert sich dieses Objekt in einem hervorragenden Zustand, welches Sie inklusive des hochwertigen Mobiliars Ihr Eigen nennen können. Zusätzlich stehen Ihnen zwei Aussenparkplätze zur Verfügung.

In Obergesteln gelegen, bietet dieses Zuhause eine sehr hohe Lebensqualität. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Wohnen in perfekter Harmonie zwischen modernem Luxus und der traditionellen Schönheit.

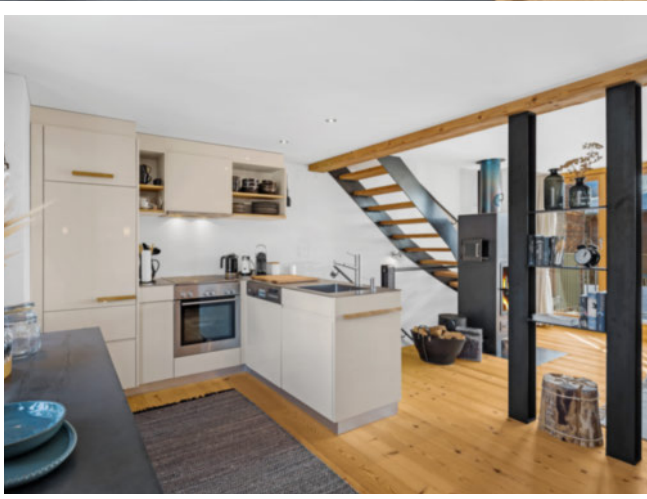




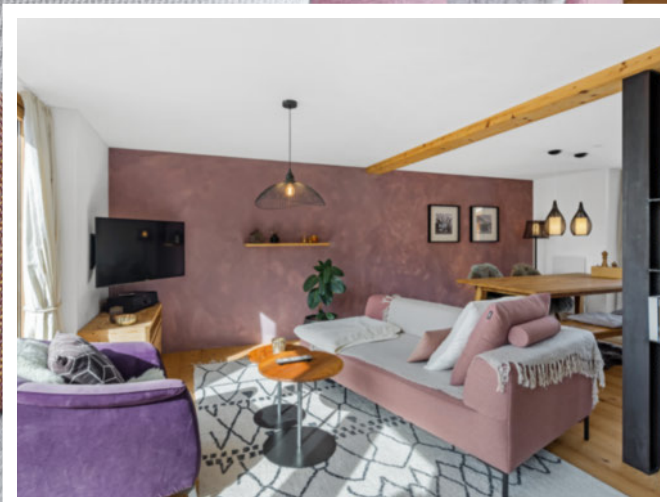




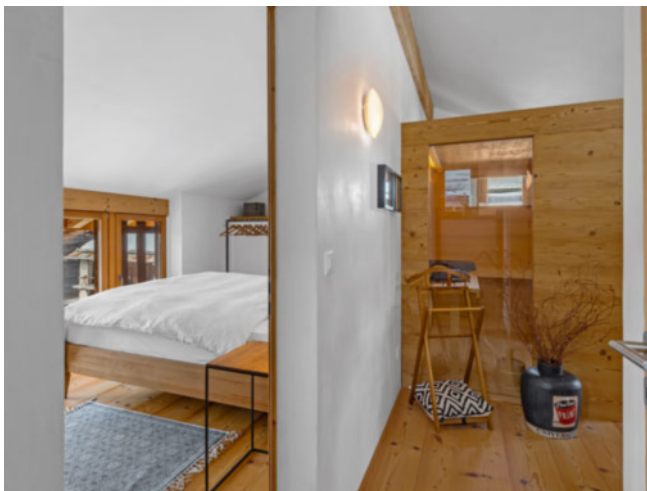
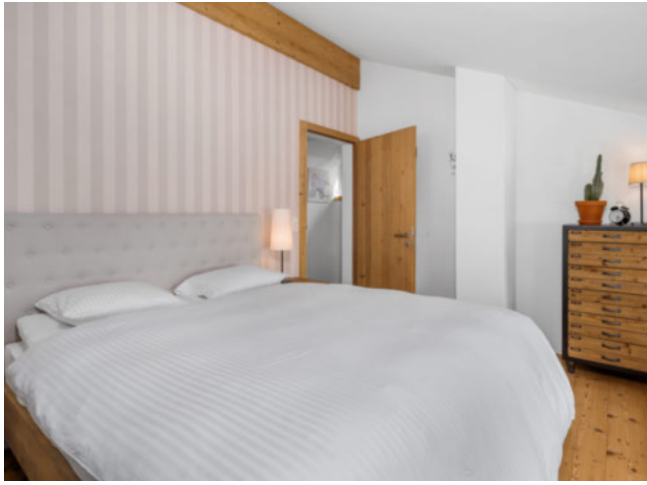




