



# Einfamilienhaus mit Alpenpanorama & viel Sonne

LEUKERBAD / VS





LEUKERBAD / VS

## Leukerbad – das Bäderdorf

Das Dorf Leukerbad zuhinterst im Dalatal auf 1'411 müM zählt heute rund 1'500 Einwohner. Leukerbad liegt im deutschsprachigen Teil des Wallis. Neben den einzigartigen Bade- und Wellnesseinrichtungen kann der Gast während des ganzen Jahres ein umfassendes Sport- und Freizeitangebot nutzen.

3,9 Mio. Liter Thermalwasser mit einer Temperatur von 51° fließen täglich in die 22 privaten und öffentlichen Bäder.

Die über 60 km Wanderwege in prächtiger Natur führen zu zahlreichen herrlichen Aussichtspunkten. Während der berühmte Gemmipass mit seinem idyllischen Daubensee zum Verweilen einlädt, geniesst man im Torrentgebiet eine einmalige Rundschau auf das Rhonetal und seine Viertausender.

Im Torrentgebiet gibt es ausreichend Möglichkeiten sich auf rund 50 km seinem alpinen Hobby zu widmen und sich auf den verschiedensten, zum Teil im Weltcup erprobten Pisten zu versuchen. Doch nicht nur Skifans sondern auch Panorama-Liebhaber und Sonnenanbeter geniessen hier das herrliche Panorama auf die Viertausender der Walliser Alpen. Die Langläufer haben die Möglichkeit im Dorf oder auf der Gemmi auf 2'350 m ihre Runden zu drehen.

[www.leukerbad.ch](http://www.leukerbad.ch)



Klibenstrasse 9

## Lage - Objekt

Das tolle Einfamilienhaus (Baujahr 1976) befindet sich am nordöstlichen Dorfrand von Leukerbad. Einige Meter oberhalb der Klibenstrasse gelegen ist es talauswärts nach Süden gerichtet und bietet eine fantastische Aussicht auf das Dorf und die Walliser Alpen. Die Aussicht ist aufgrund der Hanglage auch in Zukunft gewährleistet.

Das Haus ist eingebettet in einer sehr schönen, aufwendig gestalteten Umgebung und ist sehr gut unterhalten. Am Fusse des Grundstücks, parallel zur Quartierstrasse der Gemeinde, befindet sich eine Einzelgarage mit vorgelagertem Autoabstellplatz. Von hier gelangt man über eine Rampe zu Fuss oder mit einer Bahnanlage für 1 Person sowie Gepäck/Material zum Haus.

