Attraktive 2- Zimmerwohnung mit Balkon

Stampfi-Gässli 1
3770 Zweisimmen

Verwalten und Betreuen von Liegenschaften
Ausführung von Neu- und Umbauten
An- und Verkauf von Immobilien
Immobilien & Generalunternehmung AG - Kronenplatz 7 - CH-3775 Lenk - 033 733 18 40 - www.huh-immobilien.ch

Inhalt

1. Angaben zur Liegenschaft: 4
2. Die Lage 5
a) Die Infrastruktur 5
3. Die Umgebung 6
4. Die Liegenschaft 6
5. Die Wohnung 6
6. Das Wichtigste 6
7. Das Besondere 6
8. Fläche 7
9. Raumbeschrieb 7
a) Allgemeine Räume 7
10. Die Situation 8
11. Die Pläne 12
12. Die Bilder 15
a) Die Umgebung 15
13. BESTIMMUNGEN 30

Zweisimmen

Zweisimmen ist eine Gemeinde im Kanton Bern und liegt auf 948 Metern über Meer. Mit rund 2’800 Einwohnern bildet sie das Eingangstor zum Saanenland und ist zugleich ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit direkter Bahnverbindung nach Montreux sowie guter Anbindung an Spiez, Thun und die Lenk.

Als Ferien- und Wohnort ist Zweisimmen ganzjährig attraktiv. Im Winter eröffnet sich von hier der Zugang zum weitläufigen Skigebiet Gstaad Mountain Rides, das Pisten für jedes Niveau bietet. Im Sommer locken blühende Alpweiden, eindrucksvolle Bergtouren und abwechslungsreiche Mountainbike-Routen. Dank seiner zentralen Lage liegt Zweisimmen in unmittelbarer Nähe zweier bekannter Destinationen: Gstaad, das für internationales Flair, gehobene Hotellerie und Kulturveranstaltungen steht, und Lenk, die mit ihrer Ursprünglichkeit, Familienfreundlichkeit und naturnahen Erlebnissen begeistert.

Das Ortsbild von Zweisimmen ist geprägt von traditionellen Chalets und der markanten Dorfkirche. Neben der alpinen Kulisse bietet der Ort eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Coop, Migros, Aldi, Landi und zahlreichen Fachgeschäften. Lokale Produzenten ergänzen das Angebot mit Spezialitäten aus der Region, allen voran dem berühmten Simmentaler Alpkäse.

Auch kulturell hat die Region viel zu bieten. Veranstaltungen im Ort, traditionelle Feste sowie Sehenswürdigkeiten in der Umgebung – von der Burgruine Weissenau bis zum Freilichtmuseum Ballenberg – machen Zweisimmen zu einem vielseitigen Ausgangspunkt im Herzen des Berner Oberlands.

Zweisimmen vereint den Charme eines authentischen Alpendorfs mit der Anziehungskraft internationaler Ferienregionen. Wer hier lebt oder Ferien verbringt, geniesst die perfekte Balance zwischen Ursprünglichkeit, Kultur und erstklassiger Infrastruktur.

1. Angaben zur Liegenschaft:

Eigentümer	Lachat	
Adresse der Liegenschaft	Stampfi-Gässli 1, 3770 Zweisimmen	
Baujahr	1980	
Grundbuchnummer Whg.	794-953-9	
Grundstückgrösse	388 m^2	
Stockwerk	1. Obergeschoss	
Wertquote Whg.	92/1’000	
Amtlicher Wert Whg.	Fr. 160'290.-	
Gebäudeversicherungswert	-	
Stand EF	Fr. 45'021.34.- ganzes Haus, 31.12.2025	
Nebenkosten pro Jahr	Fr. ca. 4’250.-	Stand 2025
Vorhandene Schuldbriefe	Namen-Papier-Schuldbrief	Fr. 130'000.-
Zonenordnung	Kernzone städtisch, KS2	
Wasserversorgung	An Gemeindewasserversorgung angeschlossen	
Kanalisation	An ARA Obersimmental angeschlossen	
Strom	An Netz BKW über Boden angeschlossen	
Telefon	Anschluss vorhanden	
TV	Satellitenempfang TV / Radio	
Inventur	Teilmöbliert	
Übernahme	Nach Absprache	

Verkaufspreis	2- Zimmerwohnung	Fr. 310'000.-
	Mobiliar	Fr. 8'000.-
		Fr. 318'000.-

Einmalige Verschreibungskosten zu Lasten Käuferschaft:

- Handänderungsabgaben (Staat) ca. 1.8 %
- Notariatskosten inkl. Grundbuchgebühren etc. ca. 0,9 %
- Als Notar wird Dorfnotare Lenk empfohlen

2. Die Lage

a) Die Infrastruktur

Das zu verkaufendes Objekt befindet sich an einem gut gelegenen Standort mit folgenden Eckdaten.

Volksschule Lenk	800 m
Einkaufsmöglichkeiten Zweisimmen	350 m
Bushaltestation / Zug	450 m
Skigebiet Zweisimmen	500 m
Lenk	13.8 km

Die Liegenschaft, rot markiert

Beschreibung der Immobilie

3. Die Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler und dennoch leicht erhöhter Lage. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und Dienstleistungsbetriebe sind in wenigen Gehminuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem die Zahnarztpraxis Streit sowie die Restaurants Bären und DINH. Auch Metzgerei, Coop, Migros und Denner sind bequem zu Fuss erreichbar.
Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über eine ansteigenden Vorplatz bzw. einen leicht erhöht gelegenen Hauseingang. Vor dem Gebäude befinden sich Parkplätze, welche jedoch der Zahnarztpraxis zugeordnet sind. Zur Wohnung selbst gehört kein eigener Parkplatz.

