



Historisches Mehrfamilienhaus mit Potential 6 Wohneinheiten & 6 Garagenboxen

Tulpenweg 1 & 1a, 3004 Bern



IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch



INHALT UND ÜBERSICHT

IN KÜRZE

Das Mehrfamilienhaus am Tulpenweg 1 in 3004 Bern wurde im Jahr 1921 erstellt und überzeugt durch seinen architektonisch wertvollen, romantisch-traditionalistischen Charakter. Der langgestreckte Putzbau mit vollständig ausgebautem Mansardwalmdach, grünen Fensterläden und markanten Dachgauben ist Teil der geschichtsträchtigen «Beamten-Kolonie» im vorderen Rossfeld. Die Liegenschaft ist im Bauinventar der Stadt Bern als «erhaltenswert» eingestuft und gehört zu einem denkmalpflegerisch bedeutsamen Ensemble im beliebten Berner Quartier Felsenau.

Das Wohnhaus umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie einen separaten, beheizbaren Büro- und Hobbyraum im Untergeschoss, welcher der Erdgeschosswohnung links zugeordnet ist. Auch gibt es im Dachgeschoss noch Mansardenzimmer und Estrichabteile. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein grosszügiges Untergeschoss mit Kellerabteilen, Waschküche sowie den haustechnischen Anlagen mit zentraler Gasheizung (1999). Laut der EWB besteht die Möglichkeit an die Fernwärme ab Herbst 2028 anzuschliessen. Die Wohnungen weisen unterschiedliche Ausbaustandards auf und bieten je nach Einheit attraktives Renovations- und Wertsteigerungspotential.

Zur Liegenschaft gehören sechs vollständig vermietete Einzelgaragenboxen, welche einen stabilen Zusatzertrag generieren. Per 31. August 2026 wird zudem die 3.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss rechts frei, wodurch sich der Käuferchaft die Möglichkeit einer Sanierung eröffnet. Die jährlichen Nettomietzinseinnahmen liegen aktuell bei CHF 99'780.00 und bieten durch gezielte Sanierungsmassnahmen nachhaltiges Ertragssteigerungspotential.

Ein zusätzlicher Vorteil der Liegenschaft besteht in der Möglichkeit, Stockwerkeigentum zu begründen. Damit eröffnet sich für Käuferinnen und Käufer die attraktive Option, die einzelnen Wohneinheiten separat zu verkaufen oder zu erwerben, was zusätzliches Wertsteigerungspotential schafft und die Liegenschaft sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant macht. Weiter ist ein Ausbau der heutigen Mansarden zu prüfen.

2	Inhalt und Übersicht
3	Beschreibung
5	Standort
6	Grundbuch und Werte
7	Grundriss
10	Bilder
16	Verkaufsbedingungen
17	Kennzahlen
18	Mieterspiegel
19	Besichtigung, Kontakt und Copyright
20	ImmoTra GmbH



BESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus an zentraler Lage in der Stadt Bern

Eingebettet in die gepflegte und historisch bedeutsame Wohnsiedlung des vorderen Rossfelds bietet das Mehrfamilienhaus am Tulpenweg 1 in 3004 Bern eine attraktive Kapitalanlage für Investorinnen und Investoren mit Sinn für Architektur, Substanz und Entwicklungspotential.

Das im Jahr 1921 von den Architekten Nigst & Padel für die Maschinenfabrik Winkler, Fallert & Cie. erstellte Mehrfamilienhaus ist Teil der sogenannten «Beamten-Kolonie». Der langgestreckte, charaktervolle Putzbau unter dem ausgebauten Mansardwalmdach prägt das Strassenbild und ist ein eindrückliches Zeugnis des romantisch-traditionalistischen Baustils. Die rhythmisch angeordneten Fensterachsen, die grünen Fensterläden, die markanten Dachgauben sowie die dezent ausgebildeten Hauseingänge verleihen der Liegenschaft ihren unverwechselbaren historischen Ausdruck. Auf der Gartenseite ergänzen Verandaachsen, gepflegte Grünbereiche und Bepflanzungen das Erscheinungsbild. Die Liegenschaft ist im Bauinventar der Stadt Bern als «erhaltenswert» eingestuft und Teil eines denkmalpflegerisch bedeutsamen Ensembles.