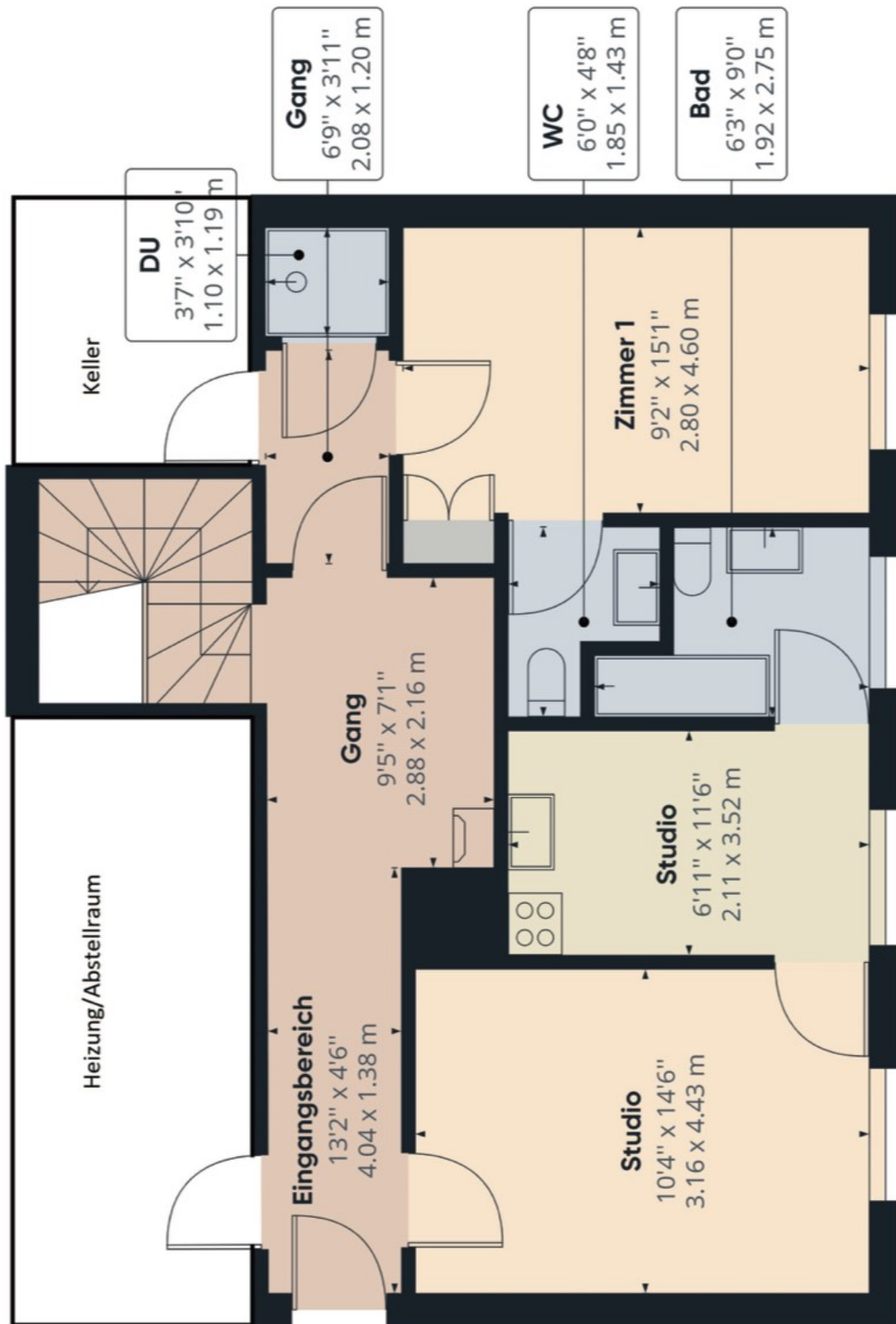
Im Untergeschoss des Hauses befindet sich der Hauseingang, Technikraum, Keller, ein komplett eingerichtetes Studio mit separater Küche/Essbereich und grossem Badezimmer. Weiterhin ein Doppelzimmer mit WC und Dusche. Diese Etage ist mehr oder weniger im ursprünglichen Zustand.

Die Hauptwohnung im Obergeschoss ist sehr grosszügig gestaltet und weist einen sehr hohen Ausbaustandard auf. Eine kleine Terrasse auf der Ostseite oder die Grosse mit Pergola und Grünfläche auf der Westseite laden zum gemütlichen Verweilen ein.

Die beiden Geschosse sind über eine Aussentreppe zur Pergola sowie durch einen Treppenaufgang im Innern des Hauses verbunden.

Die kleinflächigen und mit zu erwerbenden Parzellen auf der Ostseite gewährleisten, dass allfällige Bauprojekte in diesem Bereich die Aussicht kaum beeinträchtigen.

# Grundriss Untergeschoss





Badezimmer & 2 Schlafzimmer im Untergeschoss

## Grosszügiges Untergeschoss mit Studio & Doppelzimmer

Im Untergeschoss befindet sich der Haupteingang des Einfamilienhauses.

Hier gibt es ein Studio mit Einbauschränk im Schlafzimmer, separater Küche mit Essbereich sowie ein Bad mit Badewanne & WC (Tageslicht).

Weiter hat es ein Schlafzimmer mit Doppelbett, Tages-WC und Dusche. Die Zimmer sind nach Süden ausgerichtet und bieten eine tolle Sicht auf die Bergkulisse und das Dorf.

Der grosszügige Gang mit Giltsteinofen kann auch gut als Aufenthaltsraum genutzt werden.

Keller und Abstell-/Heizungsraum sind ebenfalls im Untergeschoss.



## Hauptwohnung im Obergeschoss

Das gesamte Haus ist sehr gut besonnt. Für genügend Beschattung sorgen Fensterstoren. Die Fenster aus Plastik-Metall mit Doppelglas sind in Top-Zustand.

Im ganzen Obergeschoss (wie auch im Gang im UG) wurden hochwertige Platten verlegt, Bodenheizung ist Standard.

Der Treppenaufgang zum Wohnbereich ist auch dank des schmiedeeisernen Geländers ein Blickfang.

