CHALET “SÄMI” IN WENGEN

BERGZAUBER AN TRAUMHAFTER PANORAMALAGE

AN DER LEDI 1556D

3823 WENGEN

Bergzauber an traumhafter Panoramalage

Das Chalet eröffnet einen eindrucksvollen Panoramablick über das Lauterbrunnental und auf die majestätische Bergwelt der Berner Alpen. Besonders prägend ist der Blick auf das imposante Jungfraumassiv mit dem markanten Silberhorn. Die hochalpine Kulisse verleiht der Lage ihren aussergewöhnlichen Charakter.

Bergzauber an traumhafter Panoramalage

Aussen zeigt sich das Chalet in klassischer alpiner Bauweise: Das Obergeschoss ist als dunkel patinierter Holzbau ausgeführt, das darunterliegende Geschoss verputzt. Das weit auskragende Satteldach, rote Fensterläden und Holzdetails prägen den traditionellen Chaletcharakter. Ein Gartensitzplatz ergänzt den Aussenraum.

Bergzauber an traumhafter Panoramalage

Wohn- und Essbereich der Wohnung im Obergeschoss: Der Innenausbau wird von viel Holz geprägt – Holzböden, Wandtäfer, sichtbare Deckenbalken und Holzdecken schaffen eine warme, ursprüngliche Chaletatmosphäre. Grosse Fenster und Fenstertüren bringen viel Tageslicht und verbinden den Wohnraum mit Balkon und Bergpanorama; ein Holzofen ergänzt den Wohnkomfort.

Bergzauber an traumhafter Panoramalage

Weitere Ansichten des Wohn- und Essbereichs im Obergeschoss zeigen den gepflegten, wohnlichen Innenausbau mit natürlichen Holzoberflächen und traditioneller Möblierung. Der Essplatz und die gemütliche Sitzgruppe bilden zusammen einen grosszügigen Aufenthaltsbereich. Die Materialisierung unterstreicht den authentischen Charakter des Chalets.

Bergzauber an traumhafter Panoramalage

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer. Beide Räume sind mit Holzböden und charakteristischen Holzwänden bzw. sichtbaren Holzelementen ausgebaut. Ein Zimmer ist als Zweibettzimmer eingerichtet, das zweite als Doppelzimmer mit grossem Holzschrank. Die Gestaltung ist schlicht, behaglich und dem alpinen Baustil entsprechend.

Bergzauber an traumhafter Panoramalage

Die Küche im Obergeschoss verbindet funktionalen Ausbau mit dem Chaletstil: Holzfronten, Holzarbeitsfläche und offene Ablagen fügen sich in die bestehende Holzverkleidung ein; Herd, Backofen, Spüle und Geschirrspüler sind integriert. Der freistehende Holzofen im Wohnbereich sorgt zusätzlich für Behaglichkeit. Über den Treppenabgang gelangt man ins Erdgeschoss zur separat zugänglichen Studiowohnung.

Bergzauber an traumhafter Panoramalage

Das Bad der Wohnung im Obergeschoss ist kompakt und zweckmässig ausgebaut. Sichtbar sind Badewanne mit Duschmöglichkeit, Lavabo und separates WC; die Wände sind mit warmem Holz verkleidet, der Boden mit dunklen Platten belegt. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich die separat zugängliche Studiowohnung mit Wohnbereich, Nasszelle und vorhandenem Anschluss für eine Küche.

Bergzauber an traumhafter Panoramalage

Dachwohnung – Wohnen, Essen und Schlafen: Der offen gestaltete Raum nutzt die Dachschrägen geschickt und verbindet Wohn-, Ess- und Schlafbereich zu einer hellen Einheit. Grosse Fensterfronten geben den Blick auf die Bergwelt frei. Helle Holzverkleidungen, Einbauschränke unter den Schrägen und ein moderner Holzofen verbinden alpinen Charakter mit einem zeitgemässen Innenausbau und schaffen wertvollen Stauraum.

Bergzauber an traumhafter Panoramalage

Dachwohnung – Küche und Nasszelle: Die kompakte Küche ist funktional mit hellen Fronten, Edelstahlabdeckung, Spüle, Kochfeld und Geschirrspüler ausgebaut; offene, beleuchtete Ablagen schaffen zusätzlichen Stauraum. Die Nasszelle verfügt über Dusche, WC und Lavabo. Helle Holzverkleidungen und der dunkle Boden führen die moderne, zurückhaltende Gestaltung der Dachwohnung konsequent weiter.

Eckdaten

Verkaufsobjekt:	Chalet «Sämi»
Adresse:	An der Ledi 1556D
Grundstück:	Lauterbrunnen 4028 / 4028-1 und 4028-2
Ausgestaltung:	Stockwerkeigentum mit zwei Wohneinheiten
Fläche Grundstück:	639 m2
Raumaufteilung:	3-Zimmerwohnung 1.OG/EG und 2-Zimmerwohnung DG
Wohnfläche:	3-Zimmerwohnung ca. 72 m2
	2-Zimmerwohnung ca. 50 m2
Kubatur:	520 m3
Baujahr:	1960
Gebäudeversicherungswert:	CHF 1’011’900
Amtlicher Wert:	CHF 712’000
Zone:	Landwirtschaftszone
Denkmalpflege:	kein Schutz
Heizung:	Ölheizung (Baujahr 2005) Tank 2’000 Liter
Warmwasseraufbereitung:	Einzelboiler pro Wohnung ca. 120 L
Renovationen/Umbauten:	2005

Baulicher Zustand und allgemeiner Beschrieb

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gut unterhaltenen Zustand.

Im Jahr 2005 erfolgten umfassende Umbauarbeiten, bei welchen wesentliche Gebäudeteile und Installationen erneuert beziehungsweise saniert wurden. Dazu zählen insbesondere die Küchen- und Badezimmerausstattungen, die Elektroleitungen (Sicherungsnachweis 2026 erstellt), die Ölheizung sowie die Wand- und Bodenbeläge in den Wohnungen. Zu diesem Zeitpunkt wurde das Studio im Erdgeschoss durch den Einbau einer Treppe mit der Wohnung im Obergeschoss verbunden. Das Studio verfügt über einen Schlafraum und eine Nasszelle und einen separaten Zugang von aussen. Die Anschlüsse für den Einbau einer Küche sind vorhanden, somit könnte das Studio wieder von der Wohnung im Obergeschoss getrennt und separat genutzt werden. Die Dachwohnung verfügt über einen eigenen Zugang via gemeinschaftliches Treppenhaus.