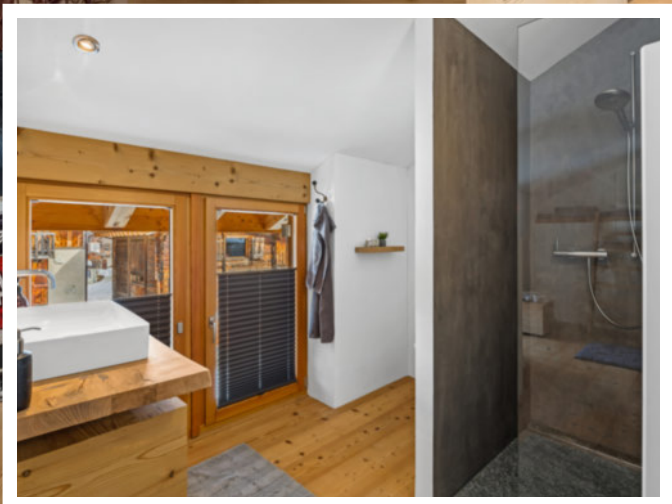
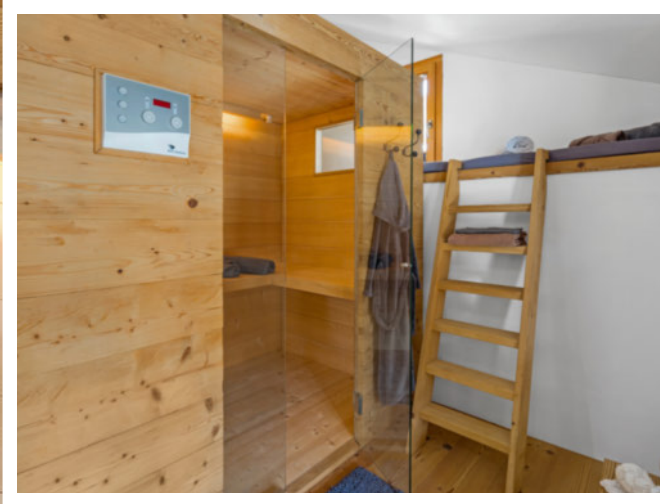




