# CHALET «RUSTICA»

3997 Bellwald

RITZ IMMOBILIEN

# Ortsbeschrieb

## 3997 Bellwald

Bellwald ist ein malerisches Bergdorf im Wallis und die höchstgelegene Gemeinde (1'560 m ü. M.) im Goms. Dank seiner Ausrichtung geniessen Bellwalder überdurchschnittlich viele Sonnenstunden. Die Gegend besticht mit blühenden Alpenwiesen, kristallklaren Bergseen und majestätischen Bergen.

Bellwald ist eine beliebte Adresse für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Zu jeder Jahreszeit bietet die Destination zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und atemberaubende Landschaften.

Im Winter bietet Bellwald ein schneesicheres Skigebiet mit modernen Liftanlagen auf 1600-2560 m ü. M. Zauberhafte Winterwanderwege laden ein, die Ruhe der verschneiten Natur zu erleben.

Mit der Frühlingssonne erwacht eine marchen-hafte Sommerlandschaft mit Wander- und Themenwegen, die Gross und Klein verbinden - für Spannung sorgt zudem der Outdoor-Park. Wer's noch rasanter mag, stürzt sich in den über die Landesgrenzen hinaus bekannten Bikepark.

# Situation / Lage

## Bellwalderstrasse 431

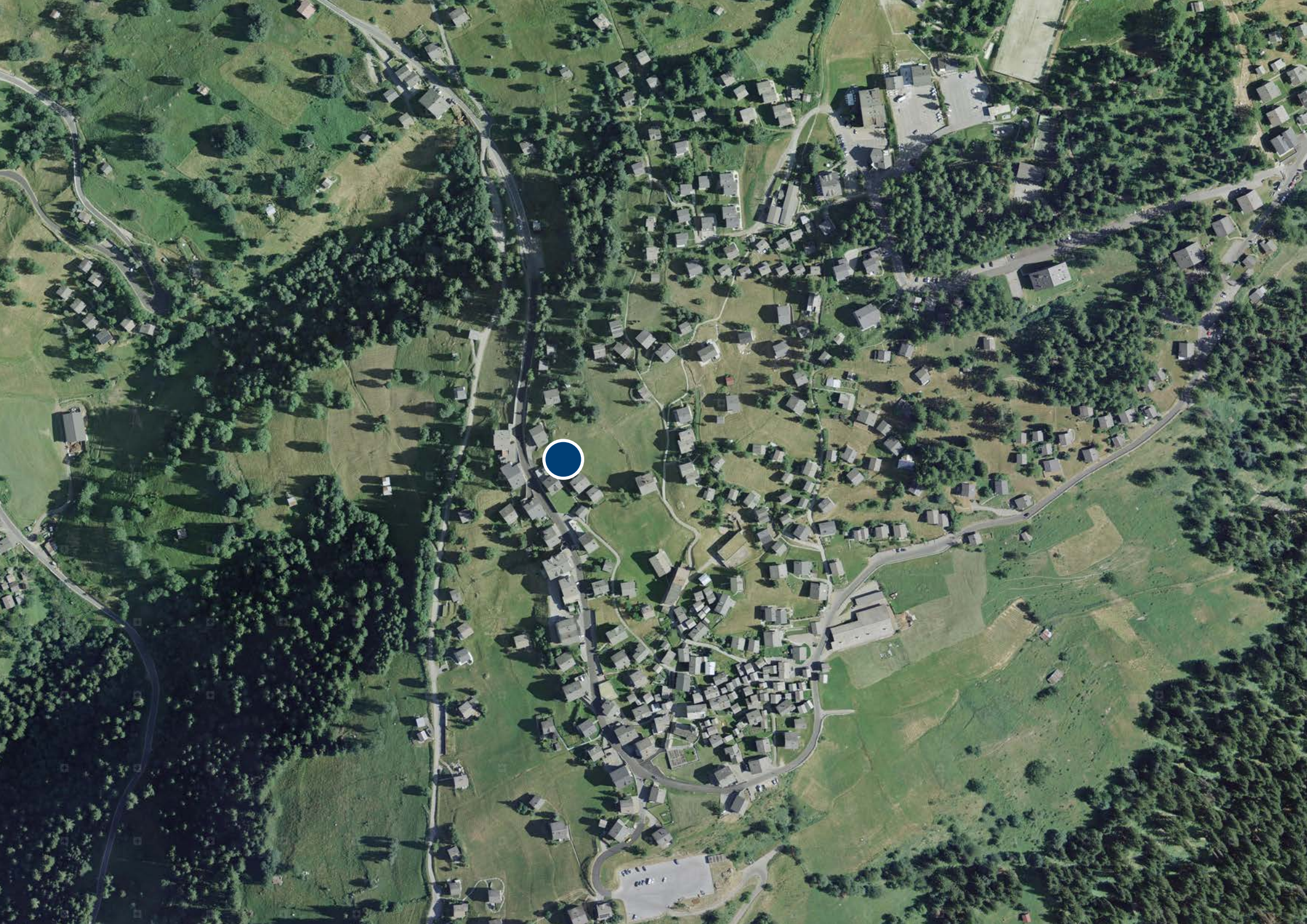
Die Liegenschaft liegt am Rande des Dorfzentrums in einer sehr gepflegten Umgebung und überzeugt durch eine besonders stimmige Kombination: bestens erreichbar (zu Fuss, mit dem ÖV sowie mit dem Auto), viel Sonne bis in den späten Abend sowie ein sehr beeindruckendes Panorama weit über das Wallisertal mit seinen markanten Gipfeln.

