ANLAGEOBJEKT · NEUBAU · GAMSEN VS

Investieren im Gamsgarten.

CHF 11.2 Mio.
KAUFPREIS BEIDE HÄUSER

3.95 %
BRUTTORENDITE

20 + 21
WOHNUNGEN UND EINSTELLPLÄTZE

EINE VERMARKTUNG DER

VAL | Group



Inhaltsverzeichnis

Alle Angaben zum Anlageobjekt Gamsgarten – von den Eckwerten des Investments über den Mieterspiegel und die Bewirtschaftung bis zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

Die vollständigen Unterlagen stehen im passwortgeschützten Datenraum unter investoren.gamsgarten.ch bereit.

Das Investment auf einen Blick 03

Das Projekt 04

Mieterspiegel 05

Einstellhalle und Nebenobjekte 06

Ausstattung und Innenräume 07

Die Lage 08

Mietzinse im Marktvergleich 09

Bewirtschaftung und Unterhalt 10

Impressionen 11

Datenraum und Investorenseite 14

Der Verkaufsablauf 15

Ihr Ansprechpartner 16

Zwei Häuser, ein Garten – vollvermietet

Zwanzig Neubau-Mietwohnungen in zwei baugleichen Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Einstellhalle, Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage. Die Erstvermietung ist abgeschlossen; die Liegenschaft wird vollvermietet übergeben – als Gesamtpaket oder je Haus einzeln.

CHF 11'200'000.–	CHF 5'600'000.–	CHF 442'320.–	3.95 %
KAUFPREIS BEIDE HÄUSER	KAUFPREIS JE HAUS	BRUTTO-MIETERTRAG PRO JAHR	BRUTTORENDITE
CHF 397'920.–	1'597.8 m²	1'322.60 m²	2'203 m²
NETTO-MIETERTRAG PRO JAHR	BRUTTOWOHNFLÄCHE	NETTOWOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK, PARZELLE 5743

Was im Kaufpreis enthalten ist

20 Mietwohnungen, 21 Einstellplätze, 20 Kellerabteile, Veloräume, Technik- und Abwartsräume, Photovoltaikanlage, Umgebung mit Spielplatz sowie die laufenden Mietverträge der Erstvermietung.

Preisherleitung

Der Kaufpreis ist nach der Ertragswertmethode hergeleitet und stützt sich auf den nachhaltig erzielbaren Mietertrag der zwanzig Wohnungen und einundzwanzig Einstellplätze. Erwerb als Asset Deal.

Zwei Häuser, ein Garten

Der Gamsgarten vereint zwanzig Mietwohnungen in zwei baugleichen Baukörpern – umgeben von Grünflächen, Spielplatz und Sitzbereichen. Jede Wohnung öffnet sich auf eine grosszügige Loggia oder Terrasse.

Je Haus bilden sechs 3.5-Zimmer- und vier 2.5-Zimmer-Wohnungen das Angebot, darunter eine Attikawohnung mit Pergola und Dachterrasse. Die Einstellhalle liegt als gemeinsames Untergeschoss unter beiden Häusern.

Die Überbauung liegt sonnenverwöhnt im oberen Rhonetal, zentral erschlossen und dennoch ruhig. Der Innenausbau ist im Gang, die Schlüsselübergabe an die Mieter erfolgt im November 2026.

Adressen: Haus A (Ost) Kantonsstrasse 409, Haus B (West) Kantonsstrasse 411, 3900 Gamsen (Brig-Glis).

20
MIETWOHNUNGEN

2
HÄUSER A & B, BAUGLEICH

2.5 & 3.5
ZIMMER

2
ATTIKA MIT DACHTERRASSE

58 – 123 m²
BRUTTOWOHNFLÄCHE

19 – 168 m²
TERRASSE / LOGGIA

21
EINSTELLPLÄTZE TIEFGARAGE

Wärmepumpe
LUFT-WASSER, PHOTOVOLTAIK AUF DEM DACH

Soll-Mietzinse der Erstvermietung

Die Mietverträge weisen Bruttomieten inklusive Nebenkostenpauschale aus. Beide Häuser sind baugleich, die Wohnungsnummern lauten 001 A bis 301 A beziehungsweise 001 B bis 301 B.

