

Hotel Restaurant Alpenrose in malerischer Berglandschaft

OBERMAD 342, 3863 GADMEN





Willkommen in Gadmen



Wohnen im Naherholungsgebiet

Das Hotel liegt in der ländliche Ortschaft Gadmen auf rund 1'212 m.ü.M. im Herzen der Schweizer Alpen. Gadmen gehört zur Gemeinde Innertkirchen.

Gadmen ist ein wunderschönes Wander-, Kletter-, Mountainbike-, Ski- und Langlaufgebiet. Zu den beliebtesten Ausflugszielen im Sommer gehören u.a.: die Triftbrücke, der Gadelausee, der Klettersteig Tälli, der Gletscherpfad Steinalp, die Mountainbike-Tour Sustenpass sowie der Mountainbike-Trail Obermad.

Beliebte Ausflugsziele im Winter sind u.a.: die Langlaufloipe in Gadmen bei Tag und Nacht, der Familienskilift in Gadmen, der Winterwanderweg in Gadmen sowie der Schlittelweg Birchlauri.

Weiter Ausflugsziele finden Sie auf den öffentlichen, externen Websites:
www.gadmen-dolomiten.ch, www.haslital.swiss, www.grimselwelt.ch

Im Februar ist Gadmen jeweils Schauplatz des internationalen Schlittenhunderennens (www.shr-gadmen.ch).

Bei offenen Pässen sind das Wallis und das Tessin einen erlebnisreichen Katzensprung entfernt.

Mit dem Auto erreichen Sie Innertkirchen in rund 16 Minuten und Meiringen in rund 23 Minuten.

Die Bushaltestelle Obermaad befindet sich direkt vor dem Hotel. Stündlich fährt ein Bus in Richtung Innertkirchen, Grimselator.

Innertkirchen im Überblick

Einwohnerzahlen (Stand 31.12.2019)

Einwohner: 1'121

Ansätze Gemeindeabgaben

Gemeindesteueranlage:	1.60
Kantonssteueranlage:	natürliche Personen 3.025 juristische Personen 2.820
Liegenschaftssteuer:	1.5 % der amtlichen Werte
Hundetaxe:	CHF 80.- pro Tier

Weitere Informationen zur Gemeinde finden Sie unter: www.innertkirchen.ch



Wunderschönes Hotel und Restaurant im Gebiet der Gadmen Dolomiten.

Das Hotel in der alpinen Ortschaft Gadmen wurde im Jahr 1863 an der Sustenstrasse erbaut.

Das Hotel eignet sich hervorragend für die Beherbergung von Gruppen oder Einzelpersonen. In der Vergangenheit wurde das Hotel oft auch von diversen Vereinen als Aufenthaltsort genutzt.

Das Gebäude ist folgendermassen unterteilt:

Erdgeschoss:

- Büro mit Empfangstheke
- separates Studio für 2 Personen
- Naturkeller
- Damen- und Herren-WC
- Raum als Restauranterweiterung, Bar o.ä.
- Waschküche
- Mehrere Nebenräume
- Waschküche
- diverse Nebenräume
- Erweiterung der Küche / Lager

1. Obergeschoss

- Restaurant mit Bar und Aufenthaltsbereich (Billardtisch, Schwedenofen)
- Gastroküche
- Ferienwohnung mit 5 Schlafzimmern (2 Einzel- und 3 Doppelzimmer) einem grosszügigen Ess- und Wohnzimmer, Balkon, eigener Küche, Badezimmer, Waschküche, WLAN und TV.

2. Obergeschoss

- Ferienwohnung mit 5 Schlafzimmern (4 Doppel- und ein 4er-Zimmer), einem grosszügigen Ess- und Wohnzimmer, Balkon, eigener Küche, 2 separaten Duschen und 2 separaten WCs), Waschküche, WLAN und TV.
- Hoteltrakt mit 6 Hotelzimmern (6 Doppelzimmer), separates Gemeinschafts-WC, 2 Gemeinschafts-Badezimmer

Dachgeschoss

- Hoteltrakt mit 6 Hotelzimmern (4 Einzel- und 2 Doppelzimmer), separates Gemeinschafts-WC und Gemeinschafts-Badezimmer
- Estrich

Auf den Parzellen GBB 1456 und 1457 stehen 3 Garagen sowie ein Unterstand mit 3 weiteren Parkplätzen. Die beiden Parzellen werden zusammen mit dem Hotel Restaurant Alpenrose verkauft und sind im Kaufpreis inbegriffen.



Beherbergung und Bewirtung

Gemäss der letzten Betriebsbewilligung wurden folgende Anzahl Betten / Plätze bewilligt:

Hotel / Ferienwohnung

- | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------|
| • Ferienwohnungen im 1. und 2. OG | 4 / 5 Doppelzimmer | 20 Betten |
| • Hotelzimmer im 2. OG | 12 Einzel- und Doppelzimmer | 18 Betten |

Restaurant

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| • Restaurant 1. OG | 30 Sitz- und Stehplätze |
| • Terrasse / Garten | 30 Sitz- und Stehplätze |

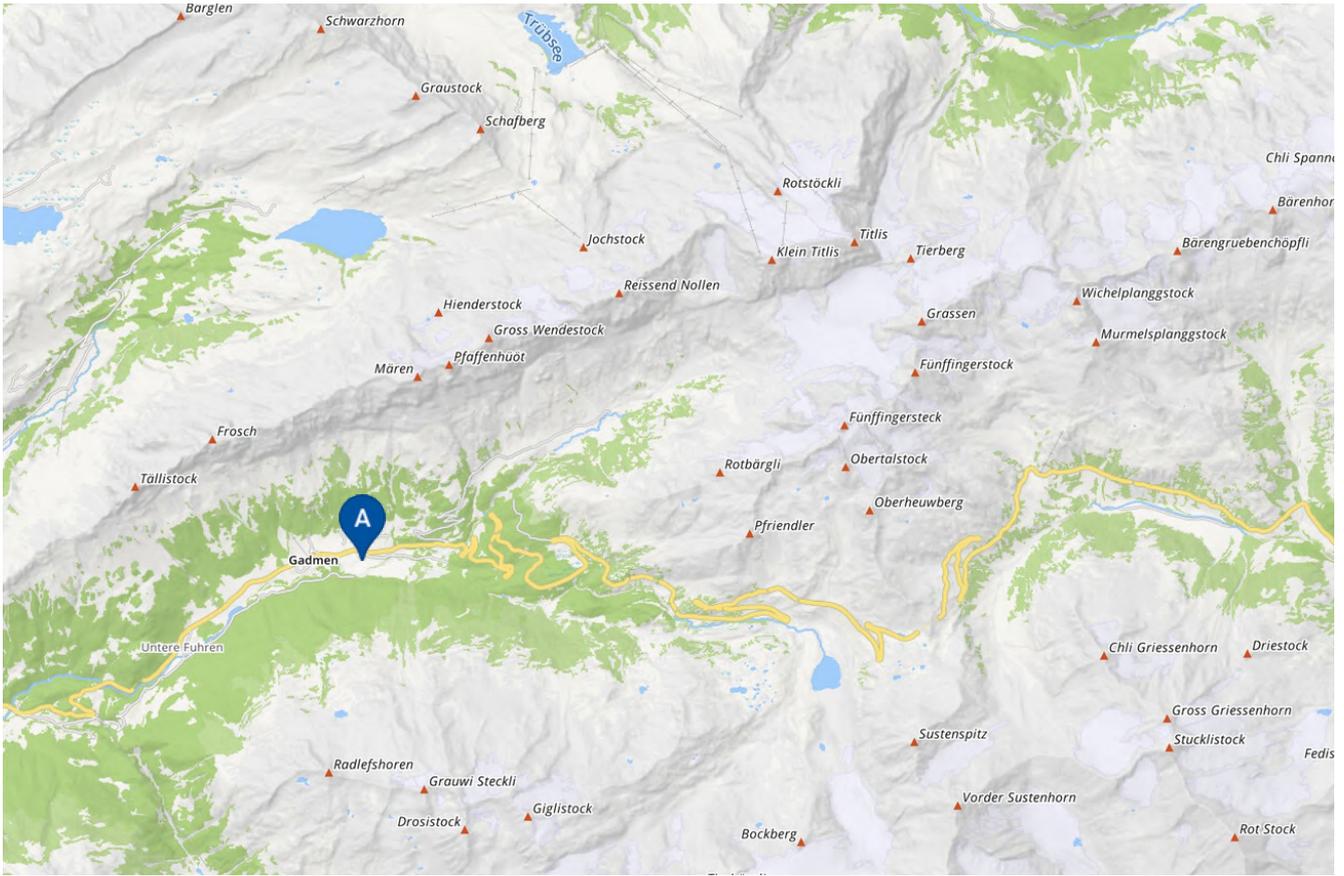
Gemäss Information vom Regierungsstatthalteramt und Bauinspektorat Innertkirchen könnten aufgrund der neusten umgesetzten baulichen Massnahmen eine höhere Anzahl an Betten, Sitz- und Stehplätzen beantragt werden.

