

ANGEBOTE AB

CHF 450’000

Einstellhallenplatz und Anteil am Erneuerungsfonds inbegriffen
Direktverkauf ohne Makler

ZU VERKAUFEN – DIREKT VON DER EIGENTÜMERSCHAFT

Wohnen über *Bern-West*

4½-Zimmer-Maisonette mit Weitsicht, Westbalkon und Einstellhallenplatz

Mühledorfstrasse 1 · 3018 Bern · Hochhaus H10, 12. und 13. Obergeschoss

4½	100.7 m²	12./13. OG	West	inklusive
Zimmer	Nutzfläche	zwei Ebenen	Balkon, Abendsonne	Einstellhallenplatz

STECKBRIEF

ANGEBOTE AB

CHF 450’000

Startpreis, inkl. Einstellhallenplatz und Anteil am Erneuerungsfonds (rund CHF 18’700)

Zimmer	4½
Nutzfläche	100.7 m²
Geschosse	12. und 13. OG
Balkon	gegen Westen
Parkplatz	Einstellhalle, Nr. 259
Keller	Abteil im 7. OG
Baujahr	1972
Bezug	nach Vereinbarung

PRO MONAT · AKONTO 2026

Nebenkosten & Betrieb	CHF 447
Erneuerungsfonds	CHF 396
Baurechtszins	CHF 342
Parkplatz	CHF 46



Wohnraum mit Glasfront gegen Westen

AUF EINEN BLICK

Licht, Weite und *klare Räume*

Hoch über Bümpliz, mit Abendsonne und Blick über Bern-West: eine helle Maisonette im Hochhaus von Hans und Gret Reinhard – frisch gestrichen und bereit für den Einzug.

Die 4½-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über das 12. und 13. Obergeschoss des Turmhochhauses H10 im Fellergut. Oben liegt der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit grosser Glasfront und Balkon gegen Westen, dazu zwei ruhige Zimmer gegen Osten, Bad und separates WC. Im Eingangsgeschoss folgen ein drittes Zimmer und ein Reduit.

Eichenparkett, die Küche von 2015 mit neuem Kochfeld (2026) und frisch gestrichene Wände: Sie können einziehen, ohne zuerst zu renovieren. Ein Einstellhallenplatz und ein Kellerabteil gehören dazu.

Weitsicht nach Westen
12./13. OG, Balkon mit Abendsonne über dem Quartier

Maisonette auf zwei Ebenen
Wohnen oben, Ankommen unten – klar getrennte Zonen

Ohne Renovationsbedarf
Frisch gestrichen, Eichenparkett, Küche 2015, Kochfeld 2026

S-Bahn vor der Haustür
Bern Hauptbahnhof in 4–7 Minuten ab Bümpliz Nord

Tiefer Einstiegspreis
Ab rund CHF 4’470 pro m², Parkplatz und Fondsanteil inbegriffen

Solide Gemeinschaft
Erneuerungsfonds CHF 2,37 Mio.; Sanierungen werden laufend umgesetzt

PASST BESONDERS ZU

Paaren und Familien
Drei Zimmer auf zwei Ebenen, Schulhaus Fellerstock in der Siedlung

Homeoffice
Das Zimmer im Eingangsgeschoss liegt getrennt vom Wohnbereich

Pendlerinnen und Pendler
S-Bahn in 2 Minuten zu Fuss, Autobahn A1 in rund 5 Minuten

Kapitalanlage
Vergleichbare Wohnungen im Quartier: CHF 2’100–2’650 Miete pro Monat inkl. NK



Wohn-, Ess- und Kochbereich – 33.2 m² in einem Raum

WOHNEN

Ein Raum für *alles*

Der Hauptraum im 13. Obergeschoss ist als offene Zone angelegt: die Küche mit Insel in der Mitte, der Ess- und Wohnbereich an der Glasfront. Am Nachmittag und Abend fällt das Licht tief in den Raum.