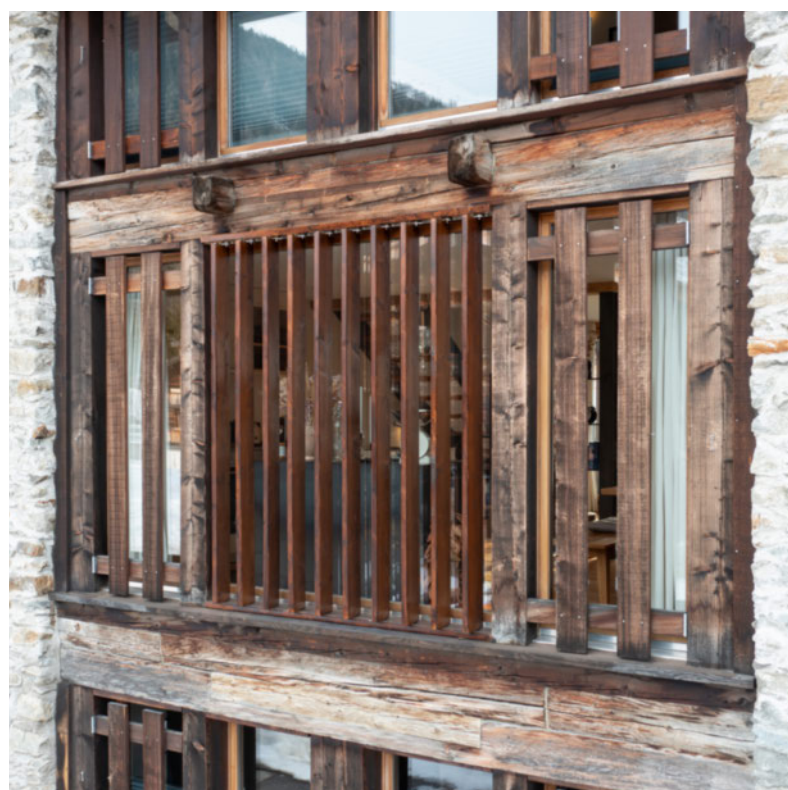




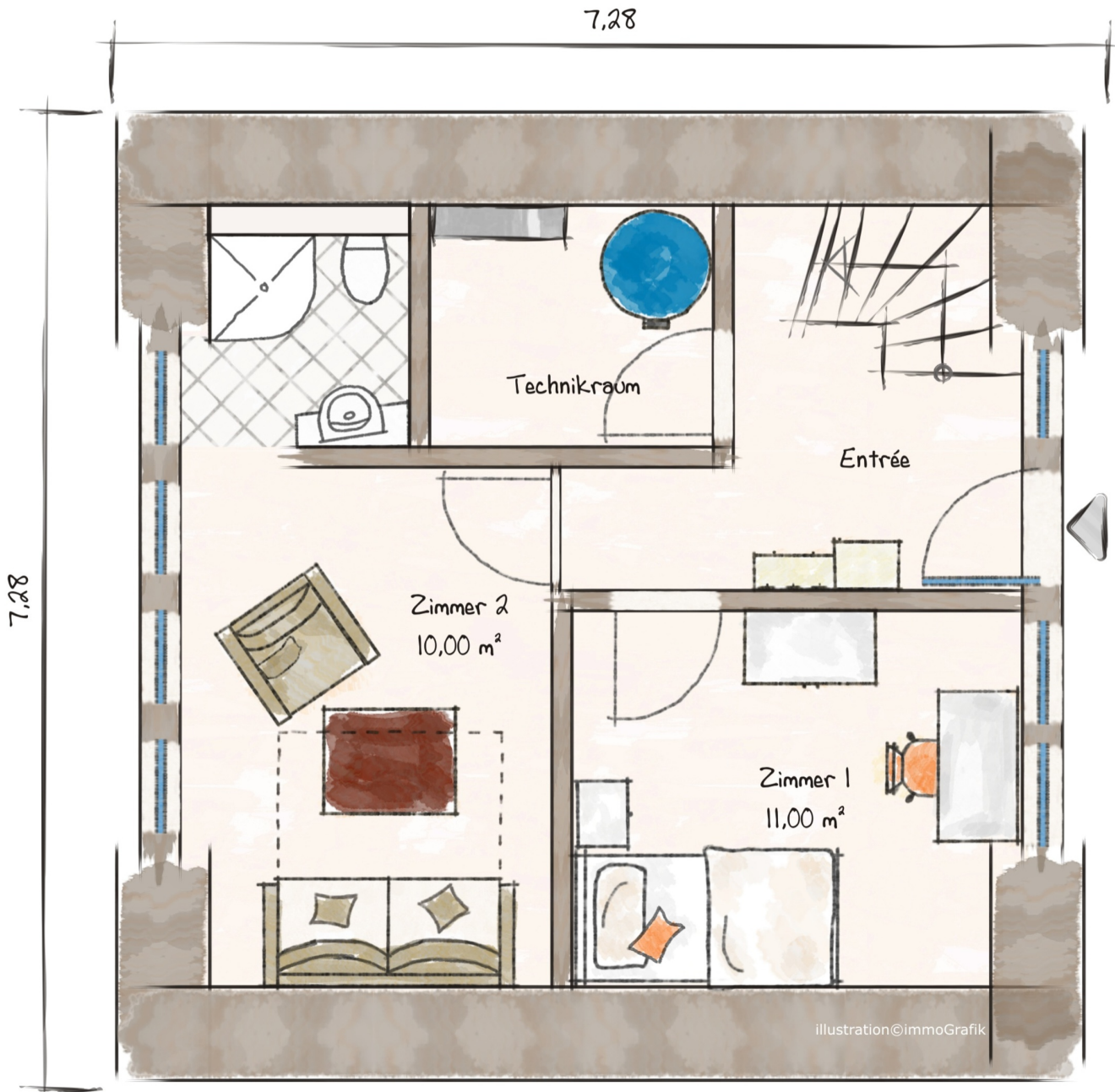






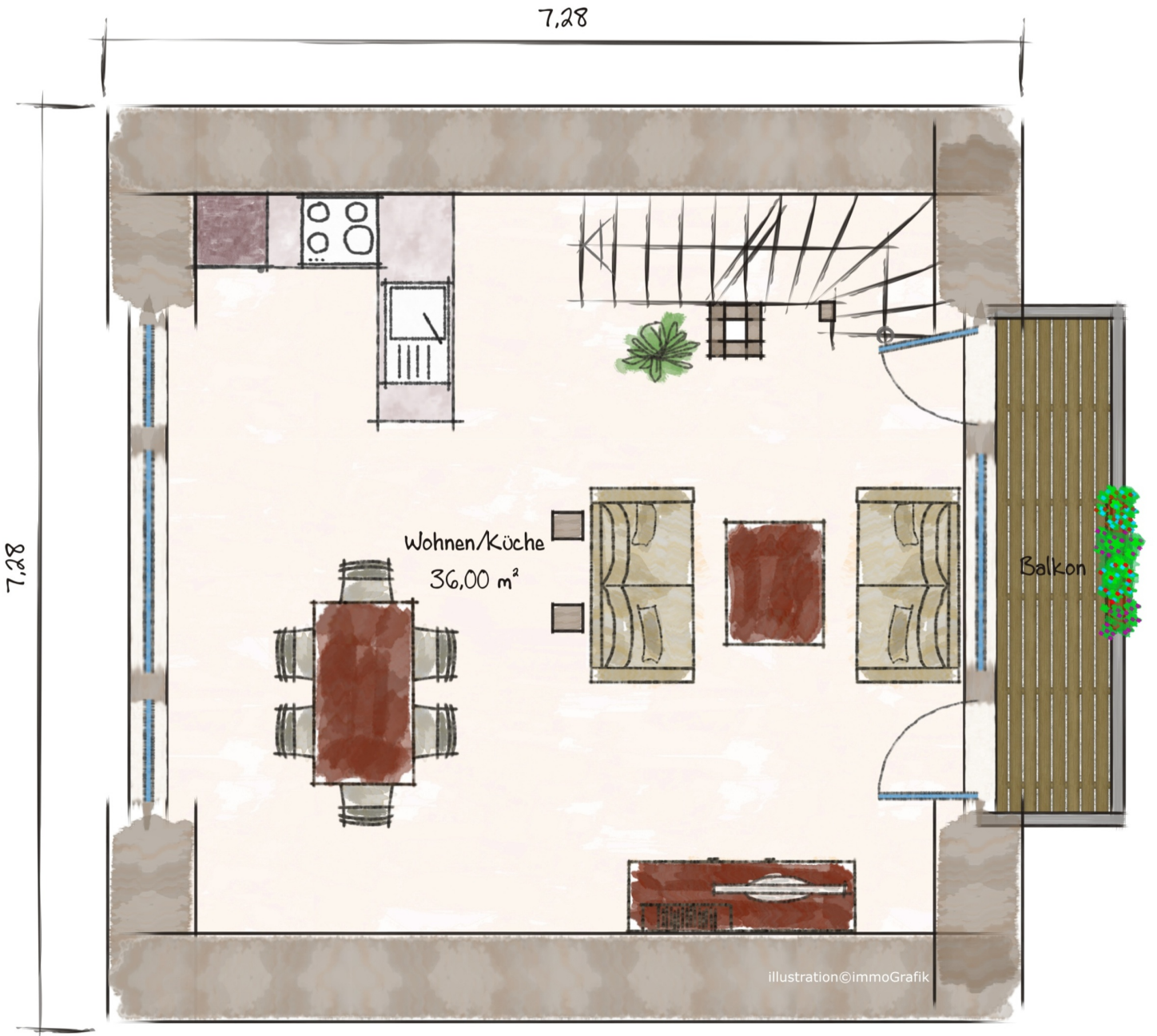


Erdgeschoss



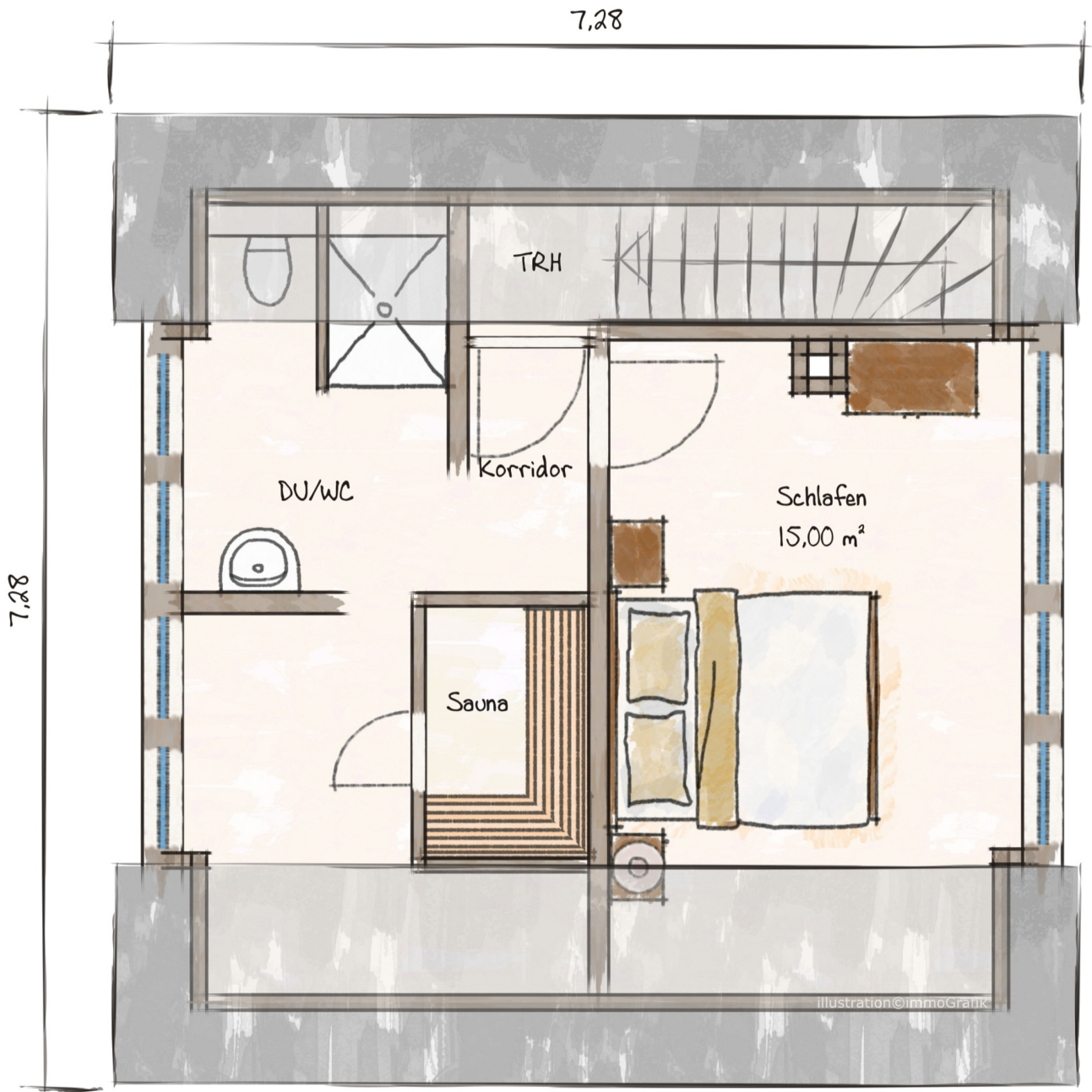
Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	Umgebauter Stall
Strasse und Nr.	Untere Mattenstrasse 39
PLZ und Ort	3988 Obergesteln
Baujahr	1919

Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Wohnfläche - NWF ca.	105.00 m ²
Bruttogeschossfläche	159.00 m ²
Gebäudevolumen ca.	477.00 m ³
Grundstückfläche	115.00 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Elektro
Wärmeverteilung	Radiator / Bodenheizung

INFORMATIONEN

Parabolspiegel	
Heizung über App steuerbar	
Bodenheizung EG Eingang	
Aussenparkplatz	2

PREIS

Richtpreis inkl. Mobiliar	CHF 950'000.-
---------------------------	---------------