4. Die Liegenschaft

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit traditioneller Holzfassade und charakteristischem Erscheinungsbild.
Der Hauseingang ist über eine Treppe erreichbar. Vom gemeinsamen Treppenhaus werden die einzelnen Wohnungen erschlossen. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Zur Wohnung gehört zudem ein separater Keller. Weitere gemeinschaftliche Nebenräume befinden sich im Erdgeschoss der Liegenschaft. Dort sind unter anderem technische Installationen sowie die Sicherungs- und Verteilanlagen des Gebäudes untergebracht.
Das gesamte Gebäude umfasst 10 Wohneinheiten.

5. Die Wohnung

Die Wohnung verfügt über einen praktischen Grundriss und umfasst einen Eingangsbereich, einen Nassraum mit Dusche, ein Schlafzimmer, eine separate Küche sowie einen Wohn- und Essbereich. Vom Wohnbereich besteht Zugang zum Balkon. Dieser ist gegen Nordosten ausgerichtet und bietet einen schönen Blick über die umliegenden Bebauungen sowie auf die grüne Berglandschaft.
Die Küche ist mit den üblichen Einbaugeräten ausgestattet und verfügt über ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche. Der Nassraum umfasst Dusche, WC und Lavabo.

6. Das Wichtigste

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne dringende Renovierungsarbeiten übernommen und direkt bewohnt werden. Die Eigentümer haben die Wohnung bisher selbst als Ferienwohnung genutzt und nicht an Dritte vermietet.
In nächster Zeit ist in der Liegenschaft ein Ersatz der Heizungsanlage vorgesehen. Das weitere Vorgehen sowie die damit verbundenen Massnahmen und Kosten werden im Rahmen der Eigentümerversammlungen besprochen.

7. Das Besondere

Die Liegenschaft gilt uneingeschränkt als Zweitwohnung, keine Auflage zur Vermietung.
Die Bebauung ist unweit vom Dorf und den Wanderwegen gelegen.

