Alpstyle
IMMOBILIEN



VERKAUFSDOKUMENTATION

«MEHRFAMILIENHAUS-HÄLFTE MIT DREI WOHNUNGEN»

1.5 Zi WHG UG, 4.5 Zi WHG EG/OG,
+ 2.5 Zi WHG DG
mit Nebenräumen, Garage, Aussenabstellplätzen und Garten

Endweg 70, 3818 Grindelwald

Hier bin ich daheim...

ECKDATEN IM ÜBERBLICK

OBJEKTBEZEICHNUNG
Mehrfamilienhaus-Hälfte mit drei Wohnungen, Nebenräumen, einen Garagenplatz und Aussenparkplätze

OBJEKTADRESSE
Endweg 70 - west
3818 Grindelwald

BAUJAHR
1972/73

GRUNDSTÜCK
834 m²

GRUNDBUCH
Dienstbarkeiten gem. Auszug

GRUNDBUCHBLATTNUMMER
Wohnhaus Nr. 4208-2

AMTLICHER WERT
Haushälfte gesamt Fr. 908.950.-

GVB-WERT
ges. Liegenschaft Fr. 2.312.900.-

WERTQUOTE
Haushälfte 50/100

WOHNFLÄCHEN
1.5 Zi. WHG UG	55 m²
4.5 Zi WHG EG/OG	145 m²
2.5 Zi. WHG DG	70 m²

KUBATUR
gesamte Liegenschaft 1820 m³

ZONE
Wohnzone W3

NATURGEFAHR
Restgefährdung

VERKAUFSRICHTPREIS
CHF 2.500.000.-

BESICHTIGUNGEN
Individuell nach telefonischer Vereinbarung

ÜBERNAHMETERMIN
ab sofort/nach Vereinbarung

HEIZUNG
Ölheizung
Öltank 20 000lt
Wärmeabgabe via Radiatoren

ANSCHLÜSSE
Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon, Internet

HANDÄNDERUNGSKOSTEN
z.L. des Käufers
bei Erstwohnsitz bis CHF 800.000.- befreit

NOTARIAT/GRUNDBUCHAMT
Notar nach Absprache
z.L. des Käufers

AUSKUNFT
Martina Brügger
078 785 87 30

KONTAKT

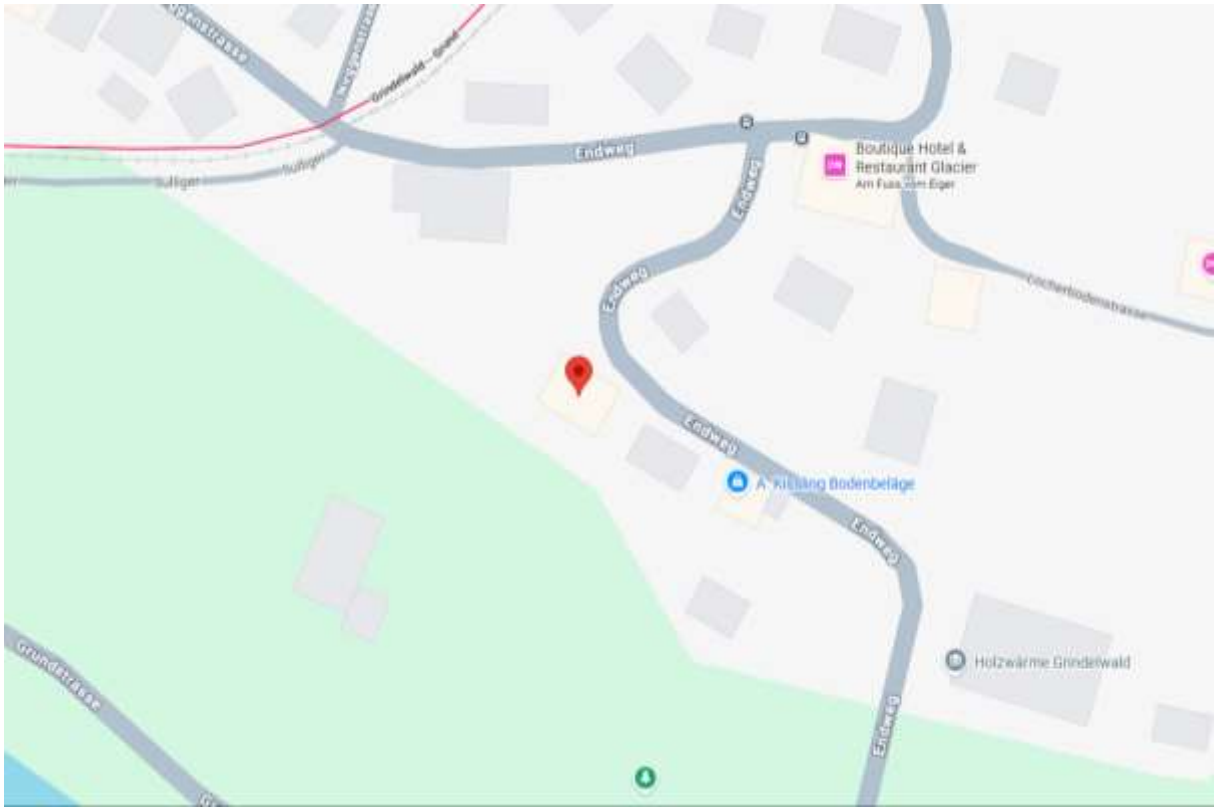
Alpstyle Immobilien AG
Dorfstrasse 22
3714 Frutigen