Betriebskosten p.a.	CHF 4'000.-
Wasser, Abwasser, Kehricht, Strom, Versicherung	

GEBÄUDE HISTORIE

1919 Erbaut
2008 Totalsanierung
2016 Teilsanierung - CHF 300'000.-

RAUMPROGRAMM

Erdgeschoss BGF	53.00 m ²
Entrée	
Zimmer 1 ca.	11.00 m ²
Zimmer 2 ca. + DU / WC	10.00 m ²
Technikraum	

Obergeschoss BGF	53.00 m ²
Wohnen / Essen + Küche	36.00 m ²
Balkon	

Dachgeschoss BGF	53.00 m ²
Schlafen	15.00 m ²

Korridor
DU / WC
Sauna

BEMERKUNG

DENKMALSCHUTZ

Das Objekt ist von lokaler Bedeutung in Volumen und Substanz zu erhalten.

Allgemeine Informationen

Richtpreis

Der Richtpreis für ein 5.5 Zimmer "Edelstall" inkl. der kompletten Einrichtung beträgt CHF 950'000.-

Reservation

Das Objekt ist für den Kaufinteressenten reserviert, sobald die Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Reservationsanzahlung in Höhe von CHF 20'000.- auf das Kundenkonto eingegangen ist.

Vertragskosten

Die Vertragskosten sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren trägt die Käuferschaft. Die Handänderungsgebühren gehen zu Lasten des Käufers. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer bezahlt.

Sicherheitsnachweis - SiNa

Die Elektrokontrolle ist durch den Verkäufer auszuführen sowie die Kosten zu tragen.

Besichtigungen und Termine

Bei Interesse für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte direkt mit uns Kontakt auf - Wir beraten und begleiten auch Sie als Käufer.

Weiteres Vorgehen nach der Besichtigung

- **Grundsatzentscheid treffen – Kaufinteresse JA / NEIN** (Käuferschaft) ; Realitätscheck: Umgebung, Nachbarn, Gemeinde etc. ; Finanzierung und Tragbarkeit mit dem Finanzpartner klären (wenn noch nicht gemacht)
- **Definitive Kaufabsicht mit Angebot mitteilen**

(Käuferschaft) ; Schriftlich per EMail mit Finanzierungsbestätigung – innerhalb **7 Tage**

■ **Information an Kaufinteressent**

(Verkäuferchaft) ; Schriftlich per EMail oder telefonisch (Zusage, Absage, evtl. weitere Schritte)

Bezugstermin

Der Bezugstermin sowie der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt nach Vereinbarung.

Vorbehalt

Bei mehreren Kaufinteressenten behält sich die Verkäuferchaft die Entscheidung über die Art des Zuschlages ausdrücklich vor (z.B. Angebotsverfahren, Bewerbungsverfahren, Zeitpunkt der Kaufzusage). Reservierungen für Dritte oder ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Allgemein

Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben. Wir können jedoch für die Richtigkeit, der uns zur Verfügung gestellten Angaben keine Gewähr übernehmen. Die Angaben sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Verbindliche Auskünfte baurechtlicher Art sind beim zuständigen Bauamt einzuholen.

Visualisierung - HomeStaging

Bei einer Visualisierung zeigen wir nur die Möglichkeit einer Sanierung oder Einrichtung auf. Die Immobilie wird wie gesehen und ohne Möblierung übernommen.



Exklusiver Rundum-Service für Sie

RE/MAX Zug

Als Immobiliendienstleister ist es unser Ziel Ihnen einen Rundum-Service anzubieten und das alles aus einer Hand! Durch unsere langjährige Erfahrung, unserem Fachwissen und hohem Service- und Qualitätsgedanken erreichen wir hervorragende Ergebnisse. Ihre Zufriedenheit liegt uns am Herzen! Wir unterstützen Sie bei sämtlichen Anliegen rund um Ihre Immobilie. Lernen Sie uns und die Dienstleistungen von RE/MAX Immobilien Zug bei einem unverbindlichen Gespräch kennen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Roger Burch

Dipl. Immobilienmakler RE/MAX
Dipl. Bewertungsexperte RE/MAX

M +41 79 244 54 70

T +41 41 790 99 54

E roger.burch@remax.ch

Burch Immobilien GmbH

Luzernerstrasse 12
6343 Rotkreuz

www.remaxzug.ch

RE/MAX
Zug