8. Fläche

Beschreibung	Fläche
Wohnung	46.1m^2
Balkon	5.0 m^2

9. Raumbeschrieb

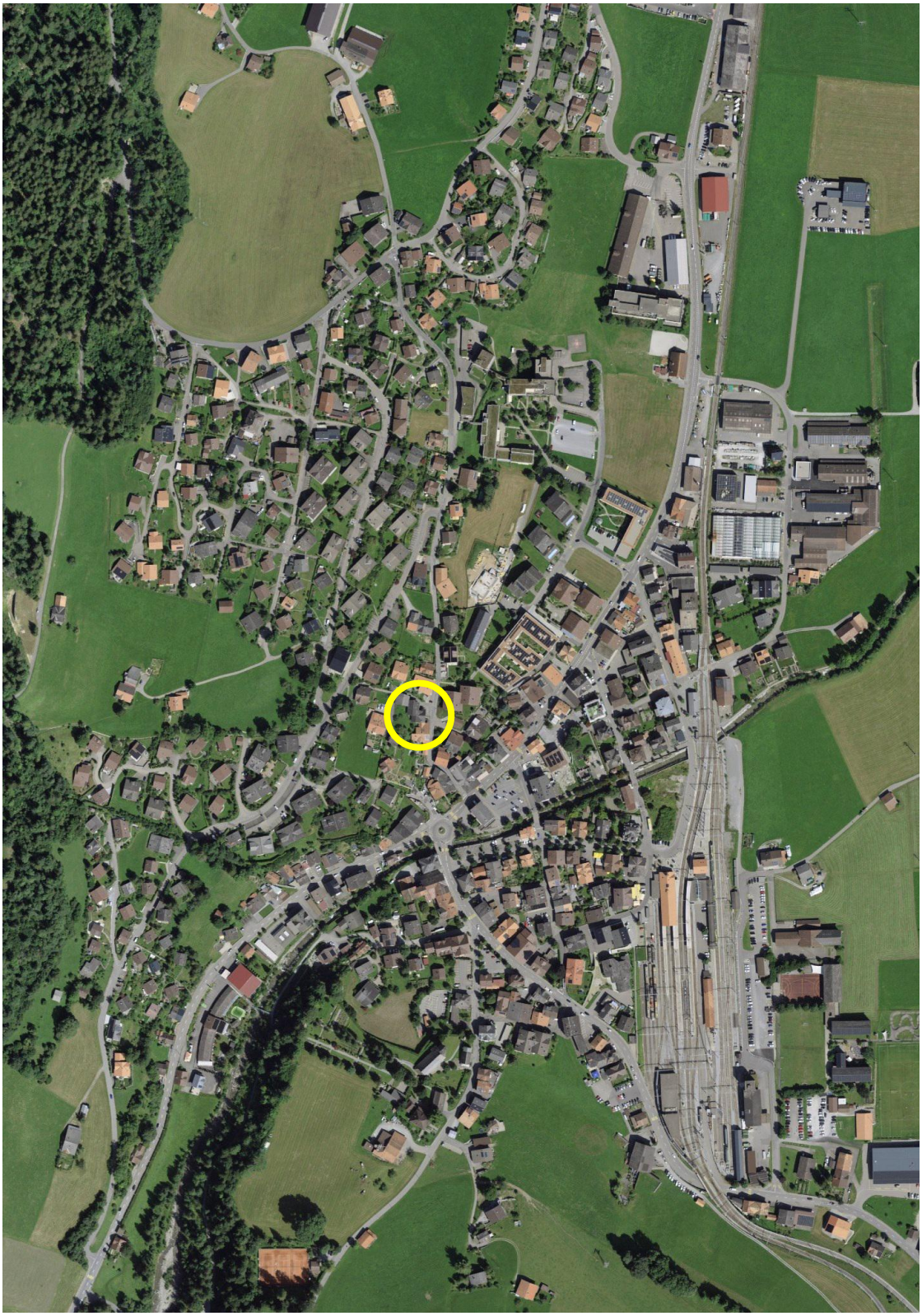
a) Allgemeine Räume

Raum	Boden	Wände	Decke
Beschreibung			
Eingangsbereich	Parkett	Verputz	Verputz
Nassraum	Laminat	Verputz	Verputz
Zimmer	Parkett	Verputz	Verputz
Küche	Parkett	Verputz	Verputz
Wohnzimmer	Parkett	Verputz	Verputz

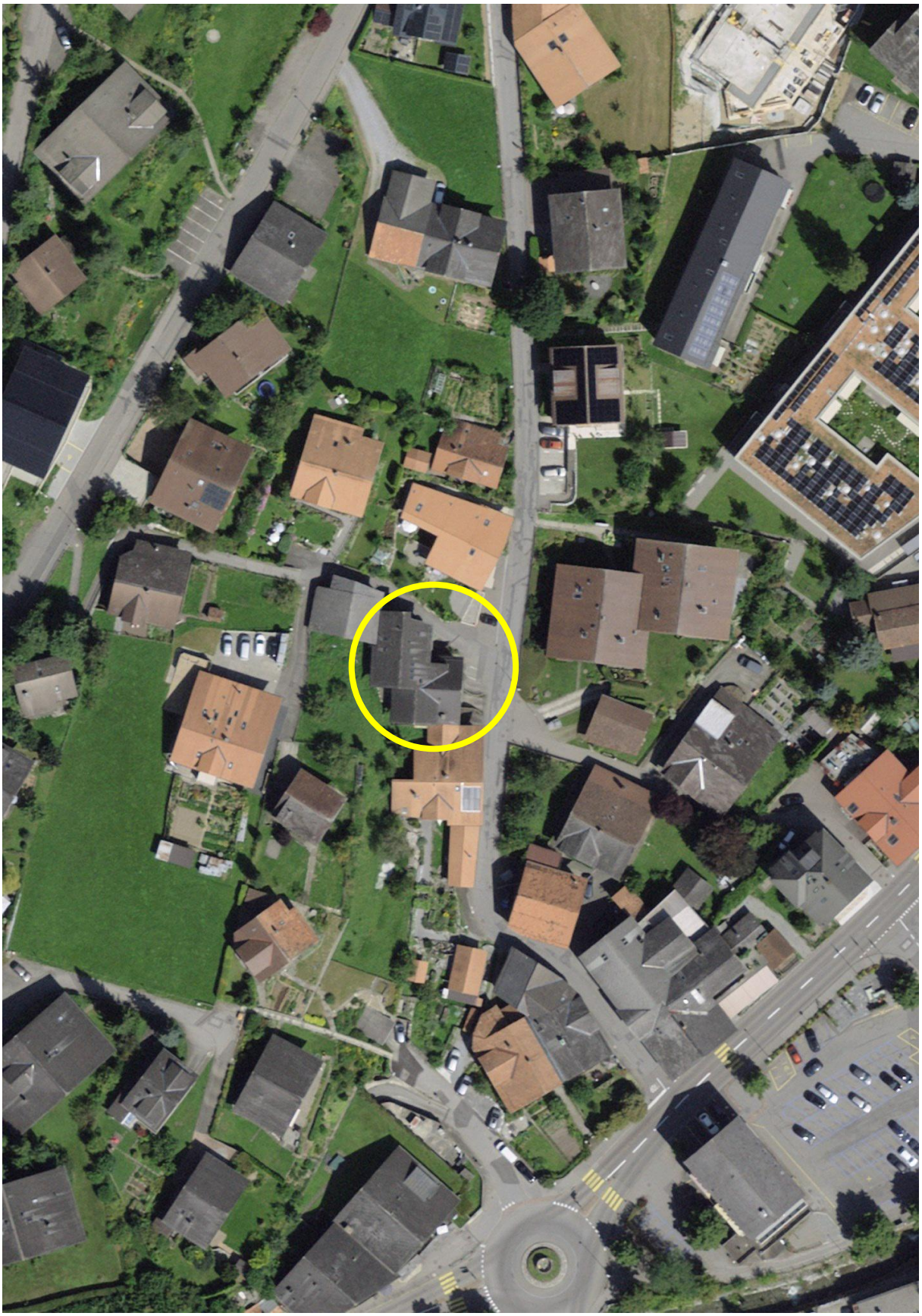
Ausbau	
Fenster	2- fach Isolations-Verglasung, Holz- Holz
Türen	Futtertüren , glatt, Holz
Heizung	El. Heizung, Speicher
Brauchwasser	Warmwasser über Zentralheizung
Küche	Kunstharzfront mit Chromstahlabdeckung, Elektroherd, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dampfabzug, Geschirrspülmaschine

Gebäude			
UG	Beton	Mauerwerk	Beton
EG	Beton	Mauerwerk	Beton
OG	Beton	Mauerwerk/Holzkonstruktion	Beton
DG	Beton	Mauerwerk/Holzkonstruktion	Sparrenlage
Dach	Eternit	Kupfer Spenglerei	