Die Fassade und das Dach wurden im Zuge dieser Renovationsarbeiten insofern erneuert, als dass die Aussenwände, der Boden und der Dachbereich neu isoliert sowie Malerarbeiten ausgeführt und das Holz mit einem Witterungsschutz behandelt wurde.

Da die umfassende Sanierung mittlerweile rund 20 Jahre zurückliegt, ist mittel- bis längerfristig mit einem altersbedingten Unterhalts- und Investitionsbedarf zu rechnen. Ein Sanierungsbedarf in naher Zukunft weist das Dach auf, welches bisher regelmässig gewartet und repariert aber nie neu eingedeckt wurde. Dies trifft auch auf die Holzfenster zu, welche noch über eine Doppelverglasung verfügen.

Die bestehende Ölheizung befindet sich in einem guten Zustand und ist voll funktionstüchtig. Hier sollte in naher Zukunft der Einbau einer umweltverträglichen Alternative geprüft werden. Der Fallstrang wurde regelmässig gespült, datiert jedoch noch aus dem Baujahr der Liegenschaft. Die Leitungen ab Fallstrang wurden im Zuge der Sanierung erneuert. Die Kanalisation (private Abwasseranlage) wurde 2024 saniert.

Verkaufsabwicklung

Verkaufsrichtpreis

Der Verkaufsrichtpreis für die ganze Liegenschaft beträgt CHF 1’600’000.

Verkauf

Volz Liegenschaften AG

Frau S. Wyss

Spitalgasse 4

3011 Bern

Tel. 031 / 313 37 37 (Zentrale)

Tel. 031 / 313 37 32 (direkt)

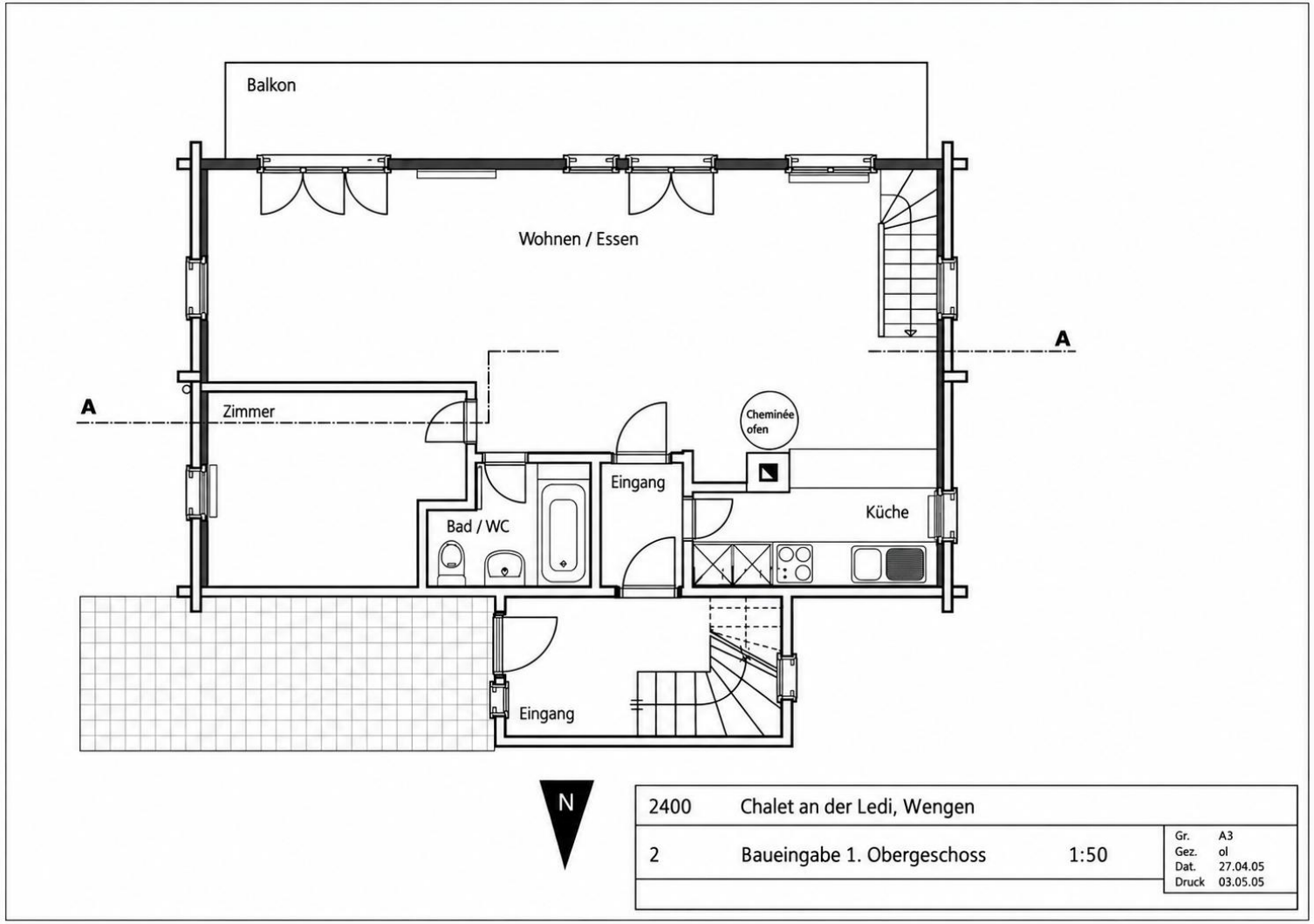
Besichtigung

Wir sind für diesen Verkauf Alleinbeauftragte. Besichtigungen sind nur in Begleitung eines Vertreters unserer Firma, nach vorgängiger Vereinbarung eines Besichtigungstermins, möglich.

