



VERKAUFS DOKUMENTATION

2-ZIMMER - + 3.5-ZIMMERWOHNUNG IM 2. STOCK

THÜRINGSTRASSE 26, 3018 BERN

ROBERT
PFISTER AG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage
2. Beschrieb Liegenschaft
3. Kennzahlen / Objektdaten
4. Visuelle Übersicht
 - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
 - Fotos
 - Situationsplan
 - Grundrisspläne
5. Grundbuchblätter

BESCHRIEB GEMEINDE

Die Stadt Bern, gegründet 1191 als Zähringerstadt und erstmals im Jahre 1208 urkundlich erwähnt, ist die Hauptstadt der Schweiz und damit die politische Zentrale des Landes sowie das Zentrum der Wirtschaftsregion Bern-Mittelland. Mit ihren ca. 142'000 Einwohnern ist sie die fünft-grösste Stadt der Schweiz.

Die Stadt Bern hat vieles zu bieten. Im Bereich Dienstleistung, Gewerbe sowie Kultur und Gastronomie gibt es in Bern ein umfassendes Angebot. Ob grosse Einkaufszentren (Westside, Wankdorf-Center), zahlreiche Fachläden, kleinere und grössere Unternehmen, Kleiderboutiquen, edle Uhren- und Schmuckläden, über einfache, kleine Quartierläden findet man in dieser Stadt alles. Stark geprägt ist der Arbeitsmarkt durch den öffentlichen Sektor und die stadtnahen Betriebe (Swisscom, SBB, etc.).

Durch Kindergärten, Schulen und Universitäten ist das Bildungsangebot in der Stadt Bern sehr gross. Auch der attraktive Wohnraum zeichnet die Schweizer Hauptstadt aus. An Lebensqualität mangelt es hier nicht. Verkehrstechnisch ist Bern sowohl für den öffentlichen wie auch den Privatverkehr sehr gut erschlossen. Der Berner Hauptbahnhof und auch der Flughafen Bern-Belpmoos sorgen für eine national als auch international gute Vernetzung.

Bümpliz-Oberbottigen ist einer von sechs Stadtteilen der Stadt Bern. In der Nähe der Wohnliegenschaft findet man zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Sportanlagen, Freizeitangebote und vieles mehr.

BESCHRIEB LAGE

Die Liegenschaft ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln durch naheliegende Tramhaltestellen der Bernmobil bestens erschlossen und die Altstadt von Bern kann innert 10 bis 15 Minuten erreicht werden. Die Tramlinien verkehren unter der Woche im 8 Minutentakt und die S-Bahn im 15 Minutentakt. Für den motorisierten Verkehr ist der Autobahnanschluss Bern-Bümpliz in wenigen Minuten zu erreichen, die Fahrzeit ins Stadtzentrum beträgt mit dem Auto rund 12 Minuten. Das Frei- und Hallenbad Weyermannshaus befindet sich auch nur wenige Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

ALLGEMEIN:

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1955 in Massivbauweise erbaut und dient der Wohnnutzung. Der umbaute Raum, nach Angaben der Gebäudeversicherung Bern, beträgt 2'915 m³. Die Liegenschaft besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und zwei Obergeschossen. Pro Geschoss (von EG bis 2. OG) befinden sich je drei Wohnungen. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Das Mehrfamilienhaus wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand.

Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Ölheizung. Sowohl der Heizkessel wie auch der Brenner (Leistung 46 KW) stammen aus dem Jahr 1993. Die Wärmeerzeugung in den Wohnungen erfolgt mittels Radiatoren. Die Heizanlage wird zeitnah ersetzt (Wärmepumpe).

Die Liegenschaft befindet sich im Baurecht.

WOHNUNGEN:

Bei den zum Verkauf stehenden Wohnungen handelt es sich um eine 2-Zimmerwohnung im 2. Stock Mitte sowie einer 3.5-Zimmerwohnung im 2. Stock rechts. Der Grundriss entspricht dem Baujahr und ist bescheiden und zweckmässig ausgestaltet. Aufgrund der Zusammenlegung der beiden Wohnungen und Entfernung diverser Wände wurde dieser modernisiert.