Zweigstelle
Dorfstr. 54
3715 Adelboden

Telefon 033 671 18 10
FAX 033 671 18 14

info@alpstyle-immobilien.ch
www.alpstyle-immobilien.ch

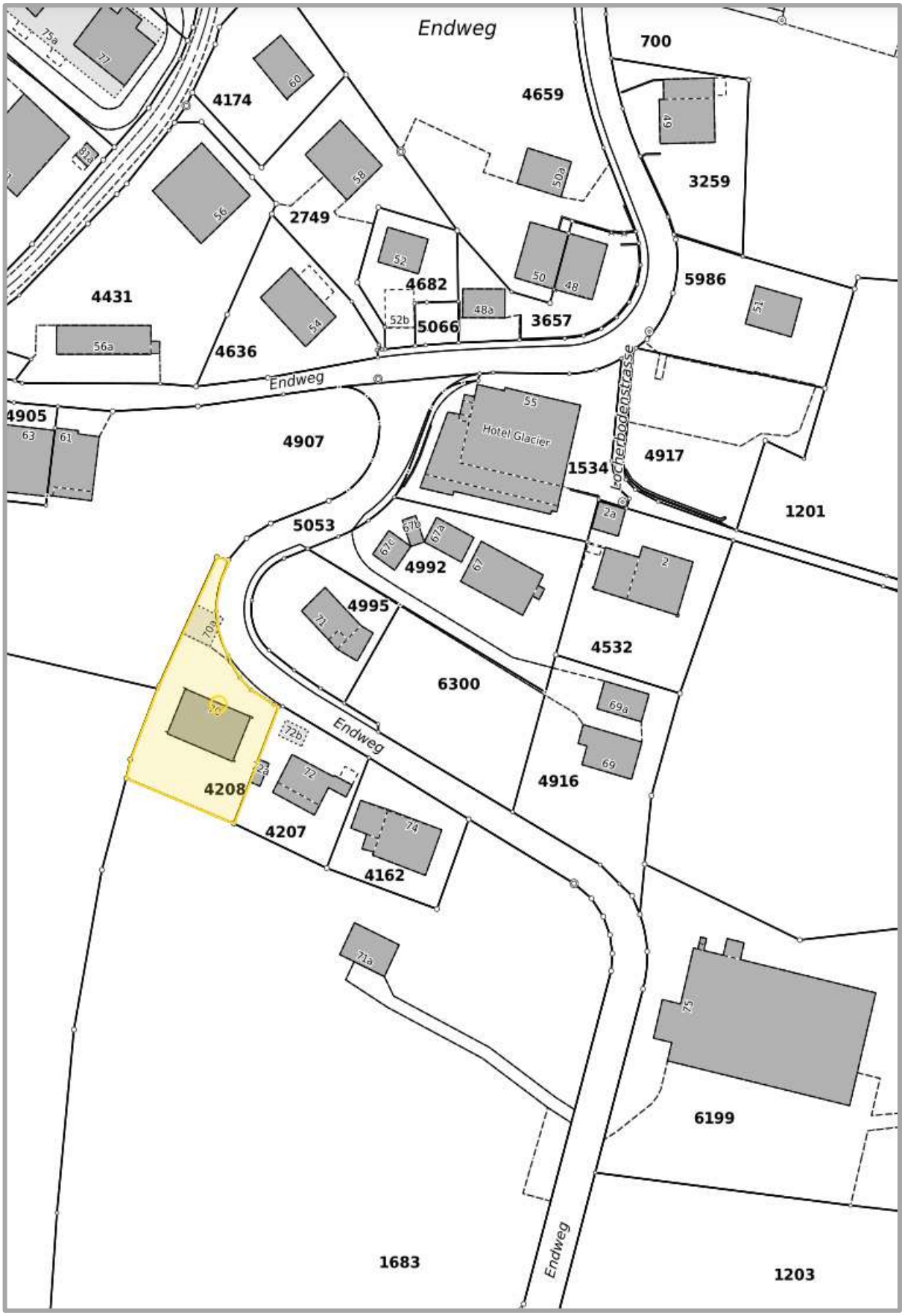
LAGEPLAN



LUFTBILD



SITUATIONSPLAN



Ein Einblick in die 4.5 Zimmer Wohnung im EG + 1. OG



Der Zugang in das Wohnhaus mit dem gemeinschaftlichen Treppenhaus





Die Küche mit Backofen, Mikrowelle, Glaskeramikherd, Dunstabzug, Abwaschbecken und Abwaschmaschine