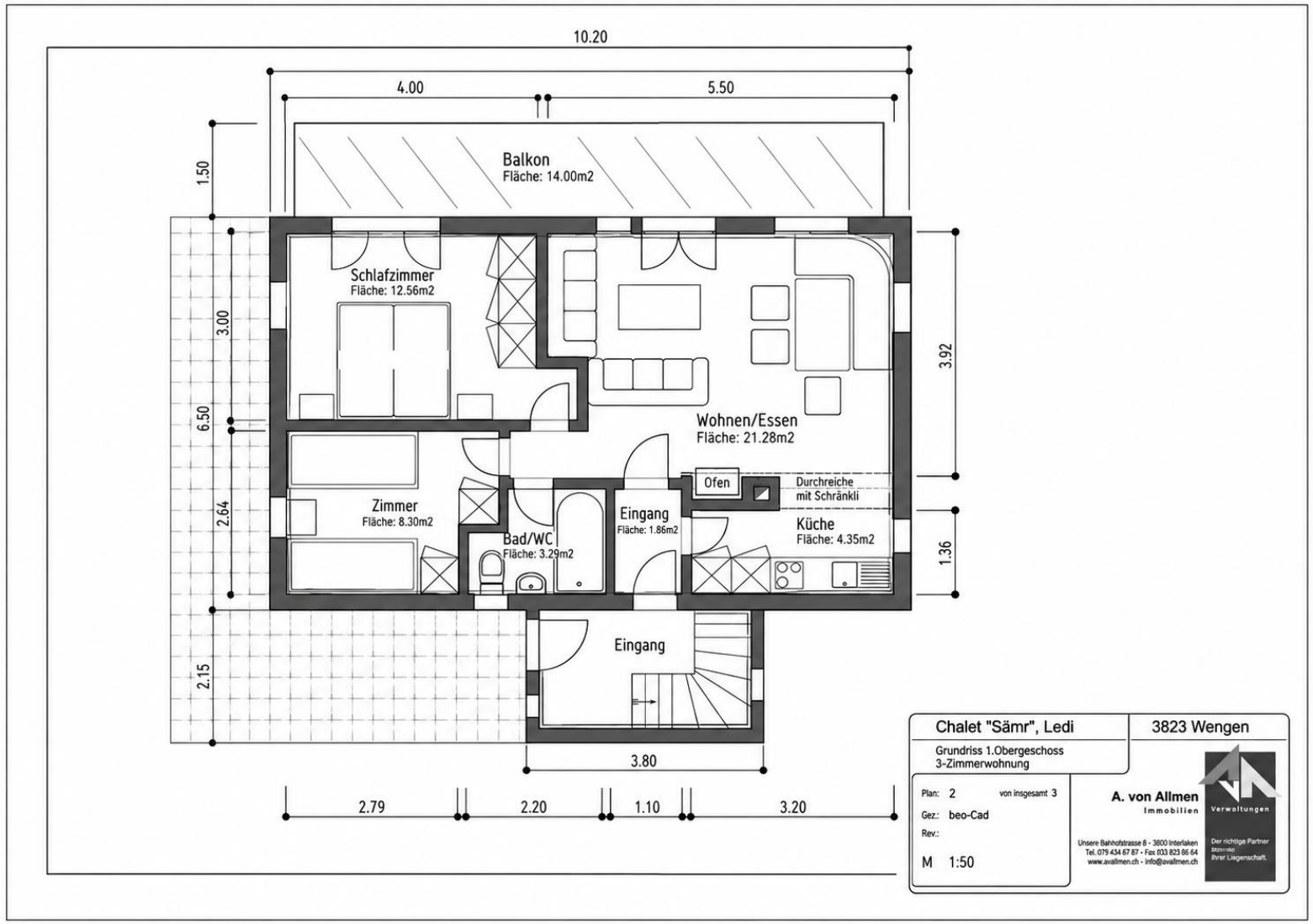
Vorbehalt

Die in diesem Verkaufsdossier enthaltenen Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird jedoch keine Gewähr übernommen. Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. Dieses Dossier dient ausschliesslich der Information und begründet keinerlei Rechtsansprüche. Rechtsverbindlich sind ausschliesslich die Bestimmungen des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages und dessen integrierende Bestandteile.

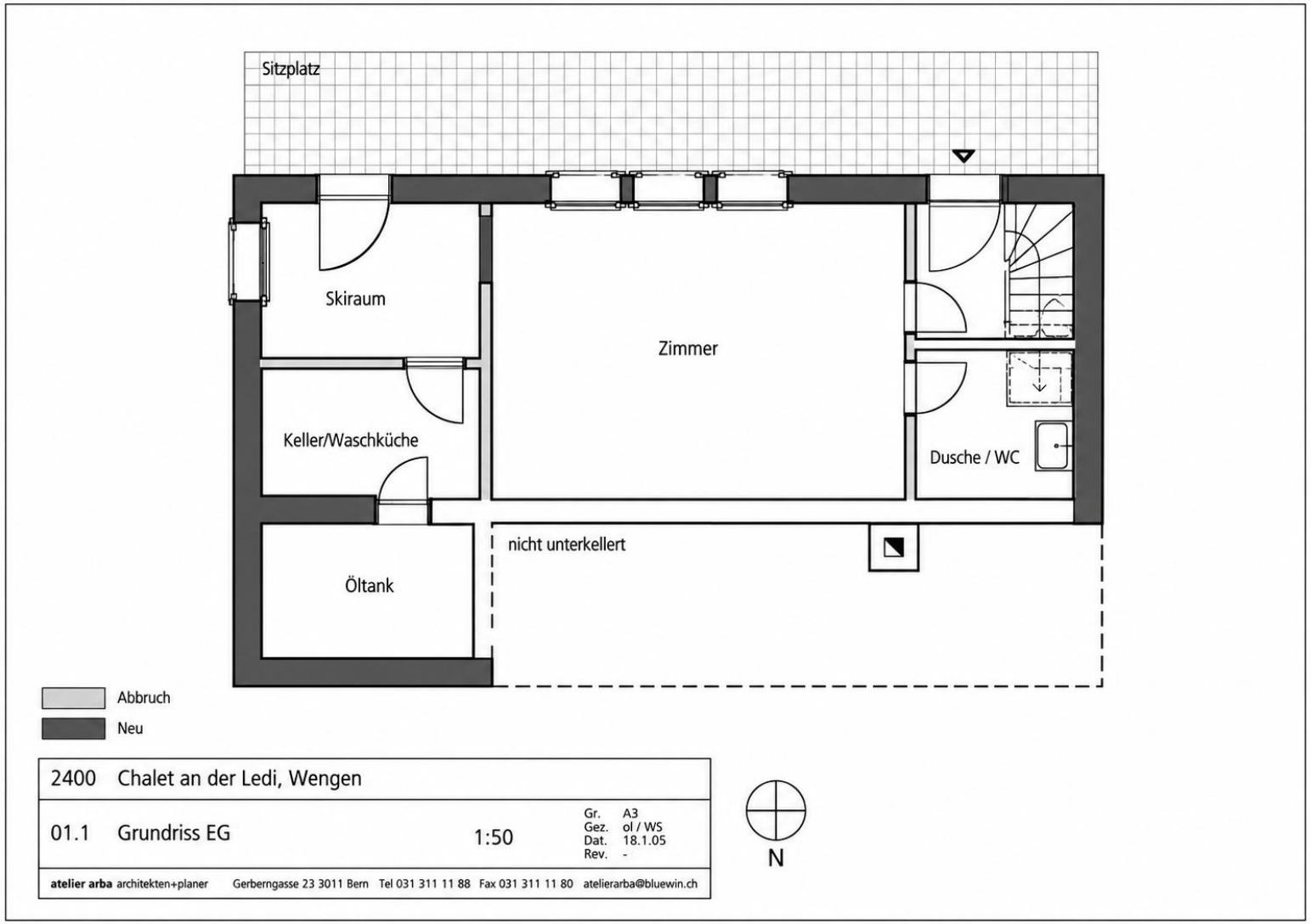
Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.



