



## VERKAUFSDOKUMENTATION

„5.5 ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG IM OG/DG“  
mit zwei Nasszellen, Schwedenofen, Balkon, eigener Kellerraum  
und Garage

Faltschenstrasse 51, 3713 Reichenbach

Hier bin ich daheim...

## ECKDATEN IM ÜBERBLICK

### OBJEKTBEZEICHNUNG

5.5 Zimmer Wohnung im DG  
mit Balkon, Keller und Garage

### OBJEKTADRESSE

Faltschenstrasse 51  
3713 Reichenbach

### BAUJAHR

1989

### GRUNDSTÜCK

687 m<sup>2</sup>

### FLÄCHEN NETTO

Wohnung	125 m <sup>2</sup>
Balkon	7.2 m <sup>2</sup>
Garage	5.4 x 2.5

### GRUNDBUCHBLATTNUMMER

Wohnung Nr. 2830-4

### GRUNDBUCH

Dienstbarkeiten  
gem. Auszug

### AMTLICHER WERT

Wohnung	Fr. 267.400.-
Garage	Fr. 18.370.-

### EIGENMIETWERT

Kanton	Fr. 11.490.-
Bund	Fr. 13.530.-

### WERTQUOTEN

Wohnung	295/1000
---------	----------

### STOWE KOSTEN

ca. Fr. 2.500.- Jahr inkl. EF

### ERNEUERUNGSFONDS per 30.04.2025

ganzes Haus Fr. 30.315.-

Anteil Wohnung Fr. 8.943.-

### VERKAUFSRICHTPREIS

Wohnung + Garage Fr. 650.000.-

### BESONDERHEIT

→ **Zweitwohnung/Ferienwohnung**  
→ **Erwerb durch Ausländer möglich**

### BESICHTIGUNGEN

Individuell nach telefonischer Vereinbarung

### ÜBERNAHMETERMIN

nach Vereinbarung

### HEIZUNG

Ölheizung – Radiatoren  
Schwedenofen in der Wohnung

