



Swiss Property Owners Association
Grundeigentümer Verband Schweiz
Union Suisse des Propriétaires Fonciers
Unione Svizzera dei Proprietari Fondiari

MURERLI 76A · 3815 GÜNDLISCHWAND

Zwei Wohnungen, ein Dach, das ganze Lütschental davor.

Berner Oberländer Haus von 1880, 1994 erweitert, mit zwei getrennten Wohneinheiten. Zwischen Interlaken und Grindelwald.

Objektart	Doppelhaushälfte
Zimmer	8.5
Wohnfläche	209 m ²
Nebenflächen	60 m ²
Grundstück	508 m ²
Baujahr	1880

CHF **750'000.**—

FAKTEN UND ZAHLEN

Was belegt ist

GEBÄUDE

Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1880
Wohneinheiten	2
Geschosse	3
Kubatur	1'000 m³
Versicherungswert	CHF 952'800

FLÄCHEN

Wohnfläche	209 m²
Nebenflächen	60 m²
Gesamtnutzfläche	269 m²
Grundstück	508 m²
Gebäudefläche	174 m²
Terrasse	40 m²

RÄUME UND TECHNIK

Zimmer	8.5
Nasszellen	3
Küchen	2
Garage	1
Heizung	Öl, zentral
Böden	Holz, Stein

GRUNDSTÜCK, RECHT UND STEUERN

Grundstück-Nr.	283
Zone	WG A
Ortsbildschutz	ja
Baurecht	nein
Amtlicher Wert	CHF 444'700
Eigenmietwert	CHF 15'380

CHF 750'000.—

Käuferprovision 3 % des Kaufpreises, mindestens CHF 25'000.— zzgl. MWST. Handänderungssteuer, Notariat und Grundbuch kommen dazu.

Auf der Liegenschaft läuft eine Hypothek von CHF 443'500.— zu 1.1 % und 1.5 %, fest bis 31. März 2030. Eine Übernahme ist mit Zustimmung der Bank möglich.

Quellen: Grundbuchauszug vom 12.06.2026 (Grundstück, Fläche, Schuldbriefe) · Gebäudeversicherung Bern, Datenauskunft vom 10.07.2026 (Baujahr, Kubatur, Versicherungswert) · Steuerverwaltung Kanton Bern (amtlicher Wert ab Steuerjahr 2025, Eigenmietwert, Heizung) · ÖREB-Kataster vom 03.09.2025 (Zone, Ortsbildschutz) · Objektaufnahme des Bewerter (Flächen, Zimmerzahl). Flächenangaben sind gerundet und je nach Messmethode unterschiedlich.

DAS OBJEKT

Ein Haus, das gewachsen ist

Das Haus steht am Talboden von Gündlischwand, dort wo sich die Strasse ins Lütschental und jene nach Grindelwald trennen. Der Kern stammt von 1880. 1994 kam der Anbau nach Westen dazu, mit Garage und einer eigenständigen Wohnung. 2004 wurden Küche, Eingang und die Aussentreppe erneuert. Zuletzt wanderte die Küche vom oberen ins untere Geschoss, der frühere Gewerbeteil wurde aufgehoben.

Heute sind es zwei Einheiten unter einem Dach: die Hauptwohnung über Erd- und Dachgeschoss mit Wintergarten und Terrasse nach Süden, darunter eine zweite Ebene mit eigenem Eingang, eigener Küche und eigener Dusche. Die Steuerverwaltung führt das Gebäude als Zweifamilienhaus.

Wir verkaufen ein Haus mit Substanz und mit Aufgaben. Geheizt wird mit Öl, die Böden sind Holz und Stein, die Technik stammt aus mehreren Jahrzehnten. Wer hier zugreift, bekommt für den Preis einer mittleren Eigentumswohnung im Unterland ein ganzes Haus mit 508 m² Land, und die Freiheit, es nach eigenem Kopf herzurichten.

- Zwei getrennte Wohneinheiten mit je eigenem Zugang
- 508 m² Grundstück, Terrasse von 40 m² nach Süden
- Garage im Haus, dazu Werkstatt, Hobbyraum und Abstellräume
- Bestehende Hypothek zu 1.1 %, fest bis 31.03.2030, Übernahme prüfbar
- Gewachsene Bausubstanz im Ortsbilschutzgebiet



DREI LESARTEN

Für wen dieses Haus gedacht ist

Eine Familie, viel Platz

8.5 Zimmer auf drei Ebenen, dazu Werkstatt, Hobbyraum und Garage. Das ist mehr Raum, als eine Familie im Unterland für dasselbe Geld je bekommt.

Die untere Ebene mit eigener Küche und Dusche wird zum Reich der grösseren Kinder, zum Atelier oder zum Büro. Schule und Kindergarten liegen im Dorf.

Zwei Generationen

Das Haus ist genau dafür gebaut worden. 1994 entstand der Anbau nach Westen als eigene Wohnung mit separatem Eingang, eigener Küche und eigenem Bad.