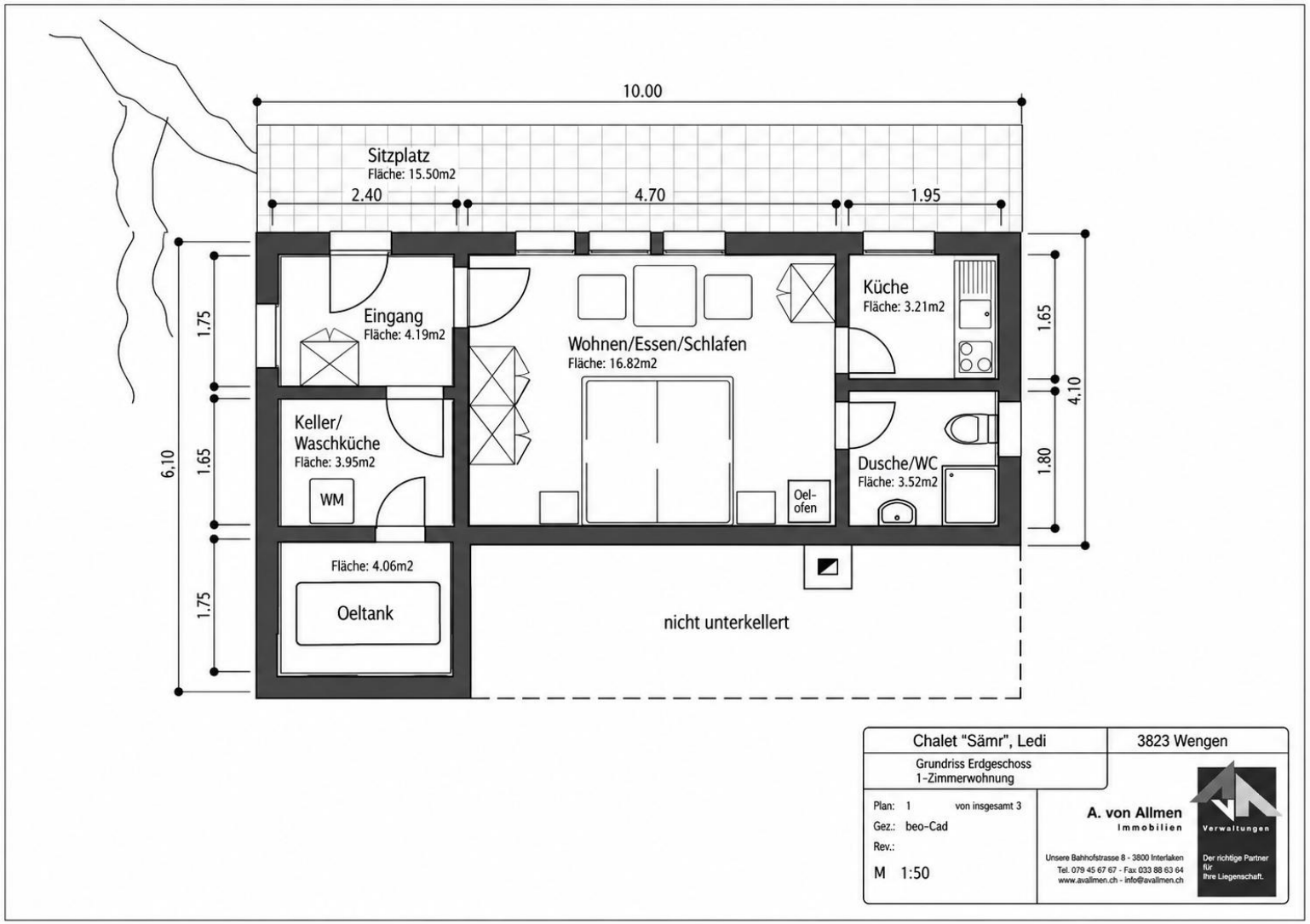
GRUNDRISSPLAN 1. OBERGESCHOSS NACH UMBAU 2005



