

**EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT**

**PLATZWUNDER AUF EINER  
GESAMTFLÄCHE VON 370 M<sup>2</sup>**

**4½ Zimmer Wohnung  
Hauptstrasse 47, 3922 Stalden**

gepflegter Innenausbau  
eigene Waschküche & Carnotzet  
105 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 265 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Infos unter 033 655 03 03  
oder [www.villa-casa.ch](http://www.villa-casa.ch)



**FÜR MEHR  
LEBENSQUALITÄT**



# DIE IMMOBILIENPROFIS AUS LEIDENSCHAFT

## Für mehr Lebensqualität

Markus Gerber ist Immobilienprofi durch und durch. Vor über 20 Jahren hat er angefangen, Immobilien zu verkaufen und seit 2001 führt er als Inhaber die Villa Casa AG.

Ab da wurde er durch Ehefrau Beatrice nicht nur rat- sondern auch tatkräftig unterstützt. Kein Wunder, aber schön, dass nun auch die beiden Gerber-Kinder Patric und Michelle mit in das Familienunternehmen eingestiegen sind und sich darauf vorbereiten, dieses in zweiter Generation zu übernehmen.

Denn für Gerbers ist die Familie der Kern des Lebens und in diesem Sinn auch der Kern ihres Unternehmens.



# INHALT

## 4½ Zimmer Wohnung Ref. 24001

1. Lage-, Orts- und Situationsplan .....	2
2. Informationen zur Ortschaft .....	3
3. Impressionen .....	4
4. Pläne und Visualisierungen .....	14
5. Umgebungsplan .....	18
6. Fassade .....	19
7. Kennzahlen .....	21
8. Zustand .....	22
9. Verkaufspreis .....	25
10. Barauslagen .....	25
11. Grundbuchblatt .....	26
12. Notizen .....	29



### Copyright©

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Villa Casa AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden.

### Anmerkung/Verbindlichkeit

Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3d-Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis.



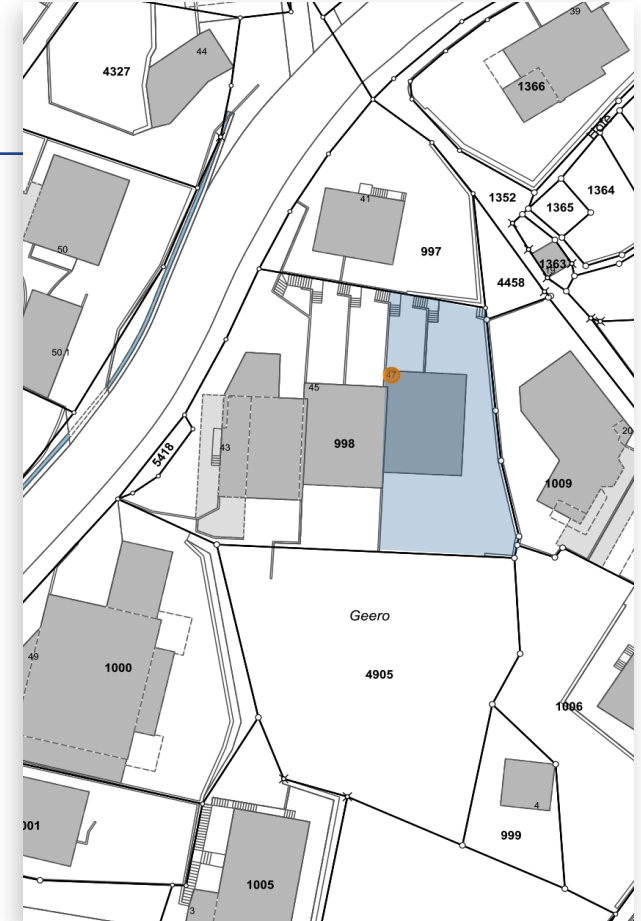
# 1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

## Lage- und Ortsplan



## Situationsplan

GBB-Nr. 998





## 2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

### Stalden - Das kleine Dorf mit viel Charme

Stalden bietet eine perfekte Balance zwischen dörflicher Gemütlichkeit und moderner Lebensqualität. Die Gemeinde liegt an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt, wo das Vispertal und das Saastal aufeinandertreffen, was ihr den Spitznamen „Tor zu den Tälern“ eingebracht hat. Stalden ist nicht nur für seine strategische Lage bekannt, sondern auch für seine reiche Geschichte und die beeindruckende Berglandschaft, die die Umgebung prägt.