Nah genug für den Alltag, getrennt genug für den Feierabend. Die Steuerverwaltung führt das Gebäude als Zweifamilienhaus.

Ferien und Vermietung

Grindelwald und Interlaken liegen vor der Haustür, die Berner Oberland-Bahn hält im Tal. Wer selbst nur einen Teil des Jahres hier ist, kann die zweite Einheit vermieten.

Was zulässig ist, richtet sich nach Zweitwohnungsgesetz und Baureglement. Wir klären das vor dem Kauf verbindlich ab.



LAGE

Gündlischwand

Gündlischwand liegt auf 660 m ü. M. am Talboden, dort wo sich die Lütschinentäler teilen: links geht es nach Grindelwald, rechts nach Lauterbrunnen. 346 Einwohner, eine eigene Schule mit Kindergarten und Oberstufe im Dorf, und im Tal der Bahnhof Zweilütschinen, wo jeder Zug der Berner Oberland-Bahn hält und in zwei Teile getrennt wird.

Schule und Kindergarten	zu Fuss	im Dorf
Bahnhof Zweilütschinen	Berner Oberland-Bahn	im Tal
Interlaken Ost	Bahn oder Auto	rund 12 Min.
Grindelwald	Auto, 11.6 km	rund 12 Min.
Terminal Eiger Express	Auto	Grindelwald Grund
Lauterbrunnen und Wengen	Bahn ab Zweilütschinen	Nachbartal
Einkauf für den Alltag	Auto	Wilderswil, Lauterbrunnen

Gemeindeangaben: Einwohnerzahl und Höhe nach Angaben der Gemeinde Gündlischwand. Fahrzeiten sind Richtwerte.



AUS DER LUFT

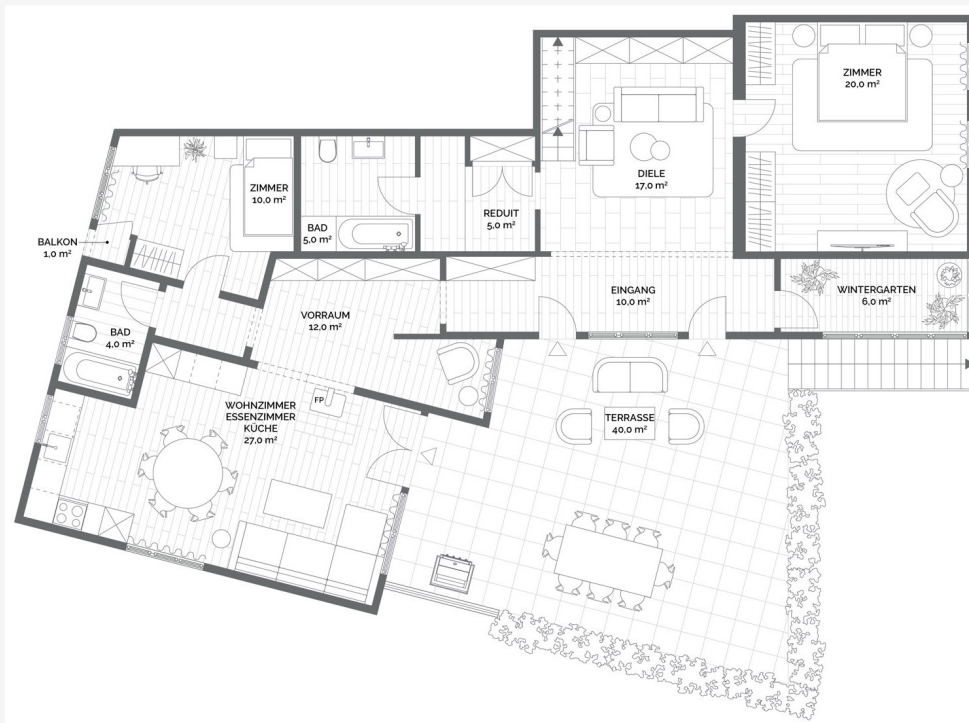
Grundstück und Umschwung



508 m² Grundstück mit Garten, Terrasse und Vorplatz. Die Hauptstrasse verläuft westlich am Grundstück vorbei.