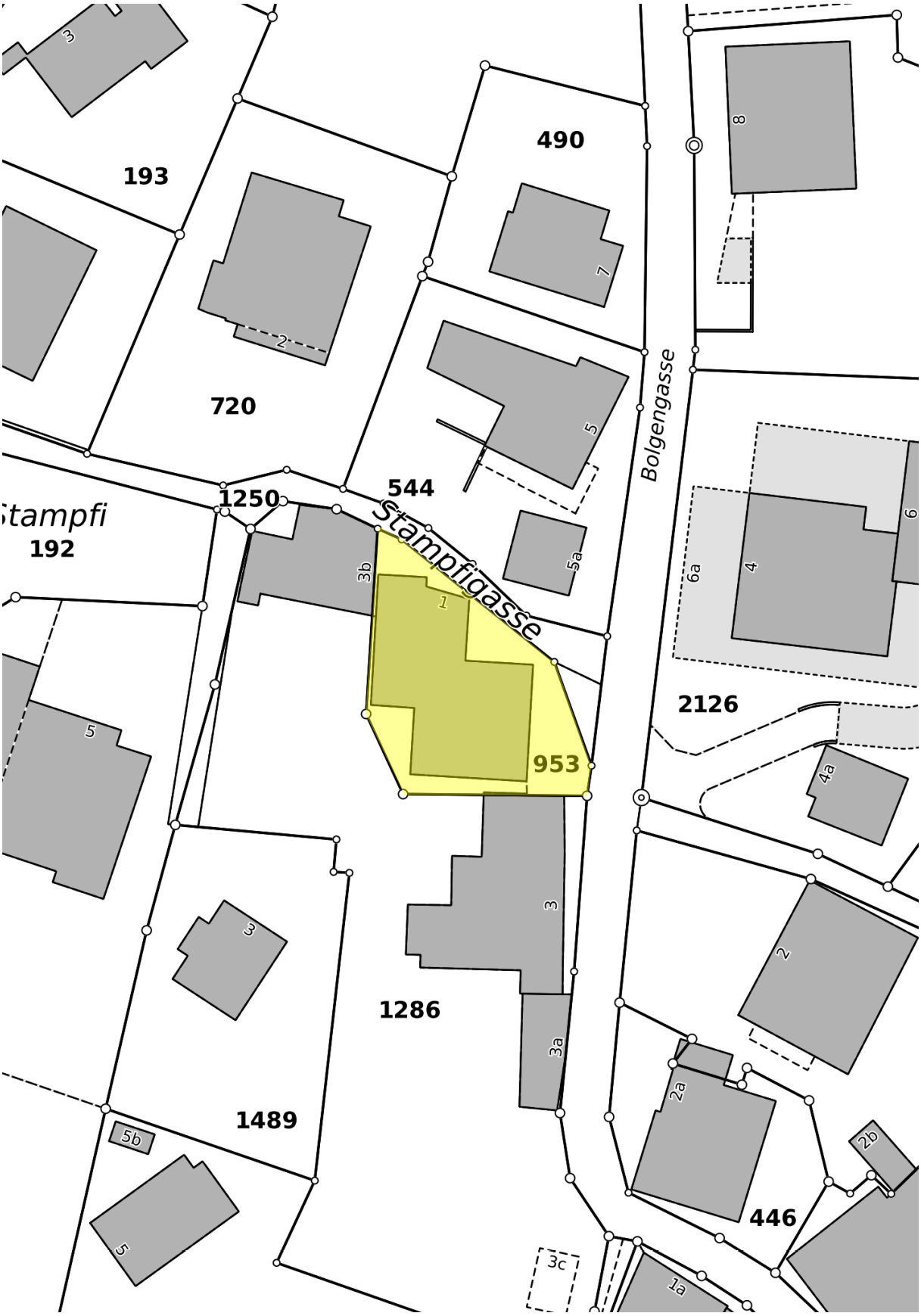
10. Die Situation



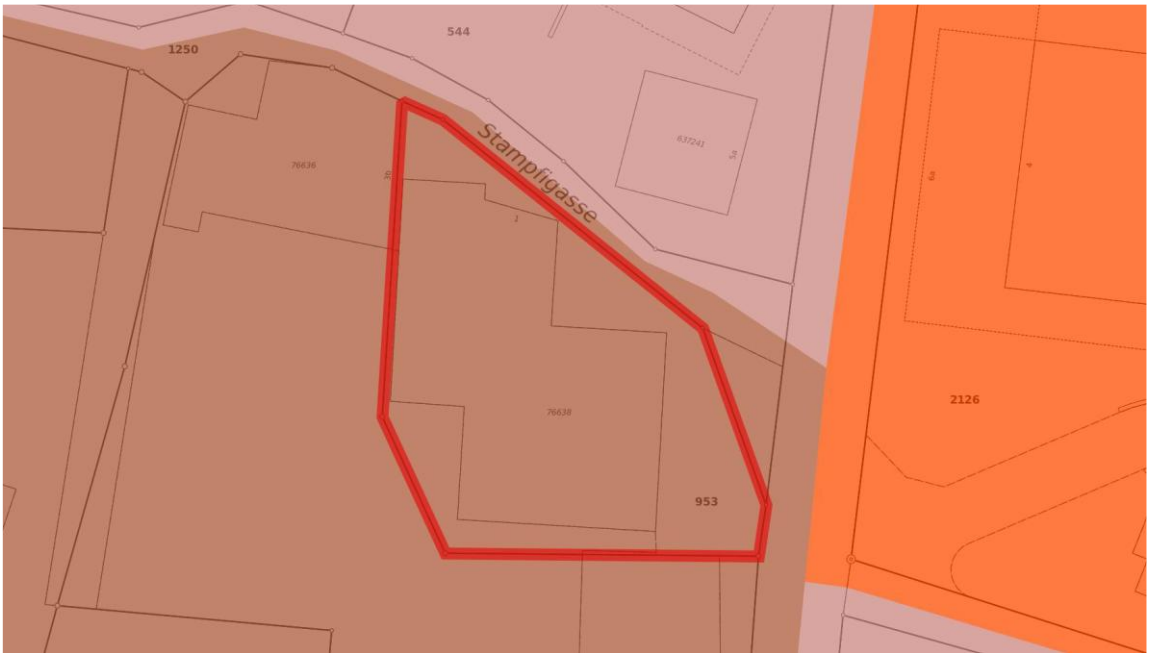
Die Parzelle ist gelb markiert



Die Parzelle ist gelb markiert

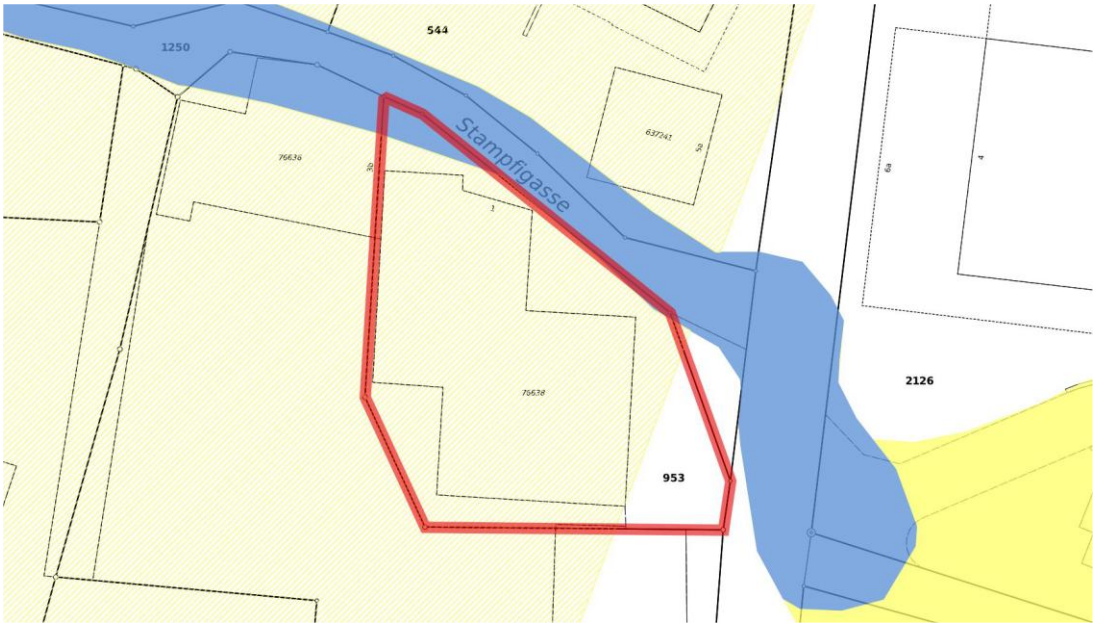


Die Parzelle ist gelb markiert



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Kernzone städtisch KS2	388 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Kernzone ländlich KL2		
		Wohnzone W3		

