Charmantes Bauwerk auf 777 m2 Grundstück



Nordfassade, Garagengebäude und grosser Garten angrenzend an die ruhige Unterdorfstrasse

- Zentrale Lage an der Hauptstrasse 13 im schönen 3800 Matten bei Interlaken, touristischer Hotspot und beliebte Wohngegend.
- Der herrschaftliche Massivbau mit grosszügiger Raumhöhe verfügt über 3 moderne helle Wohnungen mit 4 bis 4.5 Zimmern und Balkon / Sitzplatz. Netto-Wohnfläche pro Wohnung 89 bis 102 m2. Grosses Kellergeschoss mit renovierter Waschküche.
- Anlage- / Renditeobjekt: Die Nutzung einer Wohnung für die in dieser Gegend sehr lukrative Beherbergung von Feriengästen ist erlaubt. Auch die Nachfrage nach festvermieteten Wohnungen in der Region ist gross. Weitere Infos siehe S. 31/32.
- 1892 erbautes Liebhaberobjekt mit gut erhaltener Sägezier im Schweizer Holzstil entlang dem Dach und an der Laubenfront im Osten. Kunstvolle Blumenornamente auf den Giebelbrettern der Südfassade (siehe S. 21/22). Die Restauration der Villa wird von der kantonalen Denkmalpflege finanziell unterstützt, da es sich um ein schützenswertes K-Objekt handelt.
- Auf dem 777 m2 grossen Grundstück befinden sich zudem ein 2013 erbautes Nebengebäude mit vier Einzelgaragen und einem Veloraum, ein ungedeckter Parkplatz sowie ein weitläufiger Garten (eine Rarität im Zentrum!).
- Heizung Einbau 2016 (Wärmeverteilung Radiatoren)
- Fenster mit Dreifach-Isolier-Schallschutzglas Einbau 2013

Inhaltsverzeichnis

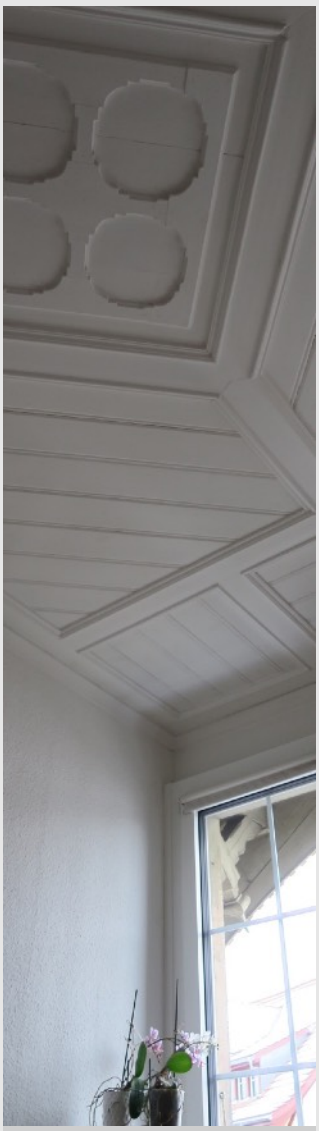


Filigrane Sägezier auf Laubenfront (Ausschnitt Nordost-Seite)

Wichtige Daten auf einen Blick	Seite 3
Wohnung Hochparterre Grundriss und Fotos	Seite 4 - 8
Wohnung 1. OG Grundriss und Fotos	Seite 9 - 13
Wohnung 2. OG Grundriss und Fotos	Seite 14 - 19
Kellergeschoss	Seite 20
Aussenansichten	Seite 21 - 25
Aussicht Fotos vom 2. OG in alle Richtungen	Seite 26 - 29
Garagengebäude	Seite 30
Lage und Nutzungsmöglichkeiten	Seite 31 - 32
Information fugenlose Beläge	Seite 33
Kontakt	Seite 34

Vorbehalt:
Die Vermarktungsunterlagen stellen keine Vertragsgrundlage dar. Alle Pläne, Bilder und Visualisierungen haben informativen Charakter. Die Grundrisse sind vereinfachte Darstellungen und basieren auf Vermessungen von Hand. Architektenpläne zur 1892 erbauten Villa sind nicht vorhanden. Es wurden nicht alle Angaben überprüft. Irrtümer und Fehler sind vorbehalten.