Dank der angenehm erhöhten Lage, erreichbar über nur wenige Treppenstufen vom Einstellhallenparkplatz, geniesst man zudem Privatsphäre und eine Position, die dem Chalet eine besondere Ausstrahlung verleiht.

Das malerische, ursprüngliche Dorfzentrum mit seinem authentischen Walliser Charakter sowie Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Gastronomie befindet sich in kurzer Gehdistanz. Ebenso erreicht man die Seilbahnanlagen sowie den Sport- und Freizeitbereich mit dem Outdoorpark bequem über autofreie, ganzjährig sehr gut unterhaltene Wege durch die natürliche Umgebung.

Wander- und Spazierwege führen nahezu direkt ab Haustüre durch die angrenzende, unverbaute Natur und bieten eine ideale Ausgangslage für aktive Sommertage sowie entspannte Winterspaziergänge.

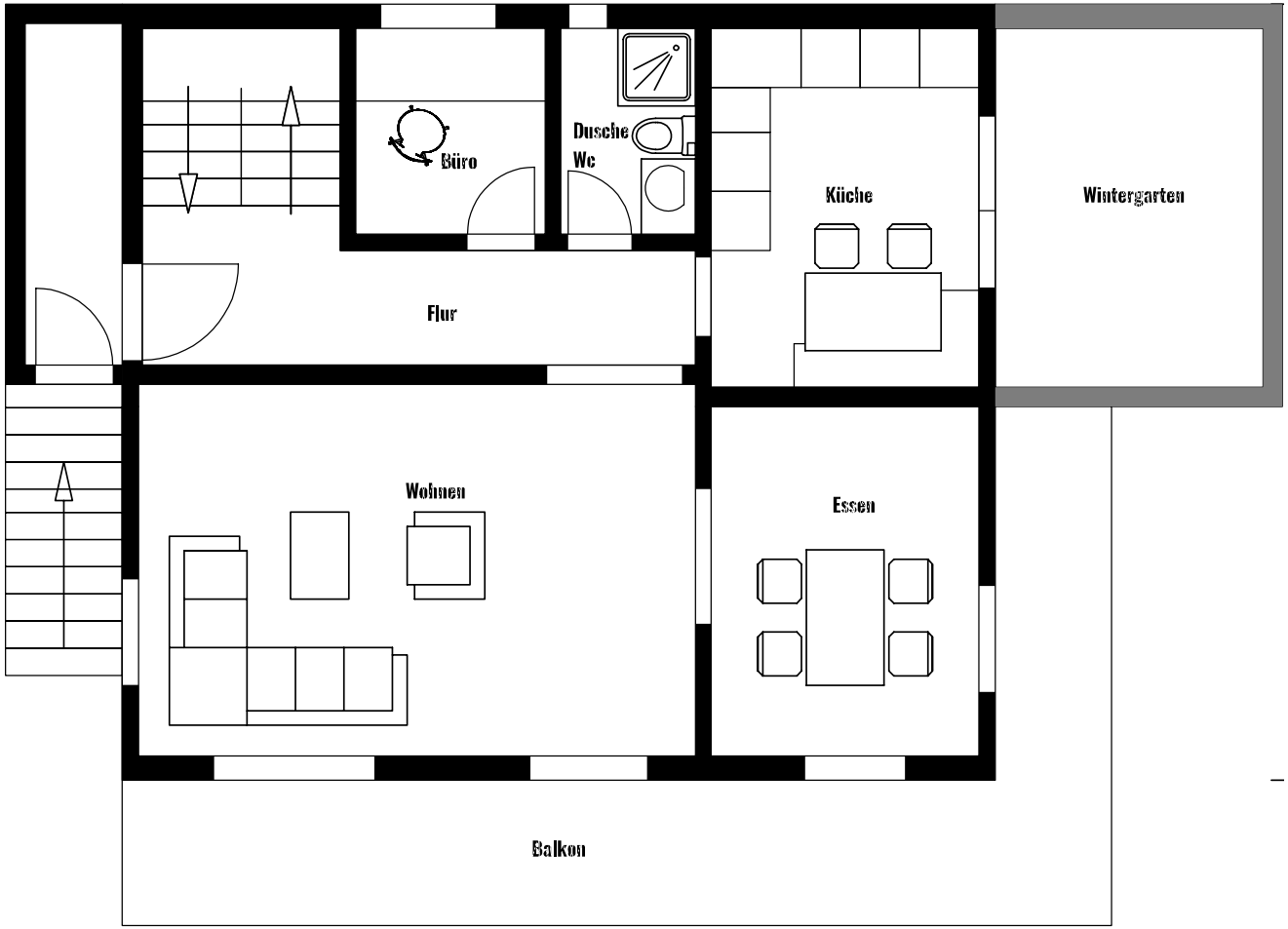
Der Standort des Chalets «Rustica» verbindet Alltagstauglichkeit dank praktischer Lage mit echter Bergqualität: Sonne, Weitsicht, klare Bergluft und natürliche Ruhe schaffen eine Atmosphäre, die Körper und Geist spürbar entlastet.