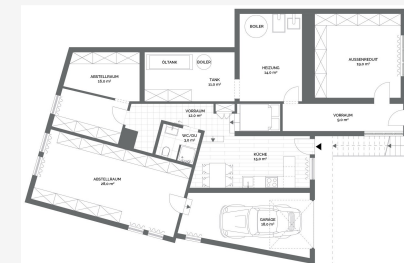
GRUNDRISSSE

Drei Ebenen



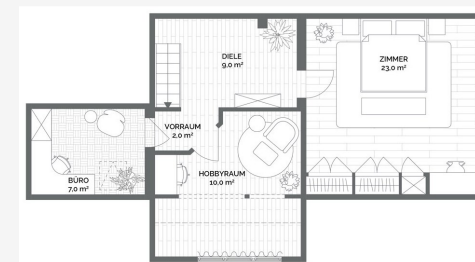
Erdgeschoss

Wohnen, Essen, Küche, Wintergarten, zwei Bäder



Untergeschoss

Zweite Wohneinheit, Garage, Technik



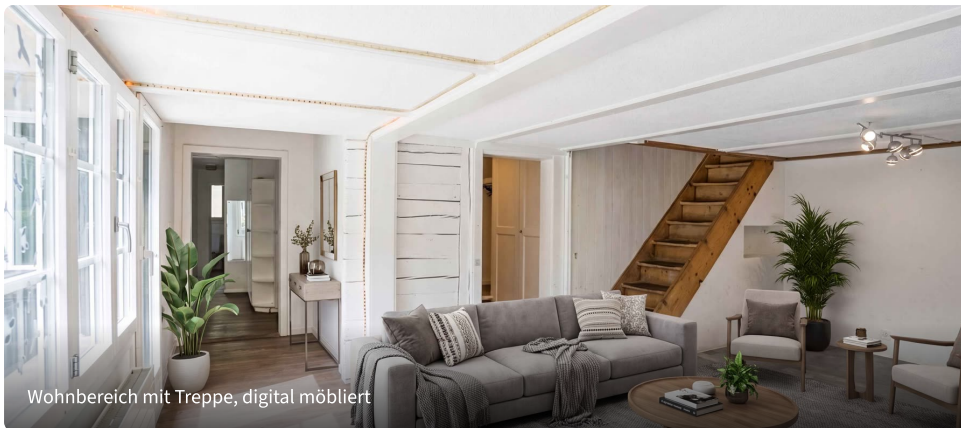
Dachgeschoss

Zimmer, Büro, Hobbyraum

Die Grundrisse sind schematisch und dienen der Orientierung. Verbindlich sind die Originalpläne. Ein 3D-Rundgang durch das Haus ist auf Anfrage verfügbar.

EINBLICKE

Das Haus in Bildern



Wohnbereich mit Treppe, digital möbliert



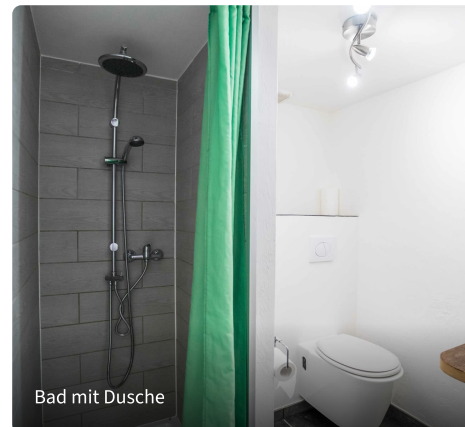
Küche



Wintergarten



Zimmer, digital möbliert



Bad mit Dusche



Küche der zweiten Einheit



Werkstatt

Einzelne Aufnahmen sind digital möbliert und zeigen eine mögliche Einrichtung, nicht den Lieferumfang.

KONTAKT

Schauen Sie es sich an

UR**Urs Ruprecht**

Leitung Marktgebiet West

Rufen Sie an oder schreiben Sie kurz,
wann es Ihnen passt. Besichtigungen
finden nach Vereinbarung statt.

+41 79 800 19 60

urs.ruprecht@propertyowner.ch

Finanzierung

Auf der Liegenschaft läuft eine Hypothek
von CHF 443'500.– zu 1.1 % und 1.5 %, fest
bis 31. März 2030. Eine Übernahme durch
die Käuferschaft ist möglich, wenn die
Bank zustimmt.

Mitglieder des Grundeigentümer Verbands
erhalten die Finanzierungsberatung zum
Verbandstarif.

Unterlagen

Grundbuchauszug,
Gebäudeversicherungsausweis,
Steuerunterlagen und Grundrisse liegen
vor und werden bei ernsthaftem Interesse
abgegeben.

Kaufnebenkosten

Käuferprovision 3 % des Kaufpreises,
mindestens CHF 25'000.– zzgl. MWST.
Handänderungssteuer, Notariats- und
Grundbuchgebühren nach kantonalem
Tarif.

Vorbehalte. Alle Angaben stammen aus Unterlagen der Eigentümerschaft, dem Grundbuch, der Gebäudeversicherung und amtlichen Dokumenten. Sie wurden nach bestem Wissen zusammengetragen, begründen aber keine Zusicherung von Eigenschaften. Flächenangaben sind gerundet und können je nach Messmethode abweichen.

Einzelne Bilder sind digital möbliert oder bildlich aufbereitet. Sie zeigen eine mögliche Nutzung, nicht den Lieferumfang. Der 3D-Rundgang gibt den Zustand zum Aufnahmezeitpunkt wieder.

Eine Übernahme der bestehenden Hypothek setzt die Zustimmung der finanzierenden Bank voraus. Angaben zur Finanzierung sind unverbindlich und ersetzen keine Beratung.

Dieses Dokument ist kein Kaufangebot. Massgebend ist allein der öffentlich beurkundete Kaufvertrag.