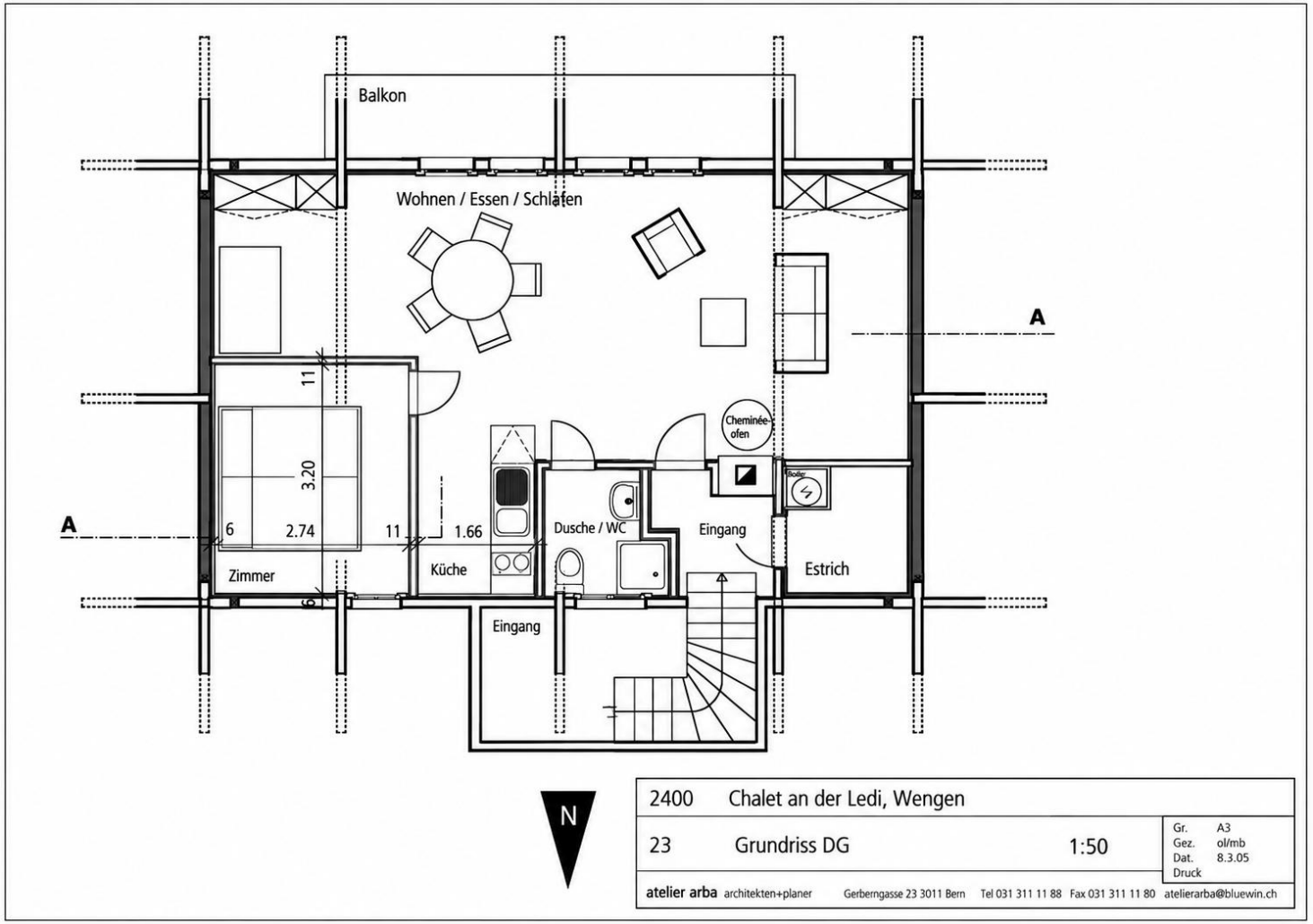
GRUNDRISSPLAN 1. OBERGESCHOSS BAUJAHR (VOR UMBAU)



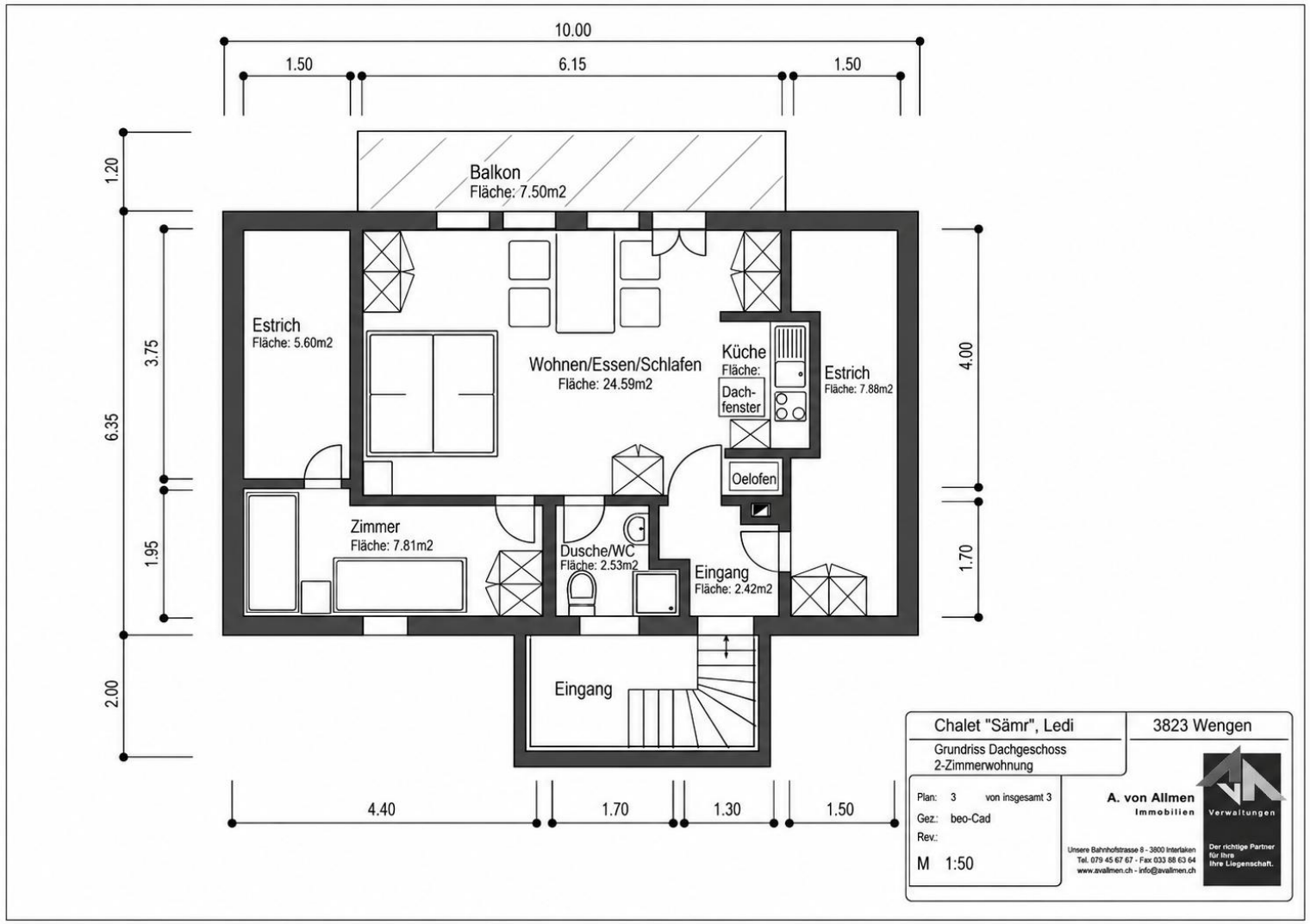
GRUNDRISSPLAN ERDGESCHOSS NACH UMBAU 2005