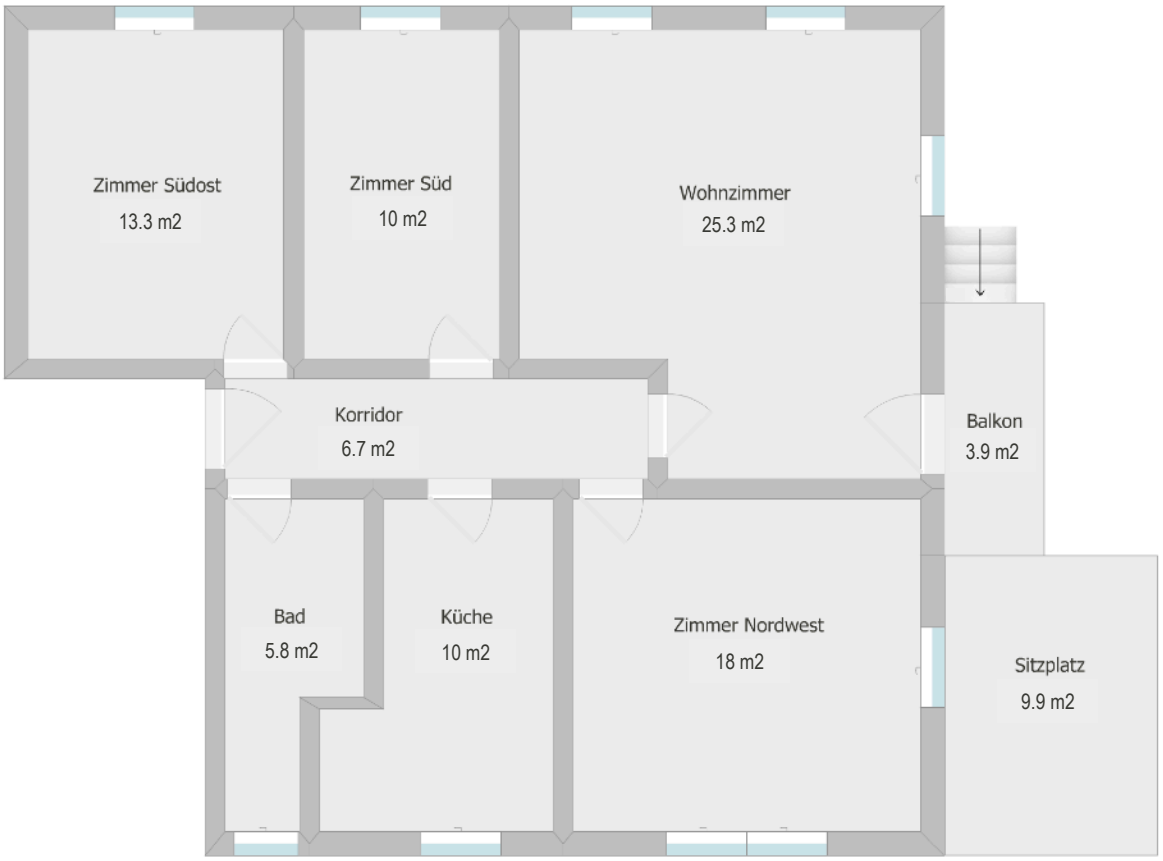
Wichtige Daten auf einen Blick



Kunstvolle Holz-Kassettendecke im Wohnzimmer der Wohnung 2. OG

- Objekt: Villa mit 3 Wohnungen, Garagengebäude und Umschwung
- Adresse / Ort: Hauptstrasse 13 und 13 a, 3800 Matten b. Interlaken
- Parzelle / Grundstück-Nr.: 218 Matten b. Interlaken
- Mischzone Kern MK: Wohnen, Beherbergung, Gewerbe u.a. möglich
- Baujahr: 1892 Villa (schützenswertes K-Objekt, Restauration Fassade wird von Denkmalpflege finanziell unterstützt)
  2013 Garagengebäude
- Anzahl Zimmer: 12 Zimmer sowie 2 halbe Zimmer
  (Hochparterre: 4, 1. OG: 4.5, 2. OG: 4.5)
- Anzahl Wohnungen: 3 (eine Wohnung pro Stockwerk)
- Anzahl Nasszellen: 3
- Netto-Wohnfläche total rund 285 m2: Hochparterre: ca. 89 m2, 1. OG: ca. 95 m2, 2. OG: ca. 102 m2 (im 2. OG Riegbau, untere zwei Etagen mit Bruchsteinwänden)
- Kubatur: 1652 m3 (Villa), 258 m3 (Garagengebäude)
- Grundstücksfläche: 777 m2
- Gartenanlage: 560 m2
- Heizungsart: Gas-Zentralheizung (Einbau 2016)
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Fenster: Holz-Metall-Isolierfenster dreifachverglast schalldämmend (Einbau 2013) mit für die Reinigung aufklappbaren Alu-Sprossen
- Kellergeschoss mit Waschküche/Trockenraum und 4 weiteren separaten Kellerräumen
- Balkone auf jedem Stockwerk, ein privater Sitzplatz für die Wohnung Hochparterre sowie ein gemeinschaftlicher Sitzplatz im Garten