Die Wohnung verfügt über einen grosszügigen Wohn- und Essbereich, sowie helle Schlaf- und Kinderzimmer. Die offene Küche ist mit sämtlichem Komfort wie Backofen, Steamer, Wärmeschublade und vielem mehr ausgestattet. Auch die funktional bemessenen Badezimmer befinden sich in einem guten Zustand und entsprechen den heutigen Anforderungen, wobei ein Badezimmer im Jahr 2013 erneuert und modernisiert wurde. Beide Badezimmer sind mit einer Dusche, sowie einem WC ausgestattet und die Wände sind mit Fliesen eingekleidet.

Die Bodenbeläge sämtlicher Schlafräume sowie dem Wohnzimmer sind mit Laminat oder Parkett ausgestattet. Der Essbereich, die Küche, die Nasszellen sowie der Korridor inkl. Garderobe verfügen über einen Plattenboden.

Der grosszügige Balkon ist über den Wohn- und Essbereich, sowie ein Schlafzimmer zu erreichen. Zudem wurde ein Zimmer in einen Waschraum, welcher mit einer Waschmaschine und einem Tumbler ausgestattet ist, umfunktioniert. Zu jeder Wohnung gehört ein Estrichabteil im Dachgeschoss, welches über eine Zugtreppe erreichbar ist. Zusätzlich gehört zu beiden Wohnungen je ein Kellerabteil.

Ein Trocknungsraum, sowie der Velokeller, mit direktem Zugang von aussen, dienen der gemeinschaftlichen Nutzung.

Die mittlere Garage im Untergeschoss (Wertquote 2/1'000) gehört zu den Wohnungen. Zum Parkieren besteht zudem die Möglichkeit, die naheliegende blaue Zone mit einer Dauer-Parkkarte der Stadt Bern zu nutzen.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

SANIERUNGEN:

Folgende Sanierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren ausgeführt:

Liegenschaft:

- 2000: Fassadensanierung
- 2014: Sanierung Wasser-Netzanschlussleitung
- 2015: Ersatz Umwälzpumpe
- 2017: Sanierung Vorplatz
- 2019: Sanierung Hauptverteilung Elektro
- 2021: Ersatz Sonnerie-Tableau
- 2022: Ersatz Rinnendilation

Wohnungen:

- 2000: Wohnungsumbau / Zusammenlegung beider Wohnungen
 - Elektroarbeiten
 - Maurerarbeiten
 - Ersatz Bodenbeläge
 - Maler- / Gipser- / Tapeziererarbeiten
 - Neue Küche / Bad
 - Neue Waschmaschine / Tumbler
 - Ersatz Wohnungstüre
- 2013: Verlegen von Laminat
- 2013: Malerarbeiten Büro
- 2013: Einbau Backofen / Steamer / Wärmeschublade
- 2016: Malerarbeiten Wohnzimmer / Korridor / Küche
- 2017: Malerarbeiten Zimmer rechts / Dusche/WC