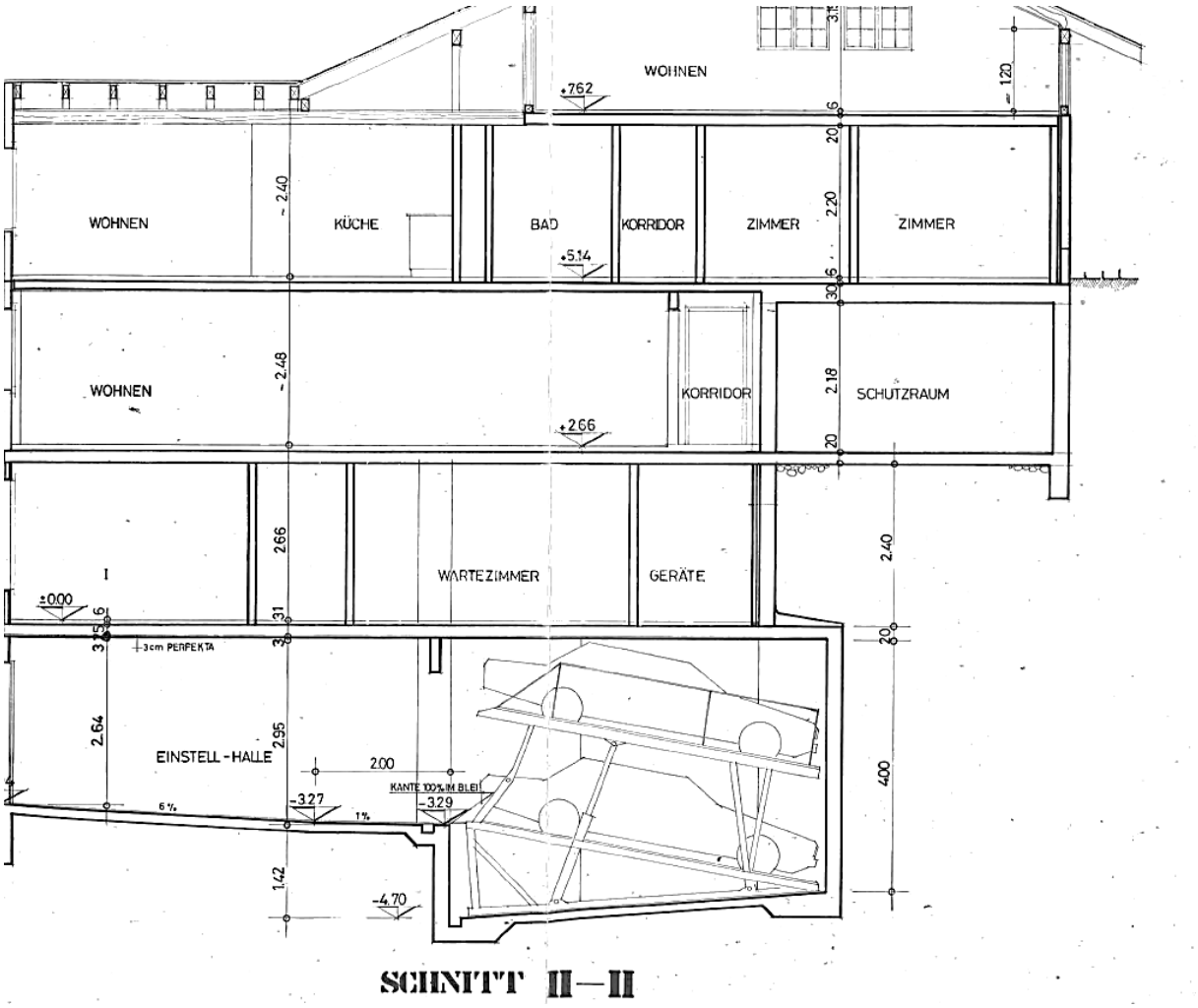
Die Parzelle ist rot markiert



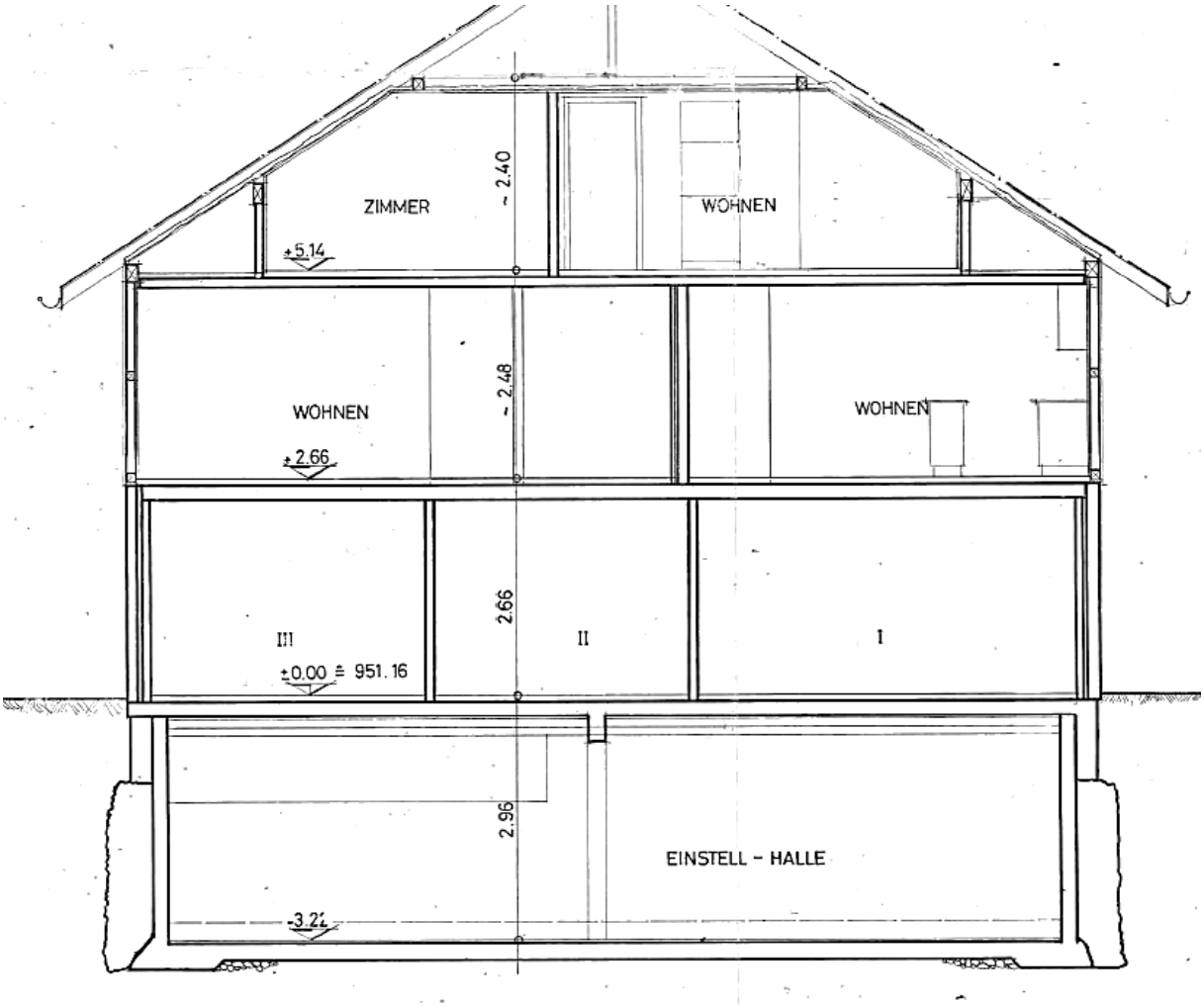
		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Restgefährdung	333 m²	85.8%
		Mittlere Gefährdung	13 m²	3.4%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Geringe Gefährdung		