WOHNUNG	GESCHOSS	ZIMMER	BRUTTO-WOHNFLÄCHE	NETTO-WOHNFLÄCHE	TERRASSE / LOGGIA	NETTOMIETE / MONAT	NK-PAUSCHALE	BRUTTOMIETE / MONAT	BRUTTOMIETE / JAHR
WHG 001	EG	3.5	86.3 m²	71.81 m²	21 m²	CHF 1'560	CHF 200	CHF 1'760	CHF 21'120
WHG 002	EG	2.5	58.0 m²	48.93 m²	19 m²	CHF 1'310	CHF 150	CHF 1'460	CHF 17'520
WHG 003	EG	2.5	72.2 m²	59.43 m²	21 m²	CHF 1'430	CHF 150	CHF 1'580	CHF 18'960
WHG 101	1. OG	3.5	86.3 m²	71.81 m²	21 m²	CHF 1'560	CHF 200	CHF 1'760	CHF 21'120
WHG 102	1. OG	2.5	58.0 m²	48.93 m²	19 m²	CHF 1'310	CHF 150	CHF 1'460	CHF 17'520
WHG 103	1. OG	3.5	85.4 m²	71.00 m²	21 m²	CHF 1'560	CHF 200	CHF 1'760	CHF 21'120
WHG 201	2. OG	3.5	86.3 m²	71.81 m²	21 m²	CHF 1'560	CHF 200	CHF 1'760	CHF 21'120
WHG 202	2. OG	2.5	58.0 m²	48.93 m²	19 m²	CHF 1'310	CHF 150	CHF 1'460	CHF 17'520
WHG 203	2. OG	3.5	85.4 m²	71.00 m²	21 m²	CHF 1'560	CHF 200	CHF 1'760	CHF 21'120
WHG 301	Attika	3.5	123.0 m²	97.65 m²	168 m²	CHF 2'100	CHF 250	CHF 2'350	CHF 28'200
Total je Haus		**10**	**798.9 m²**	**661.30 m²**	**351 m²**	**CHF 15'260**	**CHF 1'850**	**CHF 17'110**	**CHF 205'320**

Bruttowohnflächen gemäss Wohnungsspiegel, Nettowohnflächen gemäss den Baueingabeplänen von de sepibus architektur vom 13.11.2024. Nebenkostenpauschale CHF 150.– für 2.5-Zimmer-, CHF 200.– für 3.5-Zimmer- und CHF 250.– für die Attikawohnungen. Haus A und Haus B sind baugleich; die Werte gelten je Haus.

Gemeinsames Untergeschoss

Die Einstellhalle liegt unter beiden Häusern und wird separat vermietet. Die Nummerierung entspricht dem Grundriss der Einstellhalle im Datenraum. Mit 21 Plätzen auf 20 Wohnungen steht jeder Wohnung ein Platz zur Verfügung.

OBJEKT	ANZAHL	MIETZINS / MONAT	TOTAL / MONAT	TOTAL / JAHR
PP 01–04 · breite Plätze an der Nordwand	4	CHF 150.–	CHF 600.–	CHF 7'200.–
PP 05–21 · Normalplätze	17	CHF 120.–	CHF 2'040.–	CHF 24'480.–
Kellerabteile	20	im Wohnungsmietzins	–	–
Veloräume, Technik- und Abwartsräume	–	nicht vermietet	–	–
Total Einstellhalle	**21**		**CHF 2'640.–**	**CHF 31'680.–**

Total Soll-Mietertrag Liegenschaft · Haus A + B

BRUTTO PRO JAHR
CHF 442'320.–

NETTO PRO JAHR
CHF 397'920.–

Auf Einstellplätze wird keine Nebenkostenpauschale erhoben; Brutto- und Nettomietzins sind dort identisch. Zwei der vier breiten Plätze sind behindertengerecht erschlossen. Die Plätze werden an die Mieter der Liegenschaft vermietet; bei Einzelerwerb eines Hauses wird die Einstellhalle anteilig zugeordnet und die Aufteilung im Kaufvertrag geregelt. E-Ladeplätze auf Anfrage.

Hell, offen, modern-elegant

Offene Wohn- und Essbereiche mit direktem Zugang zur Loggia, moderne Küchen und Holzoptikboden schaffen eine luftige Atmosphäre. Grosse Schiebefenster holen Licht und Bergpanorama in den Raum.