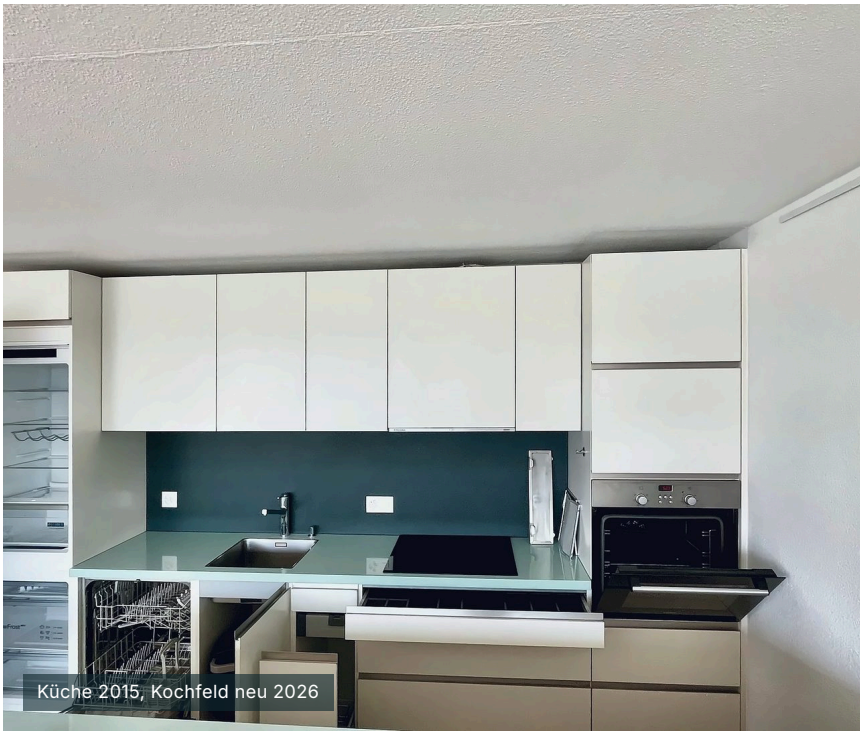
Vom Balkon reicht der Blick über die Baumkronen des Fellerguts und die Hochhäuser von Bern-West bis zu den Hügeln am Horizont. Im Sommer spenden die Stoffstoren Schatten.



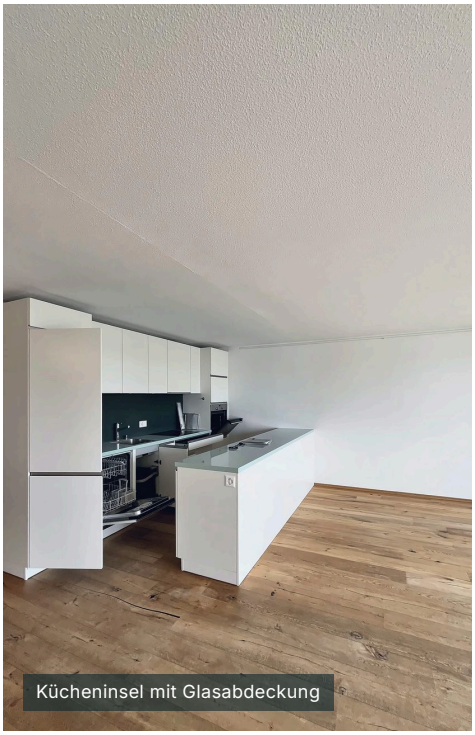
Glasfront und Balkon gegen Westen



Essplatz in der Abendsonne (möbliert, Sommer 2026)



Küche 2015, Kochfeld neu 2026



Kücheninsel mit Glasabdeckung

KOCHEN

Küche mit Insel

Die Einbauküche von 2015 ist zur Wohnung hin offen: weisse Fronten, dunkle Glasrückwand, Glasabdeckungen, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler und Backofen auf Arbeitshöhe. Das Glaskeramik-Kochfeld wurde 2026 ersetzt. Die Insel trennt Kochen und Wohnen, ohne den Raum zu teilen.

SCHLAFEN & ARBEITEN

Drei Zimmer, zwei Ebenen

Zwei Zimmer mit 16.7 und 13.1 m² liegen im oberen Geschoss gegen Osten – ruhig, mit Morgensonne. Das dritte Zimmer (11.6 m²) im Eingangsgeschoss ist ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer: etwas abgesetzt vom Familienleben oben.



Zimmer gegen Osten



Ruhig, mit Morgensonne



Eichenparkett in allen Zimmern

BAD, TREPPE & STAURAUM

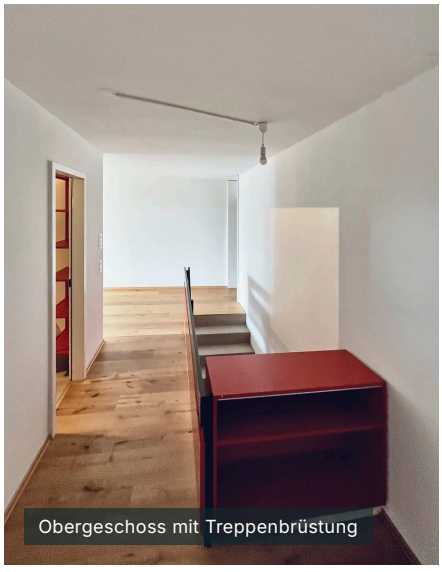
Durchdacht bis ins *Detail*


Bad mit Waschmaschinenanschluss


Separates WC


Treppe zwischen den Ebenen


Korridor zum Wohnraum


Obergeschoss mit Treppenbrüstung


Reduit mit Regalen und Strom

Das Bad hat eine Einbauwanne, ein Lavabo mit Spiegel, keramische Platten und einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Das separate WC mit Handwaschbecken entlastet den Morgen. Die Treppe verbindet die beiden Ebenen; die Brüstung mit Einbauregal schafft zusätzlichen Platz.