Der offene Ess- und Wohnbereich mit Ausgang auf den Balkon

Der grosszügige Essbereich





Der Wohnbereich mit Cheminée und Sitzofen





Die Tagestoilette im EG





Treppauf gelangt man zu den weiteren Räumlichkeiten der 4.5 Zimmer Wohnung

Der Eingangsbereich mit Zugang zu den weiteren Zimmern





Schlafzimmer Nr. 1 mit Ausgang auf den Balkon

Das Badezimmer Nr. 1 mit Badewanne, Handwaschbecken und Toilette





Zimmer Nr. 2 mit Ausgang auf den Balkon

Zimmer Nr. 3





Das Badezimmer Nr. 2 mit step in Dusche, Handwaschbecken, Toilette und Fenster

Der Balkon im 1. OG mit Sonnenstore





Der schöne und unverbaubare Ausblick vom Balkon





Der Balkon im Erdgeschoss mit Sitzecke - ebenfalls mit Sonnenstore ausgestattet



Ein Einblick in die 2 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss



Treppauf gelangt man in die Wohnung im DG mit Einbauschrank im Vorraum und Zugang in den Estrich

Die Küche mit dem offenen Essbereich





Die Küche mit Kochherd, Abwaschbecken und Kühlschrank

Das Schlafzimmer mit Zugang zum kleinem Estrichraum und mit Ausgang auf den Balkon





Das Schlafzimmer bietet noch zusätzlich eine Nische für weitere Schlafmöglichkeit

Das Badezimmer mit step in Dusche, Handwaschbecken und Toilette





Der Balkon im Dachgeschoss bietet ebenfalls eine wunderschöne Aussicht



Ein Einblick in die 2 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss



Treppab ins Untergeschoss

Die Küche, Ess- und Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse





Die Küche ist mit einem 2er-Kochherd, Abwaschbecken und Kühlschrank ausgestattet

Das Schlafzimmer





Das Badezimmer mit walk in Dusche, Handwaschbecken und Toilette

Die grosszügige Terrasse mit Sonnenstore und Rasenfläche





Der grosszügige Rasenteil mit einer wunderschönen Aussicht

Weiter befinden sich der Technik- und Heizraum sowie die Waschküche im UG





Der Technik- und Heizraum - nebenan befindet sich die Waschküche

Die Garage wird mit der anderen Haushälfte geteilt – zwei weitere PP vor der Garage





Die Aussenansichten...