Das Wohnhaus umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten, welche sich über das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss verteilen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen beheizbaren Büro- und Hobbyraum im Untergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich links eine grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung mit separatem Büro/Zimmer und Veranda, rechts eine 3.5-Zimmer-Wohnung mit Veranda. Das 1. Obergeschoss umfasst eine 4.5-Zimmer-Wohnung links sowie eine 3.5-Zimmer-Wohnung rechts. Im 2. Obergeschoss befinden sich eine 3.5-Zimmer-Wohnung links sowie eine 3.5-Zimmer-Wohnung rechts.

Die Innenräume zeigen den typischen Charakter eines historischen Mehrfamilienhauses mit solider Grundsubstanz. Helle Wohn- und Schlafzimmer, teils mit Parkett- oder Holzboden, schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Einzelne Wohnungen präsentieren sich gepflegt und wohnlich, während andere Bereiche sichtbar renovationsbedürftig sind und Raum für eine zeitgemässe Auffrischung bieten. Gerade diese Kombination aus bestehender Vermietbarkeit, historischem Charme und erkennbarem Optimierungspotential macht die Liegenschaft für eine langfristig orientierte Anlagestrategie besonders interessant.

Auch die gemeinschaftlichen Bereiche unterstreichen die solide Bauweise des Hauses. Das Treppenhaus mit robusten Steintreppen, Holzhandlauf und schlichtem, funktionalem Ausbau fügt sich harmonisch in den Charakter der Liegenschaft ein. Die Wohnungen verfügen über funktionale Küchen und Nasszellen unterschiedlicher Ausbaustandards. Teilweise sind zeitgemässere Elemente vorhanden, während andere Bereiche im Zuge künftiger Sanierungsmassnahmen modernisiert und dadurch im Wert gesteigert werden können.



IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch



BESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus an zentraler Lage in der Stadt Bern

Ein besonderes Merkmal der Liegenschaft ist der separate, beheizbare Mehrzweckraum im Untergeschoss, welcher der Erdgeschosswohnung links zugeordnet ist. Dieser eignet sich ideal als Homeoffice, Atelier, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum. Das Untergeschoss ist zudem grosszügig dimensioniert und umfasst Kellerabteile für die Bewohnenden, eine Waschküche sowie die Heizungs- und Technikbereiche. Die Wärmeverteilung in den Wohneinheiten erfolgt über Radiatoren mittels zentraler Gasheizung.

Zur Liegenschaft gehören sechs Einzelgaragenboxen, welche vollständig vermietet sind und einen stabilen Zusatzertrag generieren. Die Garagen sind entlang der Strasse angeordnet und ergänzen das Objekt um eine in der Stadt Bern gefragte Parkierungsmöglichkeit. Der Aussenbereich mit Hecken, Gartenflächen, eigenem Gartenhaus, gewachsenem Baumbestand, Sitzplatzbereichen und historischem Brunnen verleiht der Liegenschaft zusätzliche Aufenthaltsqualität und rundet den wohnlichen Gesamteindruck ab.

Ein besonderes Verkaufsargument bildet die per 31. August 2026 frei werdende 3.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss rechts. Diese ist aktuell zu CHF 470.00 netto pro Monat vermietet. Für die Käuferschaft eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, die Einheit unmittelbar nach Eigentumsübergang zu sanieren neu zu vermieten und die Ertragsrendite zu verbessern.

Die weitgehend vollvermietete Liegenschaft erzielt derzeit jährliche Nettomietzinseinnahmen von CHF 99'780.00. Durch gezielte Sanierungsmassnahmen, die Ausschöpfung des Mietzinspotentials sowie die Neuvermietung der frei werdenden Einheit und den evtl. möglichen Ausbau der Mansarden, bietet sich eine attraktive Perspektive zur nachhaltigen Ertragssteigerung.

Ein zusätzlicher Vorteil der Liegenschaft besteht in der Möglichkeit, Stockwerkeigentum zu begründen. Damit eröffnet sich für Käuferinnen und Käufer die attraktive Option, die einzelnen Wohneinheiten separat zu verkaufen oder zu erwerben, was zusätzliches Wertsteigerungspotential schafft und die Liegenschaft sowohl für Kapitalleger als auch für Eigennutzer interessant macht.

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt? Auf den folgenden Seiten erhalten Sie detaillierte Informationen zur Liegenschaft. Gerne zeigen wir Ihnen die besonderen Qualitäten und das Potential dieses charaktervollen Mehrfamilienhauses im Rahmen einer Besichtigung persönlich auf.



IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch



STANDORT

Stadt Bern

GEMEINDE

Bern zählt als Bundesstadt, Kulturmetropole und bedeutender Wirtschaftsstandort zu den begehrtesten Wohnadressen der Schweiz. Mit rund 147'000 Einwohnerinnen und Einwohnern verbindet die Stadt historischen Charme, hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Das Quartier Felsenau/Rossfeld, in dem sich die Liegenschaft befindet, überzeugt durch seine ruhige, grüne Wohnlage sowie die sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum. Die Lage am Vorderen Rossfeld, einem einheitlich gestalteten und historisch gewachsenen vorstädtischen Ensemble, verleiht dem Standort eine besondere Identität, Beständigkeit und Wohnqualität.

NATUR UND UMWELT

Das Quartier Felsenau liegt in unmittelbarer Nähe zur Aare und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Flusspromenaden, Grünflächen und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, Veloausflügen und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein. Auch der Aareraum, der Gurten sowie die umliegenden Wald- und Erholungsgebiete tragen zur hohen Lebensqualität bei. Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit viel Grün und einem angenehmen, naturnahen Wohngefühl.

BILDUNG

Die Infrastruktur im Quartier und in der näheren Umgebung ist umfassend vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen verschiedener Stufen, Kindergärten sowie Freizeit-, Sport- und Kulturangebote sind gut erreichbar. Der öffentliche Verkehr erschliesst das Stadtzentrum Bern und die umliegenden Quartiere komfortabel und in kurzer Zeit. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige, Studierende und Personen, die eine ruhige Wohnumgebung mit städtischer Nähe schätzen.



IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch



Tulpenweg

GRUNDBUCH UND WERTE

Tulpenweg 1 & 1a, 3004 Bern

Liegenschaft Bern / Gbbl.-Nr. 1396

Fläche	975 m ²
Gebäude	318 m ²
Gartenanlage	657 m ²
Garagen	103 m ²

Dominierte Grundstücke

keine

Anmerkungen, Grundlasten und
Vormerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten

Als Recht:

10.06.1907

Anschlussrecht Kanalisation, z.L. Gbbl.-Nr. 1320 + 2717

Als Last:

31.12.1919

Bau- & Gewerbebeschränkung, z.G. Gbbl.-Nr. 1305

31.12.1919

Recht auf Altertumsfunde, z.G. Bürgergemeinde Bern



Amtlicher Wert:

CHF 1'936'100 (Steuerjahr 2020)



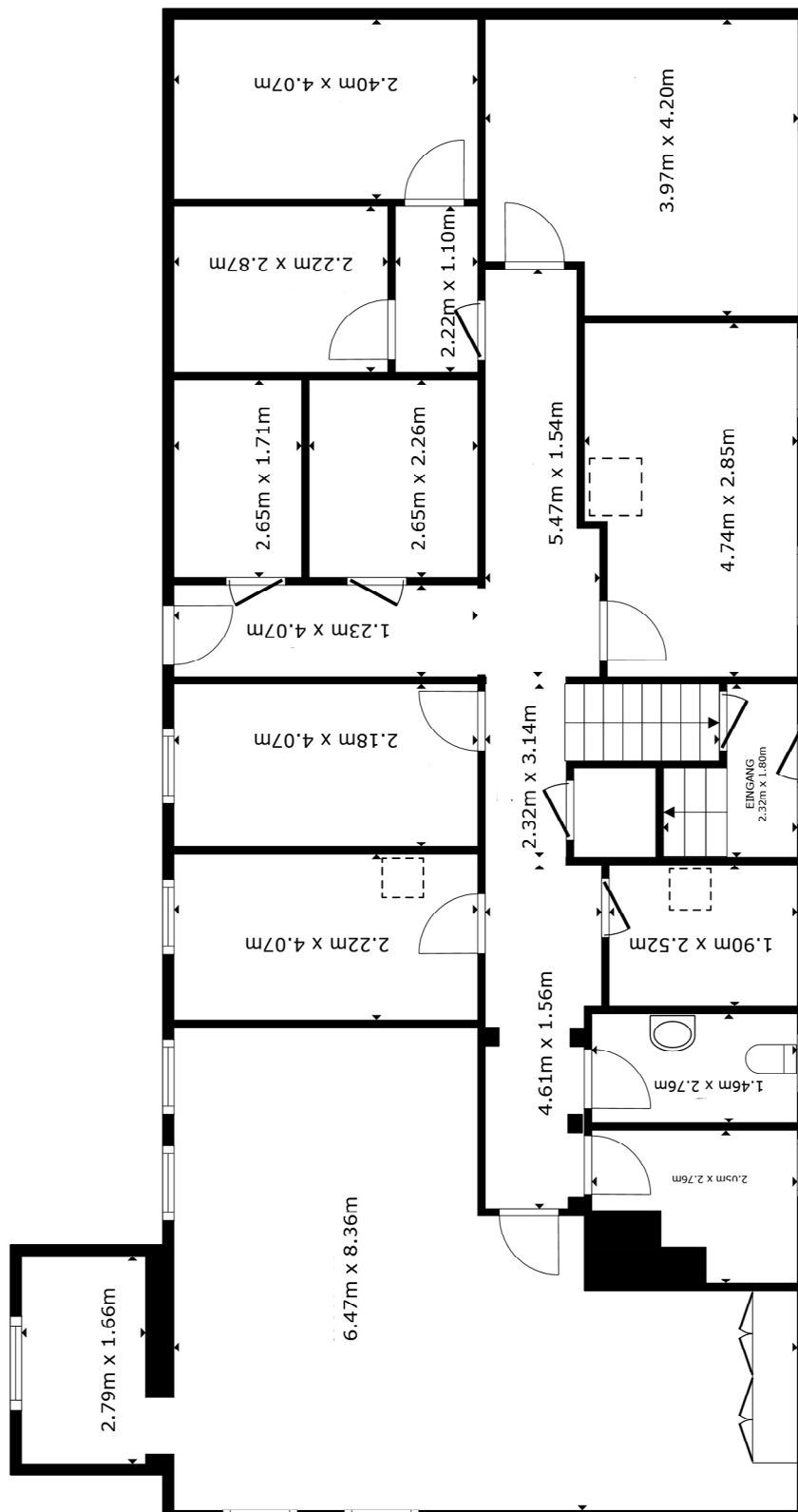
IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch