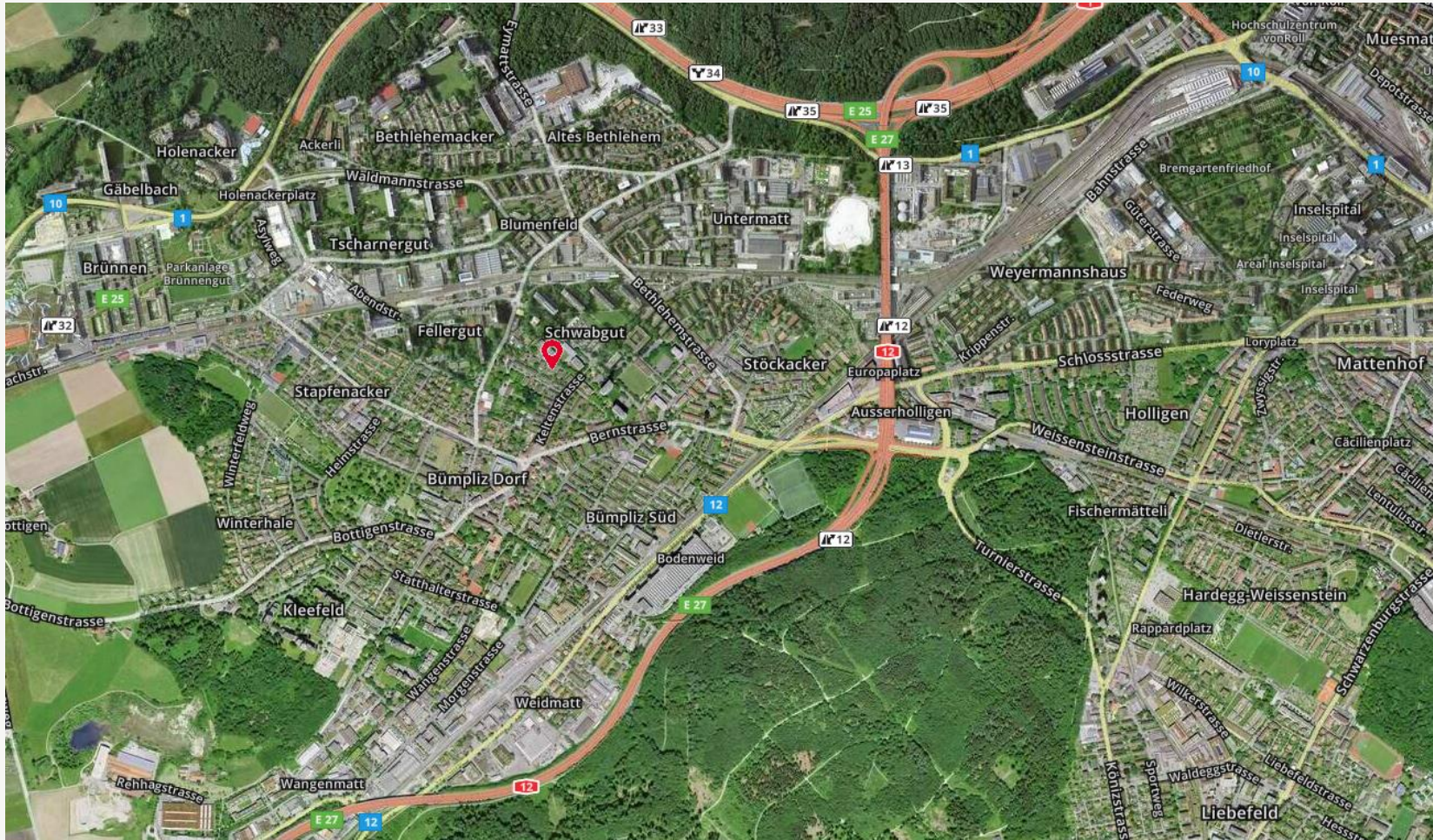
KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1955		
Grundstück	GB-Nr. 3154 (Fläche Parzelle 906 m ²)		
Wertquoten	81/1'000 (2-Zimmerwohnung) 133/1'000 (3.5-Zimmerwohnung) 2/1'000 (Garage)		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	131'110.00	2-Zimmerwohnung
	Fr.	166'820.00	3.5-Zimmerwohnung
	Fr.	11'630.00	Garage
Schuldbriefe	Fr.	251'000.00	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	2'206'200.00	2'915 m ³ Gebäude
Baurechtszins p.a.	Fr.	14'914.65	Gebäude
Erneuerungsfonds	Fr.	78'497.72	per 31.12.2023 Gebäude
	Fr.	16'955.50	per 31.12.2023 Wohnungen
Gemeinschaftskosten p.a.	Fr.	12'500.00	beide Wohnungen zusammen
Verkaufsrichtpreis	Fr.	570'000.00	
	Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden		
Kauftermin	nach Vereinbarung		