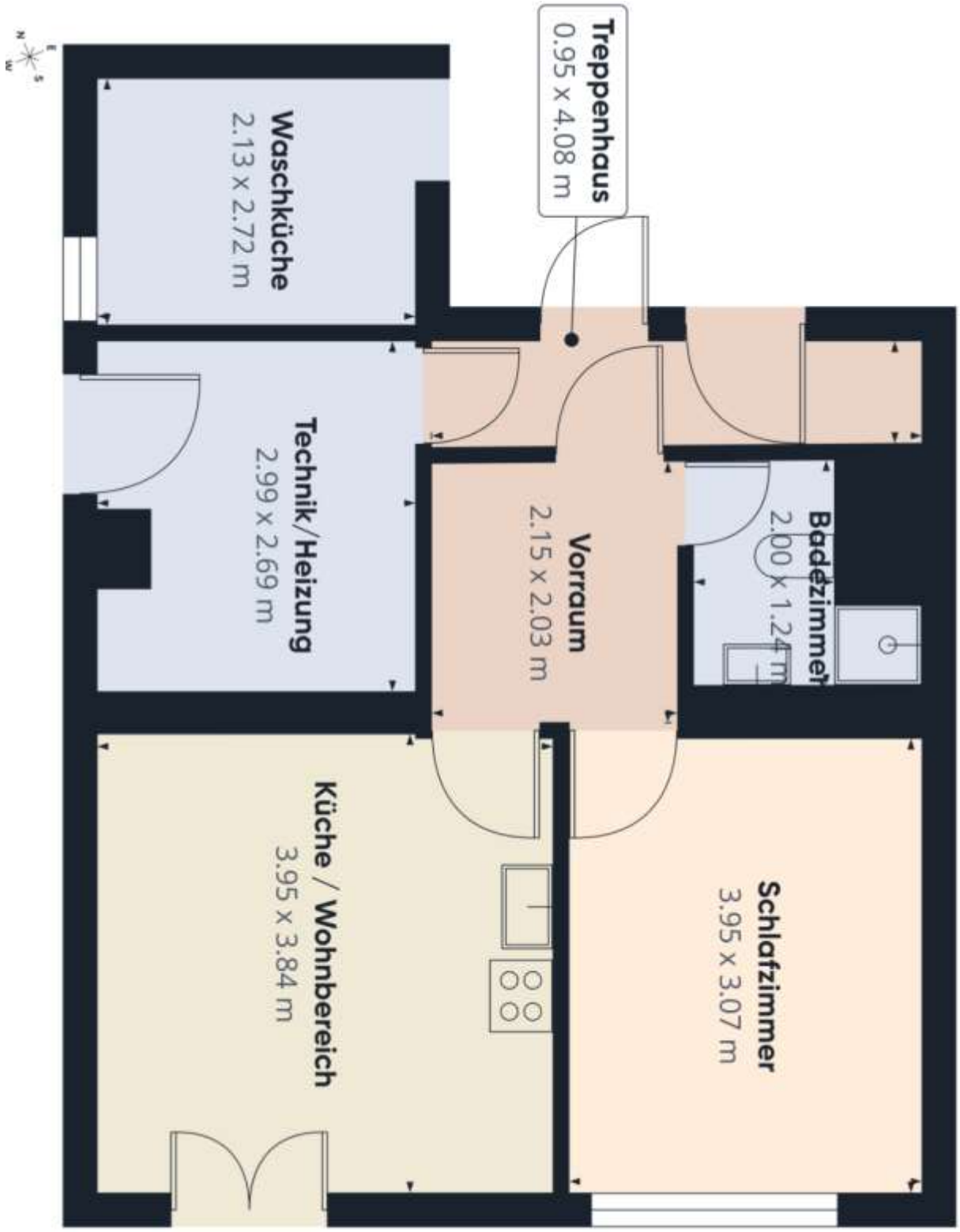




...rund um die Liegenschaft



UNTERGESCHOSS

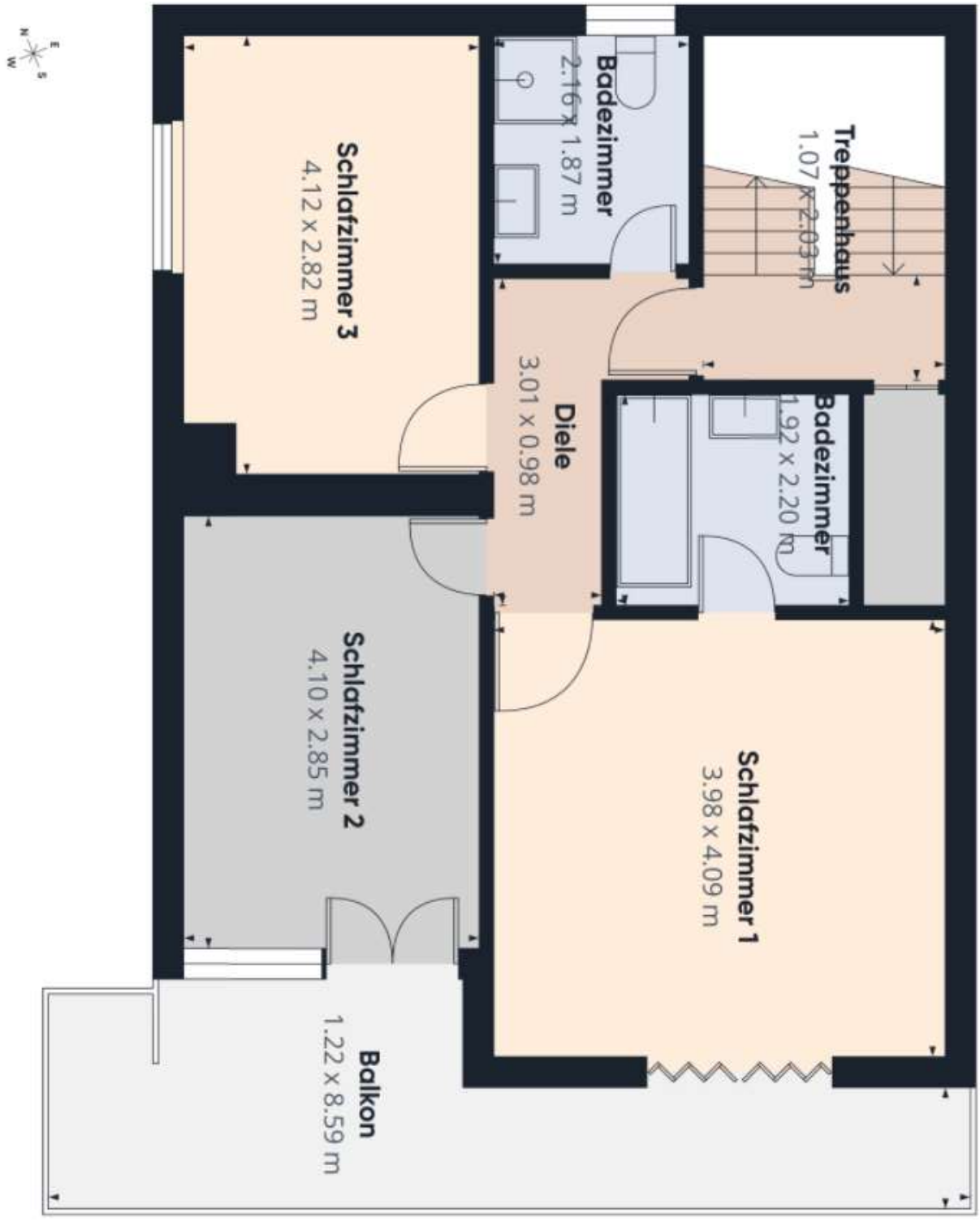


Terrassensitzplatz/Garten

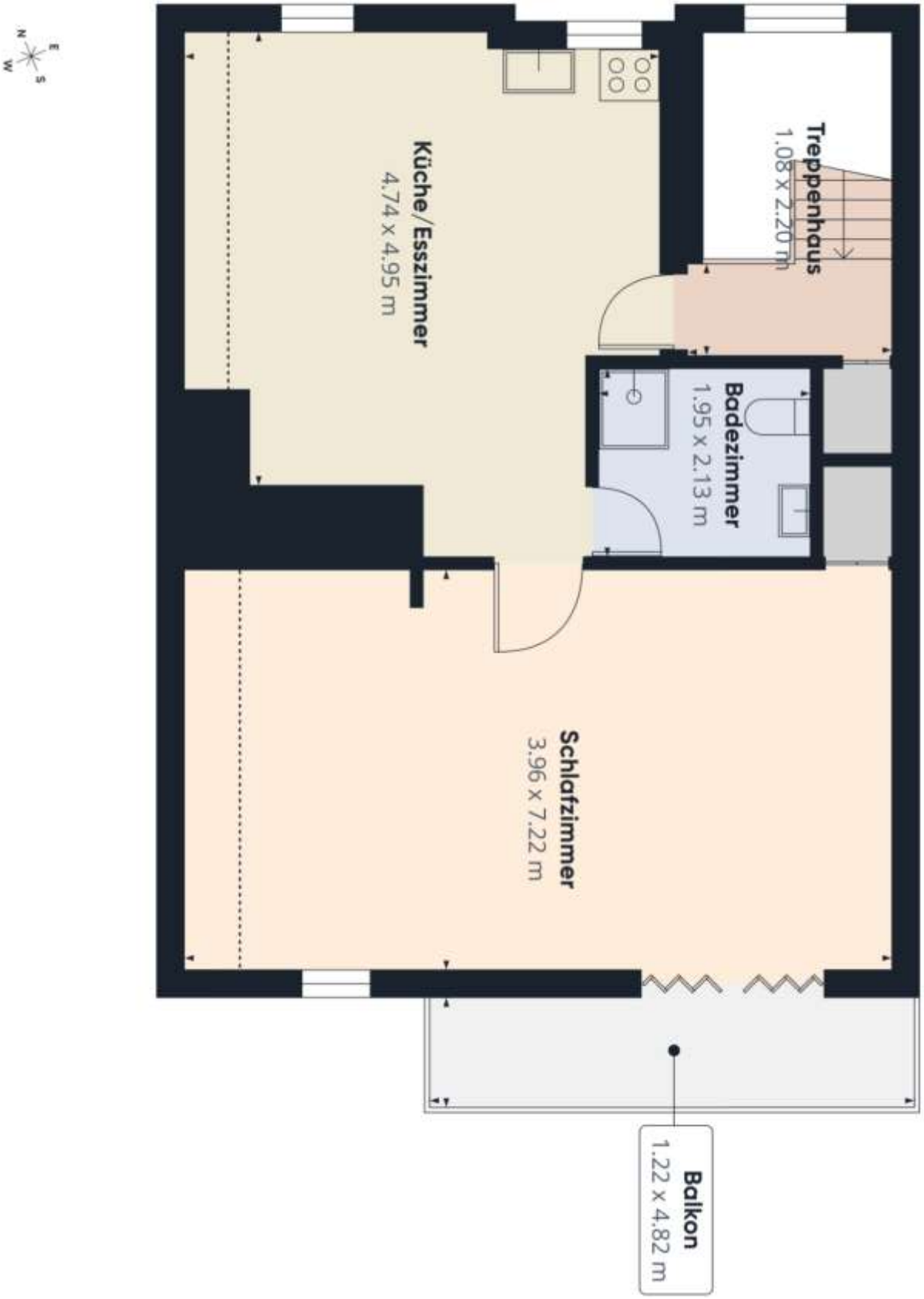
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



ZUSAMMENFASSUNG

«Drei Wohneinheiten, ein Haus voller Möglichkeiten – Wohnen und Investieren in Grindelwald»

Am Endweg 70 in Grindelwald erwartet Sie eine Liegenschaft, die grosszügigen Wohnraum, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und die besondere Lebensqualität der Berner Alpen miteinander verbindet. An ruhiger und sonniger Wohnlage präsentiert sich diese gepflegte, westseitige Mehrfamilienhaus-Hälfte mit drei unterschiedlich grossen Wohneinheiten und einem attraktiven Aussenraumangebot.