Planunterlagen

Tulpenweg 1, 3004 Bern

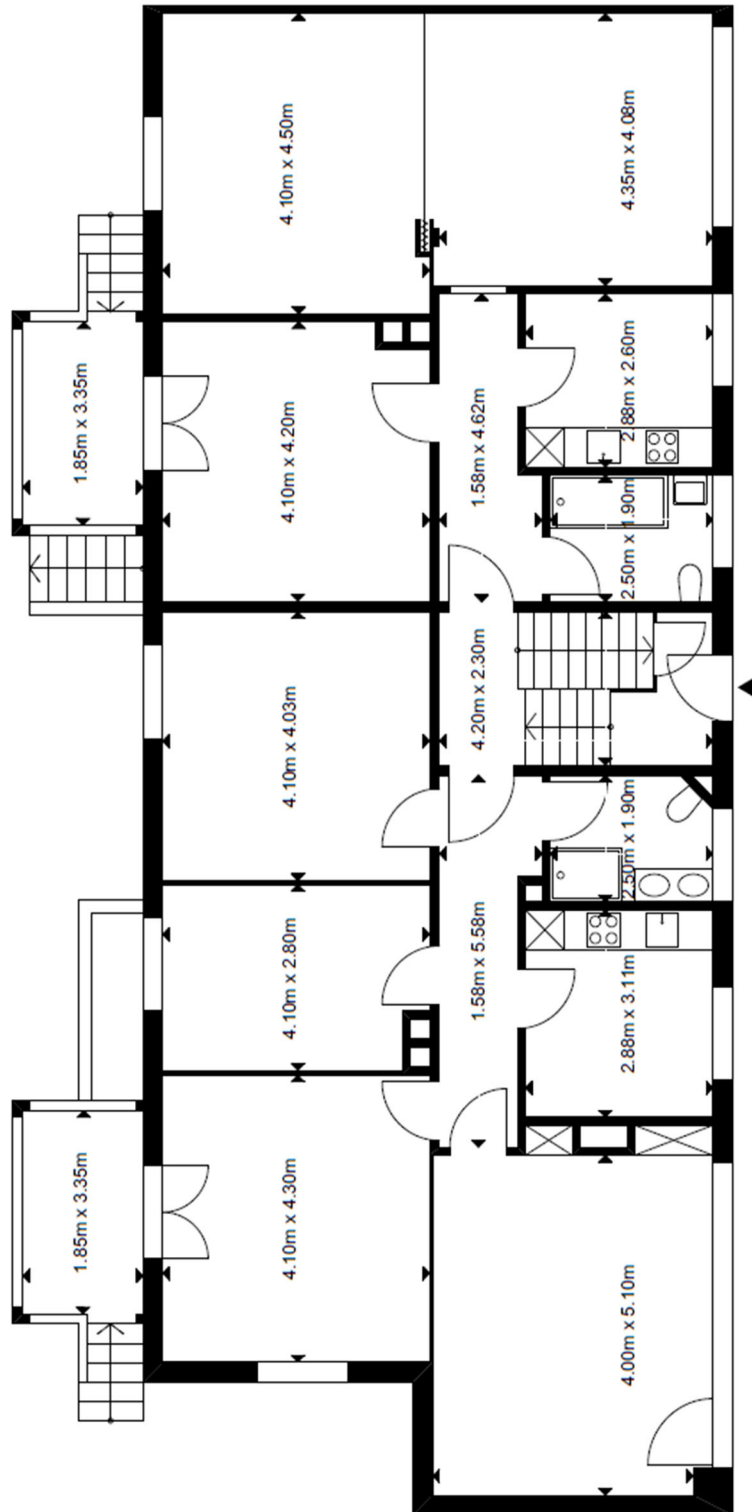
UNTERGESCHOSS



Planunterlagen

Tulpenweg 1, 3004 Bern

ERDGESCHOSS



Planunterlagen

Tulpenweg 1, 3004 Bern

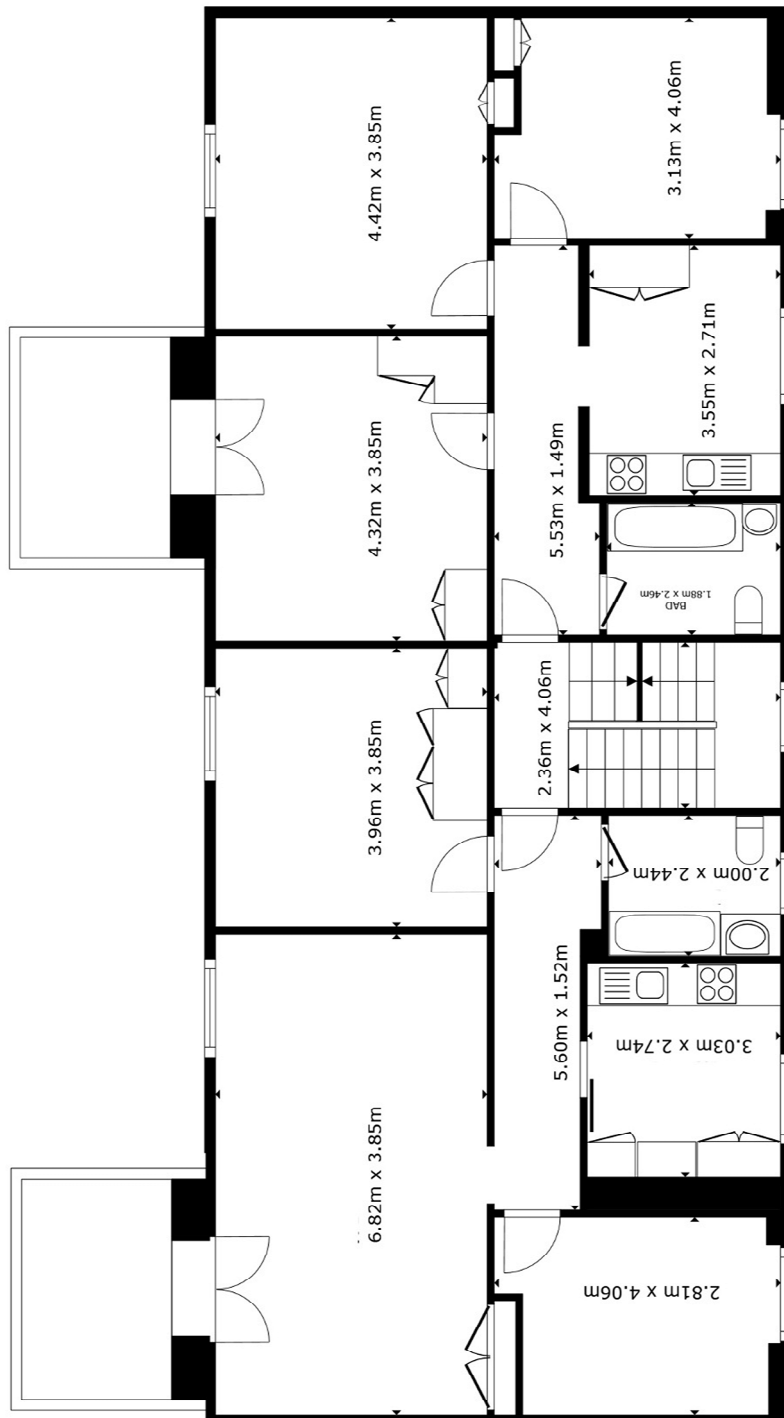
OBERGESCHOSS



Planunterlagen

Tulpenweg 1, 3004 Bern

DACHGESCHOSS



BILDER

Tulpenweg 1, 3004 Bern

HAUS SOWIE UMGEBUNG



Aussenansicht