### 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

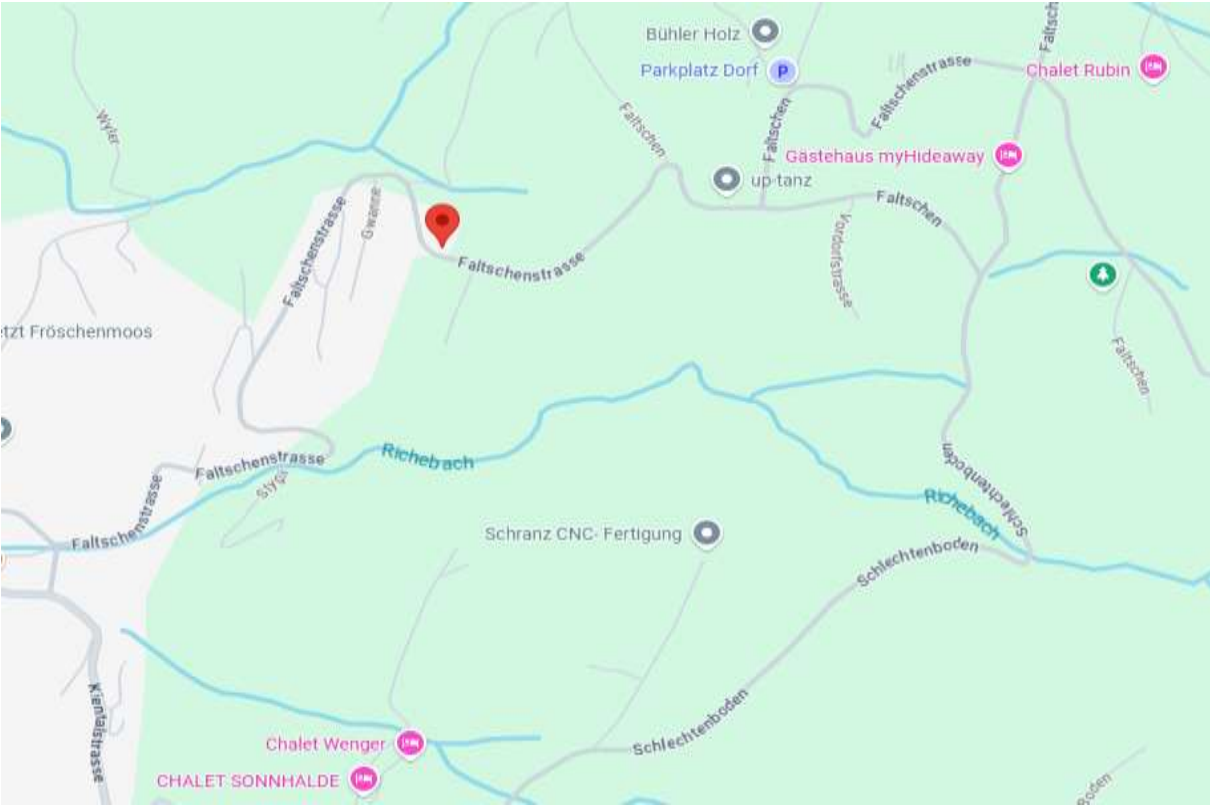
### KONTAKT

Alpstyle Immobilien AG	Zweigstelle
Dorfstrasse 22	Dorfstr. 54
3714 Frutigen	3715 Adelboden

Telefon 033 671 18 10  
FAX 033 671 18 14

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

# LAGEPLAN



# LUFTBILD







Der Eingangsbereich in das Haus sowie die Treppe ins Ober- und Dachgeschoss

Der Eingang in die Wohnung





Die offene Küche mit Geschirrspüler, Glaskeramikherd, Backofen, Mikrowelle und Kühlschrank...

...mit dem anschliessendem Essbereich Wohn- Essbereich mit offener Küche und Treppe für ins Dachgeschoss





Das Wohnzimmer mit Schwedenofen und Ausgang auf den Balkon

Der Blick durch den Ess- und Wohnbereich sowie zur Treppe für ins Dachgeschoss





Schlafzimmer Nr. 1 befindet sich neben dem Wohnzimmer

Das Badezimmer Nr. 1 mit Wanne, Handtuchradiator, Toilette und Handwaschbecken





Treppauf ins Dachgeschoss

Der Vorraum im DG verfügt über einen praktischen Einbauschränk





Zimmer Nr. 2 befindet im DG verfügt über einen Zugang zu einem kleinen Estrichraum...

... sowie einen Einbauschränk und einer Büroecke





Zimmer Nr. 3

Zimmer Nr. 4 mit praktischem Einbauregal sowie ebenfalls mit Zugang zu einem kleinen Estrichraum





Badezimmer Nr. 2 im DG mit Handwaschbecken, Handtuchradiator ...