Die eindrucksvolle Bergkulisse, der schöne Garten und die angrenzende Landwirtschaftszone prägen den Charakter dieses Zuhauses. Mehrere Balkone sowie ein Terrassensitzplatz schaffen Raum, um die Umgebung zu geniessen – beim Frühstück an der frischen Luft, nach einem erlebnisreichen Tag in den Bergen oder bei einem gemütlichen Abend mit Familie und Freunden.

Ob als Anlageobjekt, als Wohnraum für Mitarbeitende, als Mehrgenerationenhaus oder für die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung: Die bestehende Aufteilung eröffnet verschiedene Perspektiven. Besonders wertvoll ist dabei die Übergabe ohne bestehende Mietverträge. Sie bietet der neuen Eigentümerschaft eine gute Ausgangslage, um die künftige Belegung und Bewirtschaftung nach den eigenen Vorstellungen zu planen.

Das Raumangebot – drei Wohnungen mit individuellem Charakter

Die Kombination aus einer kompakten 1.5-Zimmer-Wohnung, einer grosszügigen 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung und einer gemütlichen 2.5-Zimmer-Dachgeschosswohnung spricht unterschiedliche Wohnbedürfnisse an. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Zugang zu einem Aussenbereich und damit über einen besonderen Mehrwert im Alltag.

1.5-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss – kompakt wohnen mit Terrasse und Garten

Die 1.5-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss überzeugt durch ihren direkten Zugang zur Terrasse und zur eigenen Gartenfläche. Diese Verbindung von Innen- und Aussenraum verleiht der Wohnung eine besonders angenehme Wohnqualität und erweitert den persönlichen Lebensbereich ins Grüne.

Ob ein kleiner Essplatz im Freien, Liegestühle oder liebevoll bepflanzte Töpfe: Der Aussenbereich bietet Möglichkeiten, einen individuellen Rückzugsort zu gestalten. Die Wohnung eignet sich beispielsweise für einen Einpersonenhaushalt, als eigenständiger Wohnbereich für ein Familienmitglied oder zur längerfristigen Vermietung. Auch innerhalb eines Konzepts für Mitarbeiterwohnungen stellt sie eine interessante Ergänzung dar.

4.5-Zimmer-Wohnung im Erd- und Obergeschoss – grosszügiger Lebensmittelpunkt auf zwei Etagen

Das Herzstück der Liegenschaft bildet die 4.5-Zimmer-Wohnung, die sich über das Erdgeschoss und das Obergeschoss erstreckt. Die Aufteilung auf zwei Ebenen vermittelt ein angenehmes Hausgefühl und bietet Platz für gemeinsames Wohnen ebenso wie für persönliche Rückzugsmöglichkeiten.

Die hellen Wohnräume schaffen eine freundliche Atmosphäre und lassen sich nach den eigenen Bedürfnissen einrichten. Ob als Zuhause für eine Familie, für ein Paar mit zusätzlichem Raumbedarf oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: Das grosszügige Raumangebot bietet dafür eine ansprechende Grundlage.

Ein besonderer Vorzug sind die beiden grossen Balkone im Erd- und Obergeschoss. Sie erweitern die Wohnflächen nach draussen und eröffnen schöne Ausblicke auf die umliegende Bergwelt. So entsteht auf beiden Etagen ein zusätzlicher Ort zum Verweilen.

Eine separate Tagestoilette im Erdgeschoss ergänzt die praktische Raumaufteilung. Im Obergeschoss stehen zwei Badezimmer zur Verfügung – eines mit Badewanne und eines mit Dusche. Gerade bei der Nutzung durch mehrere Personen bietet diese Ausstattung zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung umfasst:

- 4.5 Zimmer auf zwei Etagen
- helle, freundliche Wohnräume
- einen grossen Balkon im Erdgeschoss
- einen weiteren grossen Balkon im Obergeschoss
- eine separate Tagestoilette im Erdgeschoss
- zwei Badezimmer im Obergeschoss, eines mit Badewanne und eines mit Dusche

2.5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss – gemütlicher Rückzugsort mit eigenem Balkon

Die 2.5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss ergänzt das Wohnungsangebot mit einem überschaubaren, gemütlichen Zuhause. Die Lage auf der obersten Etage und der eigene Balkon verleihen dieser Einheit einen besonderen Reiz.