Aussenansicht



Allg. Garten



Allg. Garten



Vorplatz bei Eingang



Gartenhaus



IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch

BILDER

Tulpenweg 1, 3004 Bern

NEBENRÄUME UNTERGESCHOSS



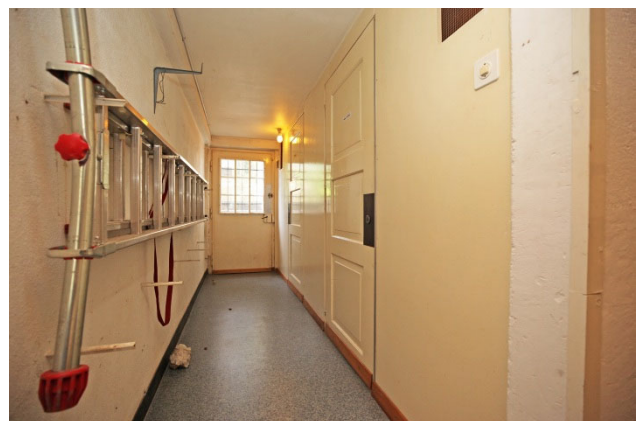
Untergeschoss



Elektroverteilung



Allg. Kellerraum



Untergeschoss



Waschküche



Gasheizung, Baujahr 1999