Stauraum bieten das Reduit im Eingangsgeschoss sowie ein Kellerabteil im 7. Obergeschoss. Im Haus stehen ausserdem ein Waschsalon mit Waschautomaten und Tumblern, ein Veloraum und eine gemeinsame Dachterrasse mit fünf gedeckten Sitzkojen zur Verfügung.

GRUNDRISSE

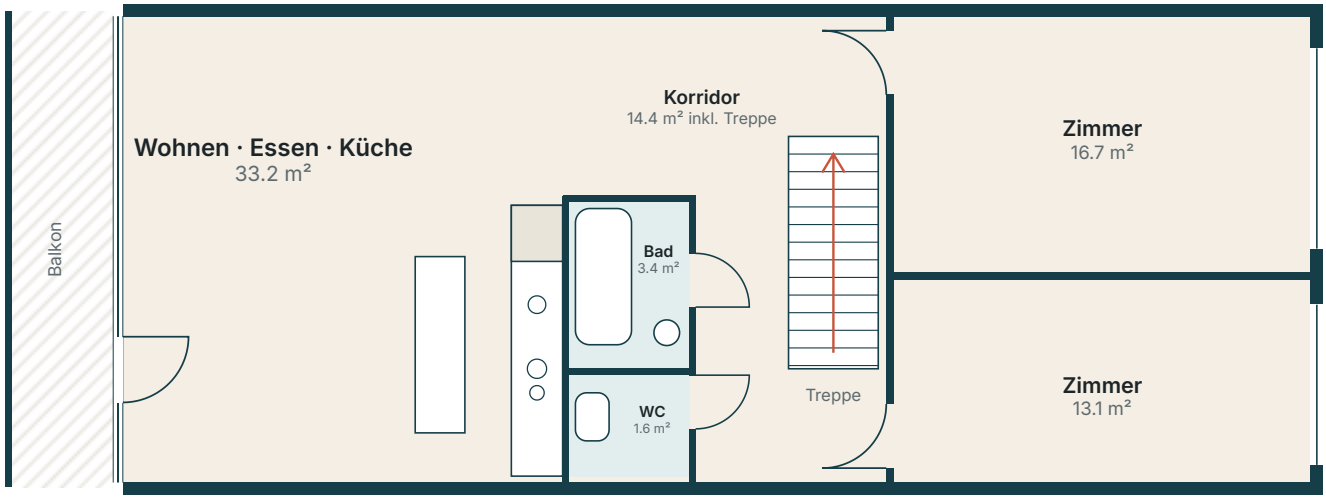
So ist die *Maisonette* aufgebaut

Man betritt die Wohnung im 12. Obergeschoss über den hausinternen Verteilgang. Eine Treppe führt ins 13. Obergeschoss, das von der Ost- bis zur Westfassade reicht – von der Morgensonne in den Zimmern bis zur Abendsonne im Wohnraum.