- Einzelgaragen: 4
- Aussenstellplatz: 1
- Amtlicher Wert: CHF 691’800
- Eigenmietwert: CHF 10’230 Kanton/Gemeinde, CHF 12’080 Bund
- Gebäudeversicherungswert: Villa CHF 1’489’200, Garage CHF 77’200
- Verfügbar nach Vereinbarung
- Richtpreis: CHF 1’900’000

Wohnung Hochparterre: Grundriss



Vereinfachte Darstellung des Grundrisses

- 4 Zimmer-Wohnung
- Netto-Wohnfläche 89 m2
- Grosszügige Raumhöhe 2.55 m
- Balkon (Hochparterre)
- Direkter Zugang zu privatem Sitzplatz im Garten

Wohnung Hochparterre: Wohnzimmer



- Wohnzimmer mit Schwedenofen, Massivholz-Parkettboden und einer Wand mit fugenlosem Dekorbelag



- Der Balkon im Hochparterre ist vom Wohnzimmer aus direkt zugänglich. Vom Balkon führen wenige Stufen zum Garten mit privatem Sitzplatz.

Wohnung Hochparterre: weitere Zimmer



- Zimmer Nordwest mit Holzriemen-boden



- Zimmer Süd mit Holzriemen-boden und einer Wand mit fugenlosem Dekorbelag

Wohnung Hochparterre: weitere Zimmer



- Zimmer Südost mit Massivholz-Parkettboden



- Korridor mit pflegeleichtem fugenlosem Bodenbelag

Wohnung Hochparterre: Küche und Bad



- Küche mit Geschirrspüler, Glaskeramikherd, Kühlschrank mit Tiefkühlfach und Backofen. Praktischer fugenloser Spachtelbelag auf dem Boden und der Rückwand beim Kochfeld / Lavabo.