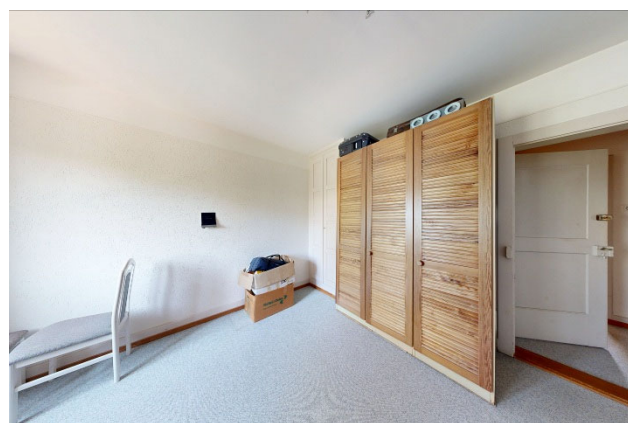
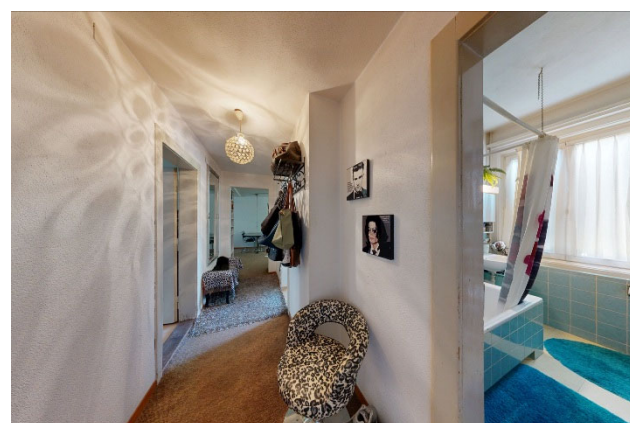
IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch

BILDER

Tulpenweg 1, 3004 Bern

WOHNUNGEN



IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch

BILDER

Tulpenweg 1, 3004 Bern

WOHNUNGEN



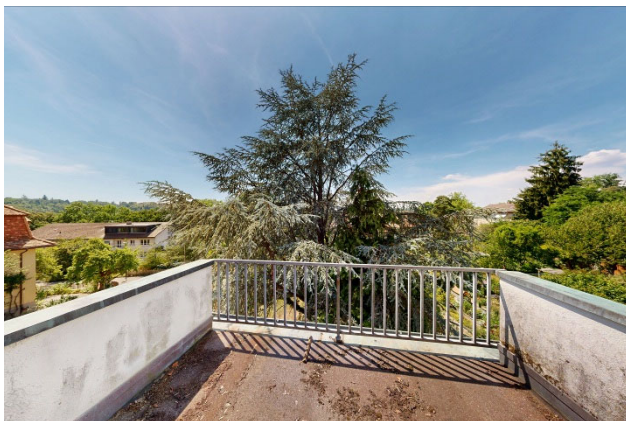
IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch

BILDER

Tulpenweg 1, 3004 Bern

LEERE DACHWOHNUNG



IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch

BILDER

Tulpenweg 1, 3004 Bern

Drohnenaufnahme



IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch



VERKAUFSBEDINGUNGEN

Tulpenweg 1 & 1a, 3004 Bern

MINDESTVERKAUFSPREIS

Mehrfamilienhaus, Tulpenweg 1 & 1a in Bern, Gbbl.-Nr. 1396, CHF 3'150'000.00

Beim Verkaufspreis handelt es sich um den Mindestverkaufspreis welcher von der Eigentümerschaft und der mit dem Verkauf beauftragten Firma, ImmoTra GmbH, festgelegt wurde. Sämtliche Kaufangebote inkl. Finanzierungsbestätigung sind willkommen und schriftlich einzureichen.

VERGABEPROZESS

Der Verkauf dieser Liegenschaft erfolgt in einem dreistufigen Bieterverfahren. Die Vergabe erfolgt an den oder an die Meistbietende.

Das erste Kaufangebot ist bis am Dienstag, 1. September 2026 um 12:00 Uhr schriftlich einzureichen. Die Kaufangebote sind per Mail an info@immotra.ch oder via Postweg, ImmoTra GmbH, Sonnenbodenstrasse 8, 3076 Worb zu übermitteln. Das erste Kaufangebot enthält nebst einem Kaufpreis eine Angabe über das Datum von Übergang von Nutzen & Schaden. Nach der Ersteingabe werden die Angebote ausgewertet. Die Einladung für die zweite Bieterunde erfolgt innert fünf Arbeitstagen. Für diese zweite Runde werden die fünf Höchstbietenden aus der ersten Runde eingeladen. Die zweite Runde endet am Montag, 14. September 2026 um 12:00 Uhr und enthält wiederum einen Kaufpreis, Angaben über Nutzen & Schaden sowie eine aktuelle Finanzierungsbestätigung. Nach der Zweiteingabe werden die Angebote ausgewertet. Die Einladung für die dritte und finale Bieterunde erfolgt innert fünf Arbeitstagen. Für diese finale Runde werden die drei Höchstbietenden aus der zweiten Runde eingeladen. Die dritte und letzte Runde endet am Montag, 28. September 2026 um 12:00 Uhr und enthält wiederum einen Kaufpreis, Angaben über Nutzen & Schaden sowie eine aktuelle Finanzierungsbestätigung.

ZUSÄTZLICHE KOSTEN

Die Verschreibungskosten wie Handänderungssteuer, Grundbucheintrag sowie die Notariatskosten gehen zu Lasten der Käuferschaft. Muss aufgrund der Handänderung bei den Elektroinstallationen ein Sicherheitsnachweis SiNa erstellt werden, gehen die Kosten für diese Kontrolle sowie die Mängelbehebung ebenfalls zu Lasten der Käuferschaft. Das Honorar für den Verkauf der Liegenschaft geht zu Lasten der Verkäuferschaft.



IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch



KENNZAHLEN

Tulpenweg 1, 3004 Bern

Objekt	MFH mit 6 Wohnungen, 6 Einzelgaragen, Hobbyraum, Mansarden und Estrich
Adresse	Tulpenweg 1, 3004 Bern
Grundstück-Nr.	Bern 1396
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	Siehe Seite Grundbuch
Wohnungsmix	1x Büro– Hobbyraum UG / 4 x 3½-Zi.-Whg. / 2 x 4½-Zi.-Whg. 6 Einzelgaragen (Boxen) / Mansarden
Angaben über Quadratmeter (Nettowohnfläche)	4½-Zi.-Whg.— 96.30m ² / 3½-Zi.-Whg.—78.80m ² / 3½-Zi.-Whg. DG —74.60m ² Hobbyraum UG—37.50m ² = Total Wohnfläche ca. 539.60m ²
Nettomietzinseinnahmen (ist)	CHF 99'780.00 pro Jahr
Nettomietzins Potential nach umfassender Sanierung	Annahme: Total Nettowohnfläche MFH = 539.60m ² x 315 CHF/m ² p.a. CHF 169'974.00 pro Jahr, exkl. Garagen
Bruttorendite (ist)	3.17%
Grundlasten	Keine
Vorbemerkungen	Keine
Denkmalpflege	Bauklasse E, Erhaltung der best. Bebauungsstruktur
Lärm	Lärmenpfindlichkeitsstufe II
Zone	Wohnzone (W)
Fläche Parzelle	975 m ²
Kubatur Haus	2'601 m ³ (GVB)
Baujahr	1922
Versicherungswert Haus	CHF 2'623'400.00 (Index 234)
Wärmeerzeugung	Zentrale Gas-Heizung Baujahr 1999
Fernwärme	Fernwärmebezug EWB ab Herbst 2028 möglich weitere Informationen— Direkter Link