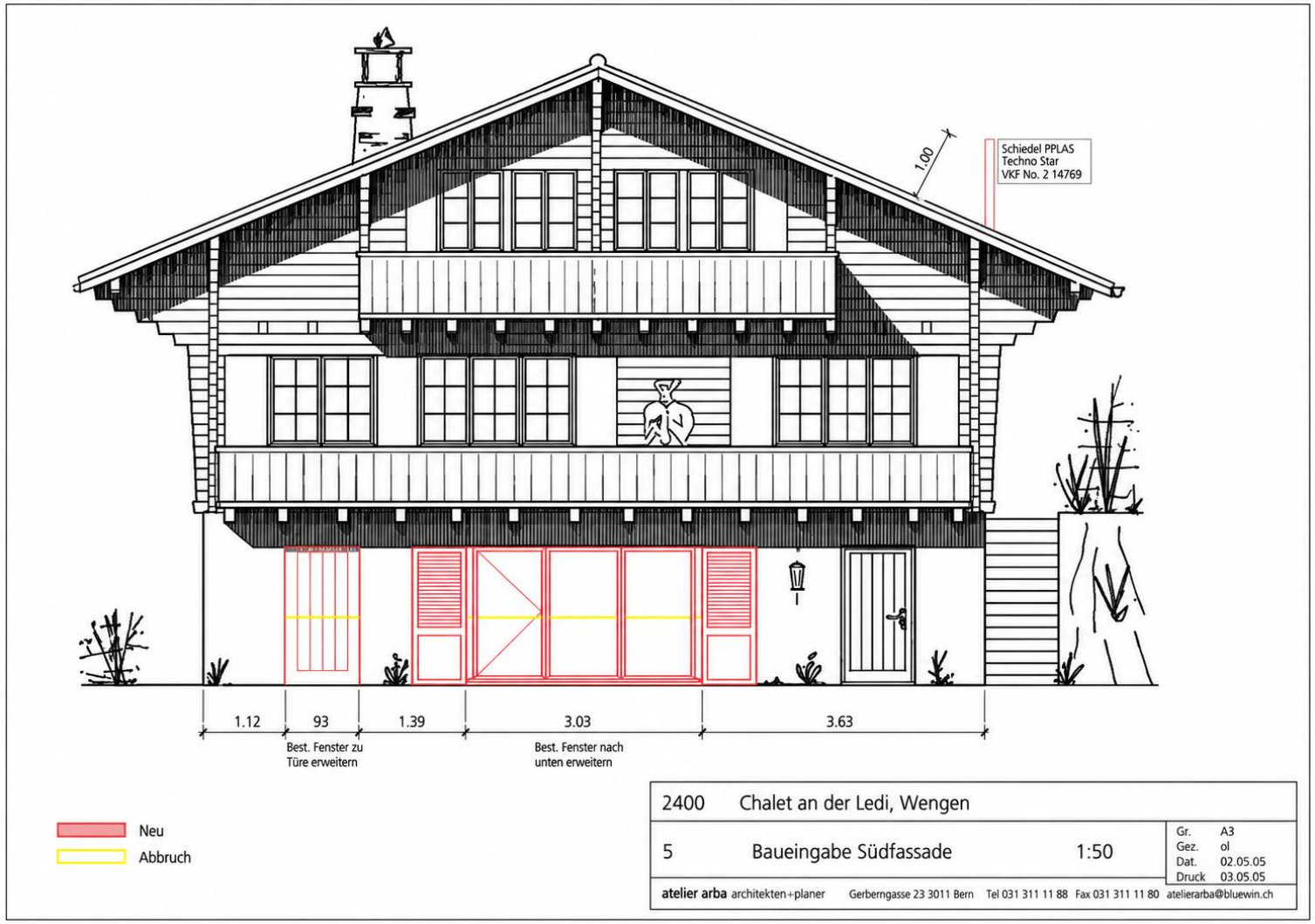
GRUNDRISSPLAN ERDGESCHOSS BAUJAR (VOR UMBAU)



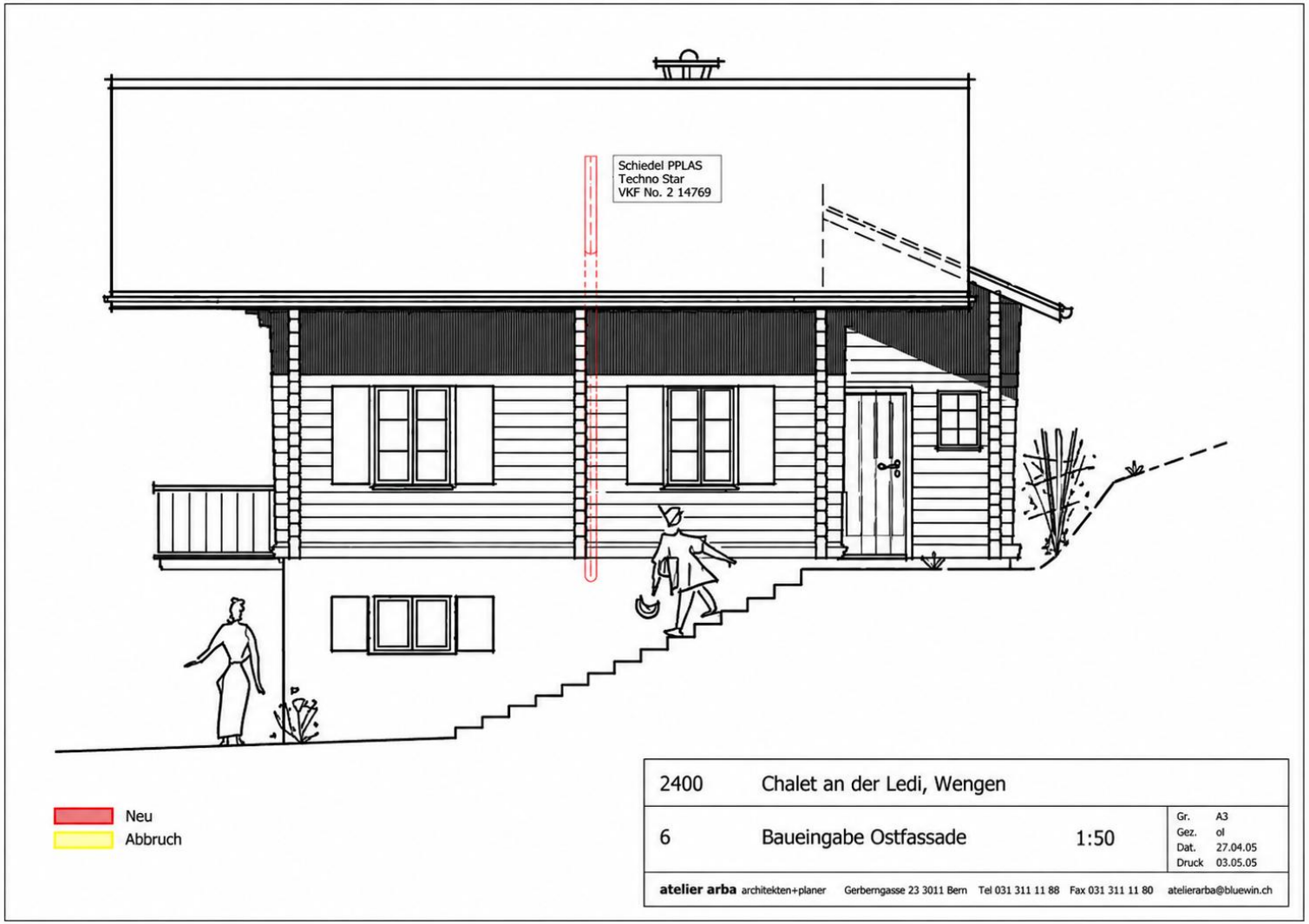
GRUNDRISSPLAN DACHGESCHOSS NACH UMBAU 2005