... Closomat und Dusche





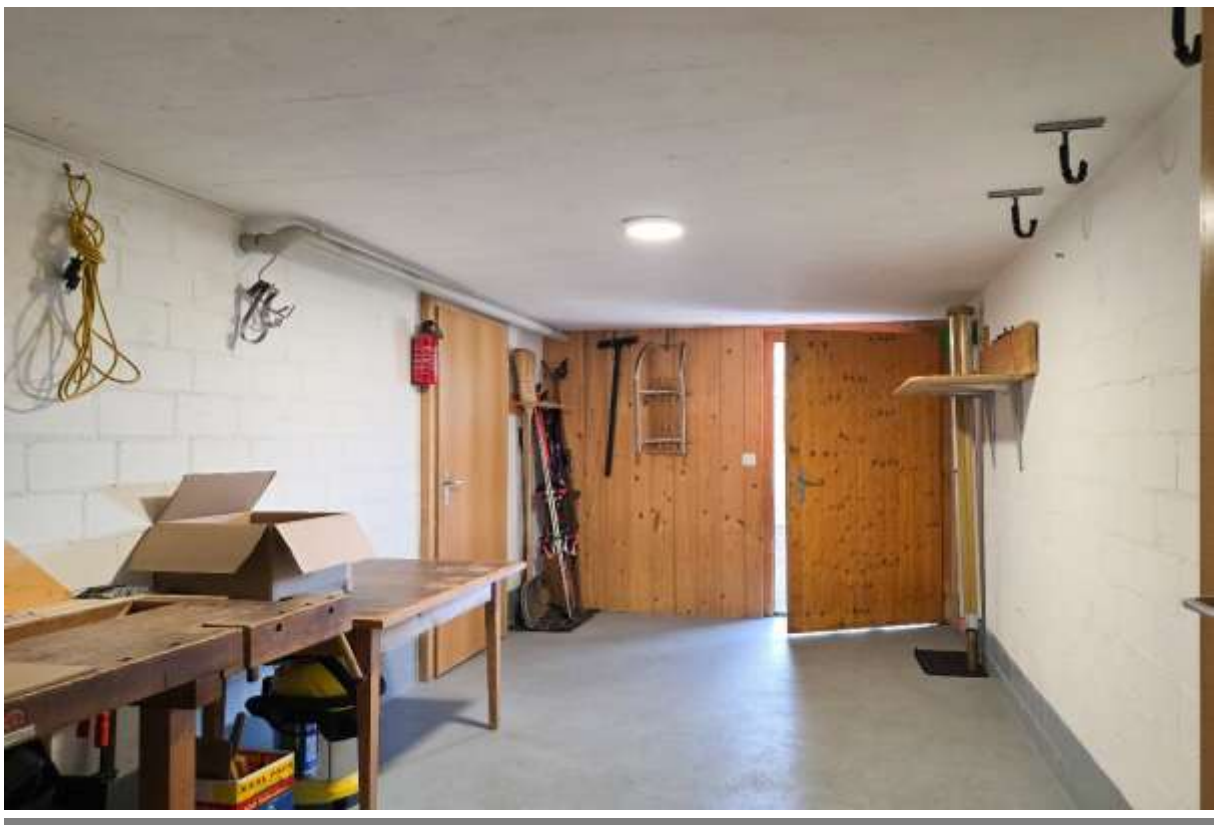
Die schöne unverbaubare Aussicht vom Balkon über die Niesenkette und dem Kandertal





Die gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschine und Handwaschbecken

Gemeinschaftlicher Raum zum Deponieren von Ski o.ä. und Ausgang zu den Garagen





Der eigene Kellerraum

Die eigene Garage



## ZUSAMMENFASSUNG

Diese grosszügige 5.5-Zimmer-Maisonettewohnung erstreckt sich über das Obergeschoss und dem Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses an der Faltschenstrasse 51 in Reichenbach im Kandertal. Die Wohnung ist über ein Treppenhaus erschlossen – kein Lift. Die ruhige Lage und die erhöhte Position bieten eine wunderbare Sicht über den Talboden. Die lichterfüllten Wohnräume, der offene Grundriss und der Balkon schaffen ein behagliches Wohngefühl, das den Komfort mit alpiner Wohnqualität verbindet.

### Highlights der Wohnung

- Helle Maisonettewohnung über zwei Etagen (Obergeschoss & Dachgeschoss)
- Wunderschöne unverbaubare Aussicht
- Offenes Wohnzimmer mit Schwedenofen, Ausgang auf den Balkon und Zugang zum Dachgeschoss über eine Treppe
- Offene Küche mit Glaskeramikherd, Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler
- Insgesamt vier Schlafzimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste
- Zwei Badezimmer: mit Badewanne und mit Dusche
- Alle Räumlichkeiten sind mit Fliegengittern ausgestattet
- Eigenes Kellerabteil + eigene Garage
- Gemeinschaftliche Waschküche und Skiraum

Im Obergeschoss befinden sich der offene Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf den Balkon, die Küche, das Badezimmer mit Badewanne und ein Schlafzimmer. Im Dachgeschoss sind die weiteren 3 Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang in einen kleinen Estrichraum und das Badezimmer mit Dusche.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Die offene Küche ist modern ausgestattet und bietet alles, was für den täglichen Komfort benötigt wird. Der Schwedenofen schafft eine gemütliche Atmosphäre in den Übergangs- und Wintermonaten. Im Untergeschoss befindet sich das eigene Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Skiraum, die gemeinschaftliche Waschküche sowie der Zugang in die eigene Garage.