WEST · BALKON · ABENDSONNE — OST · MORGENSONNE

13. Obergeschoss

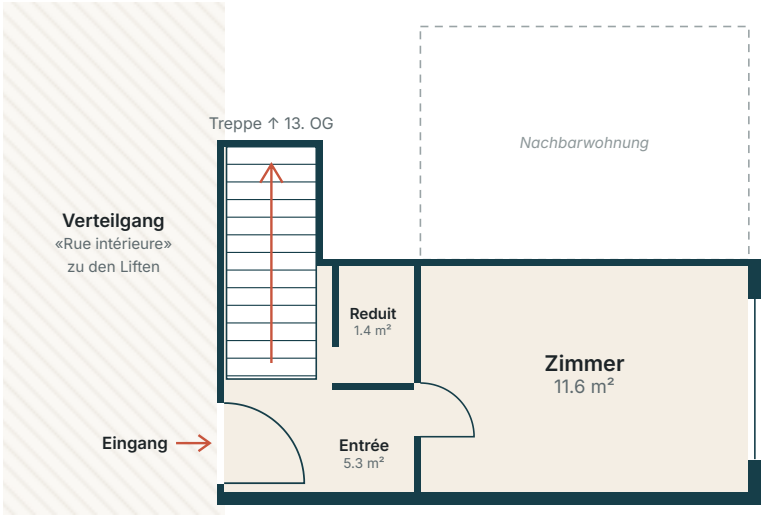
Wohngeschoss · 82.4 m²



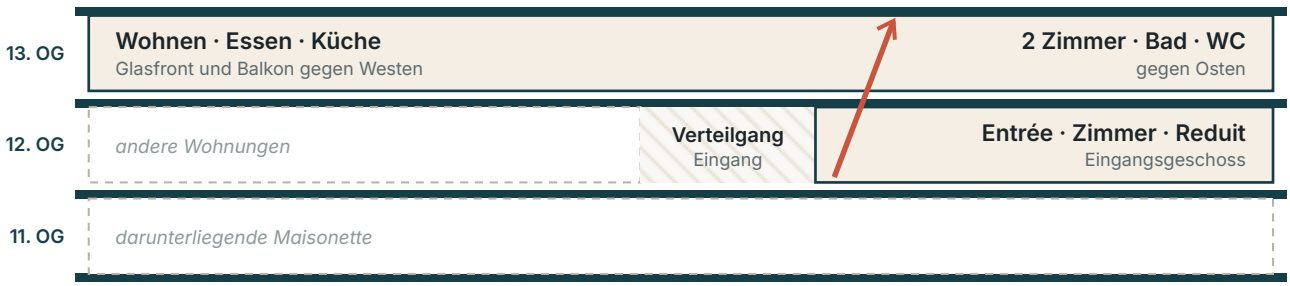
12. Obergeschoss

Eingangsgeschoss · 18.3 m²

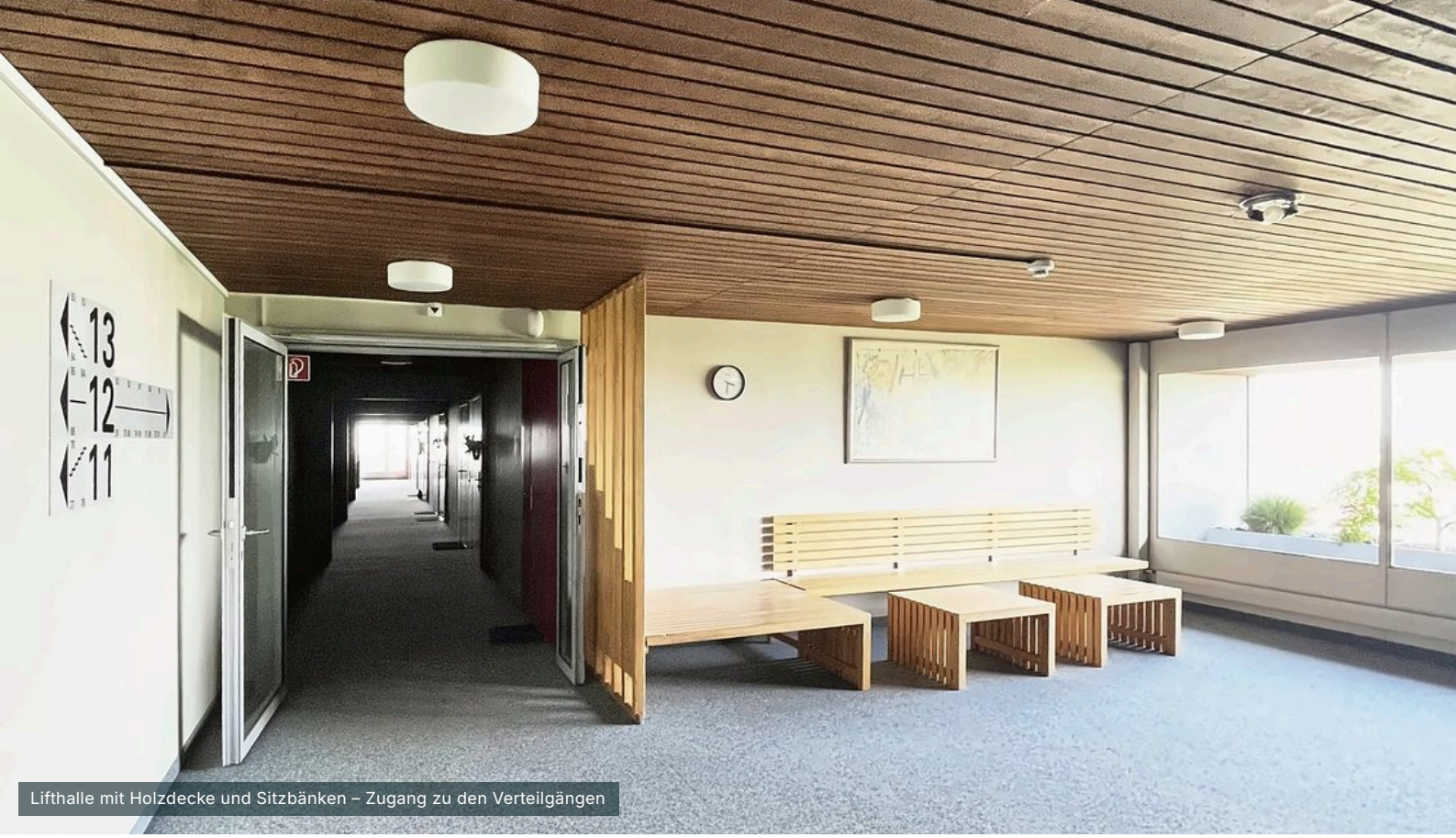
RAUMPROGRAMM	M²
13. Obergeschoss	
Wohnen / Essen / Küche	33.2
Zimmer Ost	16.7
Zimmer Ost	13.1
Bad · WC	3.4 · 1.6
Korridor mit Treppe	14.4
12. Obergeschoss	
Zimmer	11.6
Reduit · Entrée mit Treppe	1.4 · 5.3
Nutzfläche total	**100.7**