# Raumprogramm

## 90.80 m² (BGF)

- Vorraum / Garderobe
- grosser Wohnbereich mit Balkon
- Essbereich
- Küche
- Wintergarten
- Büro
- Dusche / WC



RITZ IMMOBILIEN

RITZ IMMOBILIEN

RITZ IMMOBILIEN

RITZ IMMOBILIEN

RITZ IMMOBILIEN

RITZ IMMOBILIEN

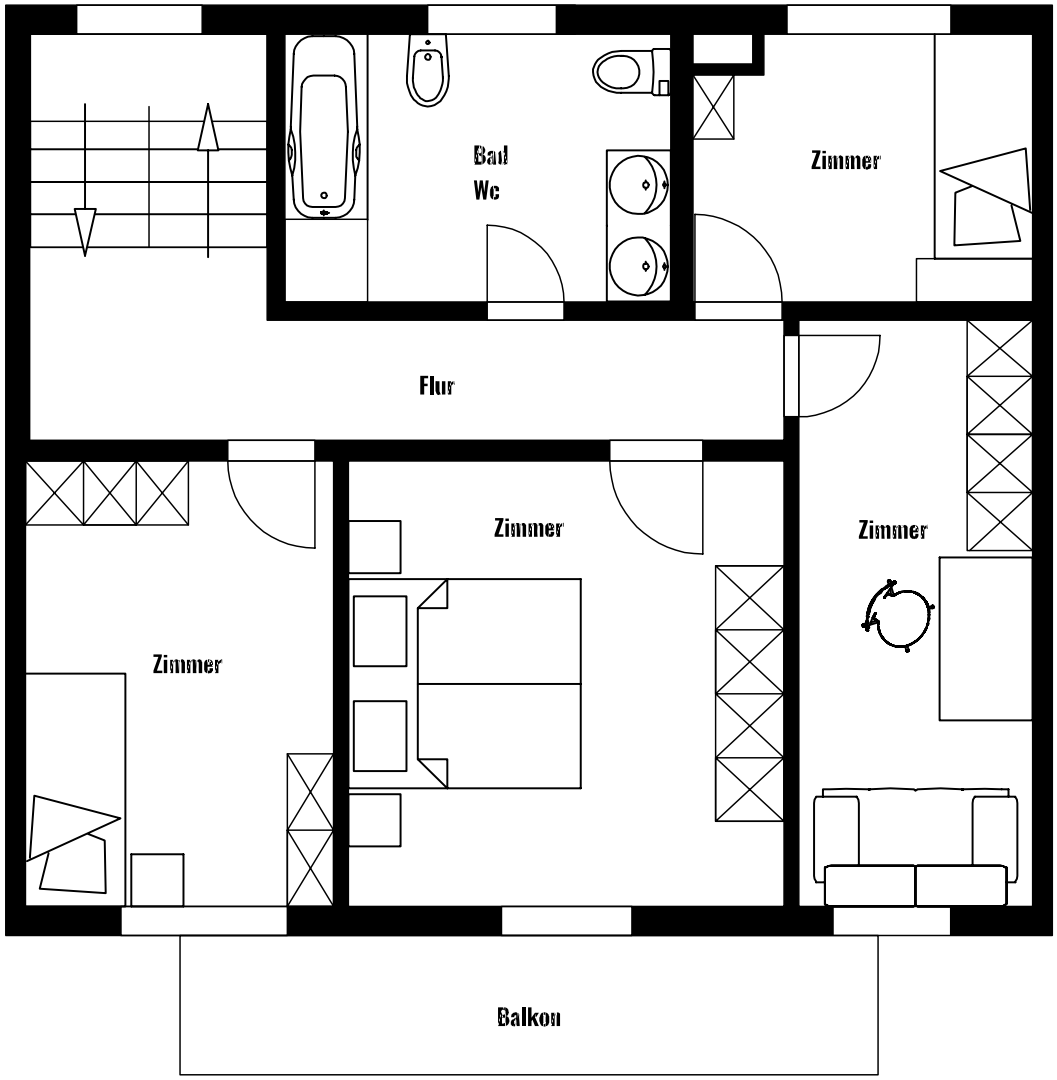
RITZ IMMOBILIEN

RITZ IMMOBILIEN