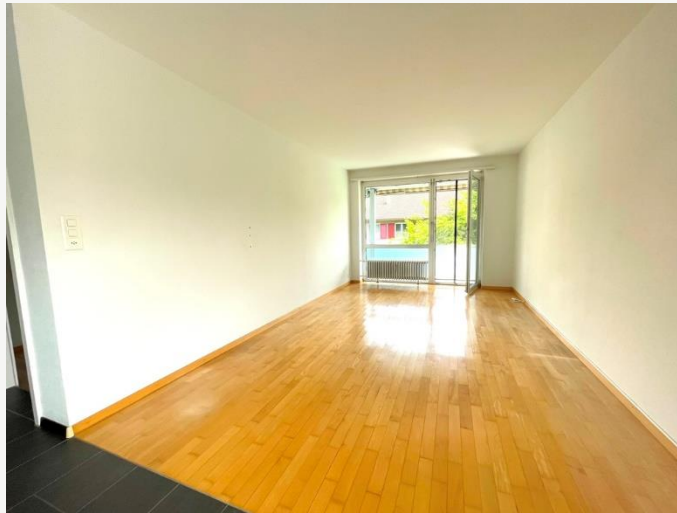
KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 031 / 320 31 31
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden.
Weitere Kosten	Kosten für Notar, Handänderung, Grundbucheintrag und Niederspannungsverordnung gehen zu Lasten der/s Erwerber/s.
Allgemein	Die Angaben sowie Grundrisspläne in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherung. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.

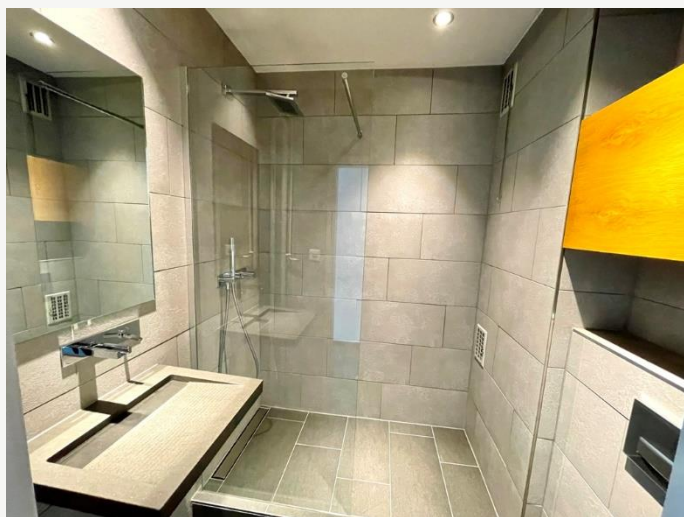
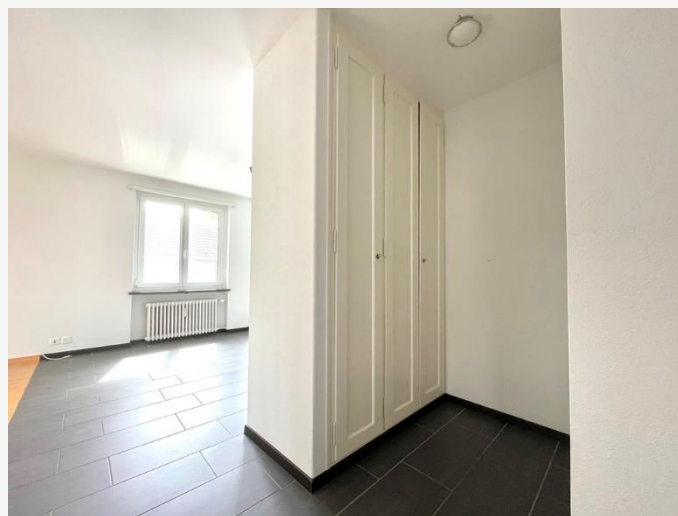
KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