Das Maisonette-Prinzip im Schnitt



Schema nach den Bauplänen von 1971, Küche nach heutigem Stand vereinfacht. Flächen ca., nicht massstäblich. Originalpläne auf Anfrage.



Lifthalle mit Holzdecke und Sitzbänken – Zugang zu den Verteilgängen

DAS HAUS

Ein Stück *Berner Moderne*

Das Hochhaus H10 wurde 1972 nach Plänen von Hans und Gret Reinhard gebaut – dem Architektenpaar, das den Wohnungsbau im Westen von Bern über Jahrzehnte prägte.

Das Haus folgt der Idee der «Rue intérieure» nach Le Corbusier: Innenliegende Verteilgänge erschliessen die Maisonettewohnungen, sodass die Wohnungen durchgehend von Ost nach West reichen. Zum Turm gehören drei Lifte, 20 Wohngeschosse und ein Ärztezentrum im 1. und 2. Obergeschoss.

Wie besonders die Architektur ist, zeigt die Stiftung Ferien im Baudenkmal: Sie bietet seit 2024 eine Maisonette im H10 als Ferienwohnung an – als Zeugnis der Nachkriegsmoderne.

1972	20
Baujahr	Wohngeschosse
3	2071
Personenlifte	Ende des Baurechts

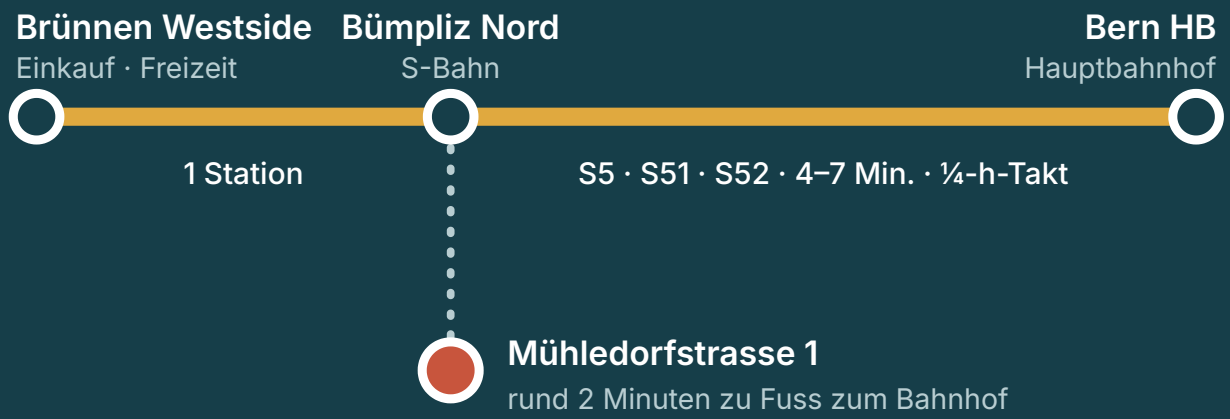
Gemeinsam genutzt

Dach	Dachterrasse mit fünf gedeckten Sitzkojen
Haus	Waschsalon mit Tumblern und Trocknungsräumen, Veloraum
Siedlung	Grünanlagen und Pool der Siedlung Fellergut, Lebensmittelladen
Keller	Kellerabteil im 7. Obergeschoss

LAGE

Mitten in Bümpliz, *sechs Minuten* bis Bern

Das Fellergut liegt direkt am Bahnhof Bümpliz Nord. Rund 4.5 km sind es ins Stadtzentrum – mit der S-Bahn im Viertelstundentakt, mit dem Velo oder über den nahen Autobahnanschluss.



2 Min.	4–7 Min.	4.5 km	5 Min.
zu Fuss zum Bahnhof	S-Bahn bis Bern HB	ins Stadtzentrum	zur Autobahn A1

Öffentlicher Verkehr

S-Bahn S5, S51, S52 ab Bümpliz Nord (rund 2 Min. zu Fuss). Bus 27 an der Mühledorfstrasse, Tram 7 ab Bümpliz Post.

Auto

Einstellhallenplatz im Haus nebenan. Autobahnanschluss Bern-Bethlehem (A1) in rund 5 Minuten.

