



**ALPINE IMMOBILIEN**  
PROPERTY AGENT

**Clare Regez**

**Chalet Aberot**  
**3823 Wengen**  
**Switzerland**  
**+41 (0)79 423 78 13**

[www.wengenpropertycom](http://www.wengenpropertycom)  
[www.chaletwengen.ch](http://www.chaletwengen.ch)  
[info@chaletwengen.ch](mailto:info@chaletwengen.ch)  
**+41 (0)33 855 17 12**

## **V e r k a u f s – D o s s i e r**

### **Gryfelweidli**

---

**Verfügbar für CH/B/C**



## WENGEN



**Lage 1274 m.ü.M.:** Wengen ist ein Schweizer Alpendorf im Herzen der Jungfrau Region im Berner Oberland.

**Anreise:** Das Dorf liegt direkt am Berg und ist via Zug ab Lauterbrunnen in 15 Minuten erreichbar. Interlaken, Thun und Bern sind innerhalb 30 Min, 1h und 1.5h erreichbar. Gute Verbindungen von Flughäfen Bern, Basel, Zürich.

**Einwohnerzahl:** ca. 1'100 Einwohner

**Einkommenssteuer:** Steuersatz Gemeinde 1.99%  
Steuersatz Kanton 3.06%

**Liegenschaftssteuer:** 1.5% des amtlichen Wertes

**Schulen:** In der Schule von Wengen kann sowohl der Kindergarten wie auch die Unterstufe und Mittelstufe besucht werden. Die Oberstufe und Sekundarstufe befinden sich in Lauterbrunnen. Gymnasium und eine Gewerblich-Industrielle Berufsschule, sowie eine Wirtschaftsschule befinden sich in Interlaken.

**Notfall:** Arzt und Physio vor Ort, sowie Spital in Interlaken.

## STANDORT



### Mikrolage:

Chalet Gryfelweidli befindet sich in eine Oase der Ruhe und sehr sonnige Lage, mitten in die unberührte Natur und nur 5 gehminuten von Bahnhof Wengwald entfernt.

### Makrolage:

Der Bahnhof, sowie Schule, Arzt, Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post, Bars, Restaurants befinden sich alle innerhalb weniger Minuten vom Zentrum.

### Einkauf:

Nebst mehreren Sportgeschäften gibt es auch Souvenir shops, und Lebensmittelgeschäfte wie Coop und Dorfladen.

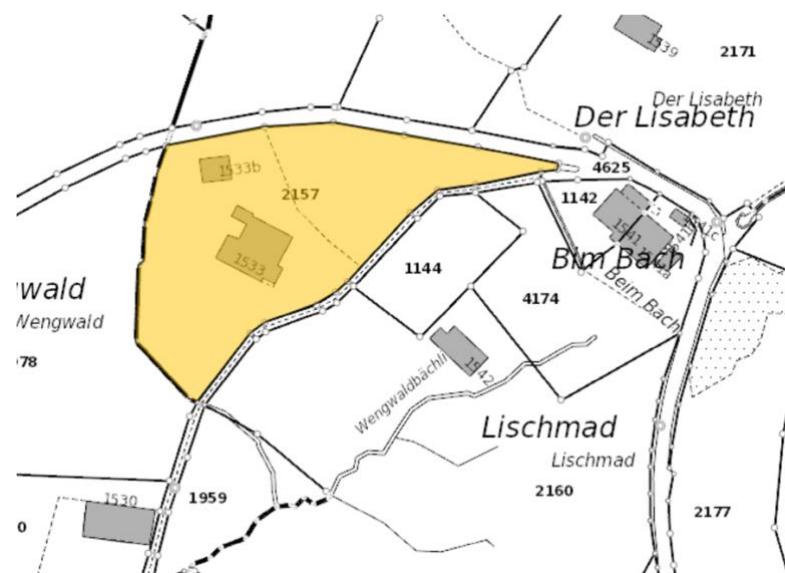
### Infrastruktur:

Curling, Schlittschuhlaufen, Schneesport, Kino, Hallenbäder, Freizeitbad, Minigolf-Anlage, Adventuresportarten in Umgebung, schöne Wander- und Bike Möglichkeiten, Tennisplätze, Rasenflächen, Wellness

### Tourismus:

Wengen ist ein familienorientierter, traditioneller Ferienort mit unvergleichlichem Blick auf die Jungfrau Bergwelt und das Lauterbrunnental. Der Sommer- ist dem Wintertourismus seit einigen Jahren gleichgestellt. Wengen zieht Gäste aus aller Welt, alter und Interessensbereichen an. Im Vordergrund stehen die Ruhe und Erholungsmöglichkeiten. Sobald man sich in Lauterbrunnen in den Zug setzt beginnt die Fahrt in eine andere Welt.

## SITUATIONSPLAN



## VERKAUFSOBJEKT

Das Chalet zeichnet sich durch seine perfekte Lage und die hochstehenden Ausbauten mit Altholz, gepaart mit hellen Materialien aus. Das Chalet und die Umgebung lassen dem Wohnkomfort keine Wünsche offen. Entfliehen Sie dem täglichen Stress und Lärm. Viel eigenes Land und trotzdem sind Sie rasch und unkompliziert im Dorfkern. Arbeiten Sie selbst in der Natur oder übergeben Sie die Verantwortung für Haus und Umgebung den vielen "guten Wengener Geistern", die gerne für Sie arbeiten.

Der Aus- und Umbau des 170 Jahre alten Hauses, mehrheitlich mit Holz aus derselben Periode, verzaubert das Objekt zum Luxus ohne gleichen.

### Beschreibung der Liegenschaft

Sie kommen von Lauterbrunnen per Jungfraubahn nach Wengwald (sonnigstes Quartier in Wengen mit eigener Bahnstation) und zu Fuss in weniger als 5 Minuten zum Chalet. Oder via Wengen und Taxi über eine gut ausgebauten Zugangsstrasse. Wengwald ist in 3 Bahn-Minuten mit dem Dorfzentrum Wengen verbunden.

Zum Chalet gehört ein Elektrofahrzeug. (Eingeschränkte Fahrerlaubnis, da Wengen verkehrsarm ist)

Der Kopfsteinpflasterweg führt vorbei an der grosszügigen Doppelgarage, die genügend Platz für alle Gerätschaften und ein Holzlager bietet.

Ein windgeschützter Vorplatz, zur wärmenden Abendsonne gerichtet, bietet sich als Essplatz für die grosse Familie an. Die Küche ist direkt von hier aus begehbar.

Sie kommen in den hübschen Eingangsbereich mit einer Garderobe für das Wichtigste oder für die Mäntel der Gäste.

Gleich nebenan ist ein Raum mit einer sechsfach Schrankwand für Garderobe inkl. Schuhschrank und raumhohem Spiegel.

Die Garderobe führt in einen Vorräum mit der Einfeuerungstelle des Kachelofens und einem Tiba Herd, der zum Heizen oder Kochen dient. Der Kachelofen ist ein einmalig wunderschönes Ensemble und verbreitet die wohlige Wärme im ganzen Haus.

Von hier aus gelangen Sie in die grosszügige moderne, professionelle Küche, die inkl. grossem begehbarer Vorratsraum alles bietet, was man sich wünscht. In dieser Küche führen Sie selbst das Zepter oder überlassen Sie Ihrem Koch das Zaubern.

Das Entrée führt im Erdgeschoss in ein grosses, mit Altholz ausgebautes Badezimmer. Dusche, grosse Badewanne und Dusch-WC garantieren höchsten Badekomfort. HiFi Musik oder Video berieselt Sie entspannt im Bad.

Hinter einer Schiebetür aus Altholz befindet sich eine kompakte Waschküche mit Miele Geräten und der Elektroraum. Durch den Internetanschluss steuern Sie die elektrischen Zusatzheizungen. Bereits zu Hause wählen Sie via Internet die gewünschte Temperatur.