#### Kindergarten / Schulen

Die Gemeinde bietet einen gut ausgestatteten Kindergarten und eine Primarschule, die sich durch ein familiäres und förderndes Umfeld auszeichnen. Für die Sekundarstufe können die Schüler in die nahegelegenen Orientierungsschulen wechseln, wobei eine gute Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Schulstufen den Übergang erleichtert.

#### Verkehrsverbindungen

Stalden ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Bahnhof Stalden-Saas ist ein zentraler Punkt, an dem Züge in Richtung Zermatt und Brig regelmässig halten. Auch Busverbindungen in die umliegenden Täler und Dörfer sind gut ausgebaut, was Stalden zu einem idealen Ausgangspunkt für Pendler und Reisende macht.

#### Einkauf

In Stalden gibt es eine Reihe von Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf der Einwohner decken. Dazu gehören Lebensmittelgeschäfte, eine Bäckerei und weitere lokale Anbieter, die frische und regionale Produkte anbieten. Für grössere Einkäufe bieten sich die nahegelegenen Städte Visp und Brig an, die mit einer Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Fachmärkten ausgestattet sind.

### Allgemeine Infos zum Ort Stalden

<b>Kanton:</b>	Wallis (VS)
<b>Verwaltungskreis:</b>	Visp
<b>Höhe:</b>	795 m ü. M.
<b>Höhenbereich:</b>	671-2149 m ü. M.
<b>Fläche:</b>	10.50 km <sup>2</sup>
<b>Einwohner:</b>	1'103 (31.12.2022)
<b>Einwohnerdichte:</b>	105 Einw. pro km <sup>2</sup>
<b>Gemeindepräsident:</b>	Joël Fischer
<b>Website:</b>	<a href="http://www.stalden.ch">www.stalden.ch</a>
<b>Steueranlagen:</b>	
Kanton	0.8
Gemeinde	1.1/168
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1 %