- Bad mit modernen und hygienischen fugenlosen Wand- und Bodenbelägen

Wohnung 1. OG: Grundriss



Vereinfachte Darstellung des Grundrisses

- 4.5 Zimmer-Wohnung
- Netto-Wohnfläche 95 m2
- Grosszügige Raumhöhe 2.49 m
- Balkon
- Zwei Reduits unbeheizt

Wohnung 1. OG: Wohnzimmer



- Wohnzimmer mit Schwedenofen, Eichen-Parkettboden und einer Wand mit fugenlosem Dekorbelag



- Der Balkon mit Abendsonne ist vom Wohnzimmer aus direkt zugänglich

Wohnung 1. OG: weitere Zimmer



- Zimmer Nordwest mit Laminatboden



- Zimmer Süd mit Laminat-boden und einer Wand mit fugenlosem Dekorbelag

Wohnung 1. OG: weitere Zimmer



- Zimmer Südost mit Laminatboden und Zugang zu beheiztem Laubenzimmer



- Laubenzimmer beheizt (halbes Zimmer) mit massivem Holzriemen-Boden

Wohnung 1. OG: Küche und Bad



- Küche mit Geschirrspüler, Glaskeramikherd, Kühlschrank mit Tiefkühlfach und Backofen. Praktischer fugenloser Spachtelbelag auf dem Boden und der Rückwand beim Kochfeld / Lavabo.



- Bad mit modernen und hygienischen fugenlosen Wand- und Bodenbelägen

Wohnung 2. OG: Grundriss



Vereinfachte Darstellung des Grundrisses

- 4.5 Zimmer-Wohnung
- Netto-Wohnfläche 102 m2
- Grosszügige Raumhöhe 2.4 bis 2.6 m
- Gedeckter Laubenbalkon Ostseite sowie Balkon Westseite
- Ein Reduit unbeheizt

Wohnung 2. OG: Wohnzimmer



- Wohnzimmer mit Schwedenofen, Holzriemen-Boden und Holz-Kassetten-Decke



Wohnung 2. OG: weitere Zimmer



- Zimmer West mit Laminatboden und Zugang zum Balkon mit Abendsonne

- Zimmer Nordwest mit Laminatboden



Wohnung 2. OG: weitere Zimmer



- Zimmer Südost mit Laminatboden



- Reduit beheizt mit Holzriemenboden (halbes Zimmer)

Wohnung 2. OG: Küche und Bad



- Küche mit Geschirrspüler, Glaskeramikherd, Backofen und Kühlschrank mit Tiefkühlfach (links neben dem Backofen). Praktischer fugenloser Spachtelbelag auf dem Boden und der Rückwand beim Kochfeld / Lavabo. Bar und Arbeitsfläche aus massivem Eichenholz.



- Bad im Hammam-Style mit fugenlosem Wand- und Bodenbelag sowie exklusiver fugenloser Wannenbeschichtung

Wohnung 2. OG: Laubenbalkon mit Reduit



- Kunstvoll verzierter und gedeckter Laubenbalkon mit grandioser Aussicht von der Jungfrau über die Schynige Platte und das Brienzer Rothorn bis zum Suggiture. Weitere Bilder zur Aussicht siehe Seite 28.

- Reduit vom Laubenbalkon aus zugänglich.



Kellergeschoss

Nettofläche Kellergeschoss: 101 m2

- Waschküche / Trockenraum (Fläche 22.4 m2): Hygienischer fugenloser Bodenbelag im Beton-Style, grosses Doppel-Lavabo, Fenster mit direktem Tageslicht (90 x 30 cm), zwei Waschmaschinen und Secomat.
- Raum Süd (Fläche 27.1 m2) mit drei Fenstern je 90 x 30 cm
- Raum Südwest (Fläche 9.2 m2) mit zwei Fenstern je 90 x 30 cm



- In der Waschküche / Trockenraum befinden sich die Gasheizung und der Speicher mit integriertem Boiler (Anschluss an thermische Solaranlage vorhanden)



- Raumhöhe der Kellerräume: 2.1 bis 2.4 m

Aussenansichten: Südseite



Bild oben: aktuell. **Bild unten:** Visualisierung einer möglichen künftigen Restauration (Farbe der Blumenornamente auf den Giebelbrettern noch nicht bekannt)