01	Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
02	Bodentiefe Fenster mit Zugang zur Loggia
03	Moderne Einbauküche mit Geräten
04	Holzoptikboden in den Wohnräumen
05	Plattenbeläge in den Nassbereichen
06	Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
07	Attikawohnungen mit Pergola und 168 m² Dachterrasse
08	Lift bis in die Attikawohnung



VISUALISIERUNG · WOHNEN UND ESSEN MIT OFFENER KÜCHE

Gamsen, Brig-Glis

Gamsen gehört zur Gemeinde Brig-Glis und liegt sonnenverwöhnt im oberen Rhonetal. Zentral, gut erschlossen und dennoch ruhig – mit direktem Anschluss an die Alpenwelt.

- Wenige Fahrminuten ins Zentrum von Brig
- Direkter Autobahnanschluss A9
- Bahnhof Brig als Verkehrsknotenpunkt in der Nähe
- Einkauf, Schulen und Naherholung
- Ausgangspunkt für Aletsch, Saas-Fee und Zermatt
- Lonza in Visp als grösster Arbeitgeber der Region

8'838
EINWOHNER VISP

0.0 %
LEERWOHNUNGSZIFFER

+28.3 %
IMMOBILIENPREISE IN 5 JAHREN



GAMSEN IM OBEREN RHONETAL

Mietzinse im Marktvergleich

Die Nettomieten des Gamsgartens liegen auf dem Niveau, das IAZI für Neubauwohnungen in 3900 Gamsen ausweist: bei den 3.5-Zimmer-Wohnungen und der Attika praktisch deckungsgleich, bei den 2.5-Zimmer-Wohnungen leicht darüber – ein Aufschlag, der bei kleineren Wohnungen marktüblich ist. Die Mietzinse sind damit marktgerecht angesetzt: hoch genug, dass kein Ertrag verschenkt wird, und tief genug, dass die Erstvermietung nicht gefährdet ist.

WOHNUNGSTYP	GAMSGARTEN NETTOMIETE	MARKTNIVEAU NEUBAU (IAZI)	MARKTNIVEAU MITTEL (IAZI)
2.5 Zimmer · 48.93 m² Nettowohnfläche	CHF 321 / m² / Jahr	CHF 305 / m² / Jahr	CHF 265 / m² / Jahr
3.5 Zimmer · 71.81 m² Nettowohnfläche	CHF 261 / m² / Jahr	CHF 260 / m² / Jahr	CHF 225 / m² / Jahr
Attikawohnung · 97.65 m² Nettowohnfläche	CHF 258 / m² / Jahr	CHF 260 / m² / Jahr	CHF 225 / m² / Jahr
Nettomiete / Monat · 2.5 Zimmer	CHF 1'310.–	CHF 1'244.–	CHF 1'081.–
Nettomiete / Monat · 3.5 Zimmer	CHF 1'560.–	CHF 1'556.–	CHF 1'346.–
Nettomiete / Monat · Attikawohnung	CHF 2'100.–	CHF 2'116.–	CHF 1'831.–

Quelle: IAZI/CIFI Location Report 3900 Gamsen, Version 2Q26. IAZI-Werte sind Nettomieten pro m² Nettowohnfläche und Jahr; «Neubau» entspricht dem überdurchschnittlichen Musterobjekt, das IAZI als Referenz für Neubauwohnungen definiert. Die Monatsmieten der IAZI-Spalten sind auf die Fläche der jeweiligen Gamsgarten-Wohnung umgerechnet, damit gleiche Flächen verglichen werden.

Alles aus einer Hand

Die VAL Group AG hat die Erstvermietung der zwanzig Wohnungen durchgeführt und übernimmt die Bewirtschaftung der gesamten Liegenschaft. Der Käufer tritt in laufende Verträge ein – ohne Unterbruch, ohne Einarbeitung, mit demselben Ansprechpartner.

Wir kümmern uns um alles: Mieterbetreuung, Mietzinsinkasso, Nebenkostenabrechnung, Unterhalt und die Koordination sämtlicher Dienstleister. Der Käufer hat eine einzige Ansprechstelle und muss selbst nichts organisieren.

Die Liegenschaft ist von Beginn weg eingespielt: Mieterschaft, Verträge und Betriebsorganisation sind aufgesetzt, der Übergang vom Bau in den Betrieb erfolgt ohne Leerlauf.

Die Mietverträge, das Mieterdossier und sämtliche Bewirtschaftungsunterlagen werden dem Käufer bei der Übergabe vollständig ausgehändigt.