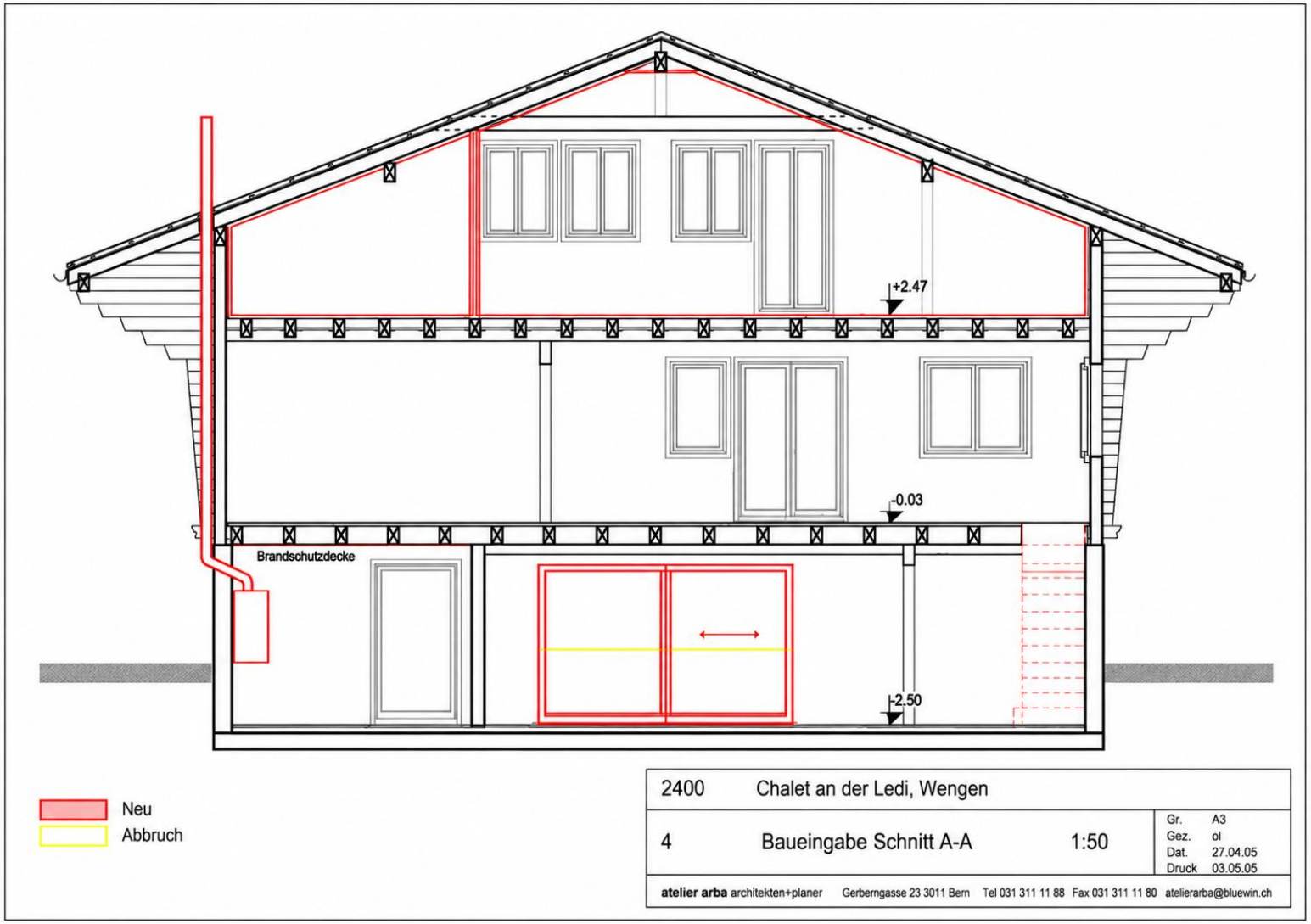
GRUNDRISSPLAN DACHGESCHOSS BAUJAHR (VOR UMBAU 2005)


Schiedel PPLAS
Techno Star
VKF No. 2 14769
1.00
1.12
93
1.39
3.03
3.63
Best. Fenster zu
Türe erweitern
Best. Fenster nach
unten erweitern
Neu
Abbruch
2400 Chalet an der Ledi, Wengen
5 Baueingabe Südfassade 1:50
Gr. A3
Gez. ol
Dat. 02.05.05
Druck 03.05.05
atelier arba architekten+planer Gerberngasse 23 3011 Bern Tel 031 311 11 88 Fax 031 311 11 80 atelierarba@bluewin.ch

SÜD-FASSADE


Schiedel PPLAS
Techno Star
VKF No. 2 14769
Neu
Abbruch
2400 Chalet an der Ledi, Wengen
6 Baueingabe Ostfassade 1:50
Gr. A3
Gez. ol
Dat. 27.04.05
Druck 03.05.05
atelier arba architekten+planer Gerberngasse 23 3011 Bern Tel 031 311 11 88 Fax 031 311 11 80 atelierarba@bluewin.ch