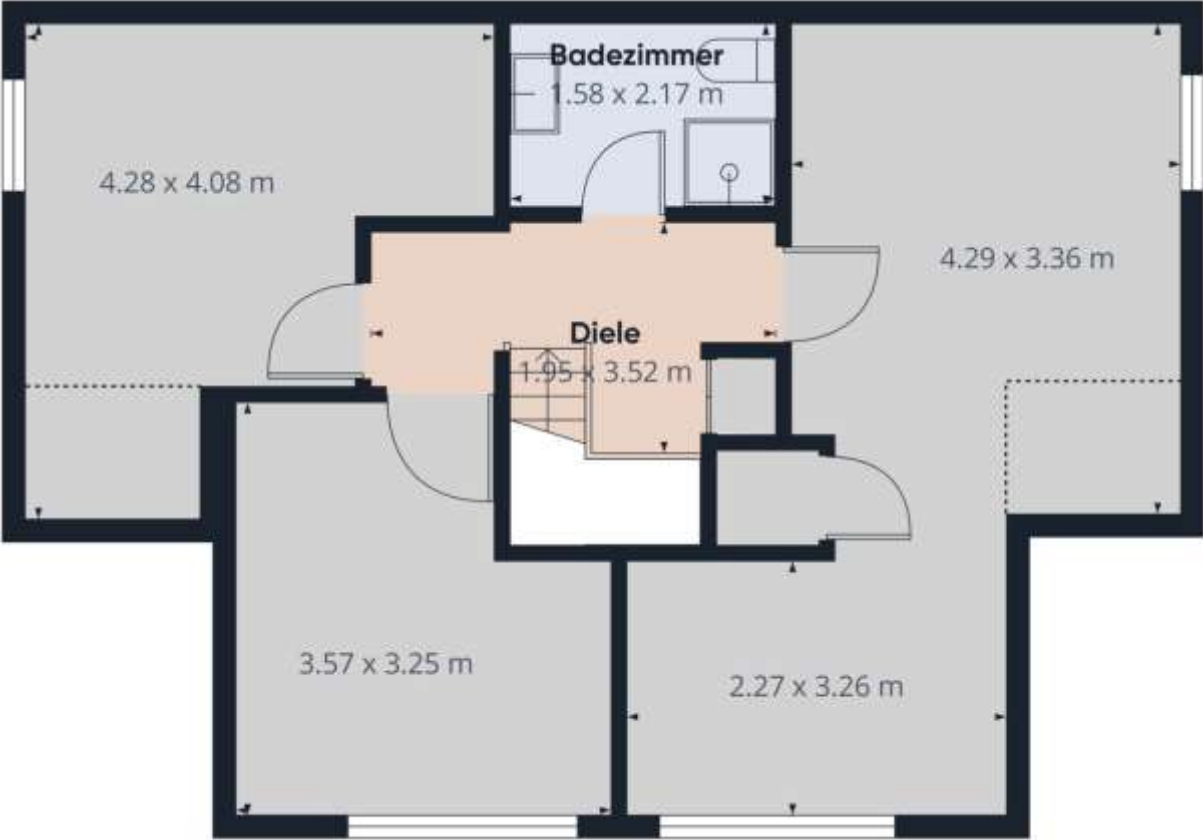
Faltschen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Reichenbach im Kandertal im Berner Oberland. Die ruhige, sonnige Lage auf rund 887 m ü. M. zeichnet sich durch eine ländliche Umgebung, viel Natur und eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Umgeben von Bergen und Wiesen bietet Faltschen Erholung, Privatsphäre und einen authentischen Dorfcharakter. Gleichzeitig sind Reichenbach sowie Freizeitangebote wie das familienfreundliche Skigebiet Faltschen in kurzer Distanz erreichbar. Ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Familien.