Die Parzelle ist rot markiert

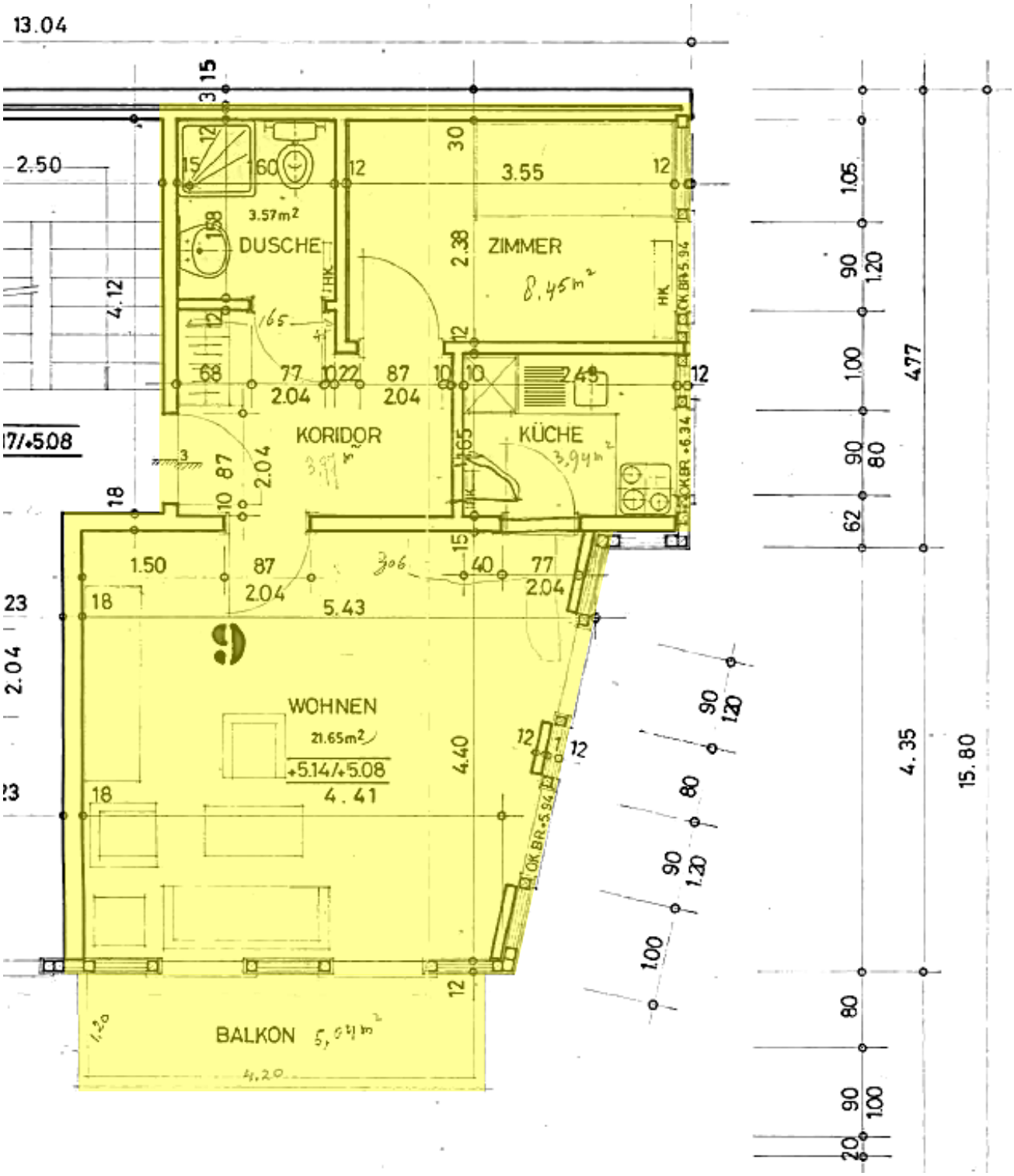
11. Die Pläne



Der Querschnitt
Die Einstellhalle wird nicht mehr so genutzt.