Einkaufen & Alltag

Lebensmittelladen und Gewerbe in der Siedlung, Ärztezentrum im Haus. Westside mit Einkaufs- und Freizeitangebot eine S-Bahn-Station entfernt.

Schulen & Bildung

Schulhaus Fellerstock in der Siedlung, Kindergärten und Oberstufe im Quartier. Die Hochschule der Künste Bern liegt gegenüber dem Bahnhof.

Grün & Freizeit

Parkanlagen im Fellergut; Könizbergwald, Bremgartenwald und Gäbelbachtal sind zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar.

Quartier in Bewegung

Die BLS baut den Bahnhof Bümpliz Nord hindernisfrei um und entwickelt das Areal mit Wohnungen und Geschäften (Projekt «Cerniera»).

KOSTEN

Was die Wohnung *monatlich* kostet

Alle Beträge stammen aus den Akontorechnungen 2026 der Verwaltung. Nur gut ein Drittel davon sind Nebenkosten im engeren Sinn – der Rest ist eine Rücklage für das Haus, der Zins für das Land und der Parkplatz.

NEBENKOSTEN & BETRIEB
447 CHF / Monat
Heizung, Wasser, Strom, Hauswart, Lift, Versicherung, Verwaltung

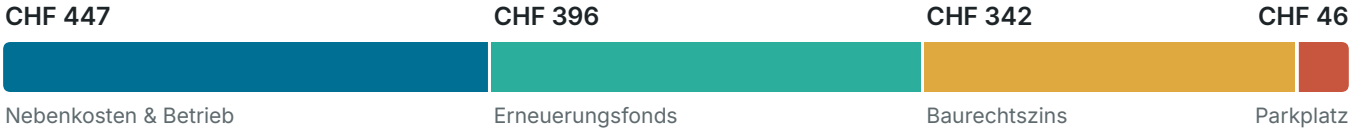
ERNEUERUNGSFONDS
396 CHF
Rücklage für Unterhalt – bleibt im Haus

BAURECHTSZINS
342 CHF
Ersetzt den Kauf des Landes

PARKPLATZ
46 CHF
Einstellhalle inkl. Baurechtszins

Total pro Monat: CHF 1’230

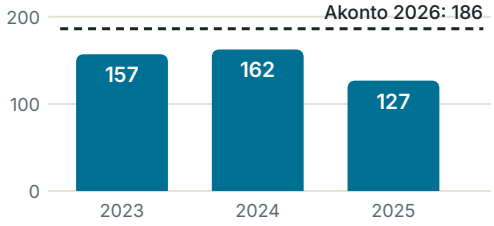
effektiv 2025 gemäss Jahresabrechnung: CHF 1’234



POSITION	CHF / QUARTAL	CHF / MONAT
Nebenkosten & Betrieb	1’340	447
Heizung & Warmwasser	559	186
Allgemeine Nebenkosten[1]	409	136
Betrieb & Verwaltung[2]	419	140
Mietertrag Hauswartwohnung	-47	-16
Erneuerungsfonds (Rücklage)	1’187	396
Baurechtszins Wohnung	1’026	342
Einstellhallenplatz	137	46
Betrieb Einstellhalle	61	20
Baurechtszins Einstellhalle	76	25
Total Akonto 2026	**3’690**	**1’230**

[1] Wasser/Abwasser, Allgemeinstrom, Hauswartung, Lift, Kehricht, Brandschutz, Umgebung und Pool der Siedlung. [2] Gebäudeversicherungen, Verwaltungshonorar, Unterhalt und Reparaturen. Monatswerte gerundet.

Heizkosten: effektiv tiefer als budgetiert



Anteil Wohnung 91 pro Monat in CHF, gemäss Jahresabrechnungen. Im Schnitt 2023–2025 waren es CHF 149 statt der budgetierten CHF 186. Zu viel bezahlte Akonti werden mit der Jahresabrechnung gutgeschrieben.

Verlässlich budgetiert
Effektiv kostete die Wohnung 2025 CHF 1’234 pro Monat – praktisch gleich viel wie das Akonto 2026.

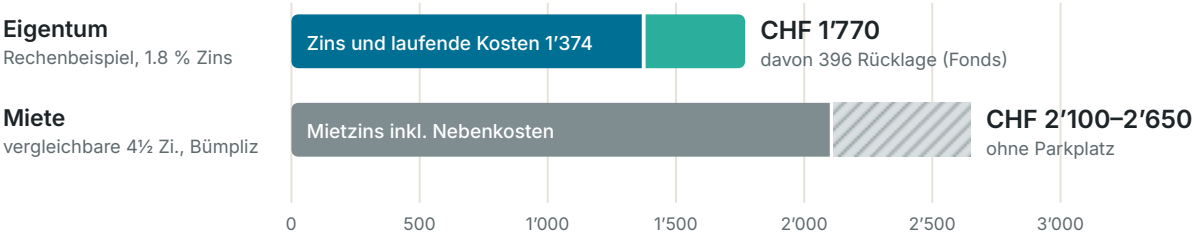
Sanierungen aus dem Fonds
2025 wurden CHF 190’000 für das Flachdach und CHF 685’000 für Leitungen und Warmwasser aus dem Erneuerungsfonds finanziert.