Die Wahl der Bewirtschaftung liegt beim Käufer. Er kann das bestehende Mandat weiterführen, selbst übernehmen oder neu vergeben – wir sorgen in jedem Fall für eine saubere Übergabe.

100 %
VERMIETET BEI ÜBERGABE

20
WOHNUNGEN IN BEWIRTSCHAFTUNG

2
HÄUSER AUS EINER HAND

1
ANSPRECHPARTNER FÜR ALLES

Die VAL Group AG

Immobiliendienstleisterin mit Standorten in Brig, Visp, Sion und Embrach und 18 Mitarbeitenden.
Verkauf, Vermarktung, Erstvermietung und Bewirtschaftung – im Wallis verwurzelt, schweizweit tätig.



VAL Group

IMPRESSIONEN

Gesamtanlage mit Garten und Spielplatz



IMPRESSIONEN

Attika · Dachterrasse mit Pergola



IMPRESSIONEN

Attika · Wohnen und Essen

investoren.gamsgarten.ch

Die passwortgeschützte Investorenseite enthält alle Unterlagen zur Prüfung: Mieterspiegel mit jeder einzelnen Wohnung, Grundrisse, ein interaktives 3D-Gebäudemodell beider Häuser, ein Finanzierungsbeispiel sowie den vollständigen Datenraum.

Der Zugang ist passwortgeschützt. Ihren persönlichen Zugangscode für investoren.gamsgarten.ch stellen wir Ihnen auf Anfrage zu – telefonisch unter +41 79 934 07 08 oder per E-Mail an claudio.millius@valgroup.ch.

- Geschossgrundrisse UG bis Attika
- Ansichten Nord, Ost, Süd und West
- Gebäudeschnitte A-A und B-B
- Umgebungsplan
- Grundbuchauszug
- Katasterplan Parzelle 5743
- Farb- und Materialkonzept
- Energienachweis SIA 380/1
- Brandschutzkonzept
- Hindernisfreies Bauen
- Lärmgutachten
- Baugrundgutachten

Weitere Dokumente – Baubeschrieb, Baubewilligung, Gebäudeversicherungspolice, Photovoltaikunterlagen, Bewirtschaftungsvertrag, Bauabnahmeprotokoll und Garantiebeschrieb – werden laufend ergänzt.

ZUR INVESTORENSEITE

Interaktives 3D-Modell

Beide Häuser mit Umgebung, Tiefgarage und Geschossen. Jede Wohnung ist anklickbar und zeigt Fläche, Mietzins und Grundriss.

Der Ablauf

Preisvorstellung CHF 11.2 Mio. für beide Häuser oder CHF 5.6 Mio. je Haus, Erwerb als Asset Deal. Wir führen den Prozess direkt und diskret – ohne Bieterverfahren, mit klaren Schritten.

01

Anfrage und Zugang

Kontaktaufnahme mit Claudio Millius, VAL Group AG. Das persönliche Passwort für den Online-Datenraum erhalten Sie bei Interesse direkt von ihm.

02

Besichtigung

Begehung vor Ort in Gamsen mit Einblick in die Wohnungstypen, die Einstellhalle und die Technik.

03

Indikative Offerte

Schriftliches Kaufinteresse mit Preis, Finanzierungsnachweis und gewünschter Variante – Gesamtpaket oder Einzelhaus.

04

Due Diligence

Prüfung der Unterlagen, Klärung offener Fragen, auf Wunsch Gespräch mit der Bauleitung und der Bewirtschaftung.

05

Kaufvertrag

Ausarbeitung und öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags beim Notar im Kanton Wallis.

06

Übergabe

Eigentumsübertragung, Übergabe der Mietverträge und nahtlose Weiterführung der Bewirtschaftung durch die VAL Group AG.

Besichtigungen und Verhandlungen werden durch die VAL Group AG koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

IHR ANSPRECHPARTNER

Interesse geweckt?

Den Online-Datenraum finden Sie unter investoren.gamsgarten.ch. Das persönliche Zugangspasswort stellen wir Ihnen auf Anfrage zu – gerne vereinbaren wir dabei auch einen Besichtigungstermin vor Ort.

Claudio Millius

CEO · VAL GROUP AG

TELEFON
+41 79 934 07 08

E-MAIL
claudio.millius@valgroup.ch

BÜRO
VAL Group AG
Rhonesandstrasse 14, 3900 Brig

WEB
valgroup.ch
investoren.gamsgarten.ch