Aussenansichten: Südseite Details





Bild oben

Die ursprünglichen kunstvollen Blumenornamente auf den Giebelbrettern sind wegen eines späteren einfarbigen Anstrichs nur noch andeutungsweise zu erkennen. Bei einer Restauration würden diese Blumenornamente fachmännisch sichtbar gemacht, wodurch das Bauwerk zu den schönsten der Region zählen wird. Die Restauration des geschützten K-Objektes wird von der kantonalen Denkmalpflege finanziell unterstützt.

Bild links

Ausschnitt des gedeckten Eingangs-bereichs der Villa mit Sägezier unterhalb der Laube sowie verziertem Eckpfeiler.

Aussenansichten: Nordseite





Bild oben

Villa, Garagen-gebäude und Garten auf Seite Unterdorfstrasse

Bild links

Die Lauben-Verglasung und Sägezier im 1. OG und das verzierte Holzgeländer des Laubenbalkons im 2. OG

Aussenansichten: Ostseite



Bild links

Gedeckter Hauseingang, die Laubenräume im 1. OG und der gedeckte Laubenbalkon im 2. OG. Kunstvolle Verzierungen auf allen drei Stockwerken.

Bild unten

Gedeckter Laubenbalkon mit Blick über die Dächer von Matten und das vom Laubenbalkon aus zugängliche Reduit in der Südost-Dachschräge.



Aussenansichten: Westseite



Bild links

Balkon mit Abendsonne auf jedem Stockwerk. Im Hochparterre zudem privater Sitzplatz unterhalb des Balkons (durch eine Holz-Trennwand abgeschirmt vom benachbarten Parkplatz und der Strasse).

Bild unten

Nahaufnahme der Sägezier bei der westlichen First



Aussicht in Richtung Westen





Bild oben

Morgenstimmung Richtung Westen mit Niesen und Niederhorn

Bild links

Nahaufnahme vom Niesen und den schneebedeckten Bergen des Simmentals

Die Fotos auf den Seiten 26 bis 29 wurden von der Wohnung im 2. OG aus gemacht.

Aussicht in Richtung Norden und Nord-Osten



Bild links unten: Harder Kulm im Norden.

Bild oben: Sicht Richtung Nordosten.

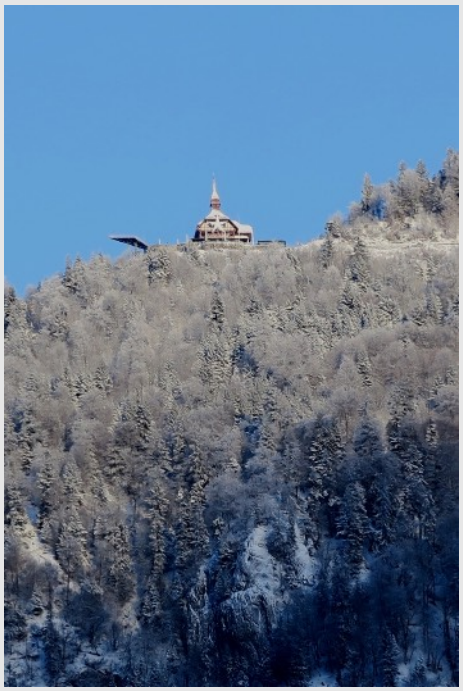


Bild unten: Sicht auf Augstmatthorn und Brienzer Rothorn.



Aussicht in Richtung Osten und Südosten



Bilder oben und unten: Die Verzierung des Laubenbalkons im 2. OG umrahmt die Bergkette mit Suggiture, Augstmatthorn und Brienzer Rothorn sowie die Bergkette mit Axalphorn, Roteflue, Loucherhorn und Schynige Platte und zudem die prächtige Jungfrau am südlichen Rand des Panoramas.