Parkierung

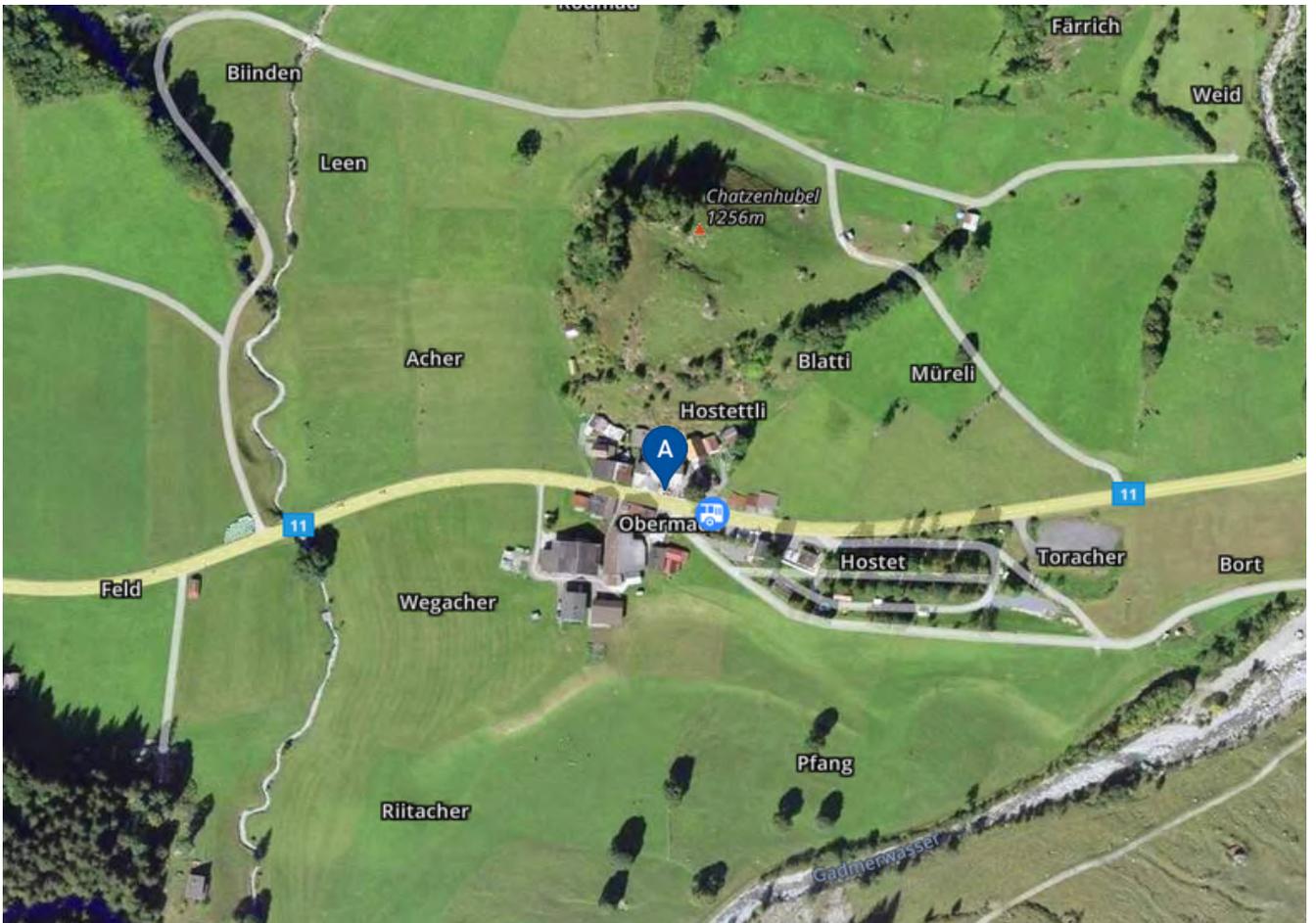
Gemäss Dienstbarkeitsvertrag auf der Nachbarsparzelle GBB 1458 Innertkirchen 2 (Gadmen). Insg. 5 Parkplätze

3 Garagen, 1 Unterstand sowie 3 Parkplätze befinden sich zudem auf den eigenen Parzellen. Der Unterstand wird bis auf Weiteres von der Gemeinde Innertkirchen unentgeltlich genutzt.

Vor der Einfahrt der Garagen können weitere Fahrzeuge abgestellt werden.

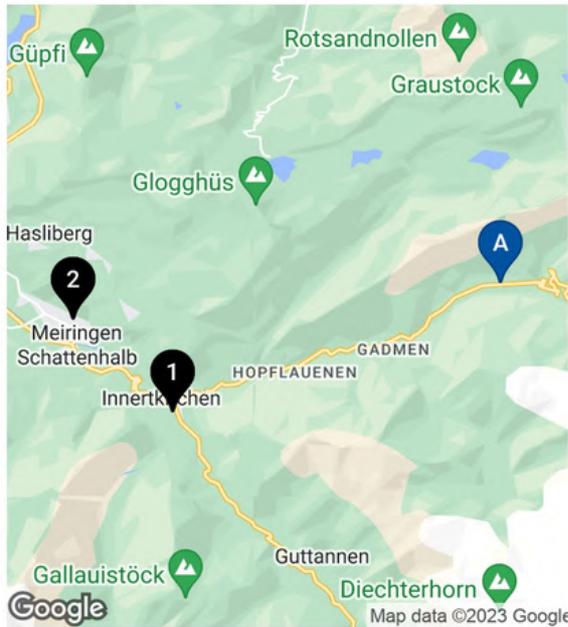


A Standort Liegenschaft (www.map.search.ch)



A Standort Liegenschaft (www.map.search.ch)

INFRASTRUKTUR



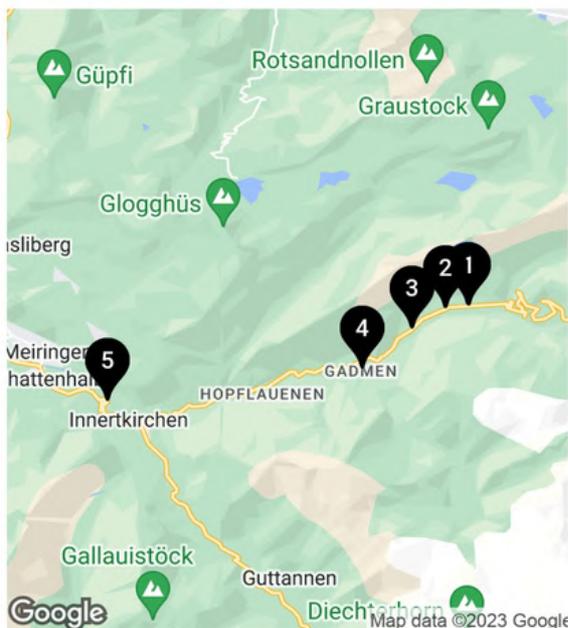
SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