Der Querschnitt



Der Grundriss von der Wohnung
Die Wohnung ist gelb markiert

12. Die Bilder

a) Die Umgebung

Die Ostfassade

Der Zugang zum Wohnhaus und zu dem Schrankraum/ Skiraum

b) Der Ski- und Schrankraum

Der Eingang des Schrankraums/ Skiraum

Der Schrankraum und die Wasserverteilung

Der Schrankraum/ Skiraum

Der Schrankraum
Der Schrank ist gelb markiert

c) Die Allgemeinen Räumlichkeiten

Der Eingangsbereich

Der Zugang zum Keller

Der Kellerbereich

Der Keller

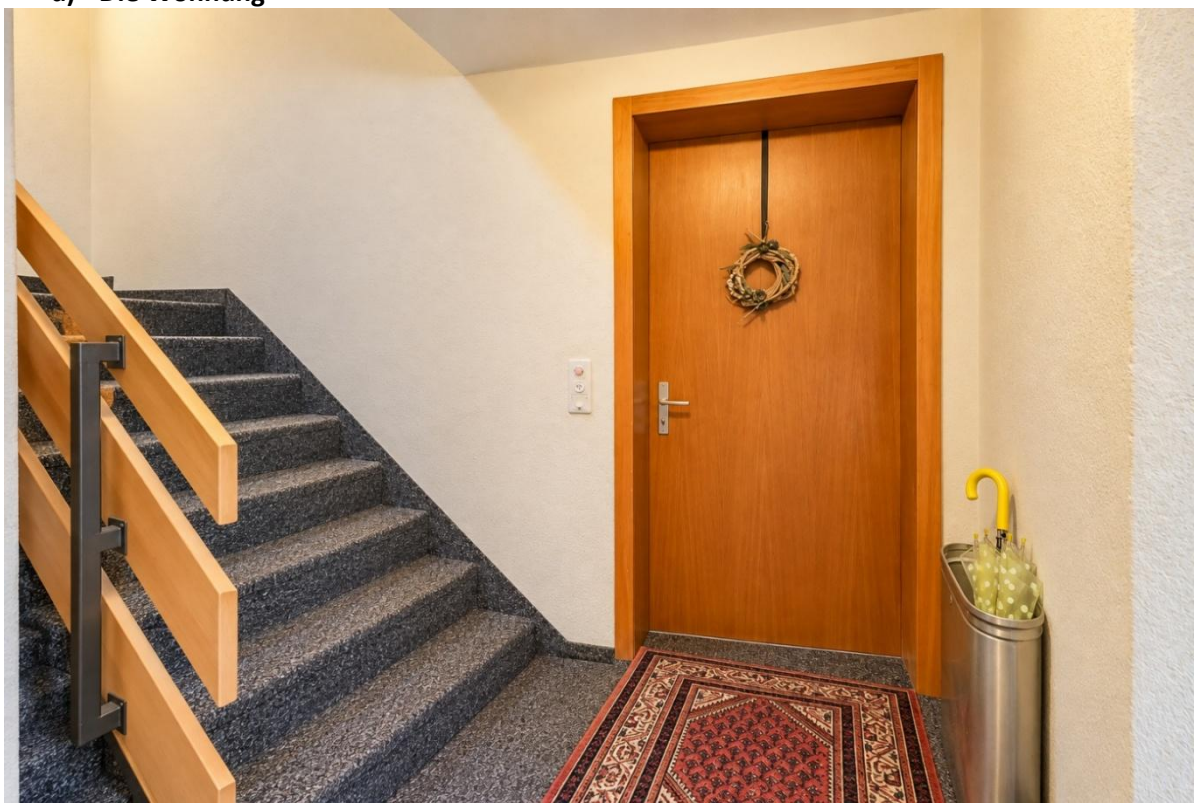
Das Treppenhaus und der Zugang zu der Waschküche

Die Waschküche

Die Waschküche

Die Sicherungen

d) Die Wohnung



Der Wohnungseingang

Der Eingangsbereich

Der Nassraum

Das Schlafzimmer

Das Schlafzimmer

Der Korridor mit Zugang zu der Küche

Die Küche

Der Korridor mit Zugang zum Wohnzimmer

Das Wohnzimmer

Das Wohnzimmer

Das Wohnzimmer

Das Wohnzimmer

Das Wohnzimmer

e) Der Balkon

Der Balkon mit Blick nach Norden

Die Aussicht nach Osten

Der Balkon mit Blick nach Süden

13. BESTIMMUNGEN

Besichtigungstermine
Wir bitten Sie, die Privatsphäre der Eigentümerschaft sowie die Ruhe des Quartiers zu respektieren. Einzelbesichtigungen ohne vorherige Absprache sind nicht gestattet.

- Der Verkauf erfolgt im Alleinauftrag durch die HUH Immobilien & GU AG.
- Besichtigungen sind nur in Begleitung eines Vertreters unserer Firma möglich.
- Eine Terminvereinbarung ist erforderlich und auch spontan möglich.
- Termine können per E-Mail oder telefonisch vereinbart werden.

Dossier-Verbindlichkeit
- Die Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen erstellt, Abweichungen zu Möblierung und Einrichtungsgegenständen bleiben vorbehalten.
- Das Objekt wird im besichtigen Zustand gekauft.
- Die Dokumentation bildet weder eine verbindliche Grundlage für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag.

Kaufzusage & Finanzierung
- Eine Kaufzusage von Interessenten ist schriftlich erwünscht.
- Nach der Zusage des Eigentümers ist eine Finanzierungsbestätigung dringend erforderlich.
- Die Finanzierungsbestätigung muss von einer Schweizer Bank stammen.
- Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar etc.) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Notar & Vertragsabwicklung
- Der Notar wird von der Käuferschaft bestimmt. Wir empfehlen den Dorfnotar in Lenk (Aegertenstrasse 7, 3775 Lenk).
- Die notarielle Beurkundung erfolgt durch die offizielle Unterzeichnung des Kaufvertrags beim Notar.

Übergabe & Meldungen
- Gemeinsam mit dem Käufer wird das Datum für die Übergabe des Objekts festgelegt und im Vertrag festgehalten.
- Nach der notariellen Beurkundung erfolgt die Meldung der Handänderung an Gemeinde, Tourismusverband, BKW, STWEG und ggf. notwendige Versicherungen (GVB) durch die HUH.
- Mit der Übergabe gehen Nutzen und Schaden an die Käuferschaft über.

Finanzielle Bestimmungen
- Der Kaufpreis ist zum vereinbarten Zeitpunkt und in der festgelegten Form zu zahlen.
- Allfällige Hypotheken müssen von der Käuferschaft direkt mit der finanzierenden Bank geklärt werden.

Copyright und Vertraulichkeit
- Die Verkaufsdokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung weder vervielfältigt noch an Dritte weitergegeben werden.
- Alle in den Dokumenten enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln.

Ihre Immobilie unsere Leidenschaft

HUH IMMOBILIEN LENK