

Zu Vermieten

2 möblierte 3,5-Zimmer- Wohnungen in der „Bärschwendi“

Unghüristr. 1
3860 Brünig

Die Liegenschaft Bärschwendi befindet sich am Brünig unterhalb der Passhöhe und Schwingerarena, gehört aber zur politischen Gemeinde Lungern.

Möblierte Wohnung EG, ca. 76m² Wohnfläche Nettomiete CHF 750
Nebenkosten CHF 150 akonto, effektive
Kosten werden abgerechnet

Möblierte Wohnung OG, ca. 85m² Wohnfläche Nettomiete CHF 850
Nebenkosten CHF 150 akonto, effektive
Kosten werden abgerechnet

Besonderes:

- **Die Garage ist ein im Mietzins einbegriffen, wird im Moment als Abstellraum für Schneeräummaschine, Rasenmäher, gebraucht. Über den Nutzungszweck kann verhandelt werden.**
- **Gemeinsame Waschküche**
- **Ölheizung**
- **Kleine Rasenfläche und Holzhütte gehören zur EG-Wohnung**
- **Terrasse, Holzlager und Estrich gehören zur OG-Wohnung**

1. Lage „Bärschwendi“

Unghüristr. 1, 3860 Brünig

1.1. Politische Gemeinde Lungern OW

Lungern ist eine politische Gemeinde des Kanton Obwalden und liegt am Lungernsee am Fusse des Brünigpasses.

Der Brünigpass verbindet das Berner Oberland im Kanton Bern mit dem Kanton Obwalden in der Innerschweiz. Er führt vom Berner Oberland (Haslital bzw. Brienzwiler und Meringen) nach Lungern in Obwalden. Etwa 350 m nordöstlich der Passhöhe verläuft die Kantonsgrenze. Die Liegenschaft befindet sich nahe der Kantonsgrenze.

Der 1008 m. ü. M. hoch gelegene Pass ist nicht untertunnelt. Über ihn führen eine Passstrasse und eine Bahnstrecke. Die Zentralbahn führt von Luzern nach Interlaken und ist eine Schmalspurbahn, die in einigen Abschnitten wegen der Steigung im Zahnradbetrieb befahren wird. Auf der Passhöhe – also in unmittelbarer Nähe zum ^^ (350 m) – steht der Bahnhof Brünig-Hasliberg.

Die Brünigstrasse ist Teilstück sowohl der Nationalstrasse A8 als auch der Hauptstrasse 4. Auch während der Wintermonate wird die Strecke von Schneeräumfahrzeugen für einen durchgehenden Verkehr geräumt.

1.2. Zahlen und Fakten

Anzahl Einwohner Lungern	2119 (Stand 2018)
Einkaufsmöglichkeiten	Volg in Lungern (ca. 4,7 km) eher teuer
Erweitertes Einkaufen	Migros, Coop, usw in Meiringen (8 km)
oder	Aldi Schweiz, Coop, Denner, Lidl Schweiz, Migros, Migros Florissimo, Migros Restaurant, Drogerien, mobil zone, usw. in Sarnen (ca. 23 km, ca. 30 min mit dem Auto)
oder	Div. Supermärkte in Interlaken (ca. 23 km, ca. 30 Min mit dem Auto)
Öffentliche Verkehrsmittel	Bahnhof Brünig-Hasliberg (ca. 350 m)
Kindergarten	Lungern (ca. 4,6 km)
Grundschule	Lungern (ca. 4,6 km)
Höhere Fachschule	Sarnen
Ferienhaus Standort	1000 m ü.M.
Staatssteuer	2.95 + 0.10 Zwecksteuer Hochwasserschutz Kanton
Gemeindesteuer	5.25
Naherholung	Hasliberg, Meiringen, Fischeggparadies-Lungernsee, Sarneraatal.

1.3. Nähere Umgebung der Liegenschaft „Bärschwendi“

Das Zweifamilienhaus befindet sich nord-östlich der Passhöhe an der Unghüristrasse, ein paar Schritte von der Schwinganlage entfernt, wo alljährlich das traditionelle Brünig-Schwingfest stattfindet. Der Bahnhof Brünig-Hasliberg ist bequem in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das Grundstück ist zwischen der Brünigstrasse und der Bahnlinie eingebettet und weist eine leichte Hanglage auf.