Der Wohnbereich ist sehr geräumig. Ein Schwedenofen trägt zur gemütlichen Atmosphäre des Interieurs bei.

Vom nach Süden ausgerichteten Wohnzimmer geniessen Sie eine traumhafte Aussicht auf Torrent und das Bäderdorf.

Obwohl das grosse Wohnzimmers eine Ecke für den Nachmittagstee oder das z'Vieri bietet, gibt es hier noch einen abgetrennten Essraum. Von diesem hat man einen direkten Zugang zum Wohnbereich, auf die Terasse und in die Küche.

Auf der Wohntage befinden sich neben dem Wohnbereich und Badezimmer auch Küche, Hauptschlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sowohl als Gästezimmer oder Büro (ideal für Homeoffice!) genutzt werden kann.

Vor diesem Zimmer/Büro gibt es eine kleine Terasse, die nach Süden ausgerichtet ist.

Das Hauptschlafzimmer ist sehr hell und bietet ebenfalls eine traumhafte Aussicht auf die Berge.



# Grundriss Obergeschoss



Zimmer / Büro im OG





Badezimmer im OG



Badezimmer im OG



Schlafzimmer im OG



Küche im OG

## Küche mit viel Arbeitsfläche

Das Einfamilienhaus hat eine grosse modern ausgestattete & helle Küche, die genügend Stauraum bietet. Sie verfügt über eine Glaskochplatte mit Dampfzug, Geschirrspülmaschine sowie einen kleinen & einen grossen Tiefkühler. Alle Küchengeräte sind von hoher Qualität (Miele).

Neben der Küche befindet sich das Esszimmer, das von der Küche sowie vom Wohnzimmer her zugänglich ist. Aus der Küche hat man auch den direkten Zugang zur grossen Terasse/Pergola.



Esszimmer im OG



Blick auf's Dorf



Grosse Terrasse mit Pergola

## Terasse mit gedeckten Sitzplatz, Blick auf Leukerbad & Bergpanorama



Das Haus verfügt über 2 Terrassen. Eine Kleine befindet sich vor dem Zimmer/Büro auf der Ost-Seite und bietet freie Sicht rund um das Torrentgebiet. Die grosse Terrasse mit viel Sonne und gedecktem Sitzplatz/Pergola auf der Westseite ladet zum gemütlichen Verweilen & Entspannen ein. Von hier hat man einen freie Sicht auf das Dorf Leukerbad. Der Zugang erfolgt über die Wohnung im OG oder über die Aussentreppe.

Die an die Pergola angrenzende Grünfläche ist ideal für einen Spielplatz oder Garten.

# Grundbuchauszug Haus / Parzelle

## Grundbuchauszug Liegenschaft Leukerbad / 3463

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	6111 Leukerbad
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	3463
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 21306 75246 79
Fläche	1'144 m <sup>2</sup> , Eidgenössisches Grundbuch
Letzte Mutation	01.10.2018 2018/2285/0 Erneuerung AV
Plan-Nr.	8
Belastete Teilflächen	
Flurname	Geissantli
Bodenbedeckung	Gebäude, 178 m <sup>2</sup> * übrige befestigte Fläche, 120 m <sup>2</sup> * Gartenanlage, 846 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	* Wohngebäude, Gebäudenummer: 773, 158 m <sup>2</sup> * Wohngebäude, Gebäudenummer: 774, 20 m <sup>2</sup>
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine
Gebäudeschätzung	350'075.00
Grundgüterschätzung	133'140.00

### Eigentum

Alleineigentum

26.08.1975 8492 Kauf

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

Keine

### Grundpfandrechte

Keine

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	11.11.2020	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	11.11.2020	Keine

# Situationsplan



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Haus Einfamilienhaus  
 Strasse Klibenstrasse 9  
 PLZ und Ort 3954 Leukerbad  
 Baujahr 1976

Verfügbar ab nach Absprache

Anzahl Zimmer 7 ½  
 Anzahl Badezimmer 2  
 Dusche 1  
 Tages WC 2  
 Bruttogeschossfläche 152 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche 1'490 m<sup>2</sup>

## HEIZUNG

Heizungsart Elektrisch  
 Befeuerung Bodenheizung

## AUSSTATTUNG

Keller JA  
 Terrasse JA (2)  
 Gedeckter Sitzplatz JA  
 Garage JA  
 Aussenstellplatz JA  
 Lift JA  
 Internet JA

