

## **Einzigartige Gelegenheit im Herzen von Interlaken: Exklusive Jugendstilvilla mit Baulandreserve**



**Villa Roseneck Rosenstrasse 30  
Garagen und Gartenanlage Niesenstrasse 1  
3800 Interlaken**



## Inhaltsverzeichnis

- 1. Gemeinde Interlaken / Kartenausschnitt**
- 2. Situationsplan**
- 3. Objektbeschreibung**
- 4. Denkmalpflege**
- 5. Pläne**
- 6. Grundbuchauszüge**
- 7. Verkaufspreis / - konditionen**
- 8. Voranfrage möglicher Neubau**
- 9. Bilder**

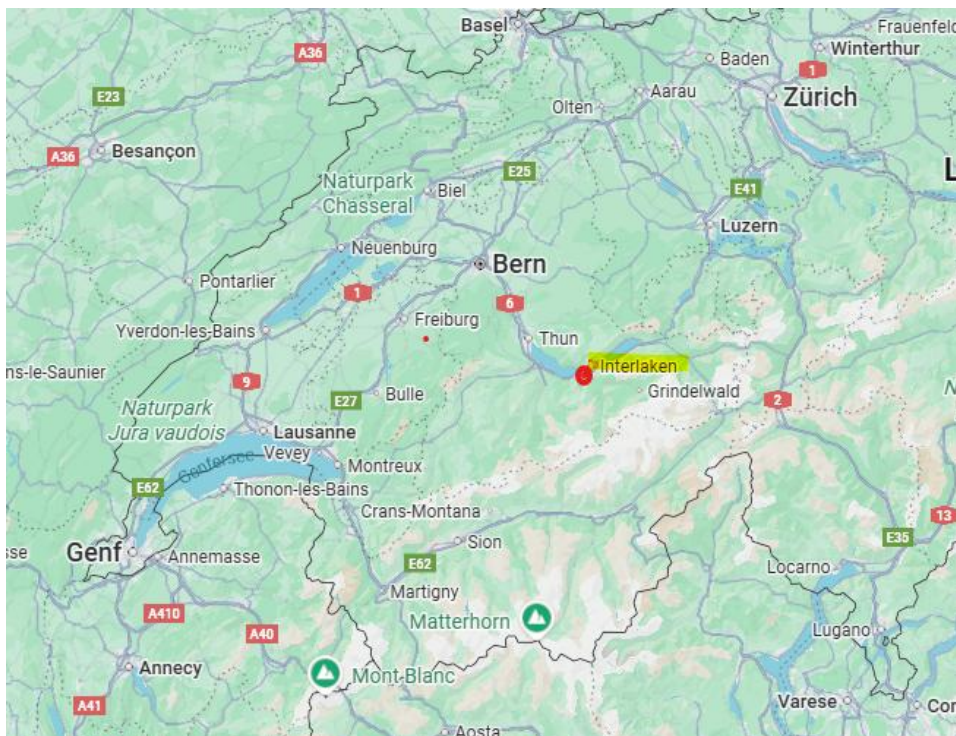


## 1. Gemeinde Interlaken / Kartenausschnitt

### Gemeinde Interlaken

Interlaken befindet sich im Berner Oberland, gelegen zwischen dem Thuner- und Brienzsee und umgeben von majestätischen Bergen. Mit seinen malerischen Gassen und historischen Gebäuden bietet Interlaken eine reizvolle Kulisse für Einwohner und Besucher gleichermaßen. Interlaken ist eine der Topdestinationen der Schweiz, weltbekannt für ihre hohe Lebensqualität und das exzellente touristische Angebot mit einzigartigen Ausflugszielen. Die Einwohnerzahl wächst stetig, was die Attraktivität der Gemeinde weiter unterstreicht. Interlaken bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine gut entwickelte Infrastruktur und hochwertige Bildungseinrichtungen. Zudem sind die Städte Thun und Bern innert kurzer Frist mit dem Zug oder Auto erreichbar, was die Attraktivität der Gemeinde weiter erhöht.

### Kartenausschnitt:







### 3. Objektbeschreibung

#### Lage

Die repräsentative Jugendstilvilla befindet sich an bevorzugter Lage, das ideal für Familien und Menschen ist, die eine entspannte und friedliche Umgebung schätzen. Trotzdem liegt die Villa nur ein paar Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Die geringe Verkehrsbelastung trägt zur Ruhe und Gelassenheit des Quartiers bei. Der grosse Garten bietet viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten. Die Umgebung ist von majestätischen Bergen umgeben, was eine atemberaubende Aussicht und zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten bietet. Die Nähe zu Wanderwegen und Naturparks macht die Rosenstrasse zu einem perfekten Ausgangspunkt. Zudem verfügt es mit dem dazugehörenden Nachbargrundstück über Parkmöglichkeiten mit vielfältigen Bau- oder Erweiterungsmöglichkeiten.

#### Parzellen

Rosenstrasse 30

Grundstück Nr. 224 hat 488 m<sup>2</sup> (Gebäude 160 m<sup>2</sup> und Gartenanlage 328 m<sup>2</sup>).

Niesenstrasse 1

Grundstück Nr. 343 hat 489 m<sup>2</sup> (Gebäude 52 m<sup>2</sup> und Gartenanlage 437 m<sup>2</sup>).

#### Allgemein

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1901 erstellt.

#### Amtlicher Wert

Der amtliche Wert der Rosenstrasse 30 beträgt CHF 841'800.00 und der amtliche Wert der Niesenstrasse 1 CHF 54'300.00. Der amtliche Wert ist ein reiner Steuerwert. Daraus lässt sich kein Verkehrswert oder Kaufpreis ableiten.

#### Gebäudeversicherungswert

Die Liegenschaft Rosenstrasse 30 ist zu einem Wert von CHF 2'171'200.00 versichert. Das Gebäudevolumen nach GVB beträgt 1'971 m<sup>3</sup>.

Die Liegenschaft Niesenstrasse 1 ist zu einem Wert von CHF 84'400.00 versichert. Das Gebäudevolumen nach GVB beträgt 128 m<sup>3</sup>.



## **Aktuelle Nutzung / Raumangebot Rosenstrasse 30**

### **Untergeschoss**

Vorraum, Heizungsraum und Waschküche, 4 Kellerräume, Lift (vom Unter- bis in das 1. Obergeschoss) und Maschinenraum Lift

### **Erdgeschoss**

Büroräume mit Vorplatz, Bad und vier Zimmer

### **Obergeschoss**

Wohnung mit Vorplatz, Küche mit grosser Terrasse, Bad und vier Zimmer

### **Dachgeschoss**

Wohnung mit Vorplatz, Küche, Bad, Wohn- und Esszimmer und drei Zimmer  
Estrich

### **Dachgeschoss**

Grosser Estrich mit Aufgang zur kleinen Dachterrasse

## **Aktuelle Nutzung / Raumangebot Niesenstrasse 1**

Drei Garagen mit Vorplatz und grosser Garten

### **Jahresmietertrag**

Sämtliche Wohnungen in der Liegenschaft sind nicht vermietet.