Aussicht in Richtung Süden



Bild oben: Die Jungfrau ist vom Laubenbalkon im 2. OG aus wunderschön zu sehen, nicht aber von den anderen Räumen der Villa aus.

Bild unten: Vom Wohnzimmer des 2. OG aus sieht man den Bällehöchst, den Rugen sowie den Abendberg.



Garagengebäude



- Baujahr 2013
- Vier Einzelgaragen mit Stauraum auf einer Galerie
- Jede Einzelgarage ist 2.9 m breit und 5 m lang
- Garagentore Breite 2.45, Höhe 2.06
- Ein Veloraum (2.9 m breit und 5 m lang) bietet Platz für 12 Velos



Lage und Nutzungsmöglichkeiten



Zimmertüre mit Charme

▸ Top Lage: Zentral im beliebten Matten b. Interlaken

Matten bei Interlaken wird von Einheimischen und Feriengästen geschätzt als ein Ort mit besonderen Qualitäten: Er ist umgeben von grandioser Natur mit Bergen und Seen und bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Outdoor-Aktivitäten. Anbieter für solche Aktivitäten wie auch Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in nächster Nähe der Villa.

Mit der dörflichen kinderfreundlichen Atmosphäre und einer sehr guten Schule vom Kindergarten bis zur neunten Klasse punktet Matten bei Familien. Auch die Sekundarschule, das Gymnasium und das Bildungszentrum Interlaken sind nahe gelegen.

Matten ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr und die Bahnhöfe Interlaken West, Interlaken Ost und Wilderswil angebunden. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Villa.

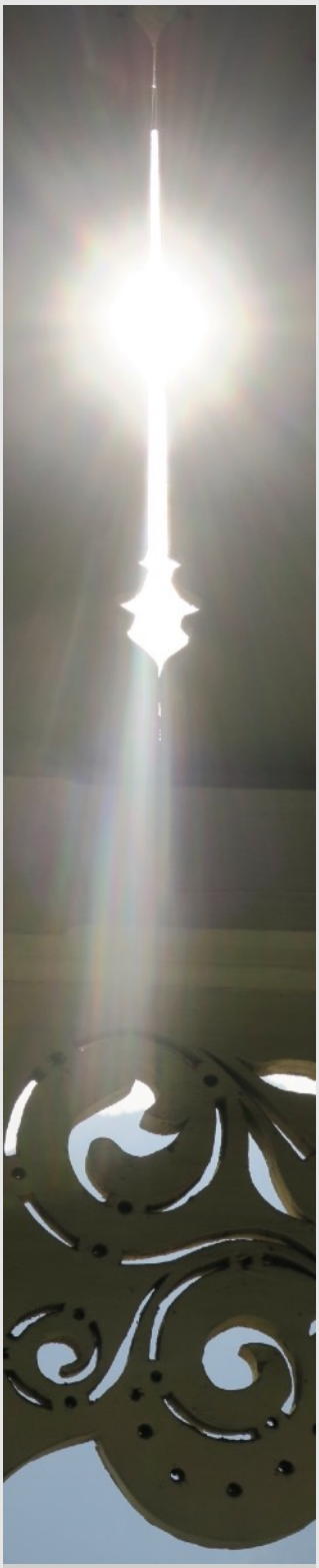
▸ Nutzungsmöglichkeit Beherbergung

Dank der touristischen Top-Lage in Matten b. Interlaken und den vorteilhaften Regelungen in der Gemeinde Matten könnte eine der drei grossen Wohnungen sofort für die lukrative Vermietung an Feriengäste und / oder als Zweitwohnung genutzt werden. Das traditionelle Schweizer Bauwerk aus dem Jahr 1892 wäre eine attraktive und exklusive Location für Touristen.