2. Objektbeschreibung „Bärschwendi“

Dieses geräumige, möblierte Haus besteht aus zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen und ist ganzjährig durch die Unghürstrasse zugänglich. Im Winter wird der Schnee geräumt – wenn auch nicht immer früh am Morgen. Bei grossen Schneemengen im Februar/März kann es zu Engpässen mit der Räumung der Zufahrt kommen. Die Autos können aber 5 Gehminuten entfernt vom Haus gratis auf dem Parkplatz der Brünigschwingarena abgestellt werden. Ein Auto mit Allradantrieb ist sicher zu empfehlen.

Zur Liegenschaft gehört ein Postfach beim Bahnhof Brünig.

Erdgeschoss

Die Wohnung weist zwei Schlafräume, ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essecke und ein Bad auf. Zu dieser Wohnung gehört eine Holzhütte sowie eine Rasenfläche. Auf der gleichen Ebene befinden sich für die gemeinsame Nutzung die Waschküche mit der Heizung, der Vorratsraum, das Holzlager, der Tankraum und die Garage.

Wohnung im 1. Stock

Eine überdachte Treppe führt ins Obergeschoss. Ein grosszügiges Entrée heisst Sie willkommen. Das Prunkstück im Essbereich ist unbestritten der heimelige Sitzofen. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur riesigen Terrasse. Eine Küche mit Essecke, ein kleines und ein sehr weites Schlafzimmer, ein Bad und eine gedeckte Laube vervollständigen diese Etage. Ein Estrich rundet das Angebot ab.

Umgebung

Zum eingezäunten Grundstück gehören eine Grillstelle, ein kleiner Weiher, Wald und Wiese.

Die Liegenschaft „Bärschwendi“ zeichnet sich durch folgende Vorteile aus:

- Vorteilhafte Lage mitten im Wald
- Zwei unabhängige Wohnungen
- Heimeliger Sitzofen
- Riesige Terrasse
- Ganzjährig zugängliches Grundstück
- Viel Stauraum (Vorratsraum, Estrich, Holzlager)
- Separate Holzhütte
- Eine Garage und vier Aussenparkplätze
- Ski- und Wandergebiete am Hasliberg mit den ÖV gut erreichbar

3. Raumprogramm „Bärschwendi“

Erdgeschoss (EG)

Entrée	3m ²
Wohnen	18m ²
Schlafen 1	12m ²
Schlafen 2	15m ²
Kochen/Essen	12m ²
Bad	4m ²
Korridor	12m ²

Total Nettowohnfläche (EG) 76m²

Waschen/Technik	6m ²
Holzraum	15m ²
Tankraum	8m ²
Garage	20m ²
Vorrat	2m ²
Vorraum	3m ²
Gang	21m ²

Total Nutzfläche EG 151m²

Obergeschoss (OG)

Entrée	15m ²
Küche	11m ²
Wohnen/Essen	29m ²
Schlafen 1	17m ²
Schlafen 2	9m ²
Bad	4m ²

Total Nettowohnfläche (OG) 85m²

Terrasse	46m ²
Gedeckte Laube	15m ²

Total Nutzfläche OG 146m²

Total Nettowohnfläche	ca. 161m ²
Total Nutzfläche	ca. 297m ²

Die m²-Angaben sind ohne Gewähr

4. Detailangaben Raumprogramm „Bärschwendi“

Parkplätze:	Eine Garage, vier Aussenparkplätze
Elektroanschlüsse:	Vorhanden
Telefonanschlüsse:	Vorhanden
Fernsehanschlüsse:	Satelit
Waschen:	Waschmaschine
Heizung:	Ölzentralheizung
Wärmeverteilung:	Radiatoren
Baujahr:	1965
Grundstückfläche:	3595 m2
Renovationen:	1989 Balkongeländer
	1990 Neuer Heizkessel und Brenner
	1997 Umbau Wohnbereich
	Einbau Sitzofen
	Neue Fenster im 1. Stock
	Elektrische Anlage erneuert
	2000 Neue Wasserzuleitung
	2008 Neuer Brenner
	2010 Raumüberwachung Heizungssteuerung
	2016 Dachsanierung mit Zement-Ziegel