Hier lässt sich die Bergwelt in ruhiger Atmosphäre geniessen – bei einem Kaffee am Morgen oder einem entspannten Ausklang des Tages. Die Wohnung bietet sich für Einzelpersonen oder Paare an und ist ebenso als eigenständige Einheit innerhalb einer familiären Nutzung oder eines Vermietungskonzepts interessant.

Garten und Aussenbereiche – mehr Platz für Lebensqualität

Der schöne Garten bildet eine wertvolle Ergänzung zum Wohnraum. Er bietet Platz für Erholung, gemeinsame Stunden im Freien und persönliche Gestaltungsideen. Ein gemütlicher Sitzbereich, blühende Beete oder eine kleine Kräuterecke können dem Aussenraum eine individuelle Note verleihen.

Die angrenzende Landwirtschaftszone unterstreicht den offenen, naturnahen Charakter der Lage. Zusammen mit der Aussicht auf die Bergwelt entsteht eine Umgebung, in der sich der Wechsel der Jahreszeiten unmittelbar erleben lässt.

Die verschiedenen Balkone und der Terrassensitzplatz verteilen die Aussenräume auf die einzelnen Wohneinheiten. Gerade bei einer Nutzung durch mehrere Haushalte ist dies ein wesentlicher Vorteil: Gemeinsame Nähe und persönliche Freiräume lassen sich gut miteinander verbinden.

Eine Garage mit einem Einstellplatz und zusätzliche drei Aussenparkplätze ergänzen das Angebot. Die gemeinschaftliche Waschküche für diese Haushälfte dient als praktische Infrastruktur für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Vielseitiges Potenzial – Raum für unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte

Die Stärke dieser Liegenschaft liegt in ihrer bestehenden Aufteilung. Drei Wohnungen unterschiedlicher Grösse ermöglichen es, verschiedene Wohnbedürfnisse innerhalb eines Hauses abzudecken und die Nutzung längerfristig auf die eigene Lebenssituation abzustimmen.

Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen

Wer selbst in Grindelwald wohnen und gleichzeitig Wohnraum vermieten möchte, findet hier eine interessante Ausgangslage. Die grosszügige Maisonettewohnung kann als eigener Lebensmittelpunkt dienen, während die beiden kleineren Einheiten separat vermietet werden. So lassen sich persönlicher Wohnkomfort und laufende Mieteinnahmen miteinander verbinden.

Ein Zuhause für mehrere Generationen

Auch für Familien, die nahe beieinander wohnen und dennoch ihre Eigenständigkeit bewahren möchten, bietet die Aufteilung attraktive Möglichkeiten. Eltern, erwachsene Kinder oder weitere Angehörige können eigene Wohnbereiche nutzen und gleichzeitig den Alltag miteinander teilen. Der Garten schafft Raum für Begegnungen, während die separaten Wohnungen Rückzug und Privatsphäre ermöglichen.

Wohnraum für Mitarbeitende

Für Unternehmen, die ihren Mitarbeitenden Wohnraum in Grindelwald zur Verfügung stellen möchten, lohnt sich die Prüfung dieser Liegenschaft als Personalhaus. Die unterschiedlichen Wohnungsgrössen erlauben verschiedene Belegungskonzepte. Eigene Aussenbereiche, Parkierungsmöglichkeiten und die gemeinschaftliche Waschküche ergänzen das Angebot.

Ein attraktives Wohnangebot am Arbeitsort kann für Betriebe zudem ein wertvoller Bestandteil der Mitarbeitergewinnung und langfristigen Personalplanung sein.

Eine interessante Grundlage für Anleger

Für Käuferinnen und Käufer mit Anlageabsicht bietet die Kombination verschiedener Wohnungsgrössen die Möglichkeit, unterschiedliche Mietergruppen anzusprechen. Die Vermietung mehrerer Einheiten verteilt die Mieteinnahmen auf verschiedene Haushalte und erlaubt eine differenzierte Bewirtschaftung.

Zusätzlich lässt sich prüfen, wie gezielte Auffrischungen oder zeitgemässe Anpassungen den Wohnkomfort und die Positionierung der einzelnen Wohnungen weiter verbessern könnten. Das Potenzial liegt dabei insbesondere in der Nutzung und Weiterentwicklung des bestehenden Raumangebots. Die konkrete Umsetzung richtet sich nach den baulichen Gegebenheiten und den geltenden Nutzungsbestimmungen.

Übergabe ohne bestehende Mietverträge – eine gute Ausgangslage für Ihre Planung

Die Liegenschaft wird vollständig frei von Mietverträgen übergeben. Dadurch kann die neue Eigentümerschaft die Erstbelegung, eine allfällige Eigennutzung sowie mögliche Auffrischungsarbeiten von Beginn an aufeinander abstimmen.

Dieser Umstand bietet sowohl privaten Käufern als auch Anlegern oder Unternehmen wertvolle planerische Flexibilität. Das gewünschte Nutzungskonzept kann vor dem Bezug beziehungsweise der Neuvermietung sorgfältig vorbereitet werden.