Eine Garagen ist mit einem Nettojahresertrag von CHF 1'440.00 vermietet.



## **Baulicher Zustand**

Die Gebäudehülle der Villa wurde im Jahr 2020/21 aufwendig unter Aufsicht der Denkmalpflege des Kantons Bern restauriert und anschliessend unter Schutz gestellt (K-Objekt).

Die Wohnungen sind moderat unterhalten. Das Gebäude wird mit einer Ölheizung beheizt, die sich am Ende ihrer Lebensdauer befindet und bald ersetzt werden muss. Die Kanalisation weist ein defektes Rohr auf und muss saniert werden.

Die Grundstücke befinden sich in der Wohnzone MA3.

Auf dem Grundstück Niesenstrasse 1 (Grundstück Nr. 343) kann grundsätzlich ein Neubau realisiert werden. Die baurechtliche Zulässigkeit und die konkrete Ausgestaltung (u. a. Gebäude- und Dachform) sind mit der zuständigen Bauverwaltung abzuklären. In diesem Zusammenhang ist die Ortsbildkommission beizuziehen. Eine Zusicherung seitens der Verkäuferschaft wird damit nicht abgegeben; ein verbindlicher Entscheid ist ausschliesslich im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens möglich.

## **Besichtigungen**

Wir sind für diesen Verkauf Alleinbeauftragte. Innenbesichtigungen sind nur in Begleitung unserer Firma nach vorgängiger Vereinbarung eines Termins möglich.



## 4. Denkmalpflege

Gemeinde Interlaken	Ami IN	Straße / Nr. Rosenstrasse 30	Geb.-Nr.
Ort	Koord.	Eigentümer/in Gerber-Leisi, Alfred	Parz.-Nr. 224

### Kurzbeschreibung

"Villa Roseneck", Etagenwohnhaus, erb. 1901, zeitweise Pension. Hervorragender, kubisch wirkender Massivbau des Historismus unter gekapptem Walmdach; ausgewogen proportioniertes Grundvolumen, die gliedernden Bauteile von verkörpftem Geschossgesims eingebunden: Treppenhaustrisalit, Balkon und der prägende Erker an der sanft vorspringenden Mittelachse. Trotz starker Purifizierung zeugen qualitätvolle Details noch vom repräsentativen Anspruch: üppiges Neurenaissance-Dekor (z. B. Diamantbossen und Volutenkonsolen) oder feine, mehrfach profilierte Gesimse und Verdachungen; Putzbänderung, Ecklisenen und Zwiebeltürmchen leider entfernt. Beeindruckendes Entrée mit Alpenkalkstufen, kassetierter Haustür und Buntverglasung; intaktes Treppenhaus. Reicher Gartenhag und Postamente mit Weinranken original. Das Eigenheim des bekannten Baumeisters Bissanz markiert als Kopfbau den Beginn der Niesenstrasse.

Bauinventar

Bewertung  schützenswert

(K)

erhaltenswert

Situationswert

Baugruppe B

Bauherrschaft

Jean Bissanz, BM, Interlaken

Bauleute

Jean Bissanz, BM, Interlaken

Inschriften / Baudaten



Neg.-Nr. / Dat.

BI Wf96 Spt01; BI Wf97 Jul06;  
BI Wf97 Jul09

BOK  
GEM  
HI  
KDM  
KDP  
KF



Wf

60



Gemeinde Interlaken	Amt IN	Strasse / Nr. Rosenstrasse 30	Geb.-Nr.
Ort	Koord.	Eigentümer/in Gerber-Leisi, Alfred	Parz.-Nr. 224





**Denkmalpflege  
des Kantons Bern**

www.be.ch/denkmalpflege

**Unterschutzstellungsvertrag**

Zwischen

Dora Elisabeth Gerber-Leisi, Rosenstrasse 30, 3800 Interlaken

und  
dem Kanton Bern, vertreten durch das Kantonale Amt für Kultur,  
Sulgeneckstrasse 70, 3005 Bern.

wird der folgende öffentlich-rechtliche Unterschutzstellungsvertrag abgeschlossen:

**1. Rechtliche Grundlagen**

Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG, BSG 426.41), insbesondere die Artikel 12, 13, 14, 18, 19 und 22 (Text vgl. Anhang zu diesem Vertrag)  
Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegeverordnung, DPV, BSG 426.411), insbesondere die Artikel 12 und 18 (Text vgl. Anhang zu diesem Vertrag)

**2. Gegenstand der Unterschutzstellung**

Gemeinde: Interlaken  
Strasse, Nr.: Rosenstrasse 30  
Grundstück-Nr.: 224  
Koordinaten: 2631893/1170279  
Baurecht-Nr.: 



**3. Umfang des Schutzes**

Das Gebäude in seiner Gesamtheit

**4. Zulässige Veränderungen**

4.1 Die jeweilige Eigentümerschaft des unter Ziffer 2 umschriebenen Gegenstandes der Unterschutzstellung ist verpflichtet, die Kantonale Denkmalpflege vor Planungsbeginn über beabsichtigte Veränderungen zu benachrichtigen, die den in Ziffer 3 umschriebenen Umfang des Schutzes beeinträchtigen könnten. Dies gilt namentlich für alle Veränderungen, für die eine Baubewilligung erforderlich ist.

4.2 Ausgenommen sind normale laufende Unterhaltsarbeiten.

4.3 Veränderungen gemäss Ziffer 4.1 dürfen erst in Angriff genommen werden, wenn die Kantonale Denkmalpflege ihnen zugestimmt hat.

**5. Anmerkung im Grundbuch**

Das Kantonale Amt für Kultur sorgt für die Anmerkung des vorliegenden Unterschutzstellungsvertrages im Grundbuch.

**6. Eintragung im Verzeichnis der unter Schutz gestellten Denkmäler, Bekanntmachung**

Das in Ziffer 2 umschriebene Objekt wird unter Hinweis auf den Schutzzumfang gemäss Ziffer 3 in das öffentliche Verzeichnis der unter Schutz gestellten Denkmäler aufgenommen.

**7. Verpflichtung der jeweiligen Eigentümerschaft**

Der vorliegende Unterschutzstellungsvertrag verpflichtet als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung die jeweilige Eigentümerschaft des Objekts gemäss Ziffer 2.



**8. Änderungen oder Aufhebung des Unterschutzstellungsvertrages**

Wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Abschluss des vorliegenden Unterschutzstellungsvertrages erheblich verändert haben, können die jeweilige Eigentümerschaft oder das Kantonale Amt für Kultur schriftlich und begründet die Abänderung oder Aufhebung des vorliegenden Vertrages verlangen.

**9. Vertragsausfertigung**

Der vorliegende Vertrag wird in 3 Exemplaren ausgefertigt. Das für die Eigentümerschaft ausgefertigte Exemplar ist bei Änderung der Eigentumsverhältnisse dem Rechtsnachfolger zu übergeben.