1 Kindergarten, Primar -& Realsc... 13.1 km	166'	38'	16'
2 Sekundarschule Meiringen 18.8 km	233'	59'	24'



EINKAUF

1 Volg Innertkirchen 12.8 km	162'	37'	16'
2 Migros Meiringen 19 km	234'	58'	25'
3 Coop Meiringen 20.7 km	238'	59'	26'



ÖFFENTLICHER VERKEHR

1 Bushaltestelle Obermaad 32 m	1'	1'	1'
2 Bushaltestelle Post 700 m	9'	2'	1'
3 Bushaltestelle & Luftseilbahn Tä... 2.6 km	43'	22'	3'
4 Bushaltestelle & Luftseilbahn Tr... 4.6 km	65'	15'	5'
5 Bushaltestelle Aareschlucht 14.3 km	182'	43'	18'

Liegenschaft Innertkirchen 2 (Gadmen) 784.2/1455

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Innertkirchen 2 (Gadmen), BFS-Nummer: 784, Kreisnummer: 2
Grundstücksnummer	1455
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH473514404697
Grundstücksfläche	743 m ²
Grundbuchpläne	2188

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Obermad
Ortsname	Obermad

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Strasse, Weg	70 m ²
Gartenanlage	336 m ²
Gebäude	337 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1396887	Hotel, Wohn- und Geschäftshaus Obermad 342, 3863 Gadmen	337 m ²	337 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
15.03.1999	019-1999/168/0	R	Parkplatz, ID 2001/001455 z.L. LIG Innertkirchen 2 (Gadmen) 784.2/1458
22.11.2001	019-2001/642/1 036-2014/674/0	L	Öffentliches Wegrecht, ID 2002/000696 z.G. Einwohnergemeinde Innertkirchen
22.11.2001	019-2001/642/1 036-2014/674/0	L	Abwasserleitung, ID 2002/000738 z.G. Einwohnergemeinde Innertkirchen

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
18.03.1964	019-V+A 7	L	Revers, ID 2001/000597
04.02.1965	019-V+A 5	L	Ausnahmebewilligung gemäss Baugesetz : Mehrwertklausel gem. RRB vom 29.12.1964, ID 2001/000598
30.04.1984	019-1984/385/0	L	Zugehör, ID 2001/000599 Gesamtwert: CHF 100'000.00
22.11.2001	019-2001/642/1	L	Mitglied der Bodenverbesserungsgenossenschaft Gadmen, ID 2002/000735

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Liegenschaft Innertkirchen 2 (Gadmen) 784.2/1456

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Innertkirchen 2 (Gadmen), BFS-Nummer: 784, Kreisnummer: 2
Grundstücksnummer	1456
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH161646354437
Grundstücksfläche	78 m ²
Grundbuchpläne	2188

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Obermad
Ortsname	Obermad

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	30 m ²
Gebäude	48 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
191545871	Garage Obermad 343, 3863 Gadmen	48 m ²	48 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum	Beleg
--	--------	-------	-------

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
22.11.2001	019-2001/642/1	L	Mitglied der Bodenverbesserungsgenossenschaft Gaden, ID 2002/000735

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Liegenschaft Innertkirchen 2 (Gadmen) 784.2/1457

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Innertkirchen 2 (Gadmen), BFS-Nummer: 784, Kreisnummer: 2
Grundstücksnummer	1457
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH484046351428
Grundstücksfläche	136 m ²
Grundbuchpläne	2188

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Müreli
Ortsname	Obermad

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Strasse, Weg	1 m ²
Gartenanlage	117 m ²
Gebäude	18 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
191545890	Garage Obermad 346e, 3863 Gadmen	18 m ²	18 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
07.07.1967	019-II/3709	R	Näherbaurecht, ID 1999/012996 z.L. LIG Innertkirchen 2 (Gadmen) 784.2/1433
22.11.2001	019-2001/642/1 036-2014/674/0	L	Öffentliches Wegrecht, ID 2002/000696 z.G. Einwohnergemeinde Innertkirchen
22.11.2001	019-2001/642/1 036-2014/674/0	L	Wasserleitung, ID 2002/000737 z.G. Einwohnergemeinde Innertkirchen

Grundlasten

Keine

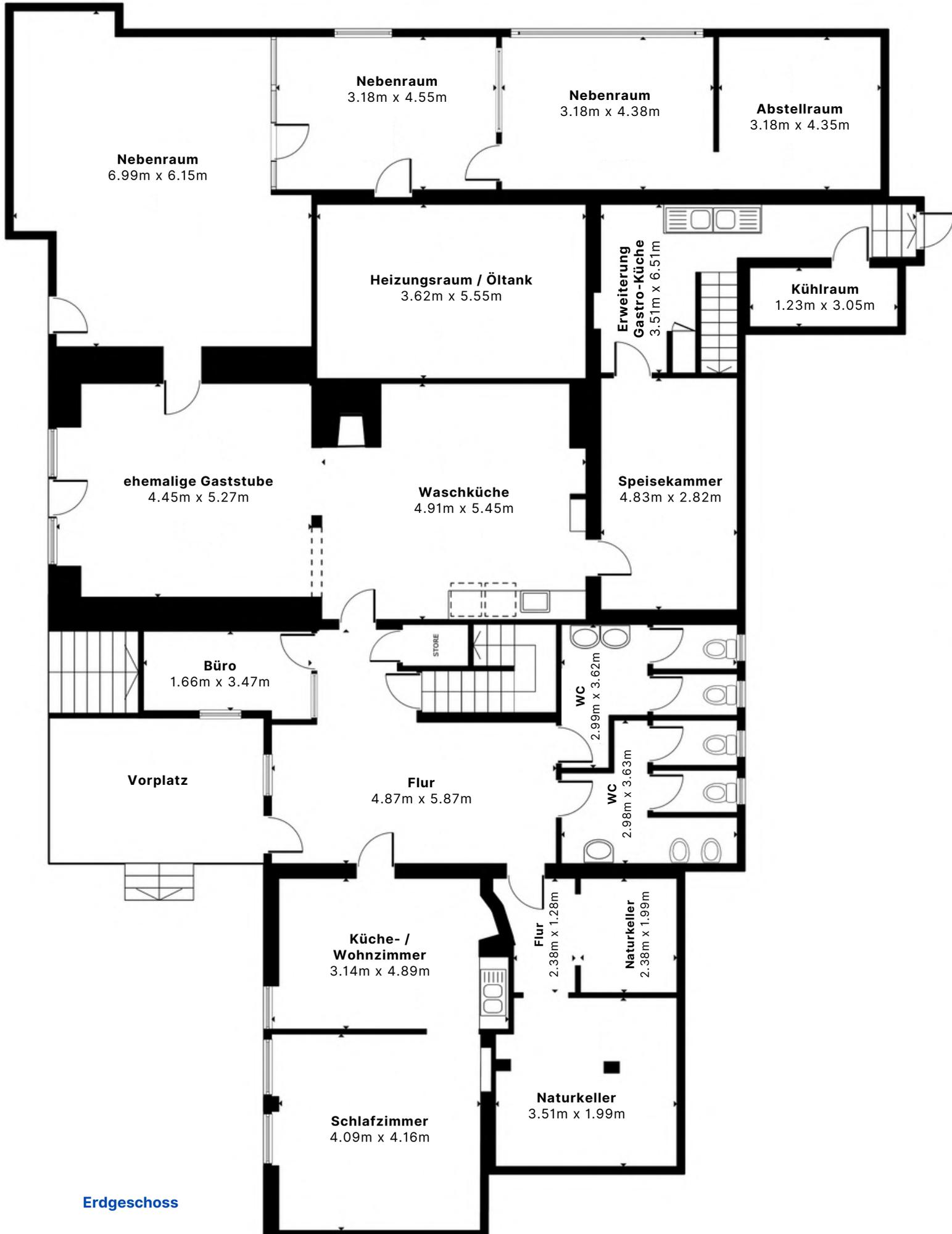
Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
22.11.2001	019-2001/642/1	L	Mitglied der Bodenverbesserungsgenossenschaft Gadmen, ID 2002/000735
22.11.2001	019-2001/642/1	L	Bodenverbesserung 7884, Landumlegung; Zerstückelungsverbot unbefristet, ID 2002/000736