# 3. IMPRESSIONEN

Aussenbereich



Wohnung mit Terrasse und Garten



Terrasse



Garten



Garten



Garage zur Wohnung



Eingangsbereich







Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

## Innenbereich





Küche



Küche



Küche



Küche





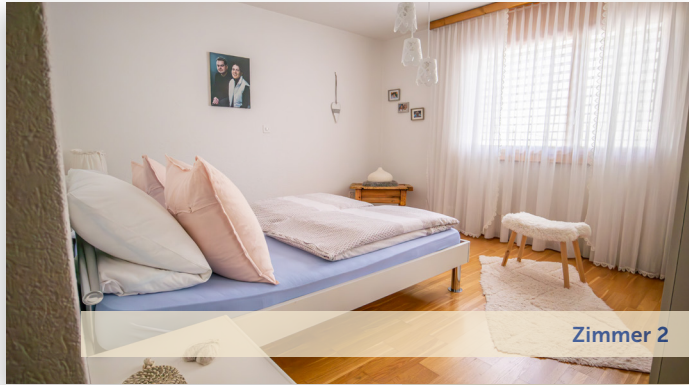


Bad mit Dusche



Zimmer 1





Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 2



Keller



Eigene Waschküche

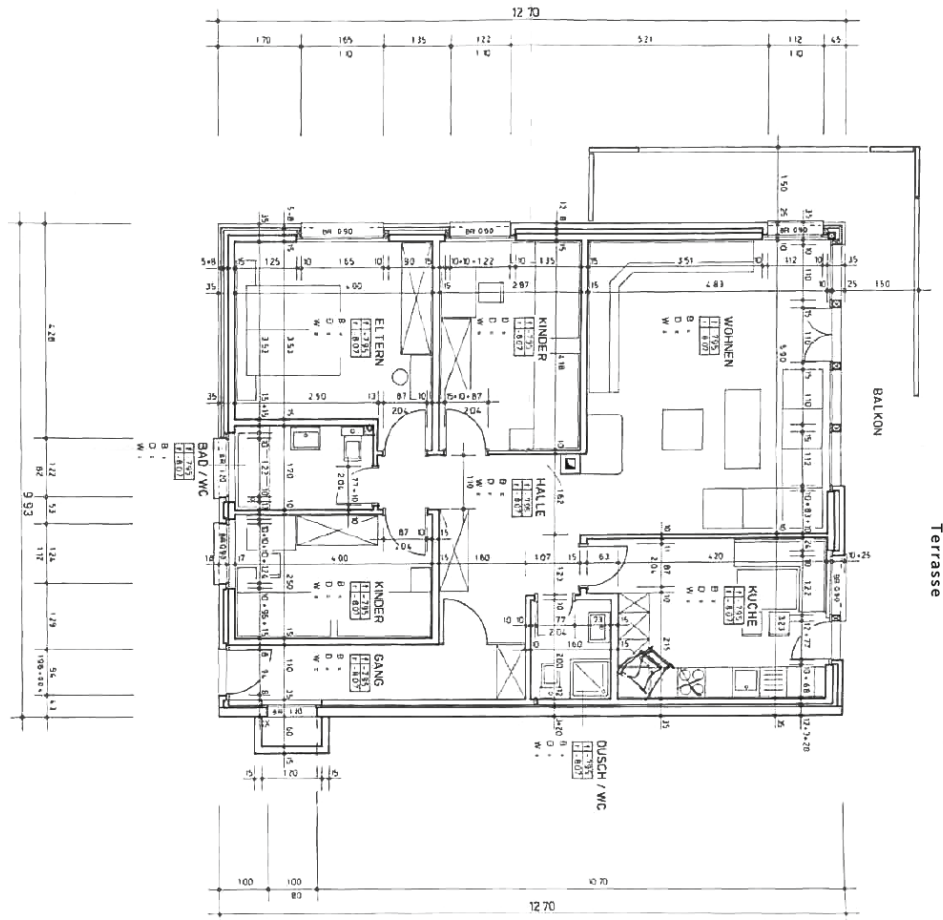


Carnotzet



# 4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Wohnung

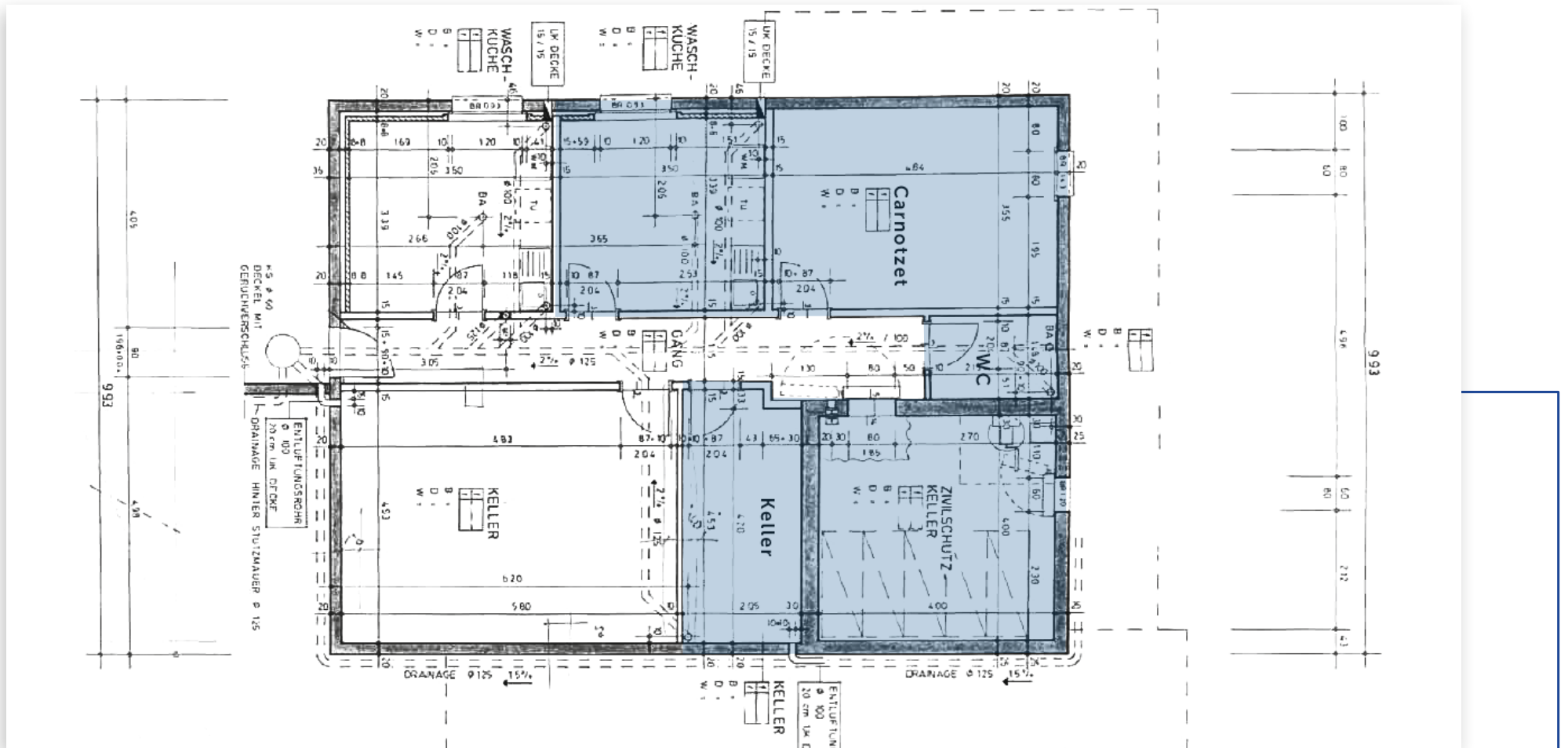






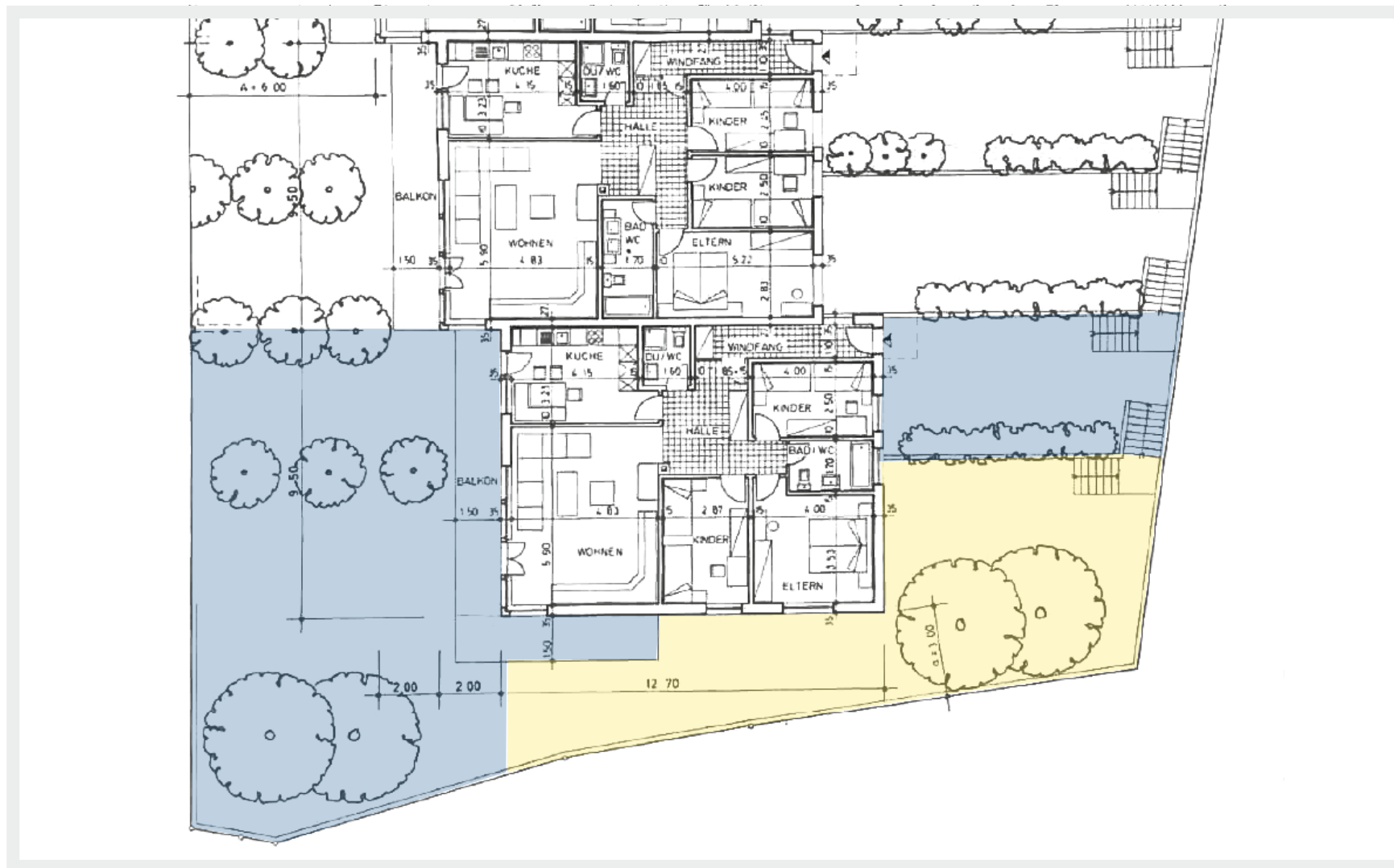
# 4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Waschküche | Keller | Carnotzet