Sankt Gallen, 11.09.2020  
Ort, Datum

D. Gerber  
Dora Elisabeth Gerber-Leisi

3005 Bern, den **- 1. Sep. 2020**

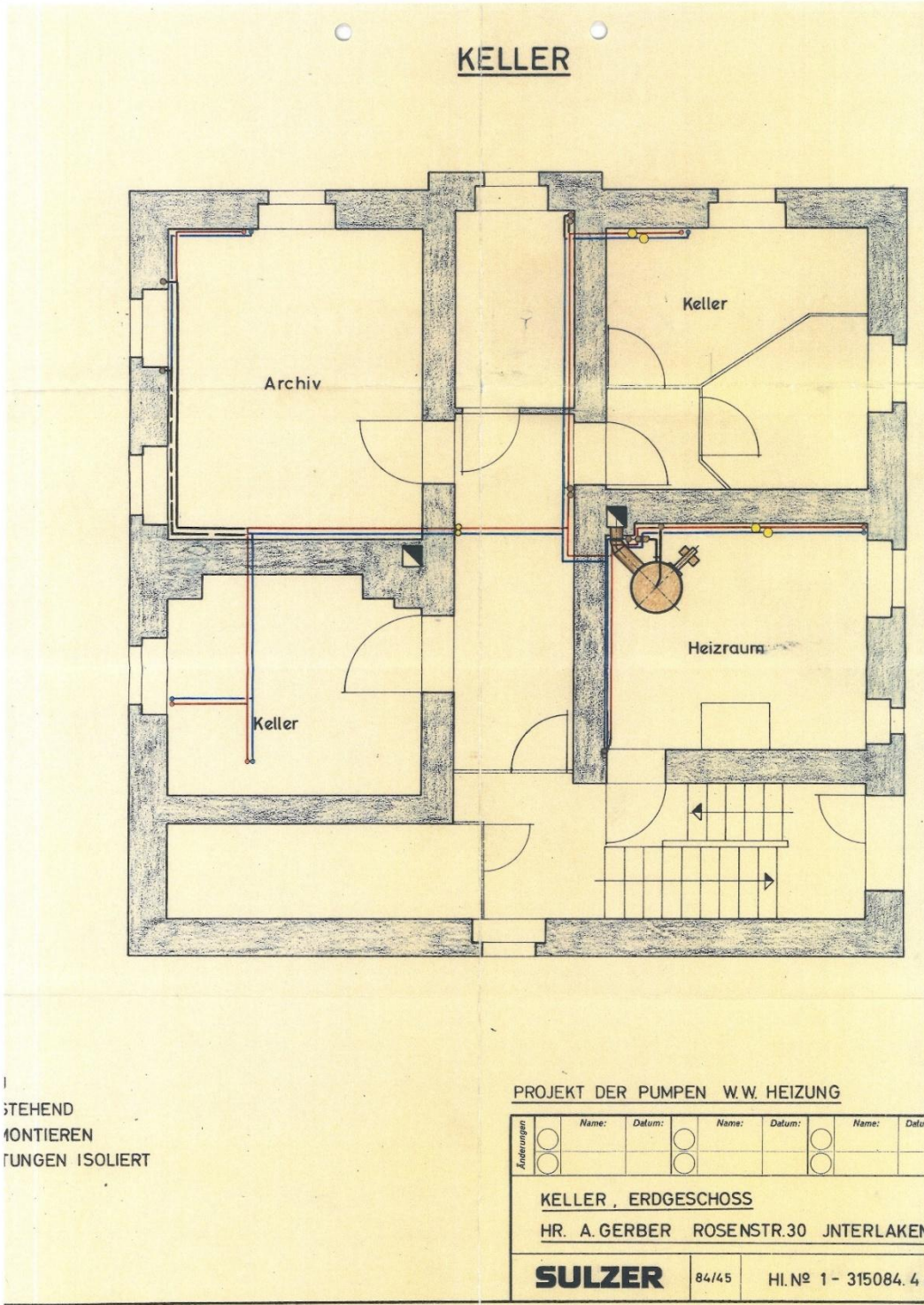
Bildungs- und Kulturdirektion des Kantons Bern  
Amt für Kultur