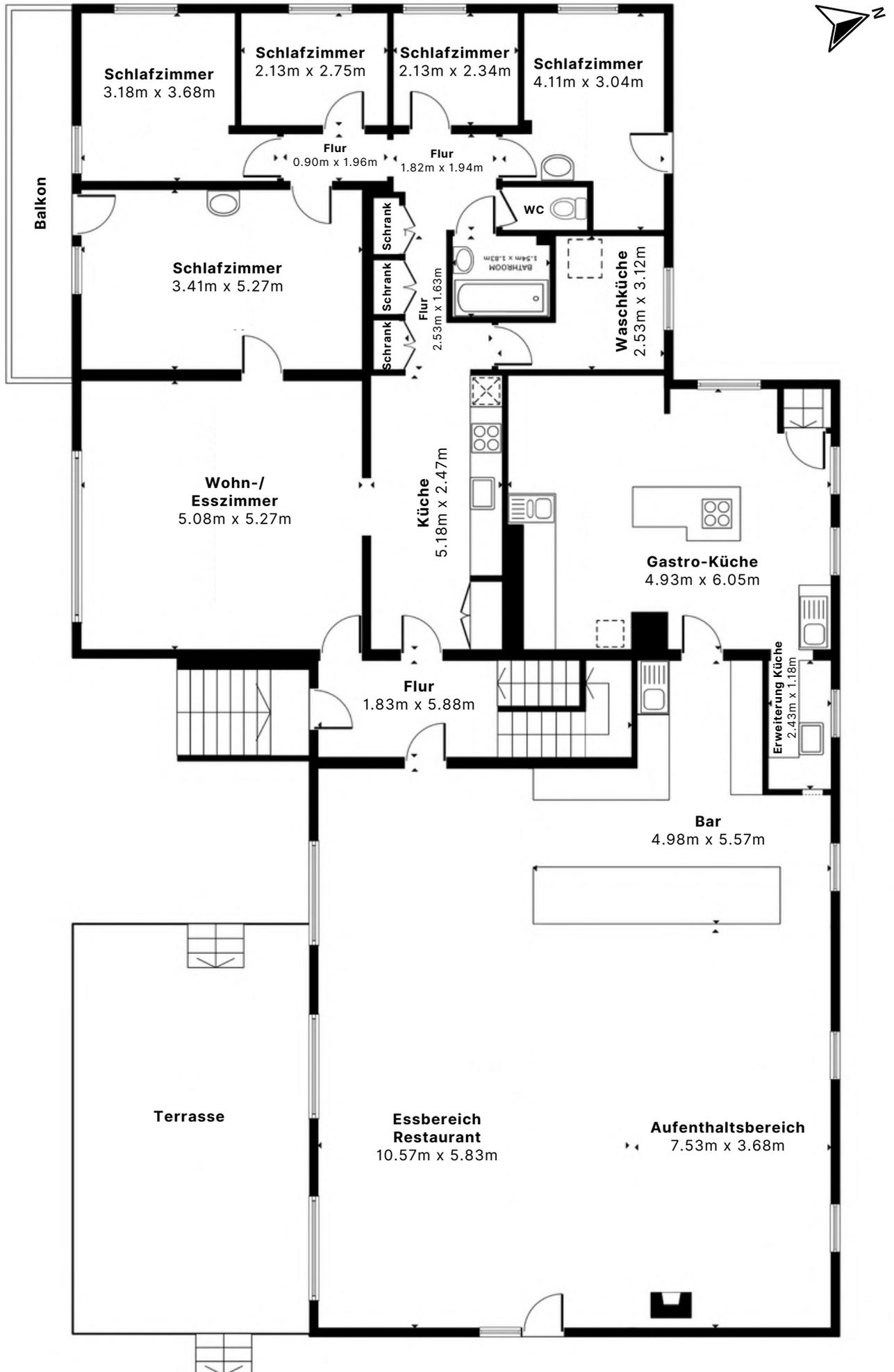
Hängige Geschäfte

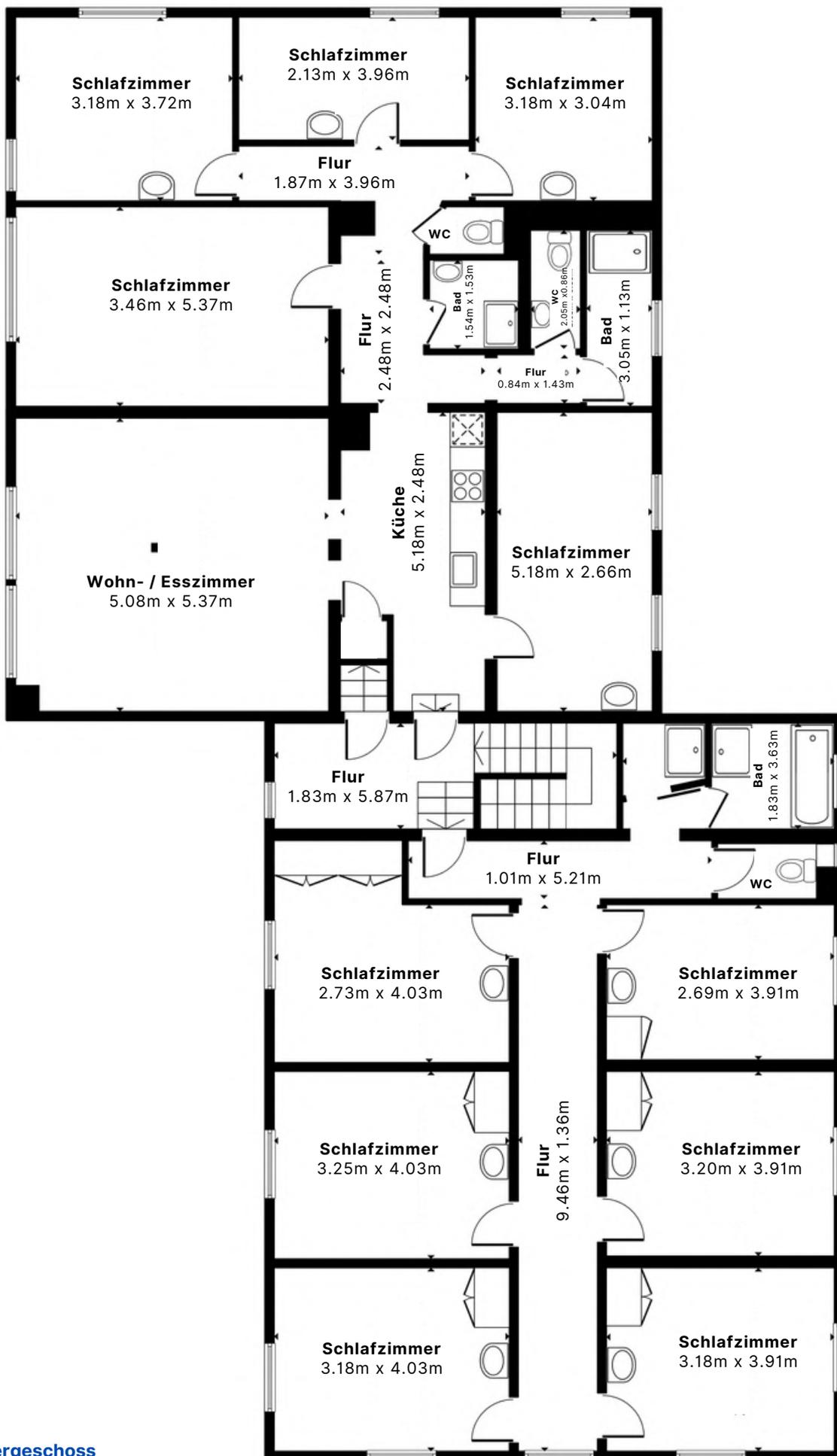
Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Grundrisspläne