# Raumprogramm

## 72.50 m² (BGF)

- vier Schlafzimmer (zwei davon mit Balkonzugang)
- Bad / WC
- Balkon (10.80m²)



RITZ IMMOBILIEN

RITZ IMMOBILIEN

RITZ IMMOBILIEN

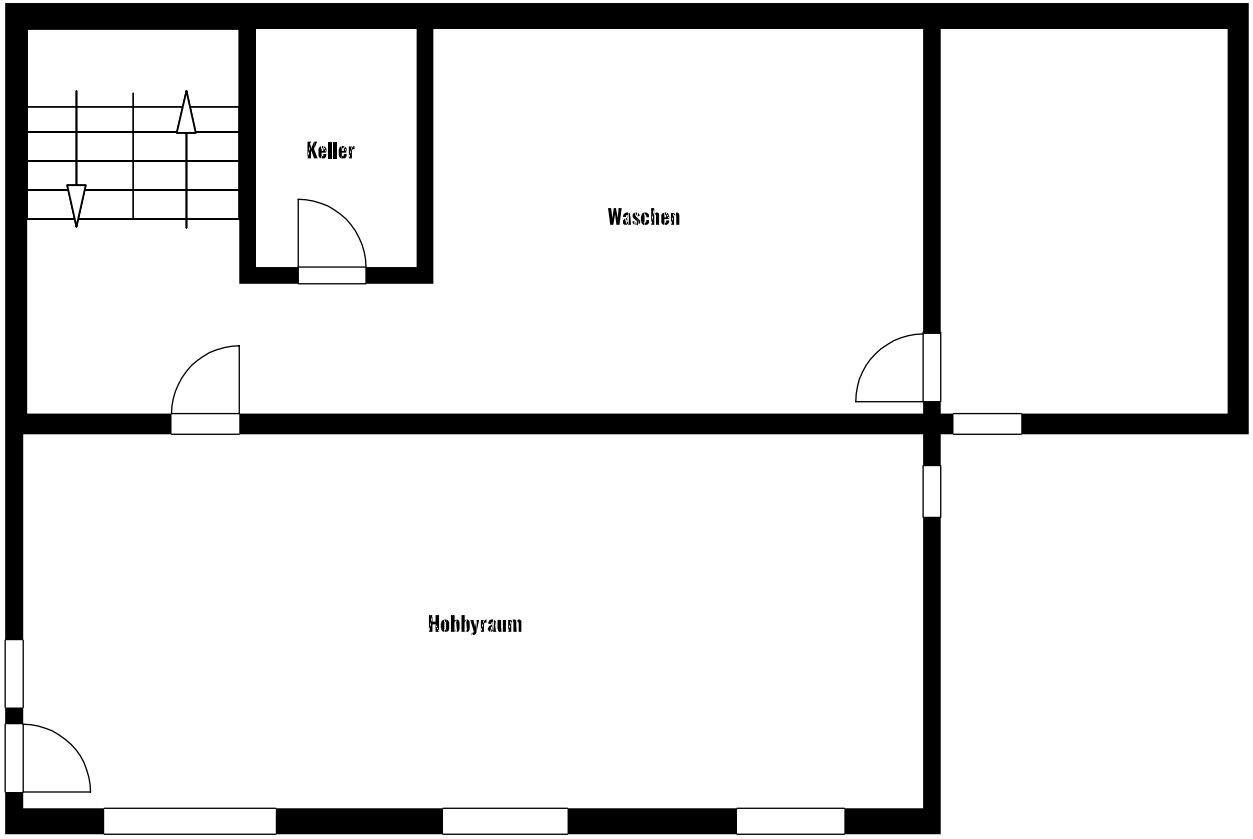
RITZ IMMOBILIEN

RITZ IMMOBILIEN

# Raumprogramm

## 86.10 m² (BGF)

- Hobbyraum
- Waschraum
- Keller
- Abstellraum



coop
Hier
Volg.