Hans Ulrich Glarner  
Hans Ulrich Glarner  
Amtsvorsteher



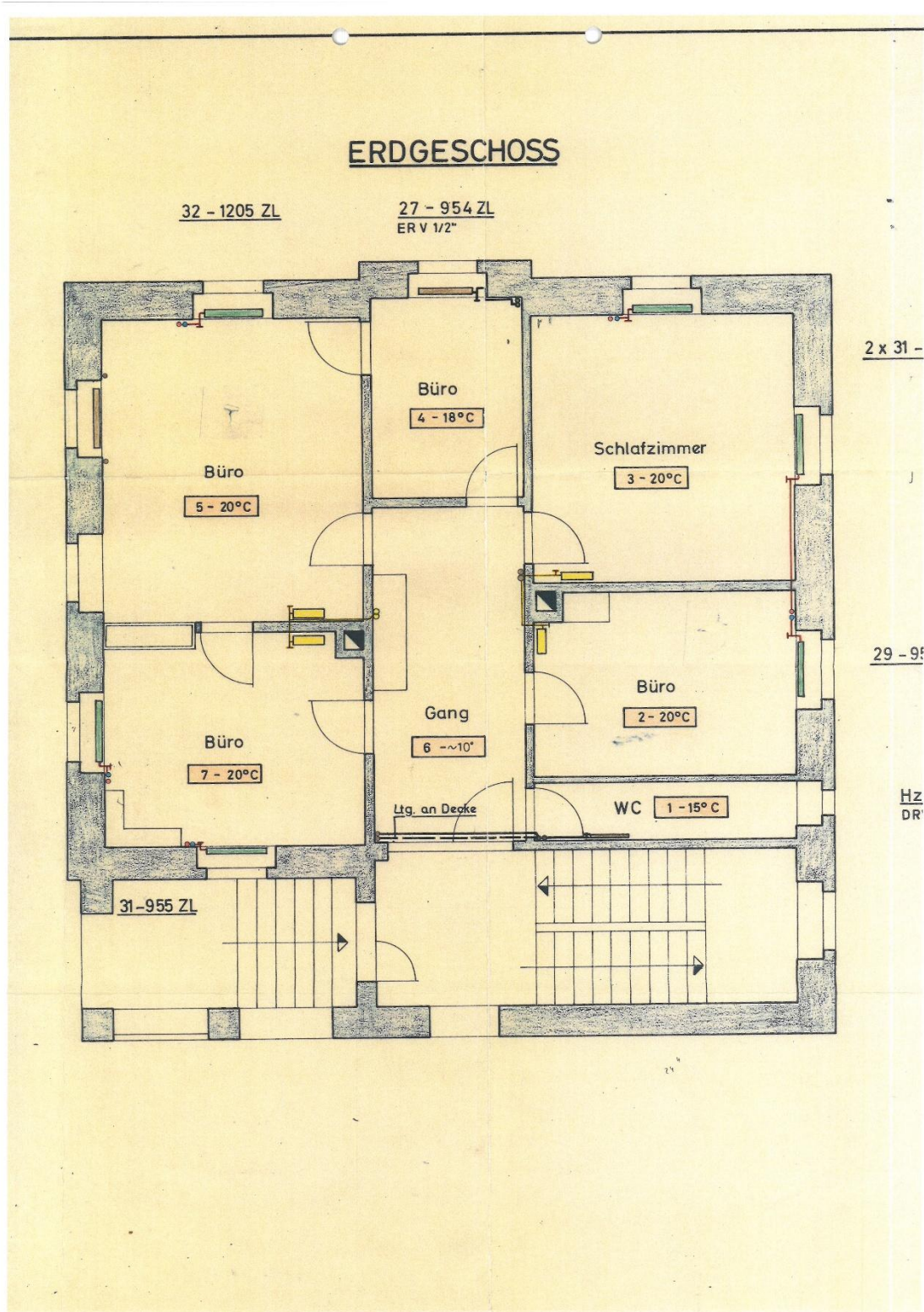
5. Pläne

Grundriss Keller



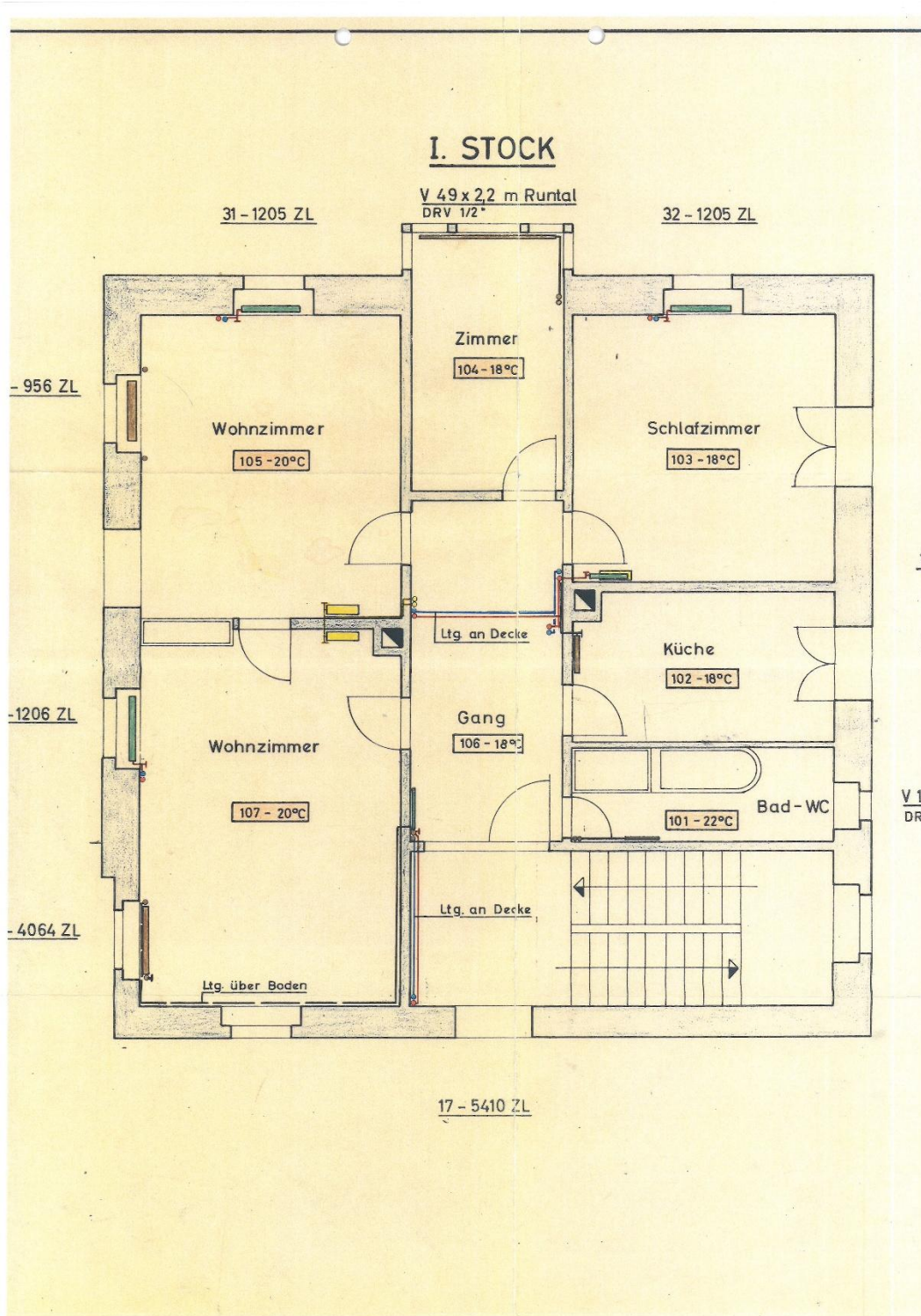


## Grundriss Erdgeschoss



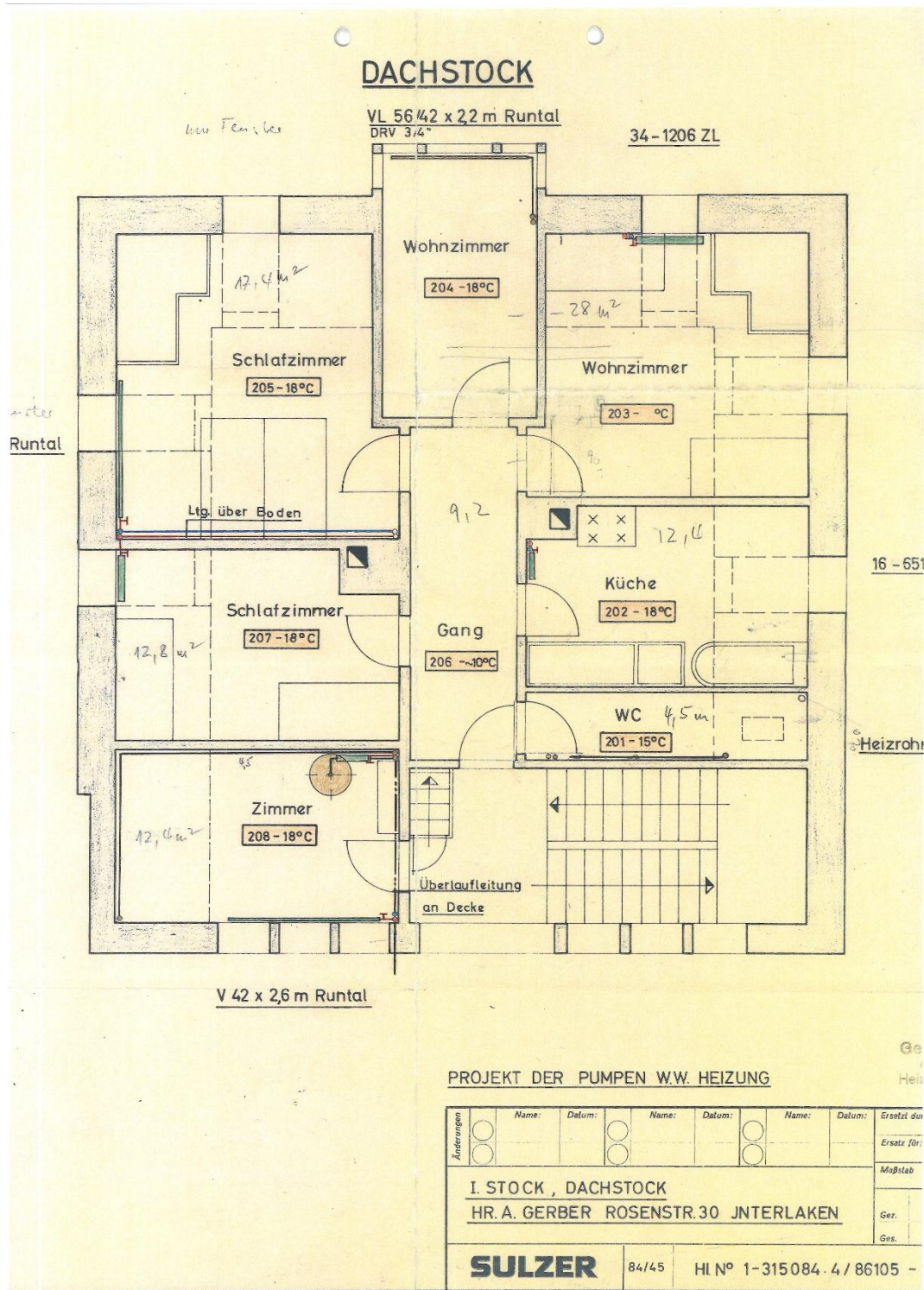