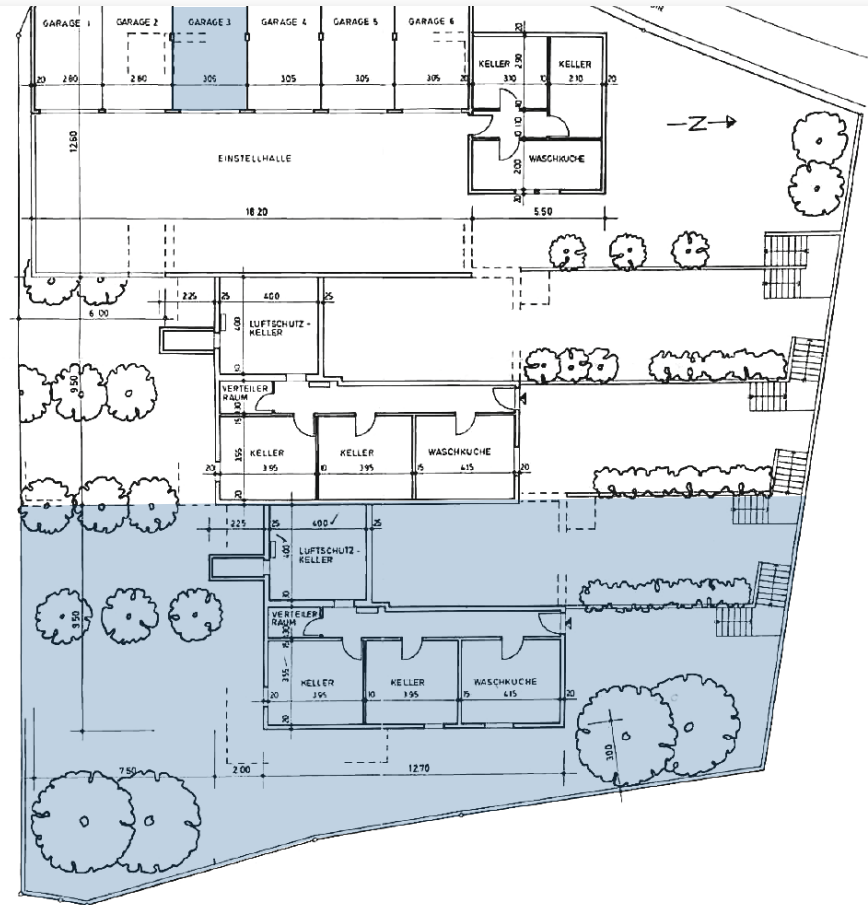


Balkon | Terrasse | Garten

Blau = Sondernutzung | Gelb = Mitbenutzung



# 5. UMGEBUNGSPLAN



## 6. FASSADE





# 7. KENNZAHLEN

## Allgemeines

Baujahr	1989
Grundbuchblatt-Nr. Wohnung	998-7
Grundbuchblatt-Nr. Garage	998-3
Wertquote Wohnung	153/1000
Wertquote Garage	13/1000
BGF	123.00 m <sup>2</sup>
NWF	105.20 m <sup>2</sup>
NF	370.00 m <sup>2</sup>
Eigenmietwert Wohnung	CHF 6'480.-
Nebenkosten Wohnung + Garage	CHF 5'808.-
Erneuerungsfonds Total	CHF 22'000.-
Erneuerungsfonds Anteil	CHF 3'652.-
Amtlicher Wert	CHF 199'155.-
Gebäudeversicherungswert	CHF 2'945'000.-
Schuldbrief	CHF 300'000.-
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

## Weitere Angaben

Heizung:	Elektro
Warmwasser:	Boiler
Wärmeverteiler:	Bodenheizung



# 8. ZUSTAND

## Allgemein

Dach 5  
Fassade 5  
Fenster 5  
Wohnung 5  
Umgebung 5

## Nach Räumen

### Zimmer

Wohnzimmer

Position	Beschaffenheit	Zustand
Boden	Platten	5
Wände	Abrieb	6
Decke	Abrieb	6

Küche

Boden	Platten	5
Wände	Abrieb	6
Decke	Spritzputz	6

Flur

Boden	Platten	5
Wände	Abrieb	6
Decke	Spritzputz	6

## Legende



6 = neuwertig  
5 = gut  
4 = genügend  
3 = renovationsbedürftig



Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Bad mit Dusche	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	6
	Decke	Spritzputz	6
Bad mit Badewanne	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	6
	Decke	Spritzputz	6
Zimmer 1	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Zimmer 2	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Zimmer 3	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Waschküche	Boden	Platten	5
	Wände	Abrieb/Stein	5
	Decke	Beton	5

## Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig



**Zimmer**

Keller

**Position**

Boden

Wände

Decke

**Beschaffenheit**

Natur

Stein/Beton

Beton

**Zustand**

5

5

5

Carnotzet

Boden

Wände

Decke

Platten

Abrieb

Abrieb

5

5

5

**Legende**

6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

## 9. VERKAUFSPREIS

4½ Zimmer Wohnung  
Garage

CHF 460'000.-

CHF 25'000.-

**Total**

**CHF 485'000.-**

## 10. BARAUSLAGEN

Die Höhe des Steuersatzes richtet sich nach der Höhe der Kaufsumme laut Vertrag. Wenn Sie als Käufer von einem Grundstück oder einem Wohnobjekt im Kanton Wallis im Kaufvertrag genannt sind, dann sind Sie automatisch auch der Steuerpflichtige für die Handänderungssteuer Wallis. Ab einer Kaufsumme unter CHF 500'000 müssen Sie im Kanton Wallis 1 % Handänderungssteuer an die Kantonsverwaltung zahlen.

### Hauptwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1 % vom VP

CHF 4'850.-

Notariatskosten und Gebühren ca. 1 % vom VP

CHF 4'850.-

Barauslagen

CHF 9'700.-



# 11. GRUNDBUCHBLATT

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Stalden / 998

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
 Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6293 Stalden  
 Grundstück-Nr.: 998  
 E-GRID: CH 74305 23964 16  
 Dominierte Grundstücke:  
 Adresse\*: Geero  
 Plan-Nr.\*: 10  
 Parzellen-Nr.\*: Gemäss Grundbuch  
 Fläche\*: 1'213 m2, Eidgenössisches Grundbuch  
 Mutation\*: 18.05.2015 2015/3109/0 Erneuerung AV  
 Kulturart\*: \* Gartenanlage, 352 m2  
 \* übrige befestigte Fläche, 460 m2  
 Gebäude\*: \* Wohngebäude, Geb.-Nr. 107, 401 m2  
 Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
 Gebäudeschätzung\*: CHF 1'207'000.-  
 Grundgüterschätzung\*: CHF 32'480.-  
 Bemerkungen\*: Unterirdisches Gebäude 103 m2

#### Eigentum:

STW Stalden/998-1 zu 13/1000	17.05.1988 128 Begründung von StWE 17.05.1988 129 Begründung von StWE - Nachtrag
STW Stalden/998-2 zu 13/1000	17.05.1988 128 Begründung von StWE 17.05.1988 129 Begründung von StWE - Nachtrag
STW Stalden/998-3 zu 13/1000	17.05.1988 128 Begründung von StWE 17.05.1988 129 Begründung von StWE - Nachtrag
STW Stalden/998-4 zu 13/1000	17.05.1988 128 Begründung von StWE 17.05.1988 129 Begründung von StWE - Nachtrag
STW Stalden/998-5 zu 13/1000	17.05.1988 128 Begründung von StWE 17.05.1988 129 Begründung von StWE - Nachtrag
STW Stalden/998-6 zu 13/1000	17.05.1988 128 Begründung von StWE 17.05.1988 129 Begründung von StWE - Nachtrag
STW Stalden/998-7 zu 153/1000	17.05.1988 128 Begründung von StWE 17.05.1988 129 Begründung von StWE - Nachtrag
STW Stalden/998-8 zu 153/1000	17.05.1988 128 Begründung von StWE 17.05.1988 129 Begründung von StWE - Nachtrag
STW Stalden/998-9 zu 153/1000	17.05.1988 128 Begründung von StWE 17.05.1988 129 Begründung von StWE - Nachtrag

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Stalden / 998

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
 Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

#### Eigentum:

STW Stalden/998-10 zu 154/1000	17.05.1988 128 Begründung von StWE 17.05.1988 129 Begründung von StWE - Nachtrag
STW Stalden/998-11 zu 154/1000	17.05.1988 128 Begründung von StWE 17.05.1988 129 Begründung von StWE - Nachtrag
STW Stalden/998-12 zu 155/1000	17.05.1988 128 Begründung von StWE 17.05.1988 129 Begründung von StWE - Nachtrag

#### Anmerkungen:

17.05.1988 128	Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Art. 647 ZGB) s/Beleg
17.10.1989 220	Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Art. 647 ZGB) s/Beleg