Für weitere Informationen, Besichtigungen oder Unterlagen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

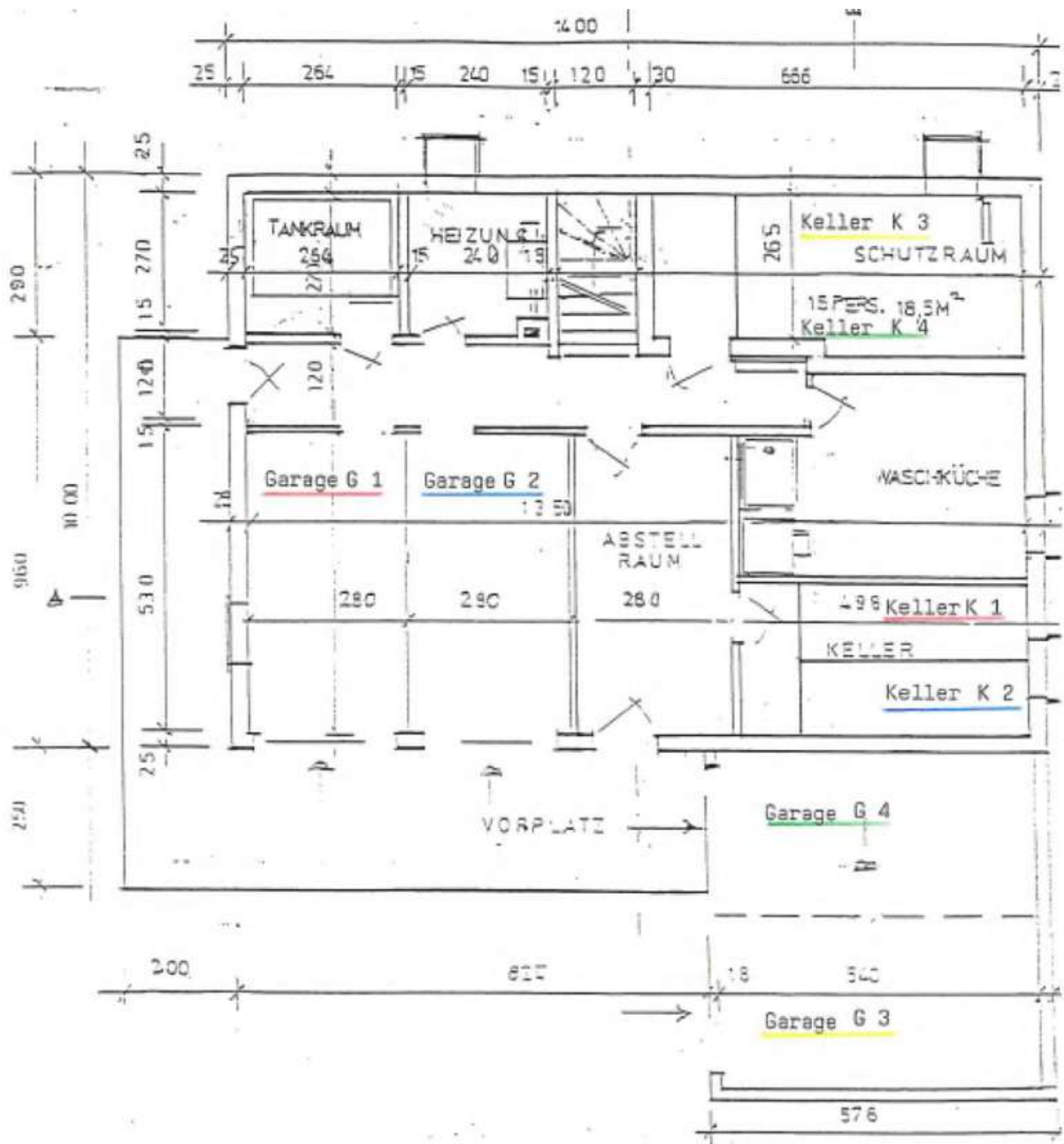
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERGECHOSS mit Keller Nr. 4 + Garage Nr. 4





# 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 anderen Eigentümern 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.



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