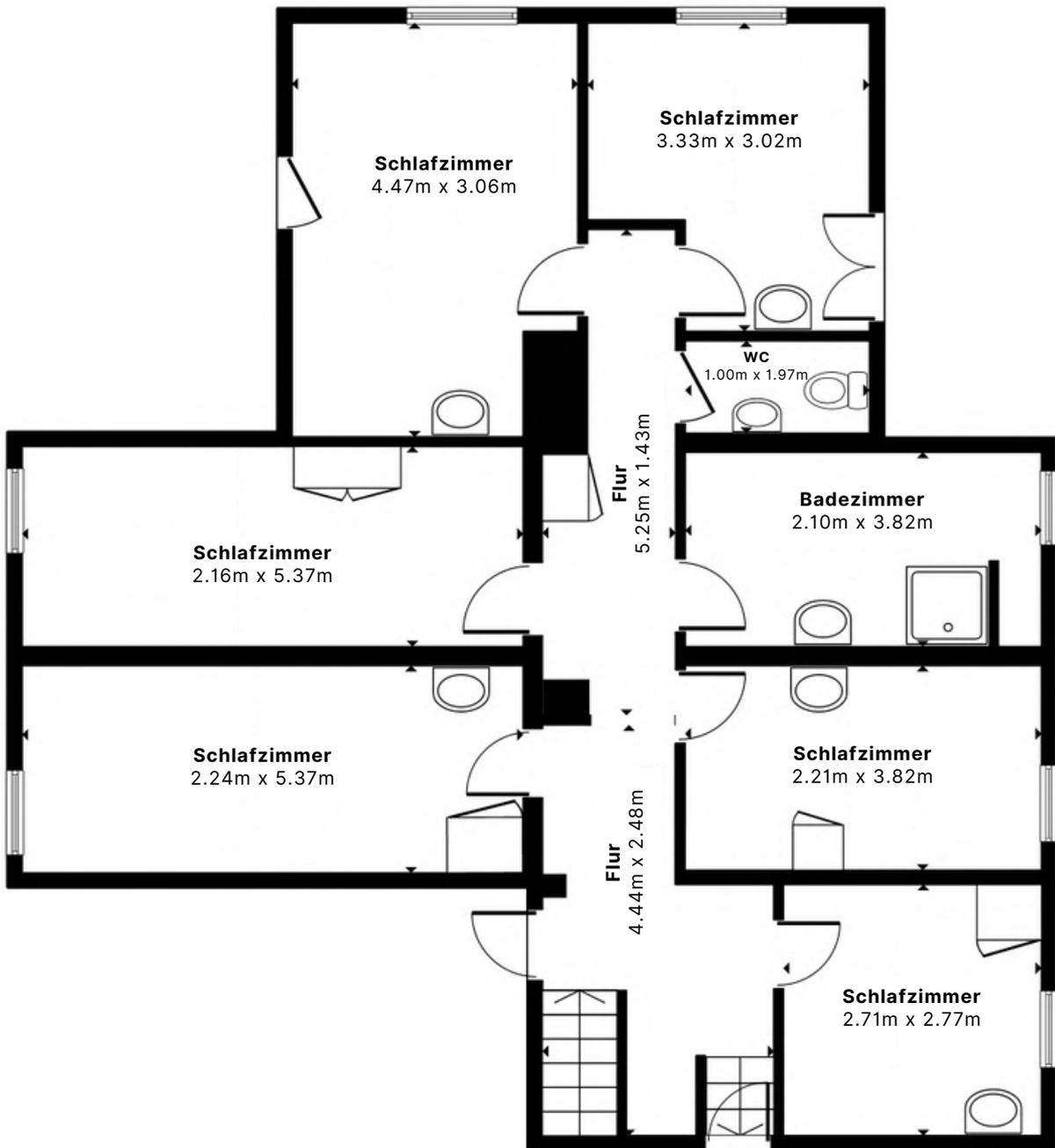


Erdgeschoss





2. Obergeschoss





Unterstand mit 3 Aussenparkplätzen

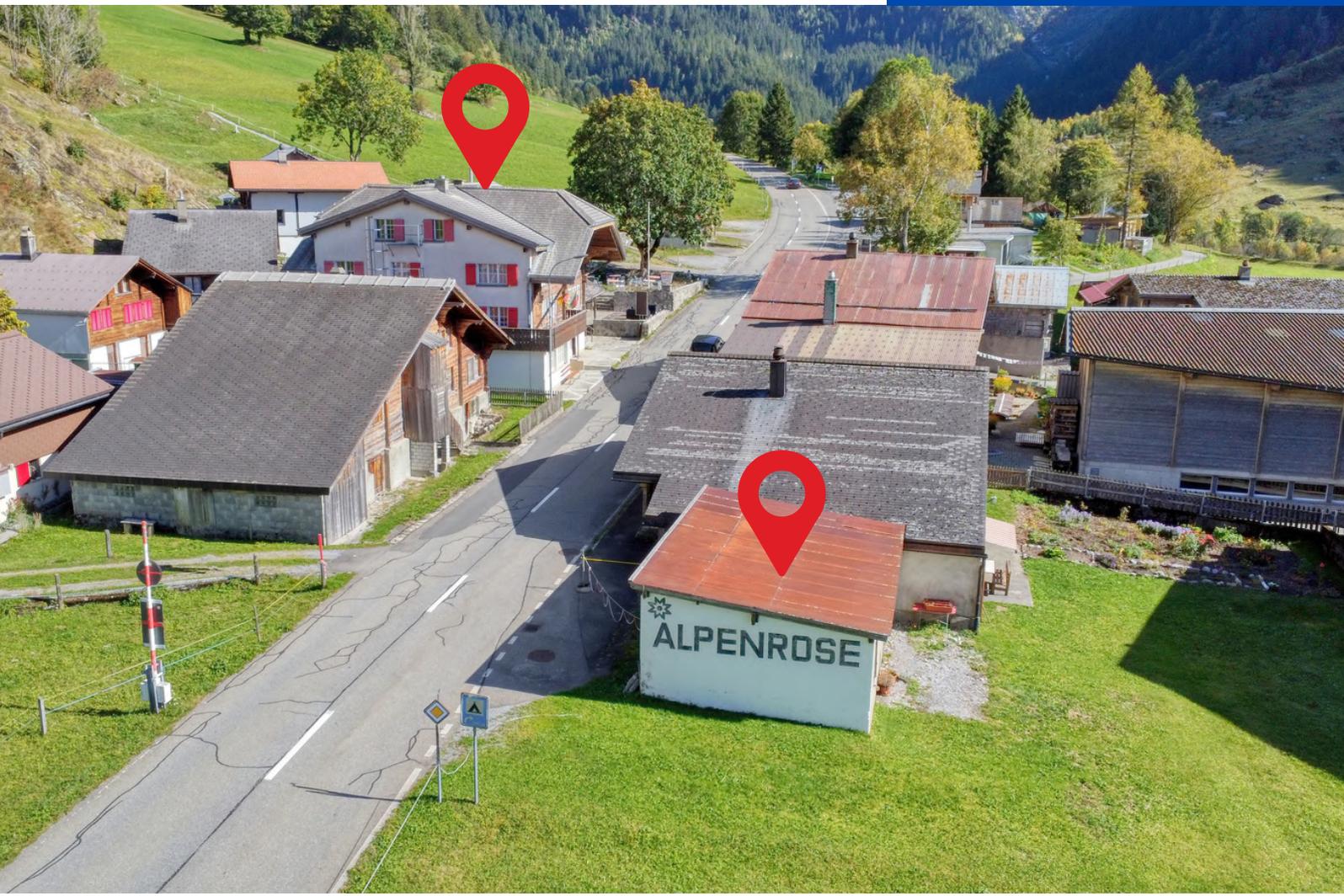
3 Garagen





5 Parkplätze gem. Dienstbarkeit

Ansicht West, Hotel und Garage





Nebenraum / Erweiterung Restaurant (EG)