#### Dienstbarkeiten:

17.05.1988 126	(R)	Fusswegrecht s/Beleg z.L. LIG Stalden/4458	
29.08.1989 179	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht s/Beleg z.G. LIG Stalden/997	
29.08.1989 180	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht s/Beleg z.G. LIG Stalden/4905	05.04.1995 50
24.01.2008 2008/619/0	(L)	Benutzungsrecht s/Beleg / Umschwung A z.G. STW Stalden/998-7 z.G. STW Stalden/998-10	
24.01.2008 2008/619/0	(L)	Benutzungsrecht s/Beleg / Umschwung B z.G. STW Stalden/998-7	
24.01.2008 2008/619/0	(L)	Benutzungsrecht s/Beleg / Umschwung C z.G. STW Stalden/998-10	
24.01.2008 2008/619/0	(L)	Benutzungsrecht s/Beleg / Umschwung D z.G. STW Stalden/998-8	
24.01.2008 2008/619/0	(L)	Benutzungsrecht s/Beleg / Umschwung E z.G. STW Stalden/998-11	
24.01.2008 2008/619/0	(L)	Benutzungsrecht s/Beleg / Umschwung F z.G. STW Stalden/998-12	
24.01.2008 2008/619/0	(L)	Benutzungsrecht s/Beleg / Umschwung G z.G. STW Stalden/998-9	

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

#### Grundpfandrechte:

keine

## Grundbuch-Auszug

### Stockwerkeinheit Stalden / 998-7

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6293 Stalden  
Grundstück-Nr.: 998-7  
E-GRID: CH 51306 15239 38  
Stamm-Grundstück: LIG Stalden/998  
Wertquote: 153/1000  
Mit Sonderrecht an: Haus A KG : Keller Nr 22  
Haus A KG : Keller Nr 26  
Haus A KG : Waschküche Nr 27  
Haus A 1.OG : 4 1/2 ZW Nr 31

Dominierte Grundstücke:  
Parzellen-Nr.\*: Gemäss Grundbuch  
Mutation\*:  
Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Gebäudeschätzung:  
Grundgüterschätzung\*:  
Bemerkungen\*:

#### Eigentum:

Alleineigentum

#### Anmerkungen:

keine

#### Dienstbarkeiten:

24.01.2008 2008/619/0 (R) Benutzungsrecht s/Beleg / Umschwung A  
z.L. LIG Stalden/998  
24.01.2008 2008/619/0 (R) Benutzungsrecht s/Beleg / Umschwung B  
z.L. LIG Stalden/998

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

#### Grundpfandrechte:

22.10.1998 155 1. Pfandstelle, Inhaber-Grundpfandverschreibung,  
CHF 240'000.-, Max. 12%, ID.2013/002301,  
Gesamtpfandrecht mit Stalden/998-3.  
\* Gläubiger-Inhaber : Credit Suisse AG, Brig

## Grundbuch-Auszug

### Stockwerkeinheit Stalden / 998-7

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

#### Grundpfandrechte:

26.09.2005 2005/6173/0 2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 60'000.-,  
Max. 12%, ID.2013/002405, Nachrückungsrecht,  
Gesamtpfandrecht mit Stalden/998-3.  
\* Gläubiger-Inhaber : Crédit Suisse, Basel

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 24. Oktober 2019: keine

Die Einführung des EDV-Grundbuches hatte eine Vereinheitlichung der Stichworte im Bereich der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen zur Folge. Die textlich abgeänderten Stichworte bewirken jedoch keine materielle Änderung des Inhaltes der Eintragung. Bleiben vorbehalten die gesetzlichen nicht eingetragenen Pfandrechte gemäss eidgenössischem und kantonalem Recht.

3900 Brig, 24. Oktober 2019, 08:43/nican

Der/Die Grundbuchverwalter/in



## Grundbuch-Auszug

### Stockwerkeinheit Stalden / 998-3

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6293 Stalden  
Grundstück-Nr.: 998-3  
E-GRID: CH 57303 96152 01  
Stamm-Grundstück: LIG Stalden/998  
Wertquote: 13/1000  
Mit Sonderrecht an: KG : Garage Nr 4  
Domierte Grundstücke:  
Parzellen-Nr.\*: Gemäss Grundbuch  
Mutation\*:  
Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Gebäudeschätzung\*:  
Grundgüterschätzung\*:  
Bemerkungen\*:

### Eigentum:

Alleineigentum

### Anmerkungen:

keine

### Dienstbarkeiten:

keine

### Grundlasten:

keine

### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

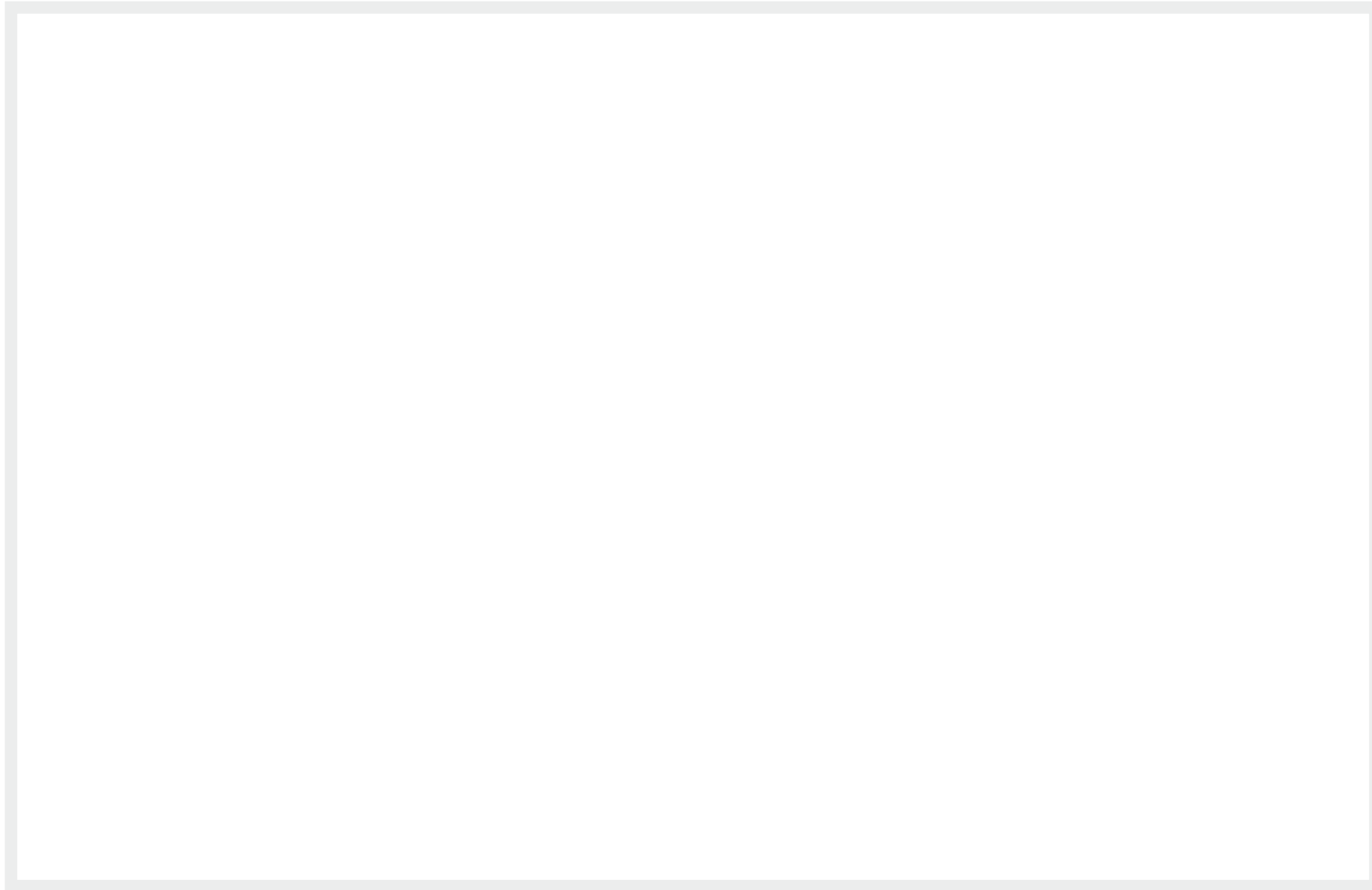
keine

### Grundpfandrechte:

22.10.1998 155 1. Pfandstelle, Inhaber-Grundpfandverschreibung,  
CHF 240'000.-, Max. 12%, ID.2013/002301,  
Gesamtpfandrecht mit Stalden/998-7.  
\* Gläubiger-Inhaber : Credit Suisse AG, Brig

26.09.2005 2005/6173/0 2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 60'000.-,  
Max. 12%, ID.2013/002405, Nachrückungsrecht,  
Gesamtpfandrecht mit Stalden/998-7.  
\* Gläubiger-Inhaber : Crédit Suisse, Basel

## 12. NOTIZEN

A large, empty rectangular box with a light gray border, intended for taking notes.



FÜR MEHR  
LEBENSQUALITÄT