RITZ IMMOBILIEN

# Überblick

## Bellwalderstrasse 431

Das Chalet «Rustica» präsentiert sich als sehr gepflegte Liegenschaft mit alpinem Charakter. Die durchdachte Raumaufteilung über mehrere Ebenen sowie die hellen Innenräume verbinden Gemütlichkeit und Funktionalität zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität. Dies zeigt sich bereits beim Ankommen: Ein geschlossener Anbau dient als Garderobe und praktische Schmutzschleuse, sodass Schuhe, Jacken und Outdoorausrüstung bequem dort Platz finden und der Wohnraum angenehm sauber und ordentlich bleibt.

Von dort gelangt man in das eigentliche Entrée der Hauptwohnung und weiter in den zentralen Wohnbereich mit Wohnzimmer und harmonisch angeschlossenem Essbereich. Ein Kachelofen sorgt hier für behagliche Wärme und unterstreicht die authentische Chalet-Atmosphäre.

Die Küche ist elegant in das Raumprogramm integriert, funktional gestaltet und bietet direkten Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten mit eigenem Cheminée. Ergänzt wird diese Etage durch ein separates Zimmer, eine Nasszelle mit Dusche und WC sowie den Balkonzugang vom Wohnzimmer.

Das Dachgeschoss umfasst mehrere Schlafzimmer, darunter das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zu einem zweiten Balkon, sowie eine Nasszelle mit Bad und WC.

Das Erdgeschoss bietet neben einem Hobbyraum sowie Keller-, Wasch- und Technikräumen ein attraktives Ausbaupotenzial: Dank vorhandener Anschlüsse und der separaten Erschliessung von Erd- und Obergeschoss besteht die Möglichkeit, eine zusätzliche Wohneinheit zu realisieren.

Abgerundet wird das Raumangebot durch die naturnahe Umgebung, die sich dank Balkonen, Wintergarten und Aussenplätzen als stimmige Verbindung zur Bergwelt geniessen lässt.

# Wichtige Daten

| | |
|---|---|
| Adresse | Bellwalderstrasse 431 |
| PLZ/Ort | 3997 Bellwald |
| Baujahr | 1978 |
| | |
| Anzahl Zimmer | 5 |
| Anzahl Nasszellen | 2 |
| Wohnfläche (BGF) | 163.30 $m^2$ (dazu: 86.10 $m^2$ UG) |
| | |
| Objektzustand | gut |
| Heizungsart | - elektrische Fussbodenheizung<br>- elektrische Direktheizung<br>- Holz-Kachelofen und Cheminée (separate Feuerstelle) |
| | |
| Keller | ✓ |
| Hobbyraum | ✓ |
| Waschraum | ✓ |
| Parkplatz in der Einstellhalle | ✓ (optional für CHF 55‘000.-) |
| | |
| Verfügbarkeit | nach Vereinbarung |

**Kaufpreis** CHF 890‘000.-

Das Chalet «Rustica» kann als Zweitwohnung genutzt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine zweite separate Wohneinheit zu realisieren, welche ebenfalls als Ferienwohnung genutzt werden darf. Damit ergibt sich eine aussergewöhnlich attraktive Ausgangslage in einem Ort, der als äusserst aufstrebend gilt und über grosses Entwicklungspotenzial verfügt.

Der spürbare Aufschwung in Bellwald, die Lage des Chalets sowie die begrenzte Verfügbarkeit hochwertiger Zweitwohnungen schaffen somit beste Voraussetzungen für eine langfristig positive Wertentwicklung. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Potenzial im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung einer unverbindlichen Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

virtueller Rundgang

weitere Objekte

Das Dossier wurde sorgfältig zusammengestellt aufgrund der Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt die Ritz Immobilien AG keine Haftung!

**Büro Bellwald**

T +41 27 971 24 05
bellwald@ritzplan.ch

**Andreas Ritz**

M +41 79 793 42 78
andreas.ritz@ritzplan.ch

RITZ
IMMOBILIEN