OST-FASSADE



FASSADENSCHNITT

Liegenschaft Lauterbrunnen 584/4028

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Lauterbrunnen, BFS-Nummer: 584
Grundstücksnummer	4028
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH862446351795
Grundstücksfläche	639 m^2
Grundbuchpläne	4298

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	An der Ledi
Ortsname	Wengen

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	567 m^2
Gebäude	72 m^2

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1347889	Wohnhaus An der Ledi 1556d, 3823 Wengen	72 m^2	72 m^2

Flächenanteile SDR	Keine
Bemerkungen AV	Keine
Dominierte Grundstücke	Keine
Bemerkungen Grundbuch	Keine
Selbstständige und dauernde Rechte	Keine

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
28.01.1927	L	Wasserleitungsrecht, ID 1999/014654 z.G. SDR Lauterbrunnen 584/3222
31.10.1946	L	Wasserbezugsrecht, ID 2003/000077 z.G. LIG Lauterbrunnen 584/3632
14.09.1959	R	Fusswegrecht, ID 1999/018522 z.L. LIG Lauterbrunnen 584/5983
14.09.1959	R	Wasserdurchleitungsrecht, ID 1999/018523 z.L. LIG Lauterbrunnen 584/5983
14.09.1959	R	Kloakendurchleitungsrecht, ID 1999/018524 z.L. LIG Lauterbrunnen 584/5983

Grundlasten

Keine

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Legende

AN	Anmerkung
AV	Amtliche Vermessung
BFS	Bundesamt für Statistik
DI	Dienstbarkeit
EGID	Eidgenössischer Gebäudeidentifikator
E-GRID	Eidgenössische Grundstücksidentifikation
GL	Grundlast
L	Last
LIG	Liegenschaft
MIT	Miteigentumsanteil
R	Recht
SDR	Selbstständiges und dauerndes Recht
STW	Stockwerkeigentum
z.G.	Zu Gunsten
z.L.	Zu Lasten

Auszug

Erstellungsdatum	04.08.2026 15:46
Ersteller/in	Sandra Wyss
Version	26.03.9

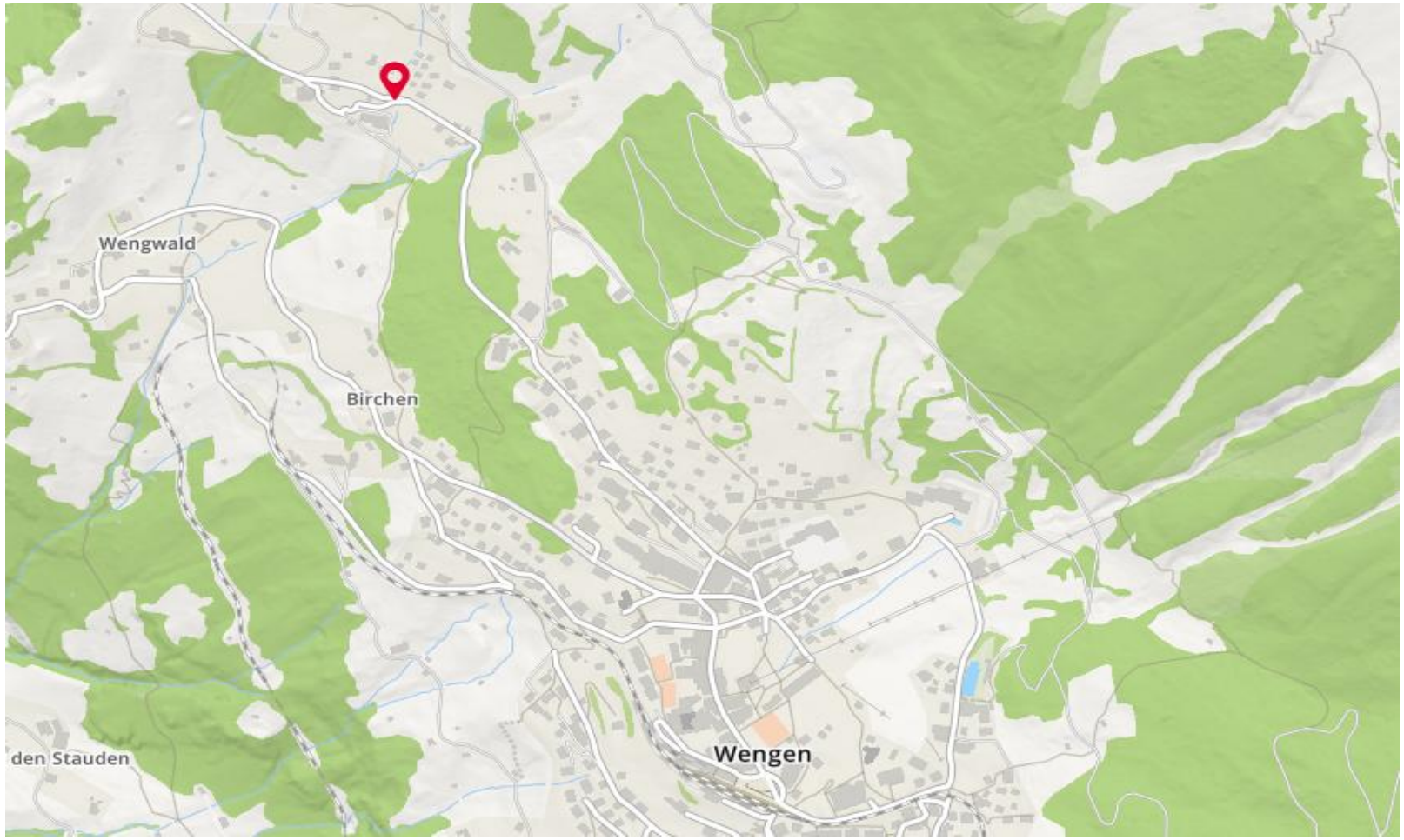
Keine Gewähr bezüglich Richtigkeit und Aktualität der Daten. Massgebend sind die Grundbuchdaten.

GRUNDBUCH

KATASTERPLAN

Lediweid
Chrapfelusweid
Fliela
Flielerai
An der Ledi
Rotweidli
Ammeterli
Stockweidli
Der Lisabeth

LAGEPLAN



LAGEPLAN