Stabiler Baurechtszins
Der Baurechtszins der Gemeinschaft war 2023, 2024 und 2025 unverändert.

FINANZEN

Kaufen statt *mieten*

Ein vereinfachtes Rechenbeispiel zeigt: Auch mit Hypothekarzins und Fondseinlage liegen die monatlichen Wohnkosten deutlich unter der Miete für eine vergleichbare Wohnung im Quartier.



Kaufpreis (Startpreis)	450'000
Eigenmittel 20 %	90'000
Hypothek	360'000
Zins 1.8 %, pro Monat	540
Laufende Kosten, pro Monat	1'230
Total pro Monat	**1'770**

Auch bei höheren Zinsen günstiger: Mit 2.5 % Zins ergäben sich CHF 1'980 pro Monat – immer noch unter der Vergleichsmiete. Die Amortisation (rund CHF 375 pro Monat über 15 Jahre) baut Vermögen auf und ist nicht eingerechnet.

Annahmen: Zins in der Grössenordnung einer 10-jährigen Festhypothek 2026. Vergleichsmieten: ausgeschriebene 4½-Zimmer-Wohnungen mit 87–101 m² in Bümpliz (Comparis, Homegate, 2026), inkl. Nebenkosten; ein Parkplatz kostet zur Miete zusätzlich rund CHF 100–120. Ohne einmalige Erwerbskosten (Handänderungssteuer, Notariat), Unterhalt im Wohnungsinnern, Opportunitätskosten der Eigenmittel und Steuereffekte. Die Finanzierung ist individuell mit der Bank zu klären.

Baurecht – kurz erklärt

Das Land gehört der FAMBAU Genossenschaft (Familien-Baugenossenschaft Bern). Sie kaufen die Wohnung im selbständigen und dauernden Baurecht, das bis am **31. Dezember 2071** läuft, und bezahlen dafür einen Baurechtszins von aktuell CHF 342 pro Monat.

Ihr Vorteil: Sie binden kein Kapital im Land – entsprechend tiefer ist der Kaufpreis. Für den Zins anderer Eigentümer haften Sie nicht (Reglement Art. 47). Bei Ablauf ist eine Heimfallentschädigung von 70 % des dannzumaligen Zustandswerts vorgesehen.

Erneuerungsfonds – solide Reserve

Der Fonds der Gemeinschaft betrug Ende 2025 **CHF 2,37 Mio.** Nach Wertquote entfallen davon rechnerisch rund CHF 18'700 auf diese Wohnung. 2025 haben die Eigentümer die jährlichen Einlagen von CHF 545'000 auf CHF 600'000 erhöht.

Grössere Arbeiten wie die Flachdachsanierung und die laufende Erneuerung der Wasserleitungen werden daraus bezahlt. **Der Anteil ist im Kaufpreis inbegriffen** und geht mit der Wohnung an Sie über.

PREIS PRO QUADRATMETER

CHF 4'470 pro m² Nutzfläche, inkl. Parkplatz und Fondsanteil

Zum Vergleich: Wohnungen in der Stadt Bern kosten im Schnitt rund CHF 7'763 pro m² (neho.ch, August 2026). Ein Teil der Differenz erklärt sich durch das Baurecht.

STEUERN

Nach heutigem Recht sind Baurechtszinsen im Kanton Bern vom steuerbaren Einkommen abziehbar. Ab dem Steuerjahr 2029 entfällt schweizweit der Eigenmietwert; die Abzüge für selbst bewohntes Eigentum werden dann neu geregelt.

Keine Steuerberatung – bitte individuell abklären.

IM PREIS INBEGRIFFEN

Angebote ab CHF 450'000

Einstellhallenplatz Nr. 259
2. UG, Mühledorfstrasse 17 – kein Aufpreis

Anteil am Erneuerungsfonds
rechnerisch rund CHF 18'700 per Ende 2025 – keine separate Abgeltung