Maximal 10 Gästebetten pro Gebäude auf maximal 50 % der anrechenbaren Hauptnutzungsflächen eines Gebäudes sind in der Gemeinde Matten bewilligungsfrei erlaubt, d.h. es wird dafür weder eine Baubewilligung verlangt noch sind anderweitige Formalitäten zu erfüllen. Für Zweitwohnungen gelten dieselben Regelungen. Wenn man diese 50 % vollständig nutzen möchte, besteht die bauliche Möglichkeit, im 1. OG eine 2.5-Zimmer-Ferienwohnung mit Bad und Kitchenette zu erstellen sowie eine grosse Zweizimmerwohnung für die Festvermietung. Die Realisierbarkeit dieses Vorhabens wäre zu klären.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten siehe Folgeseite

Lage und Nutzungsmöglichkeiten



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten dank zentraler Lage

Die Hauptstrasse von Matten bei Interlaken hat sich zu einem attraktiven und lebhaften Zentrum entwickelt und wird von Restaurants, Bars, Unterkünften und Dienstleistungsanbietern gesäumt.

Da sich das Grundstück in der Mischzone Kern MK befindet, sind zusätzlich zu Wohnen und Beherbergung folgende Nutzungen möglich:

Gastgewerbe, Dienstleistungen, Nutzung als Verkaufsfläche, stille bis mässig störende Gewerbe.

Insbesondere das Erdgeschoss der Liegenschaft wäre für eine der oben genannten Nutzungen geeignet.

Das grosse zentral gelegene Grundstück würde Platz für zusätzliche Parkmöglichkeiten bieten.

Für den Betrieb eines Take Away oder eines Restaurants, welche vom besonderem Ambiente der Villa profitieren würden, wären gute bauliche Voraussetzungen vorhanden.

Die Realisierbarkeit des konkreten Vorhabens wäre zu klären und eine Bewilligung dafür einzuholen.

Die Informationen auf den Seiten 31 und 32 beruhen auf Auskünften der Bauverwaltung Matten.

Information zu fugenlosen Belägen



Was sind fugenlose Beläge?

Zahlreiche Räume der Villa an der Hauptstrasse 13 in Matten sind mit fugenlosen Wand- und Bodenbelägen ausgestattet. Dabei handelt es sich um mineralische Spachtelbeläge, welche von Hand eingebracht und versiegelt worden sind. Fugenlose Beläge spielen in der modernen Innengestaltung eine wichtige Rolle, weil sie Räumen eine grosszügige Weite verleihen und sie nicht durch Fugen segmentieren.

Eigenschaften

Die Oberfläche von fugenlosen Belägen ist für Füsse und Hände äusserst angenehm und erinnert an natürliche Oberflächen, denn jeder handgespachtelte Quadratmeter ist ein Unikat. Dank der Versiegelung sind die Beläge pflegeleicht und hygienisch. Das aufwändige Reinigen von Plattenfugen fällt weg. Insbesondere in Bezug auf die fugenlos beschichteten Bäder und Küchenrückwände der Villa ist dies ein erfreuliches Detail. Im Nassbereich der Bäder befindet sich unterhalb der fugenlosen Beschichtung eine Abdichtung, zudem sind die Beläge mehrfach versiegelt und damit wasserresistent. Die Versiegelung des Bades im 2. OG der Villa, welches im Jahr 2020 renoviert wurde, ist ausserdem antibakteriell. Die fugenlose Innen-Beschichtung der Badewanne im 2. OG ist rutschsicher und fühlt sich beim Baden dennoch angenehm an.

Weitere Informationen zu den Belägen: www.alpenwerkstatt.ch

Kontakt

- **Wünschen Sie weitere Auskünfte zur Liegenschaft? Möchten Sie eine Besichtigung vereinbaren?**

Ihre Ansprechpersonen:

Caroline und Manuel Zimmermann

Telefonnummer: 077 457 79 85
(Tel oder SMS, kein WhatsApp)

Email:
caroline.zimmermann@alpenwerkstatt.ch