MIETERSPIEGEL

Tulpenweg 1, 3004 Bern

Objekt	Lage	Nettomietzins p.M.	HK/NK	Bruttomietzins p.M.	Ref.-Zinssatz
3 ½-Zimmer-Wohnung*	EG rechts	800.00	200.00	1'000.00	-
3 ½-Zimmer-Wohnung	1.OG rechts	1'390.00	230.00	1'620.00	1,25%
3 ½-Zimmer-Wohnung	2.OG links	1'220.00	290.00	1'510.00	2,25%
3 ½-Zimmer-Wohnung**	2. OG rechts	Bis 31.08.2026 470.00	200.00	670.00	-
4 ½-Zimmer-Wohnung	EG links	1'650.00	450.00	2'100.00	1,25%
4 ½-Zimmer-Wohnung	1. OG links	1'600.00	275.00	1'875.00	1,25%
Bürraum	UG	480.00	-	480.00	1,25%
5 Garagenbox	je	120.00			
1 Garagenbox	Je	105.00			
Total pro Jahr , netto		CHF 99'780.00			
* Wohnungen durch Eigentümerschaft bewohnt					
** Wohnung durch Eigentümerschaft bewohnt—wird nicht mehr vermietet—sanierungsbedürftig					

IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch



BESICHTIGUNG, KONTAKT UND COPYRIGHT

Tulpenweg 1, 3004 Bern

BESICHTIGUNG

Gerne zeigen wir Ihnen die Liegenschaft in Bern. Besichtigungen sind nur in Begleitung einer Vertreterin oder eines Vertreters der Firma ImmoTra GmbH nach vorgängiger Terminvereinbarung möglich. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

KONTAKT

ImmoTra GmbH
Sonnenbodenstrasse 8
3076 Worb
www.immotra.ch

Herr Beat Trachsel
Telefon: 031 512 25 22
E-Mail: info@immotra.ch

COPYRIGHT UND VERBINDLICHKEIT

Diese Verkaufsdokumentation wurde von der ImmoTra GmbH als beauftragte Verkäuferin ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder teilweise noch vollständig kopiert werden. Eine Überarbeitung oder eine Abgabe an Drittpersonen darf nicht ohne ausdrückliche Zustimmung der ImmoTra GmbH erfolgen. Geringfügige Abweichungen dieser Dokumentation gegenüber den tatsächlichen Verhältnissen bleiben vorbehalten. Sie ist für den Abschluss von allfälligen Verträgen nicht verbindlich.



IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch

GEBÄUDEAUFNAHMEN

Weitere Dienstleistungen der ImmoTra GmbH

GEBÄUDEVERMESSUNG UND GEBÄUDEAUFNAHMEN

Fehlen Ihnen aktuelle oder präzise Planunterlagen zu Ihrer Liegenschaft? Als zusätzliche Dienstleistung bietet Ihnen die ImmoTra GmbH professionelle Gebäudeaufnahmen und Gebäudevermessungen an. Mit modernster Vermessungstechnik erstellen wir präzise und umfassende Gebäudepläne – eine verlässliche Grundlage für Planungen, Umbauten oder Sanierungsvorhaben.

UNSERE LEISTUNGEN IM FOKUS

- Aufnahme der Liegenschaft (Innen und Aussen)
- Schematischer Grundrissplan
- Factsheets mit Möblierungsvorschlag
- 3D-Punktwolke
- 3D-Modell
- Kubatur-Berechnungen
- Flächen-Berechnungen

VERFÜGBARE FORMATE

- 2D — DWG / DXF / PDF
- 3D — ArchiCAD / Vectorworks und CAD / IFC
- Punktwolke — E57

Interessiert an einer professionellen Gebäudeaufnahme oder Gebäudevermessung für Ihre Liegenschaft? Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie gerne zu Ihren individuellen Anforderungen.



IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch

ImmoTra unterstützt auch Sie beim Verkauf oder Bewertung Ihrer Liegenschaft und berät Sie mit viel Know-How und langjähriger Erfahrung.

ImmoTra bringt neuen Schwung in die Immobilienbranche und verändert mit massgeschneiderten Lösungen den Verkaufsprozess von Liegenschaften nachhaltig.

ImmoTra bietet echten Mehrwert, weil Immobilien individuell sind — so wie Sie!