## PREIS

Kaufpreis auf Anfrage

## SONSTIGES

**STEUERWERT** CHF 531'655.- (total)

**VERSICHERUNGSWERT** CHF 1'285'100.-

**EIGENMIETWERT** CHF 14'400.-

## JÄHRLICHE KOSTEN

Gebäude-/Hausratversich. CHF 2'583.20  
 Strom (inkl. Heizung) CHF 5'600.00 ca.  
 Kurtaxe bei Nutzung als Zweitwohnsitz

**KOSTEN HANDÄNDERUNG** CHF 38'500.- ca.

## RAUMPROGRAMM

### Untergeschoss

- Hauseingang/Eingangsbereich
- Technik-/Abstellraum
- Studio mit Küche und Dusche/WC
- Doppelzimmer mit Dusche und WC
- Keller

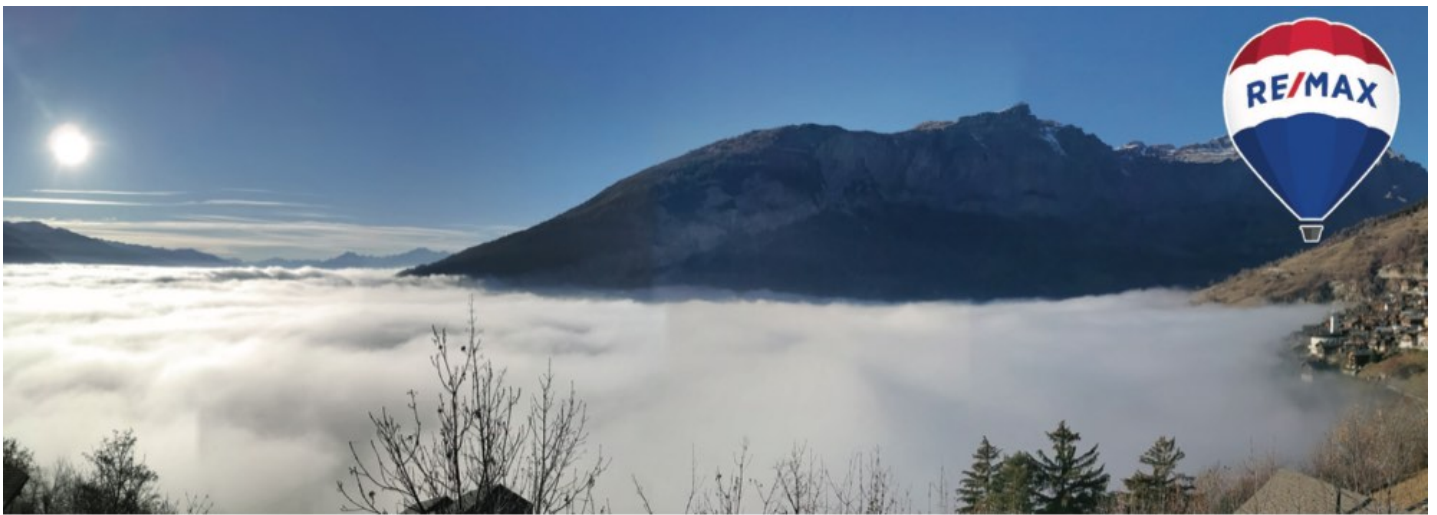
### Obergeschoss

- Gang
- 2 Zimmer
- Grosses Wohnzimmer
- Essraum
- Küche
- Bad/Dusche/WC
- Tages-WC
- Kleine Terrasse Ostseite
- Grosse Terrasse mit Pergola und Grünfläche Westseite

## BESONDERHEITEN

- Anbau Zimmer (1997)
- Personenlift Monorack Doppelmayr (2000)
- Anbau Pergola/Erweiterung Terrasse (1990)

**Nutzung als Erst-oder Zweitwohnsitz möglich**



## Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Susten

Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: Von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX. Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



**Elmar Mathieu**

Immobilienfachmakler nims\*

M: +41 79 252 61 27  
elmar.mathieu@remax.ch

**RE/MAX Susten**  
**LEUCA Immobilien GmbH**  
Sustenstrasse 6 / PF 133  
3952 Susten

[www.remax.ch/susten](http://www.remax.ch/susten)

**RE/MAX**  
Susten