Naturkeller (EG)





Herren-WC (EG)



Speisekammer (EG)



Gastro-Küche (1. OG)

Restaurant (1. OG)





Restaurant / Bar (1. OG)

Aufenthaltsbereich (1. OG)





Gartenwirtschaft

Gartenwirtschaft





Küche Ferienwohnung (1. OG)

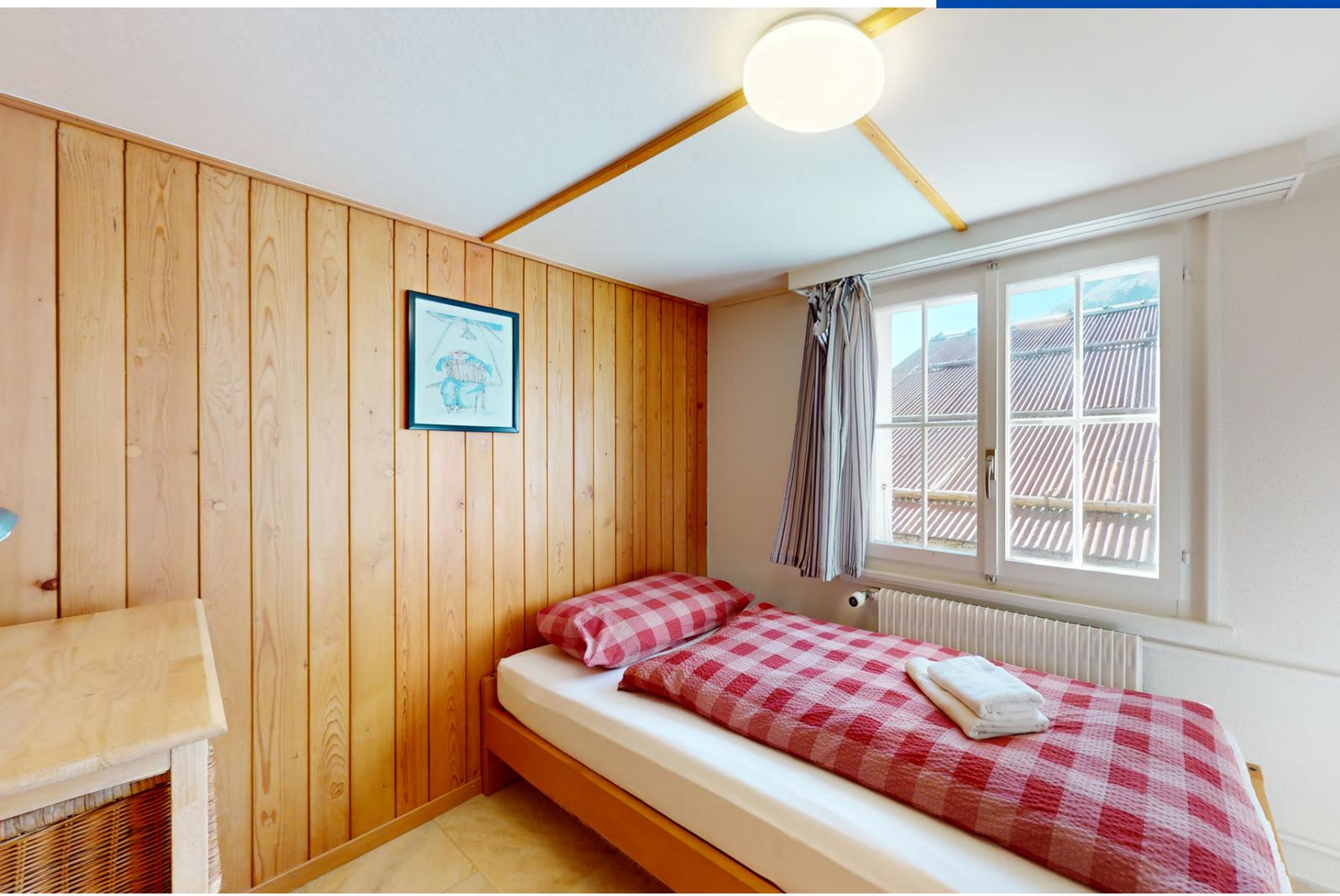
Wohn-/Essbereich Ferienwohnung (1. OG)





Schlafzimmer Ferienwohnung (1. OG)

Schlafzimmer Ferienwohnung (1. OG)





Schlafzimmer Ferienwohnung (1. OG)

Schlafzimmer Ferienwohnung (1. OG)





WC Ferienwohnung (1. OG)

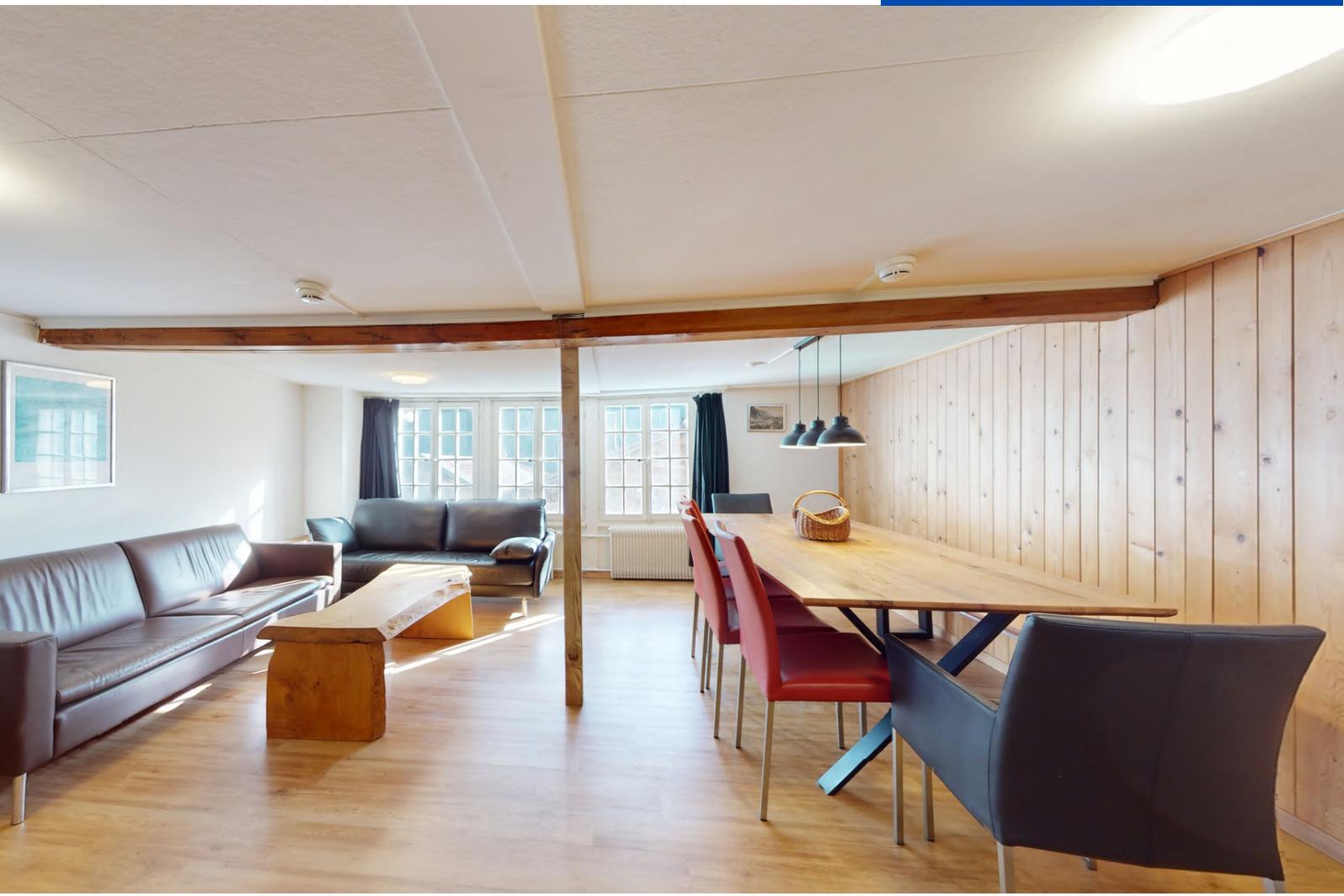


Balkon Ferienwohnung (1. OG)