FOTOS



FOTOS



FOTOS



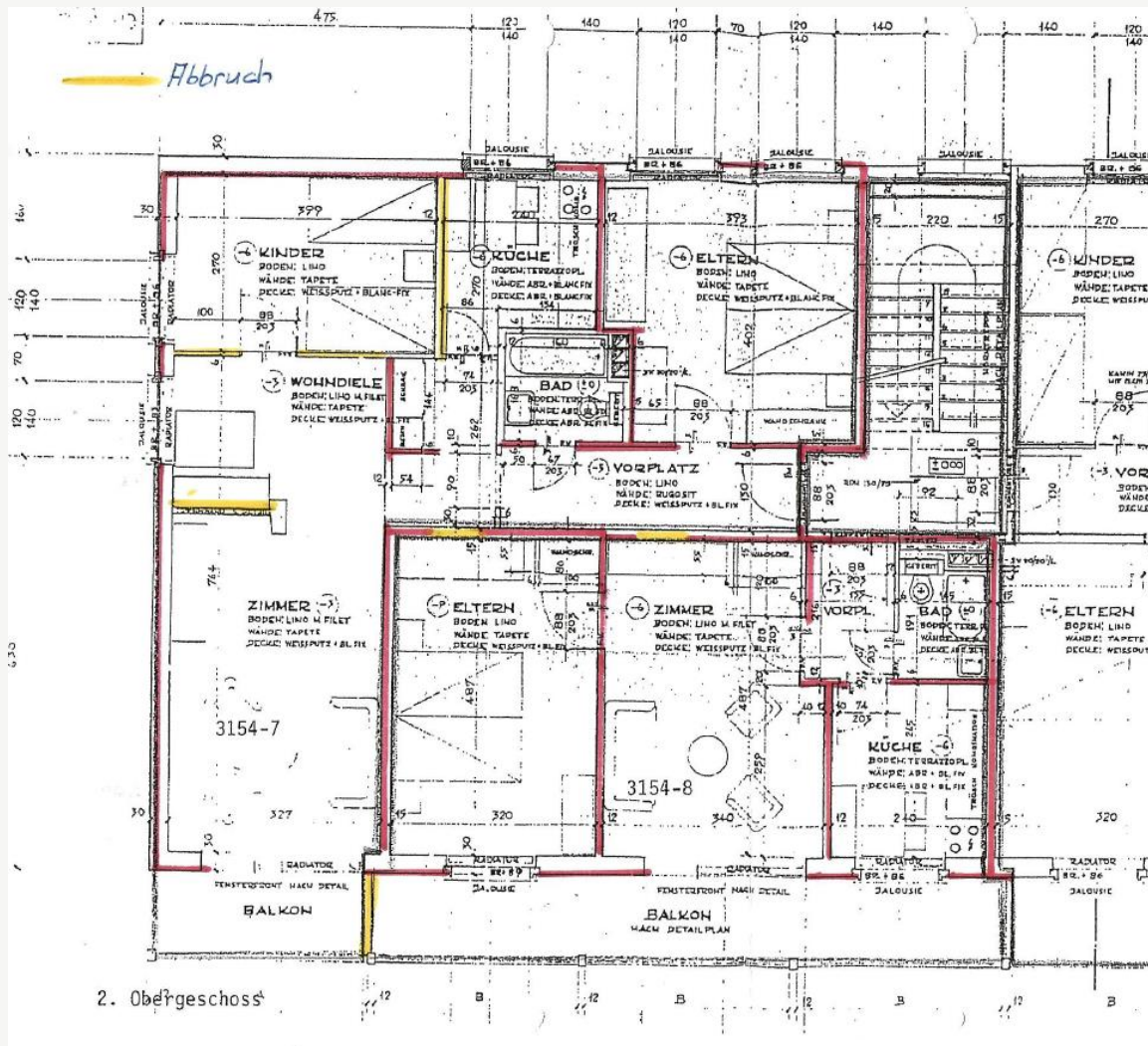
FOTOS



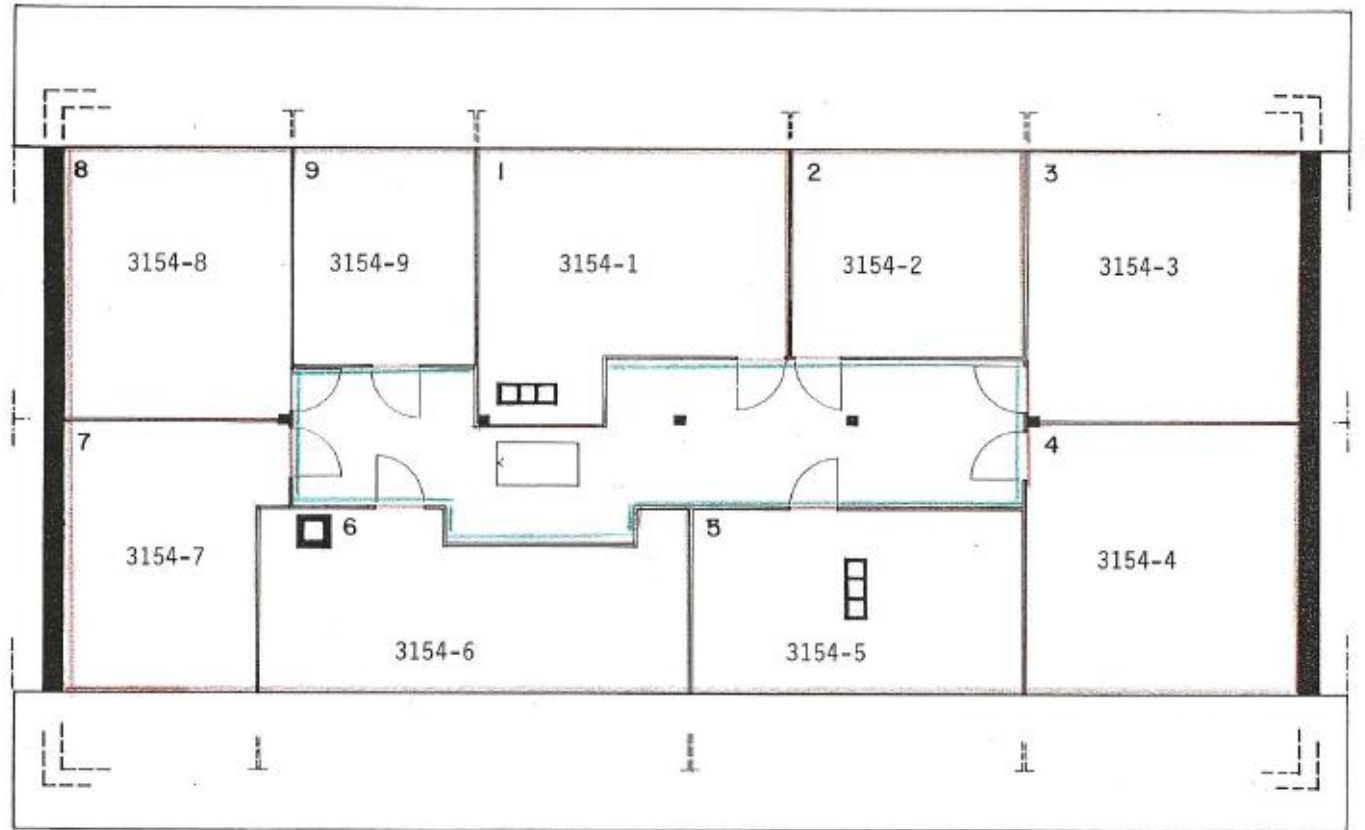
SITUATIONSPLAN



GRUNDRISS WOHNUNGEN



GRUNDRISS ESTRICH



GRUNDBUCHBLATT (STAMM)

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) / 3154

Grundstückbeschreibung

Gemeinde 351.6 Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen)
Grundstück-Nr 3154
Grundstückart Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)
E-GRID CH685546359302
30.04.1955 030-IV/8914 (R) SDR Baurecht, bis 31.12.2035
ID.003-1999/013965 z.L. LIG Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 01.05.1995 003-1995/4127/0
351.6/3149
Fläche 906 m², AV93
Plan-Nr. 4247
Belastete Teilflächen Lastend auf (geometrischer Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3149 906 m² Verschnitt)
Lagebezeichnung Bern
Bümpliz
Schwabsgut
Gebäude / Bauten Wohnhaus Thüringstrasse 26, 3018 Bern
Gesamfläche 221 m²
(auf mehreren Grundstücken)
Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (3154)
Gebäude gehört zu BR 3154 ohne Gewähr

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Ämtliche Bewertung

Ämtlicher Wert CHF (17'500) 0
Ertragswert gemäss BGGB CHF
Gültig ab Steuerjahr 2020