KENNDATEN

Alles *Wichtige*

OBJEKT & GRUNDBUCH

Objekt	4½-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 91 mit Einstellhallenplatz Nr. 259
Adresse	Mühledorfstrasse 1, 3018 Bern (Bümpliz)
Gebäude / Geschoss	Turmhochhaus H10, Siedlung Fellergut · 12. und 13. Obergeschoss
Nutzfläche	100.7 m² gemäss Raumprogramm
Zimmer	4½ · Bad, separates WC, Reduit, Westbalkon
Zusätzlich	Kellerabteil (7. OG); Einstellhallenplatz Nr. 259, 2. UG, Mühledorfstrasse 17
Grundbuch	Bern 6 (Bümpliz-Oberbottigen), Gbbl. Nr. 3985-85, Stockwerkeigentum
Wertquote	7'914/1'000'000
Baurecht	Stammgrundstück 3985 im Baurecht auf Parzelle 3962 · bis 31.12.2071
Baurechtsgeberin	FAMBAU Genossenschaft · Heimfallentschädigung 70 % des Zustandswerts
Dienstbarkeit	Benützungsrecht an Autoeinstellplatz z. L. 3967
Baujahr / Architektur	1972 · Hans und Gret Reinhard
Heizung	Zentralheizung (Gas) mit Warmwasser · Radiatoren und Konvektoren mit Thermostatventilen
Erschliessung	3 Personenlifte, Verteilgang («Rue intérieure»)
Verwaltung	as immobilien ag, Mühleberg
Bezug	nach Vereinbarung; frisch gestrichen
Erwerbskosten	Handänderungssteuer und Notariatskosten zu Lasten der Käuferschaft
Preis	Angebote ab CHF 450'000 (Startpreis), inkl. Einstellhallenplatz und Anteil am Erneuerungsfonds

AUSBAU DER WOHNUNG

Böden	Eichenparkett in Wohnräumen, Zimmern und Korridoren; Treppe mit Textilbelag; Bad und WC PVC
Wände	Abrieb weiss, frisch gestrichen
Küche	Einbauküche 2015 mit Insel, Geschirrspüler, Backofen, Kühl-/Gefrierkombination; Kochfeld 2026
Bad / WC	Einbauwanne, Lavabo mit Spiegel, Waschmaschinenanschluss; separates WC mit Handwaschbecken
Fenster	Holz-Doppelverglasung aus der Bauzeit
Sonnenschutz	Balkonseitig Stoffstoren, Fenster mit Rafflamellenstoren

Investitionen ins Haus

1992	Sanierung Heizanlage
2003	Sanierung Flachdach
2004–07	Sanierung Fassaden Nord, West und Süd, Brüstungen Terrassen
2012	Neue Personenaufzüge
2013	Brandmeldeanlage
2014	Wärmeerzeugung und Warmwasser
2024/25	Erneute Flachdachsanierung abgeschlossen
2025	Schliesssystem und Fluchtwege erweitert
2025/26	Wasserleitungen und Warmwasseraufbereitung, aus dem Fonds finanziert
2025/26	Balkone und Terrassen Westseite, etappenweise

In der Wohnung

2015	Neue Einbauküche mit Insel
2026	Neues Glaskeramik-Kochfeld
2026	Wände frisch gestrichen



VERKAUF & KONTAKT

Lernen Sie die Wohnung *kennen*

1

Unterlagen

Jahresrechnung, Budget, Protokolle, Reglement und Pläne erhalten Sie auf Anfrage.

2

Besichtigung

Nennen Sie uns Ihre Wunschtermine – wir richten uns gerne ein.

3

Angebot

Schriftlich ab CHF 450’000, idealerweise mit Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank.

4

Notariat

Kaufvertrag und Eigentumsübertragung über ein Berner Notariat.

Gut zu wissen

Der Verkauf erfolgt direkt durch die Eigentümerschaft – ohne Makler, mit Auskünften aus erster Hand. Wir nehmen schriftliche Angebote ab CHF 450’000 entgegen; der Einstellhallenplatz und der Anteil am Erneuerungsfonds sind darin inbegriffen. Die Eigentümerschaft ist in der Wahl der Käuferschaft frei. Die Wohnung wird gereinigt und frisch gestrichen übergeben. Handänderungssteuer und Notariatskosten gehen zu Lasten der Käuferschaft. Gemäss Reglement ist das Halten von Hunden nicht gestattet; die Versammlung kann begründete Ausnahmen bewilligen.

KONTAKT

Schreiben Sie uns

wohnung.3018@gmail.com

Angebote ab CHF 450’000, inkl. Einstellhallenplatz und Anteil am Erneuerungsfonds.
Bezug nach Vereinbarung.

Diese Dokumentation dient der Information und ist nicht Bestandteil eines Vertrags. Die Angaben beruhen auf den Unterlagen der Verwaltung (Jahresrechnung 2025 nach Revision, Akontorechnung 2026), dem Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft und den Bauplänen; Irrtum und Änderungen vorbehalten. Massgebend sind Kaufvertrag und Grundbuch. Quellen Markt- und Lagedaten: neho.ch (Quadratmeterpreise Bern, Aug. 2026), Mietinserate Comparis/Homegate (2026), Stiftung Ferien im Baudenkmal (Mai 2024), BLS AG (Arealentwicklung Bümpliz Nord), Bundesrat (Eigenmietwert, 1. April 2026). Stand: November 2026.