Küche Ferienwohnung (2. OG)

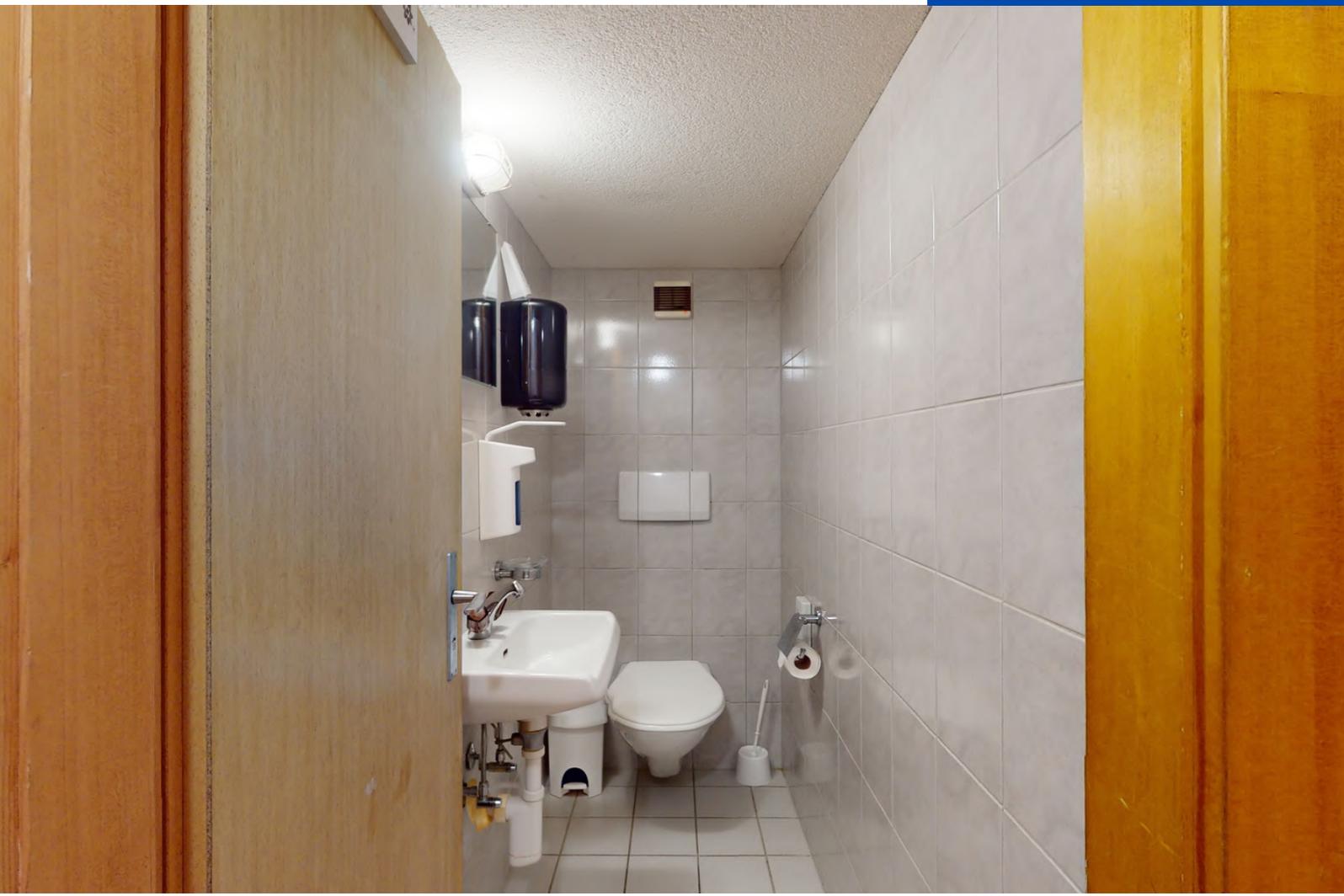
Wohn-/Esszimmer Ferienwohnung (2. OG)





sep. Dusche Ferienwohnung (2. OG)

sep. WC Ferienwohnung (2. OG)





Schlafzimmer Ferienwohnung (2. OG)

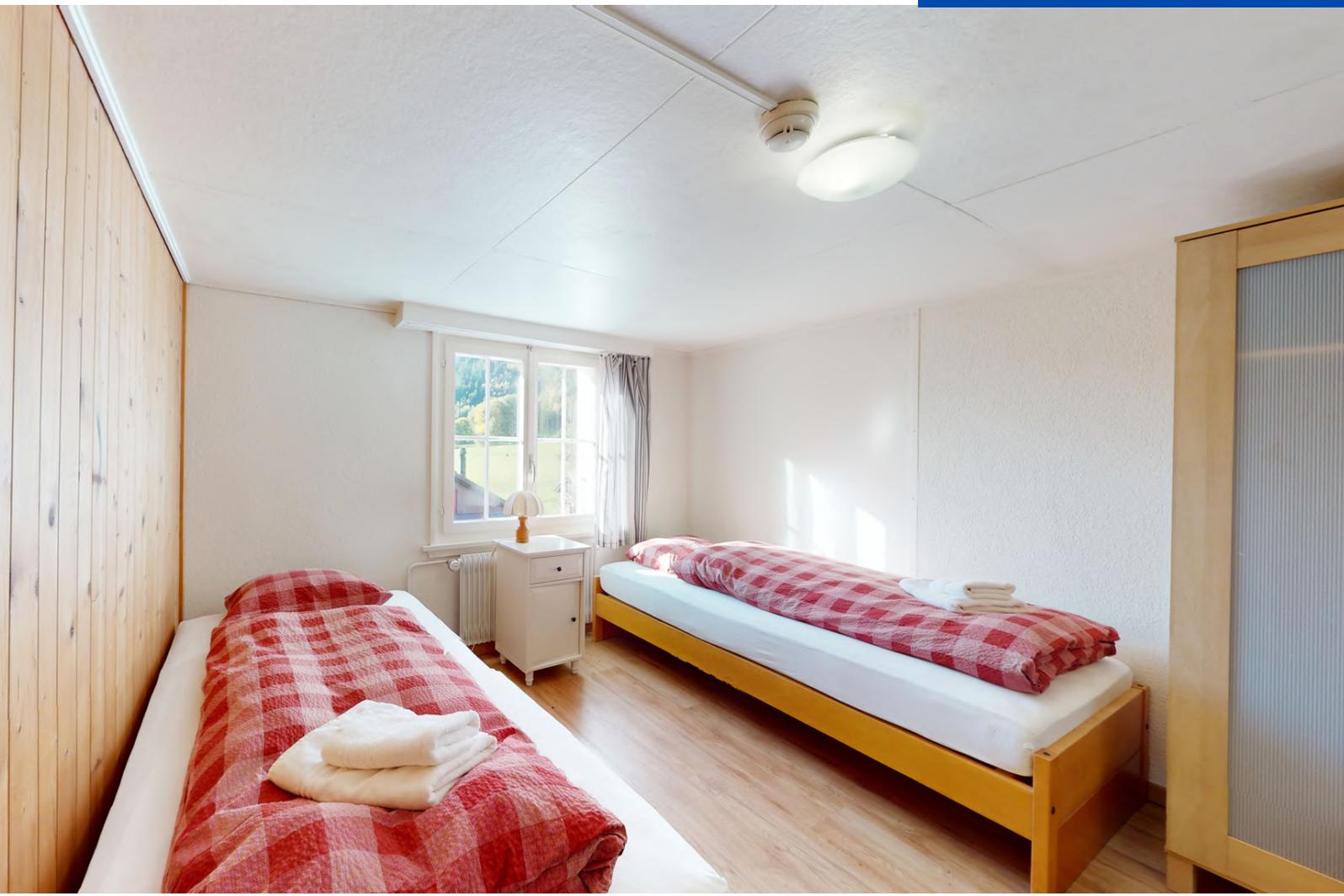
Schlafzimmer Ferienwohnung (2. OG)