Die Mikrolage – naturnahes Wohnen am Endweg

Die Wohnlage am Endweg 70 verbindet ein ruhiges Umfeld mit der Infrastruktur eines lebendigen Bergdorfs. Der Garten, die angrenzende Landwirtschaftszone und die Aussicht auf die umliegenden Berge prägen das unmittelbare Wohngefühl. Hier stehen Freiraum, Naturbezug und eine angenehme Wohnatmosphäre im Vordergrund.

Die Qualität dieser Lage zeigt sich besonders im Alltag: ein Blick in die Berge vor Arbeitsbeginn, ein Moment auf dem Balkon oder ein Abend im eigenen Garten. Gleichzeitig stehen im Ort Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und weitere Angebote des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Der Endweg ist zudem in das örtliche Busnetz eingebunden. Die Ortslinie verbindet die Haltestelle Endweg unter anderem mit dem Bahnhof Grindelwald, dem Terminal und dem Bahnhof Grund. Damit bestehen Verbindungen zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten des Orts und zu den Ausgangspunkten für Ausflüge in die Bergwelt.

Diese Verbindung von Wohnruhe, Aussenraum und örtlicher Infrastruktur macht die Lage für unterschiedliche Bewohnergruppen interessant – für Familien und Berufstätige ebenso wie für Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt bewusst in einer alpinen Umgebung wählen.

Grindelwald – ein Wohnort mit internationaler Ausstrahlung

Grindelwald zählt zu den bekanntesten Feriendestinationen der Schweiz. Die Lage am Fuss des Eigers, die eindrucksvolle Landschaft und die vielfältigen Ausflugsmöglichkeiten verleihen dem Ort seinen unverwechselbaren Charakter. Neben

seiner touristischen Bedeutung ist Grindelwald auch ein gewachsener Lebens- und Arbeitsort.

Die Freizeitmöglichkeiten bereichern das Wohnen zu jeder Jahreszeit. Im Sommer locken Wanderungen, Bikeausflüge und Erlebnisse in der Bergwelt. Im Winter stehen Wintersport und die verschneite Landschaft im Mittelpunkt. Gebiete wie Grindelwald-First bieten sowohl im Sommer als auch im Winter ein vielseitiges Freizeitangebot.

Mit dem Grindelwald Terminal verfügt der Ort über einen wichtigen Zugang zur Jungfrauregion. Der Eiger Express verbindet das Terminal in rund 15 Minuten mit dem Eigergletscher und erschliesst damit weitere Ausflugs- und Wintersportmöglichkeiten.

Für die Liegenschaft am Endweg 70 bildet dieses Umfeld einen attraktiven Rahmen: Wohnen inmitten einer international bekannten Bergdestination, verbunden mit eigenen Aussenräumen und verschiedenen Möglichkeiten, das Haus persönlich oder wirtschaftlich zu nutzen.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Liegenschaft

Diese Mehrfamilienhaus-Hälfte spricht Menschen an, die Wohnraum mit Perspektive suchen. Die drei Wohneinheiten, die grosszügigen Aussenbereiche und die Lage in Grindelwald schaffen eine interessante Grundlage für unterschiedliche Vorstellungen – vom eigenen Zuhause mit ergänzender Vermietung bis zur langfristig ausgerichteten Anlage.

Gerne zeigen wir Ihnen die Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung und stehen Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Der ausgeschriebene Verkaufspreis versteht sich als Richtpreis. Nach der Besichtigung und Prüfung der Verkaufsunterlagen haben Sie die Möglichkeit, ein Kaufangebot einzureichen. Die Verkäuferschaft entscheidet über die Vergabe der Liegenschaft.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

MEINE NOTIZEN

BESTIMMUNGEN

Allgemeine Verkaufsbedingungen

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt nach Vereinbarung.

Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind, wie im Kanton Bern üblich, durch die Käuferschaft zu tragen.

Wir sind für diesen Verkauf Alleinbeauftragte.
Aus Rücksichtnahme und Respekt den Mietern gegenüber sind das Betreten des Grundstücks und die Innenbesichtigungen nur in Begleitung eines Vertreters unserer Firma möglich.
Für eine Terminvereinbarung wenden Sie sich bitte an uns.

Dossier-Verbindlichkeit

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten.
Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

Copyright

Die Verkaufsdokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.

Alpstyle IMMOBILIEN

Hauptsitz
Dorfstrasse 22
3714 Frutigen

+41 33 671 18 10
+41 78 785 87 30

info@alpstyle-immobilien.ch
www.alpstyle-immobilien.ch

Zweigniederlassung
Dorfstrasse 54
3715 Adelboden

+41 33 671 18 10
+41 78 785 87 30

info@alpstyle-immobilien.ch
www.alpstyle-immobilien.ch