## Grundriss 1. Obergeschoss



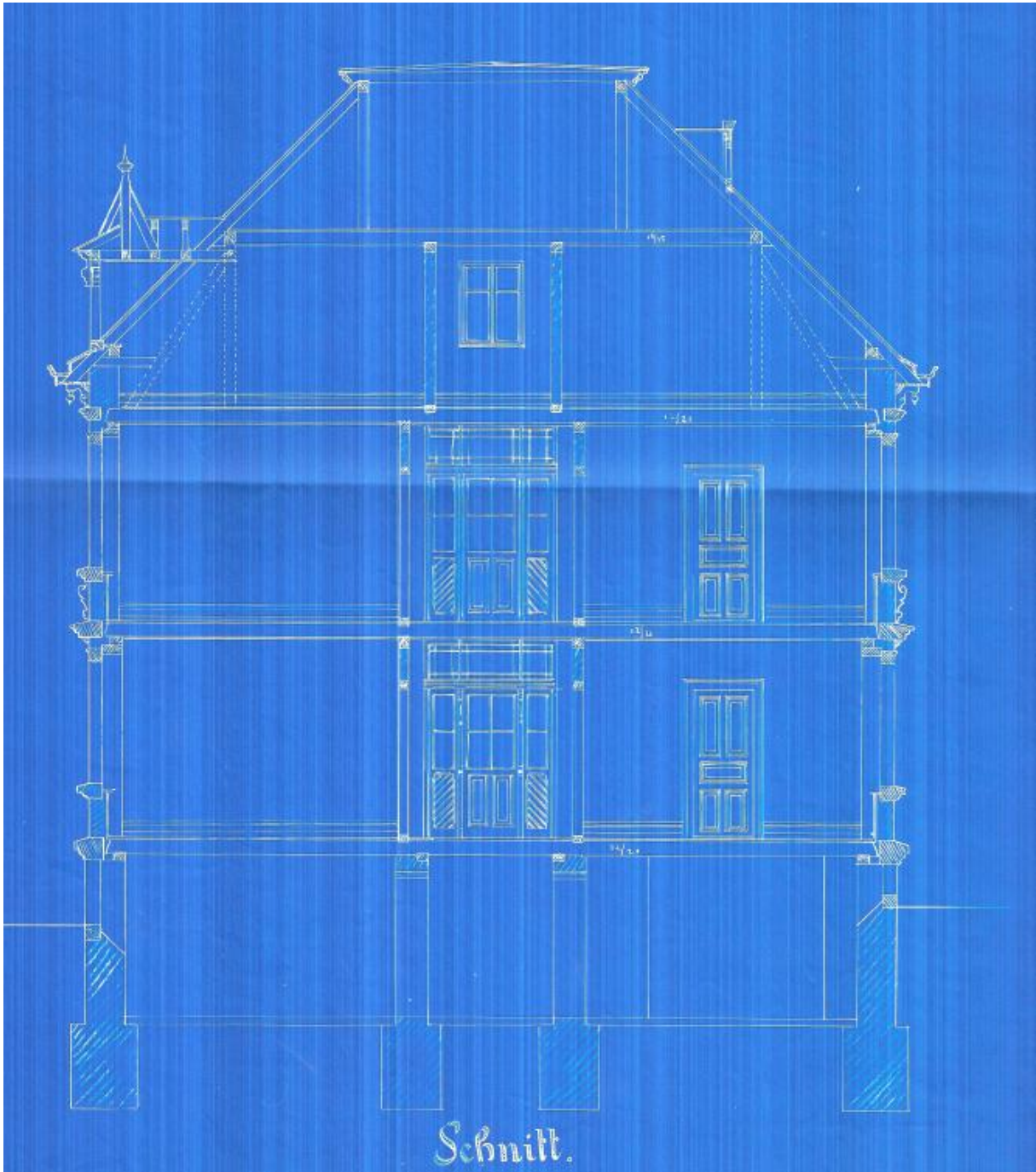


## Grundriss Dachgeschoss



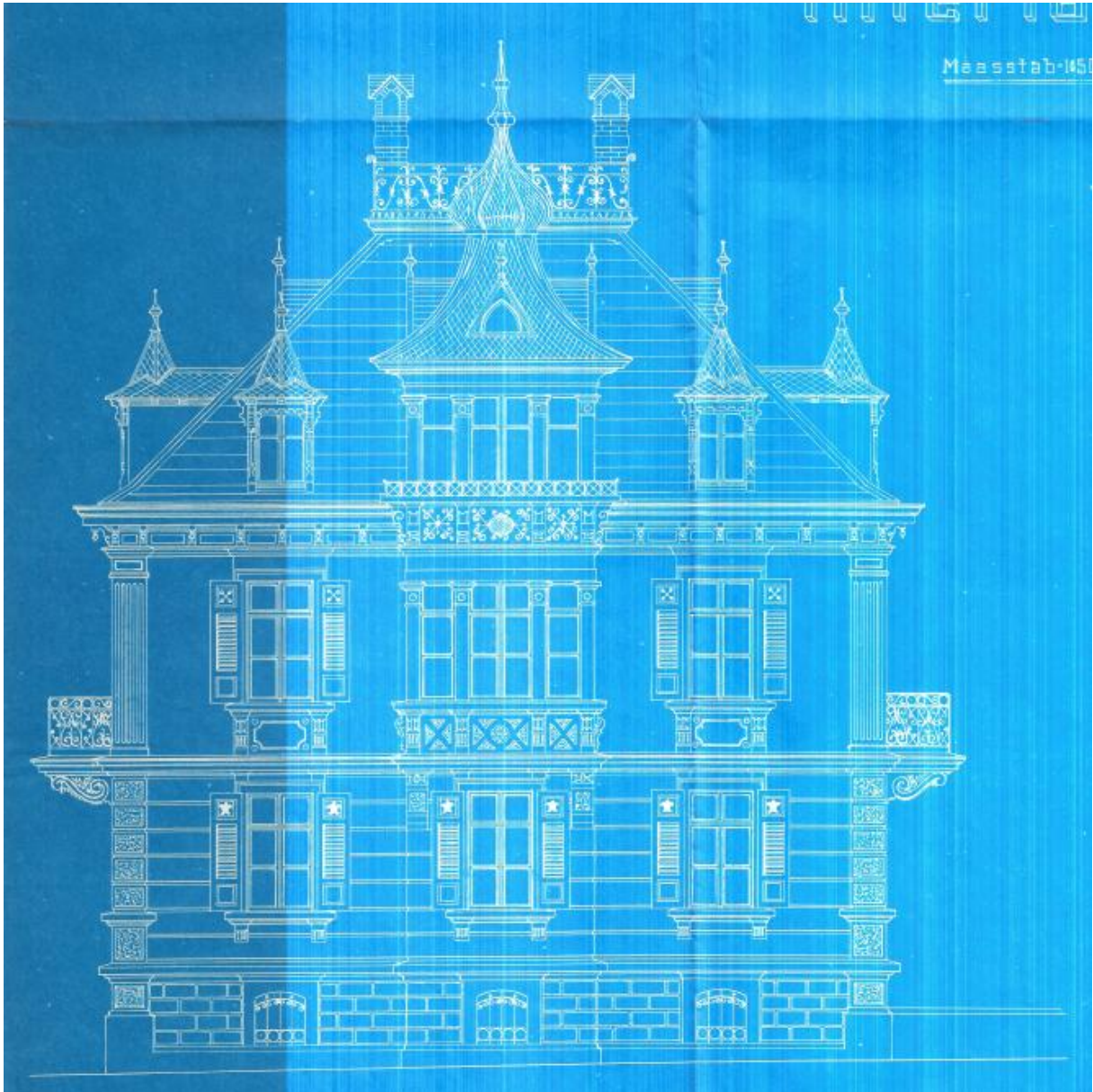


## Schnitt



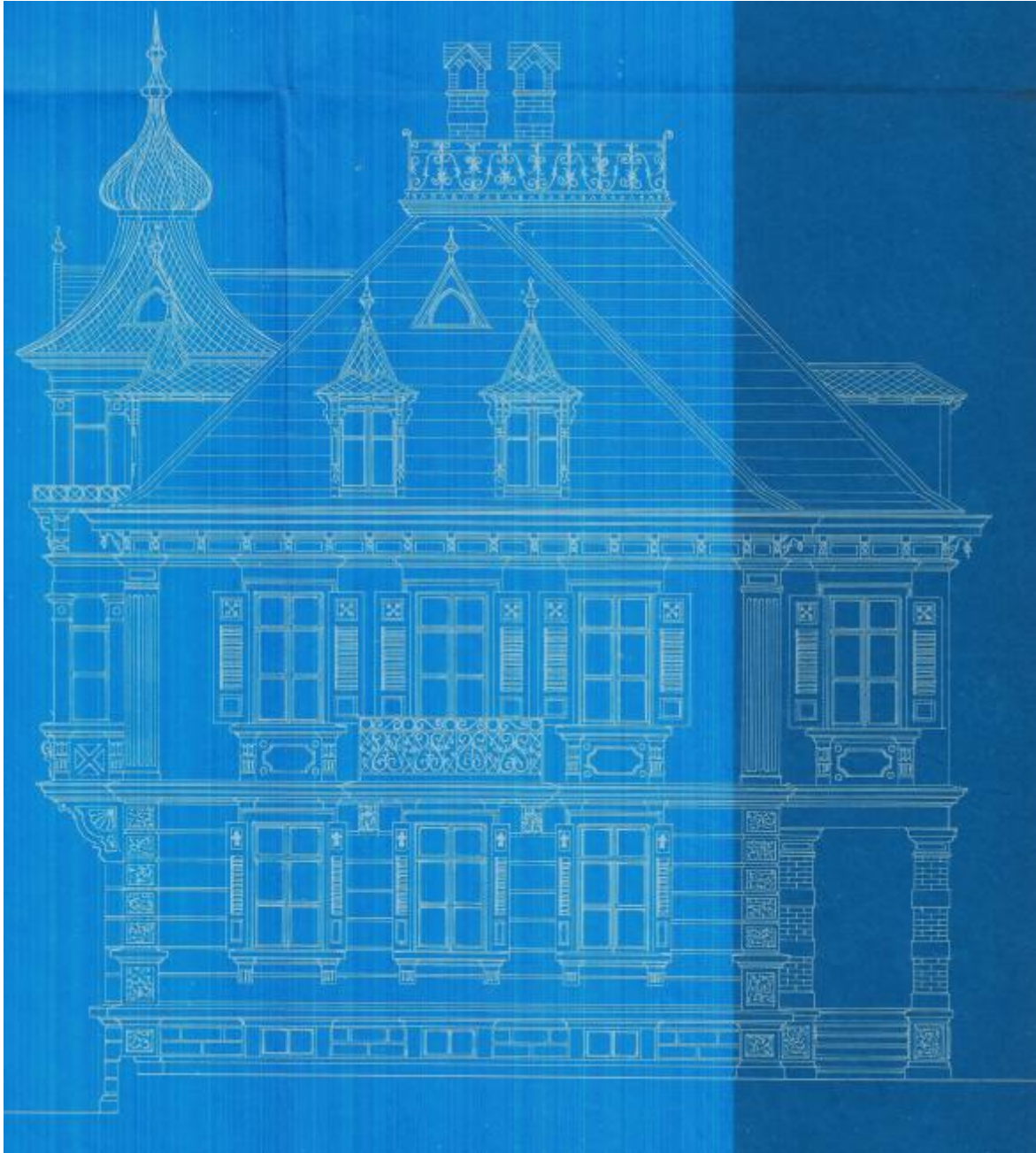


## Süd Fassade





## Ost Fassade





## 6. Grundbuchauszüge

Grundbuchauszug Grundstücknummer 224, Rosenstrasse 30

### Liegenschaft Interlaken 581/224

#### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Interlaken, BFS-Nummer: 581
Grundstücksnummer	224
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH682546352563
Grundstückfläche	488 m <sup>2</sup>
Grundbuchpläne	4588

#### Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Aarmüli
Flurname	Möösli
Ortsname	Interlaken

#### Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	328 m <sup>2</sup>
Gebäude	160 m <sup>2</sup>

#### Gebäude

Keine

|

#### Flächenanteile SDR

Keine

#### Bemerkungen AV

Keine

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Bemerkungen Grundbuch

Keine

#### Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

#### Eigentum

	Anteil	Datum
Gesamteigentum		
Erbengemeinschaft Gerber Dora Elisabeth		
Leisi Stefan Peter, 06.10.1963		15.11.2024
Leisi Verena Ursula, 27.04.1965		15.11.2024



Müller-Gurtner Eva, 30.12.1960	15.11.2024
Gurtner Thomas, 20.12.1962	15.11.2024
Keller Ruth Angelika, 09.11.1955	15.11.2024

#### Dienstbarkeiten

Keine

#### Grundlasten

Keine

#### Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
25.09.2020	036-2020/3702/0	L	Unterschutzstellung als Baudenkmal gemäss DPG, ID 2020/001216

#### Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein



## Grundbuchauszug Grundstücknummer 343, Niesenstrasse 1

### Liegenschaft Interlaken 581/343

#### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Interlaken, BFS-Nummer: 581
Grundstücksnummer	343
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH322549463598
Grundstücksfläche	489 m <sup>2</sup>
Grundbuchpläne	4588

#### Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Möösli
Ortsname	Interlaken

#### Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	437 m <sup>2</sup>
Gebäude	52 m <sup>2</sup>

#### Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
504003045	Garage Niesenstrasse 1, 3800 Interlaken	52 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>

#### Flächenanteile SDR

Keine

#### Bemerkungen AV

Keine

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Bemerkungen Grundbuch

Keine

#### Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

#### Eigentum

	Anteil	Datum
Gesamteigentum		
Erbengemeinschaft Gerber Dora Elisabeth		



Leisi Stefan Peter	15.11.2024
Leisi Verena Ursula	15.11.2024
Müller-Gurtner Eva	15.11.2024
Gurtner Thomas	15.11.2024
Keller Ruth Angelika	15.11.2024

#### Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
02.10.1947	011-IV/7487	R	Bauverbot auf 54m2, ID 1997/002046 z.L. LIG Interlaken 581/657
02.10.1947	011-IV/7487	R	Verwendungsbeschränkung auf 54m2, ID 1997/002047 z.L. LIG Interlaken 581/657
02.10.1947	011-IV/7487	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/002048 z.L. LIG Interlaken 581/657

#### Grundlasten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
02.10.1947	011-IV/7487	R	Pflicht zur Erstellung und zum Unterhalt eines Haages, ID 1997/003906 Gesamtwert: CHF 300.00 z.L. LIG Interlaken 581/657
04.08.1998	011-1998/1603/0		

#### Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

#### Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein



## 7. Verkaufspreis / - konditionen

Die Liegenschaften werden nur gemeinsam dem Meistbietenden verkauft. Der Mindestverkaufspreis beträgt CHF 2'950'000.00 für beide Grundstücke zusammen.

Die Interessenten haben die Möglichkeit, bis zum **30.06.2026** ein schriftliches Angebot mit Finanzierungsnachweis einzureichen. Den bietenden Interessenten wird anschliessend eine zweite, abschliessende Frist zur Einreichung ihres vorbehaltslosen Kaufhöchstangebots mit Finanzierungsbestätigung eingeräumt. Das höchste Angebot erhält den Zuschlag.

Der Termin für den Nutzen- und Schadenübergang ist sofort oder nach Vereinbarung möglich.

Vom vereinbarten Kaufpreis sind 10 Prozent bei der Beurkundung fällig. Die restlichen 90 Prozent müssen auf Nutzen- und Schadenbeginn geleistet werden.

Für die Käuferschaft fallen zusätzlich die Notariats-, Grundbuchkosten und Handänderungssteuer an.

Es sind Schuldbriefe über CHF 210'000.00 vorhanden. Die vorhandenen Schuldbriefe können zur Finanzierung des Kaufpreises verwendet werden. Die Errichtung von zusätzlichen Schuldbriefen gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die Liegenschaft wird im sachlichen und rechtlichen Zustand, in dem sie sich befindet, verkauft. Die Gewährleistungspflicht des Verkäufers wird soweit gesetzlich möglich wegbedungen.

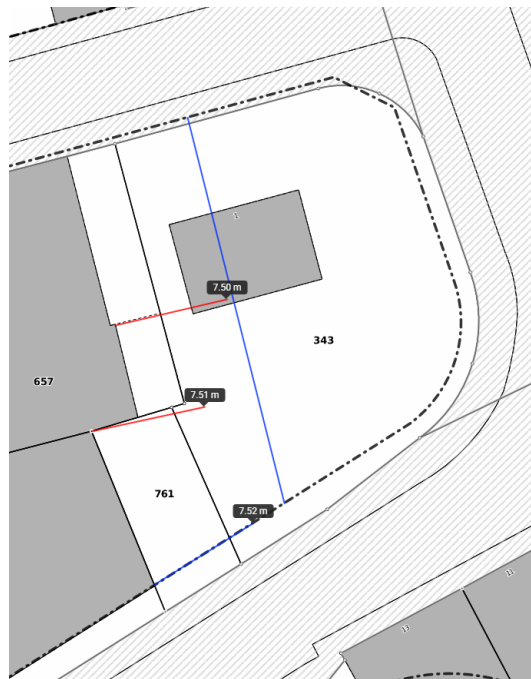
Abweichungen gegenüber dieser Verkaufsdokumentation bleiben vorbehalten. Die Dokumentation ist weder für den Kaufvertrag noch für den Eintrag ins Grundbuch verbindlich.

Das vorliegende Verkaufsdossier wurde durch unser Büro als Alleinbeauftragte erstellt. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder ganz kopiert werden. Sie darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten nicht an Dritte weitergegeben werden.



## 8. Voranfrage möglicher Neubau

Grob eingezeichnete mögliche Baufläche mit den zwingenden Bauabständen. Die gilt nur wenn die besonnte Längsseite des Gebäudes Richtung Westen ausgerichtet wird. Die Machbarkeit sowie die konkrete Ausgestaltung sind mit der Bauverwaltung abzuklären; aufgrund der Gestaltungsvorgaben ist die Ortsbildkommission beizuziehen (insbesondere Gebäude- und Dachform). Dieser Hinweis stellt keine Zusicherung dar; ein rechtsverbindlicher Entscheid ist ausschliesslich im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens möglich.

