

Chalet Chutz

6.5 Zimmer Simmentaler Haus
plus Einliegerstudio am Bach.

WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.



jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

in Blankenburg. Am Dorfrand mit unverbaubarer Sicht Richtung Lenk und dem Betelriedbach angrenzend an den Garten, steht das Chalet Chutz am Ende des Bach-Wegs.

Erbaut im 1980 im typischen Simmentaler Holzbaustil bietet das Einfamilienhaus mit Studiowohnung grosszügig Platz für eine Familie und einen schönen Komfort auf drei Geschossen.

Das grosse Grundstück mit dem gepflegten Garten offenbart lauschige Sitzecken, eine Feuerstelle nahe des Baches und im Schatten des Ahorns, ein Beeren- und Kräutergarten, das alte

Gartenschöpfli und die Traubenpergola.

Im Erdgeschoss teilt der massive offene Kamin Esszimmer, Küche vom Wohnzimmer und sorgt für viel Cachet. Die Terrasse ist von der Küche zugänglich und grosszügig geschützt vom überragenden Dach.

Es besteht ein Erneuerungsbedarf bei der Küche, den sanitären Anlagen, teils Bodenbeläge, allenfalls auch der Fenster mit der Isolation. Das Chalet wurde 2025 an die Fernwärme angeschlossen, die Thermosolaranlage ist vom 2020.





Lage- und Situation

Blankenburg ist eine Ortschaft in Zweisimmen, das gemäss BFS eine «ländliche periphere Mischgemeinde» im Kanton Bern ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Zweisimmen zählt 3'082 Einwohner (2025), verteilt auf 1'427 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.14 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 21 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 19.5% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 38% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 42.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.2%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Zweisimmen weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 336 Betriebe mit 1'853 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Abnahme von 17 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 98 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'335 vollzeitäquivalenten Stellen sind 149.1 (11%) im 1. Sektor, 222.4 (17%) im Industrie- und 963 (72%) im Dienstleistungssektor. Blankenburg liegt in Zweisimmen, einem Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Thun (61 Min.), Bern (79 Min.) und Fribourg (88 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Thun (77 Min.), Bern (99 Min.) und Fribourg (135 Min.). Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 2'526 Wohneinheiten auf, wovon 391 Einfamilienhäuser und 2'135 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 15.5% im landesweiten Vergleich (21.1%) unterdurchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 17 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.69% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 2.38% im landesweiten Vergleich (1%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 60 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 78% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 16 Wohnungen vom Markt absorbiert. Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Zweisimmen von einer negativen Zusatznachfrage von 33 Wohnungen (pro Jahr: 2) auszugehen. Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Blankenburg liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) bei den EFH bei 10'659 CHF/m², bei den EWG bei 9'025 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 217 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 765 - 1'035 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'505 - 2'290 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich sehr niedrig. In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Saanen-Obersimmental um 18.4% zugelegt (Bauland für EFH: 20%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 14.3% (Bauland für MFH mit EWG: 13.5%). Der Markt der Ortschaft Blankenburg ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.







Blankenburg

Ein Ort mit Geschichte; das Schloss Blankenburg ist erstmals 1329 als Burg Blankenburg erwähnt. Jahrmärkte für Vieh fanden ab dem 16. Jahrhundert in Blankenburg statt und brachten Wohlstand. Auch für Keramik und Kachelöfen wurde der kleine Ort bekannt.

Heute leben rund 380 Personen in Blankenburg, nahe Zweisimmen. Das Dorf ist mehrheitlich auf dem Schuttkegel des Betelriedbachs gebaut, der rechts vom Dorf verläuft und beim Schloss in die Simme mündet.

In Blankenburg gibt es einige Baudenkmäler, so bezeichnet der Obersimmentaler Hausweg fünf Häuser als unbedingt sehenswert.

Die Kinder von Blankenburg gehen heute in Zweisimmen zur Schule. Das ehemalige Schulhaus wird als „Püürt Haus“ der Bäuertergemeinde genutzt.

Zweisimmen ist ein Zentrum im Simmental und verfügt über eine gute Infrastruktur. Die landschaftlich attraktive Gegend verspricht Erholung im Sommer und im Winter und bietet zahlreiche Aktivitäten in der Natur.















- Eigenständiges Studio im Untergeschoss mit Wohnraum, Kochnische und Bad mit Dusche.





- im Obergeschoss des Chalets sind vier Zimmer und zwei Nasszellen. Praktische Einbauschränke helfen Ordnung zu halten. Der Grundriss ist gut konzipiert, dass der Vorraum zur Treppe ebenfalls als Bibliothek, Büro oder Spielecke dienen kann.



Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufsrichtpreis	CHF 1'420'000
Adresse	Am Bach-Weg 5, 3771 Blankenburg
Zone	Wohnzone W2A
Grundstücknummer	GB 338 von Zweisimmen
Grundstücksfläche	1014 m ²
Gebäudefläche	Wohnhaus 144 m ² , Gartenhaus 17 m ²
Volumen GVB	1'109 m ³
Hauptnutzfläche	ca. 232 m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 297.75 m ²
Baujahr	1980 Bausubstanz unverbaut im Originalzustand
Amtlicher Wert	CHF 920'400
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'302'600
vorhandene Pfandrechte	Namen-Papier-Schuldbriefe CHF 750'000
Festhypothek Raiffeisen CHF 500'000	Laufzeit bis 31.05.27 à 1.18%
Warmwasser	Thermosolar neu 2020 / Fernwärme
Heizung	Fernwärme neu 2025 (mit der Verlegung sind auch gleich die Wasserleitungen ausgetauscht worden).

Gut zu wissen

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind zulasten der Käuferschaft.

Für selbstbewohntes Wohneigentum kann die Handänderungssteuer von 1.8% auf den ersten CHF 800'000 vom Kaufpreis gestundet und mit dem Nachweis einer Wohnsitzbescheinigung nach zwei Jahren Selbstbewohnens erlassen werden. Auf dem restlichen Kaufpreis ist die Handänderungssteuer geschuldet.

Die Liegenschaft wird verkauft wie gesehen. Die Hypothek ist nach Möglichkeit zu übernehmen.

Mehr Bilder zur Liegenschaft finden Sie auch auf www.jsp-immobilien.ch
Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen mittels Dropbox zur Verfügung.

Über uns

Seit rund zehn Jahren sind wir im Naturpark Gantrisch zuhause und vermitteln Liegenschaften in der Region, aber auch darüber hinaus. Das Simmental ist uns gut bekannt.

Der Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen ein spezielles, nicht alltägliches Ereignis. Unsere persönliche, professionelle Beratung gibt Ihnen die Sicherheit, die richtige Entscheidung zu treffen.

Wir sind Ihr zuverlässiger Partner mit Expertise und Engagement und vermitteln auf Augenhöhe zwischen Anbietern und

Interessenten und achten dabei auf die Bedürfnisse beider Seiten. Transparenz, Fairness und Integrität sind uns wichtig, und wir denken und handeln stets mit einer langfristigen Perspektive.

Entscheidend ist der persönliche Eindruck, darum begrüßen wir Sie gerne zu einer Besichtigung und freuen uns Ihnen unsere Liegenschaften zu zeigen.

Carol Jacqueroud Saemann
Inhaberin