Das helle und gemütliche Wohn-/Esszimmer wird zum Zentrum für Familie und Gäste.

Auf derselben Etage liegt ein kleines Doppelschlafzimmer mit eigenem Balkon. Zum Zimmer gehört ein kleines Wohn- und Ankleidezimmer mit direktem Ausgang zum Sitzplatz mit Morgensonnen. Ein modernes Badezimmer mit Dampfdusche verspricht Wohlfühlen pur.

Im Obergeschoss liegen unter anderem das wunderschöne Master Schlafzimmer mit Wohnbereich, ein sehr originelles Badezimmer und ein kleineres Schlafzimmer mit Doppelbett und Einbauschrank. Die ehemalige Scheune wurde in ein Traum-Schlafzimmer verwandelt. Modernste Dämmung hinter dem minimal behandelten Altholz sichert sinnvolle Energieeffizienz. Das eingebaute Alkovenbett lässt Märchen wahr werden. Zum Zimmer gehört eine separate Waschgelegenheit mit Toilette.

Verwandeln Sie das "Scheunen Zimmer" in ein Kino. Die eingebaute und tagsüber unsichtbare Leinwand wird elektrisch freigeschaltet und mit einem Full-HD Projektor bedient.

Das Haus bietet zusätzlich einen Dachboden und viel weiteren Stauraum. Diverse Nebenräume im Haus oder in den von aussen zugänglichen Kellerräumen sind praktische Aufbewahrungsorte.

Der grosse Garten hat ein Teich mit ganzjähriger Wasserquelle und Seerosen. Lass die Aussicht auf und über die Berge ins Tal Sie überwältigen.

<b>Gemeinde:</b>	584 Lauterbrunnen																			
<b>Parz./Grundstück-Nr.:</b>	2157																			
<b>Netto Wohnfläche:</b>	290 m <sup>2</sup>																			
<b>Baujahr:</b>	1866																			
<b>Adresse:</b>	Wengwald 1533, 3823 Wengen																			
<b>Nebenkosten:</b>	<table><tr><td>Eigenmietwert Kanton</td><td>19'720.-</td></tr><tr><td>Amtlichen Wert</td><td>878'910.-</td></tr><tr><td>GVB Versicherungswert</td><td>1'650'000.-</td></tr><tr><td>Wasser/Abwasser</td><td>794,-</td></tr><tr><td>Strom / EWL / Holz</td><td>2'657.-</td></tr><tr><td>Versicherung</td><td>1217.-</td></tr><tr><td>Liegenschaftssteuer</td><td>807.-</td></tr><tr><td>Pauschale Kehrrichtgebühr</td><td>198.-</td></tr><tr><td>Pauschale Kurtaxe</td><td>611.-</td></tr></table>		Eigenmietwert Kanton	19'720.-	Amtlichen Wert	878'910.-	GVB Versicherungswert	1'650'000.-	Wasser/Abwasser	794,-	Strom / EWL / Holz	2'657.-	Versicherung	1217.-	Liegenschaftssteuer	807.-	Pauschale Kehrrichtgebühr	198.-	Pauschale Kurtaxe	611.-
Eigenmietwert Kanton	19'720.-																			
Amtlichen Wert	878'910.-																			
GVB Versicherungswert	1'650'000.-																			
Wasser/Abwasser	794,-																			
Strom / EWL / Holz	2'657.-																			
Versicherung	1217.-																			
Liegenschaftssteuer	807.-																			
Pauschale Kehrrichtgebühr	198.-																			
Pauschale Kurtaxe	611.-																			
<b>Verschreibungskosten:</b>	Ca. 2.7% vom Kaufpreis (Handänderungssteuer, Grundbuchamt, Notar). Vom Käufer zu bezahlen.																			
<b>Verkaufspreis</b>	Offen für Angebote im Bereich von 4 Millionen																			