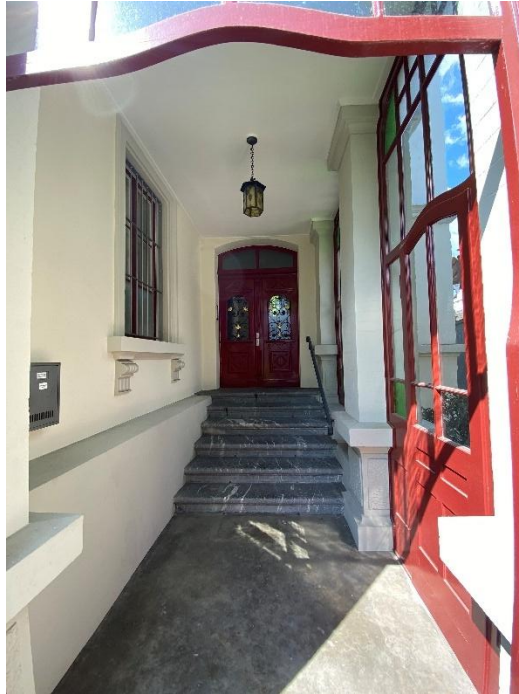




9. Bilder

Aussenansicht











## Garage und Gartenanlage Niesenstrasse 1





## Büro Erdgeschoss











## 4-Zimmerwohnung 1. Obergeschoss







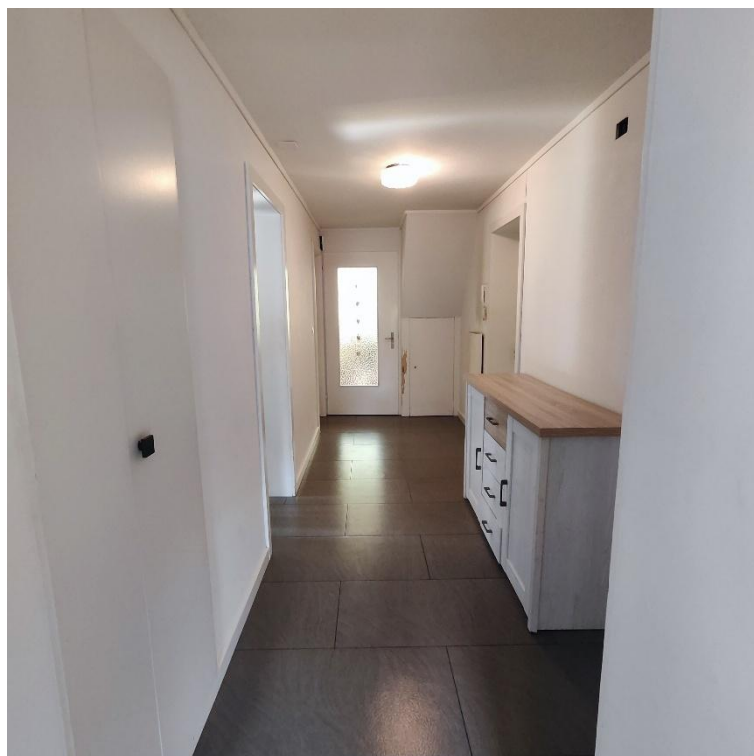
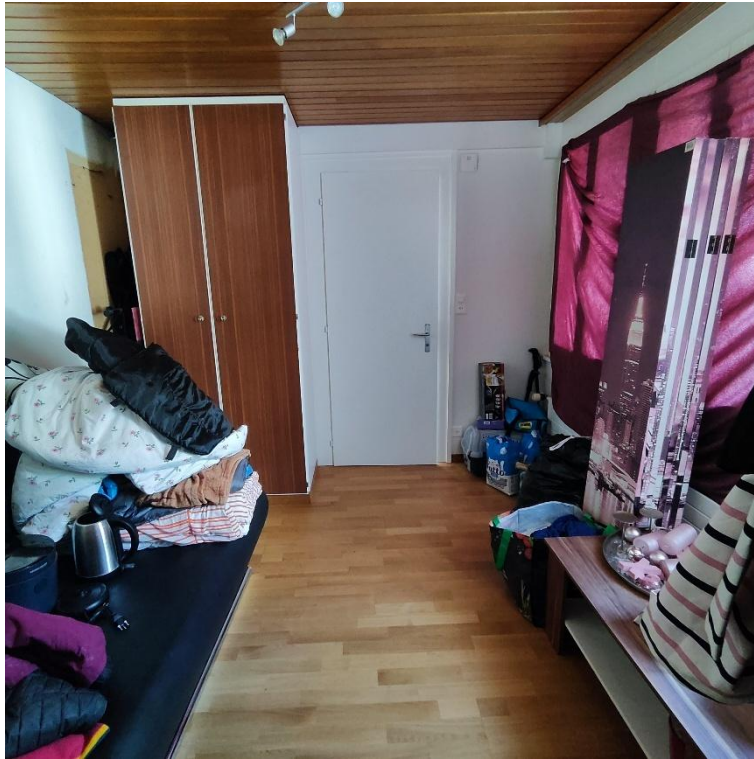


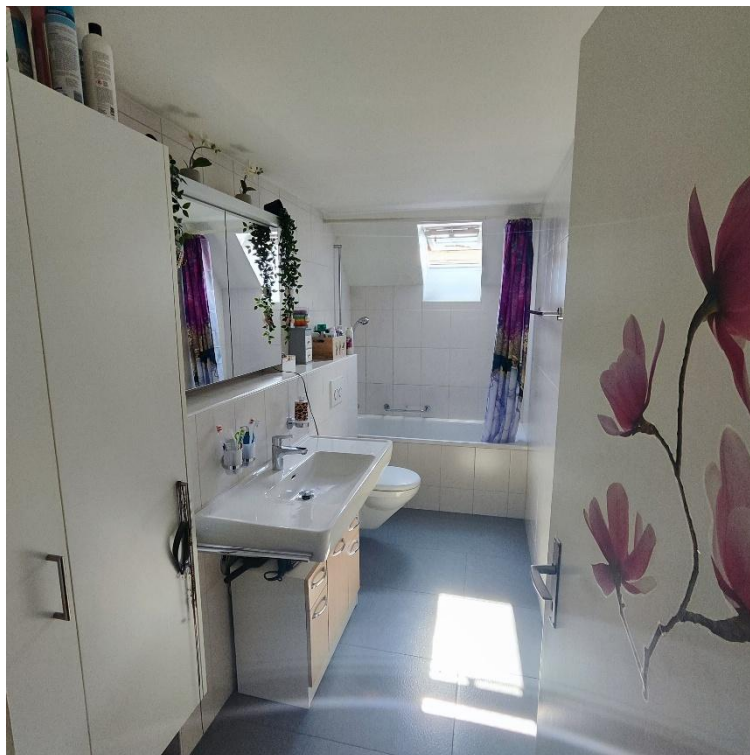


## 4-Zimmerwohnung 2. Obergeschoss











## Kellerräume / Treppenhaus / Estrich