Schlafzimmer Ferienwohnung (2. OG)

Schlafzimmer Ferienwohnung (2. OG)





Hotelzimmer (2. OG)

Hotelzimmer (2. OG)





Hotelzimmer (2. OG)

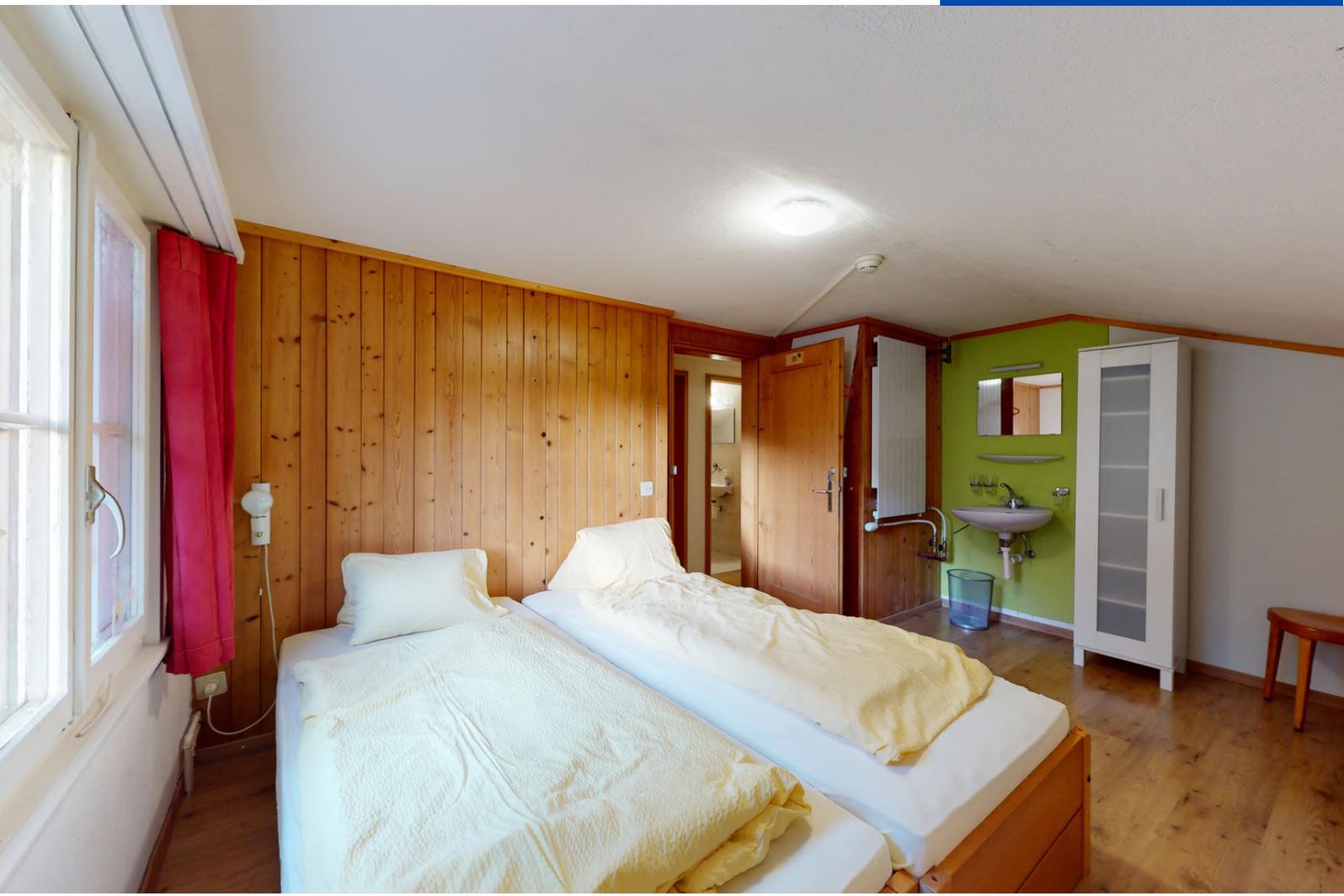
Hotelzimmer (DG)





Hotelzimmer (DG)

Hotelzimmer (DG)



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Grundstücksnummern 1455 Innertkirchen 2 (Hotel)
1456 Innertkirchen 2 (Garagen)
1457 Innertkirchen 2 (Unterstand + PP)

Haus Hotel Restaurant mit Nebengebäuden

Adresse Obermad 342, 3863 Gadmen

Baujahr 1863
Umbau / Sanierungen 2021

Grundstücksfläche Total 957 m²:
743 m² (GBB 1455 Innertkirchen 2)
78 m² (GBB 1456 Innertkirchen 2)
136 m² (GBB 1457 Innertkirchen 2)

Bauzone 818 m² Dorfzone 2-geschossig
139 m² Land- und Alpwirtschaftszone

Denkmalpflege wird aus dem Bauinventar entfernt

Wohn-/ Nutzflächen Erdgeschoss, ca. 302.9 m²
1. Obergeschoss, ca. 270.5 m²
2. Obergeschoss, ca. 253.3 m²
Dachgeschoss, ca. 93.6 m²

Anzahl Parkplätze Total 12 Parkplätze:
3 Aussenparkplätze
1 Autounterstand
3 Garagen
5 auf der Nachbarsparzelle (Dienstbarkeit)
weitere Fahrzeuge können vor der Garage
abgestellt werden

Kubatur 2'630 m³ GVB-Norm (Hotelgebäude)
120 m³ GVB-Norm (Garagen)

GVB-Wert CHF 2'206'200.- (Hotelgebäude)
CHF 34'000.- (Garagen)

amtlicher Wert GBB 1455 Innertkirchen 2: CHF 125'500.-
GBB 1456 Innertkirchen 2: CHF 16'600.-
GBB 1457 Innertkirchen 2: CHF 15'500.-

Heizungsart Ölheizung

Wärmeverteilung Radiatoren

Objektzustand gebrauchsfähig-intakt

Ausbaustandard gut

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

VERKAUFSPREIS

Richtpreis CHF 1'200'000.-

Bruttorendite 7%

HANDÄNDERUNGSKOSTEN

Die Handänderungskosten sowie die Notariatskosten gehen zu Lasten der Käuferschaft und betragen ca. 2.7 - 3% vom Kaufpreis.

MIETZINSEINNAHMEN

Mietzins monatlich CHF 7'000.-
Mietzins p.a. CHF 84'000.-



Kontaktieren Sie uns

Sind Sie auf der Suche nach einem serviceorientiertem Unternehmen? Saurer Immobilien hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte:

Von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien, über die professionelle Vermarktung bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause der Käuferschaft.

Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



Saurer Immobilien

Spycherstrasse 11
3654 Gunten

T 033 223 70 70
M 078 765 40 04
E info@saurer-immo.ch

www.saurer-immo.ch

Termine nach Vereinbarung.



Lukas Schriber

Immobilienbewerter mit eidg. FA