Eigentum

STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154-1 zu 132/1'000	14.06.2000 003-2000/4792/0 Begründung STWE
STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154-2 zu 81/1'000	14.06.2000 003-2000/4792/0 Begründung STWE
STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154-3 zu 118/1'000	14.06.2000 003-2000/4792/0 Begründung STWE
STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154-4 zu 132/1'000	14.06.2000 003-2000/4792/0 Begründung STWE
STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154-5 zu 81/1'000	14.06.2000 003-2000/4792/0 Begründung STWE
STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154-6 zu 118/1'000	14.06.2000 003-2000/4792/0 Begründung STWE
STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154-7 zu 133/1'000	14.06.2000 003-2000/4792/0 Begründung STWE
STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154-8 zu 81/1'000	14.06.2000 003-2000/4792/0 Begründung STWE
STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154-9 zu 118/1'000	14.06.2000 003-2000/4792/0 Begründung STWE
STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154-10 zu 2/1'000	14.06.2000 003-2000/4792/0 Begründung STWE
STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154-11 zu 2/1'000	14.06.2000 003-2000/4792/0 Begründung STWE
STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154-12 zu 2/1'000	14.06.2000 003-2000/4792/0 Begründung STWE

Anmerkungen

14.06.2000 003-2000/4792/0 Stockwerkanteile verpfändet ID.003-2000/019152

Dienstbarkeiten

30.04.1955 030-IV/8914	(L) Bau- und Tierhaltungsbeschränkung ID.003-1997/031230 z.G. SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3155 z.G. SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3156
30.04.1955 030-IV/8914	(L) Zaunerstellungsverbot ID.003-1997/031231 z.G. SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3155 z.G. SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3156
30.04.1955 030-IV/8914	(R) Bau- und Tierhaltungsbeschränkung ID.003-1997/031232 z.L. SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3155
30.04.1955 030-IV/8914	(R) Zaunerstellungsverbot ID.003-1997/031233 z.L. SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3155

30.04.1955 030-IV/8914	(R) Bau- und Tierhaltungsbeschränkung ID.003-1997/031235 z.L. SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3156
30.04.1955 030-IV/8914	(R) Zaunerstellungsverbot ID.003-1997/031236 z.L. SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3156
30.04.1955 030-IV/8914	(L) Gewerbebeschränkung ID.003-1999/013968 z.G. Burgergemeinde Bern Domänenverwaltung

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

01.05.1995 003-1995/4127/0	Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) ID.003-1999/013966
01.05.1995 003-1995/4127/0	Vereinbarung betreffend Heimfall ID.003-1999/013967

Pfandrechte

Keine

GRUNDBUCHBLATT (WOHNUNGEN)

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchsatzuges



Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) / 3154-7

Grundstückbeschreibung

Gemeinde 351.6 Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen)
Grundstück-Nr 3154-7
Grundstückart Stockwerkeigentum
E-GRID CH934692352762
Stammgrundstück SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3154
Wertquote 133/1000
Sonderrecht Wohnung im 2. Stock rechts und Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

14.06.2000 003-2000/4792/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.003-2000/019153
07.08.2000 003-2000/6307/0 Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG
ID.003-2000/019223

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

01.05.1995 003-1995/4127/0 Grundpfandverschreibung, Fr. 5'320.00, 1. Pfandstelle,
Baurechtszins-Sicherung, ID.003-2000/061626,
Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Burgergemeinde Bern
Domänenverwaltung

weitere gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 27.01.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 25.01.2024 Keine

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchsatzuges



Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) / 3154-8

Grundstückbeschreibung

Gemeinde 351.6 Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen)
Grundstück-Nr 3154-8
Grundstückart Stockwerkeigentum
E-GRID CH943546922736
Stammgrundstück SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.8/3154
Wertquote 81/1000
Sonderrecht Wohnung im 2. Stock Mitte und Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

14.06.2000 003-2000/4792/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.003-2000/019153
07.08.2000 003-2000/6307/0 Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG
ID.003-2000/019223

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

01.05.1995 003-1995/4127/0 Grundpfandverschreibung, Fr. 3'240.00, 1. Pfandstelle,
Baurechtszins-Sicherung, ID.003-2000/061627,
Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Burgergemeinde Bern
Domänenverwaltung

weitere gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 27.01.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 25.01.2024 Keine