



VERKAUFS DOKUMENTATION

4.5 – ZIMMERWOHNUNG IM 3. STOCK

OBERMATTSTRASSE 14, 3018 BERN

ROBERT
PFISTER AG

INHALTSVERZEICHNIS

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

BESCHRIEB STADT

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 Berner Altstadt ist ein Flächendenkmal und wurde durch das UNESCO-Welterbe, nicht zuletzt dank der charakteristischen und weltbe-kannten Lauben, in ihre Liste aufgenommen. Dies bestätigt das Gefühl vieler Bernerinnen und Berner, in einer ganz besonderen Stadt zu wohnen.

Tausende Touristinnen und Touristen aus aller Welt werden jährlich vom Charme dieser Stadt und den geschichtsträchtigen Gebäuden ange-zogen. Der historische Kern innerhalb der schützenden Aareschlaufe ist in seiner mittelalterlichen Anlage bis heute erhalten geblieben. Be-kannte Persönlichkeiten wie Albert Einstein und Paul Klee lebten und wirkten in Bern. Auch die weltbekannten Markenprodukte, wie Ovomal-tine und Toblerone, wurden in dieser Stadt erfunden.

Die Stadt Bern hat vieles zu bieten. Im Bereich Dienstleistung, Gewerbe sowie Kultur und Gastronomie gibt es in Bern ein umfassendes Ange-bot. 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, Die Post etc.).

Unter anderem umfasst Bern ein vielfältiges Angebot an Freizeit- und Sportangeboten wie den bekannten Bärenpark, diverse Museen, das Zentrum Paul-Klee, zahlreiche Pärke und das Stadtbad Marzili. Natürlich muss auch hier die Aare erwähnt werden, die für viele Bernerinnen und Berner zum Schwimmvergnügen dient. Naherholungsbiote wie der „Berner Hausberg“ Gurten und das Blinzern Plateau sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Bekannt sind auch die wiederkehrenden Sport- und Kulturanlässe wie das Strassenmusikerfestival Buskers und der Grand Prix von Bern.

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 privat als auch öffentlich sehr gut erschlossen. Der Berner Hauptbahnhof sowie der Flughafen Bern-Belpmoos sorgen für eine national als auch international gute Vernetzung.

BESCHRIEB LAGE

Die Liegenschaft Obermattstasse 14, 3018 Bern befindet sich im Berner Stadteil 6 / Bümpliz. Mit guter öffentlicher Verkehrsverbindung befindet sich die Tramhaltestelle „Bümpliz Statthalterstrasse“ in 6 Minuten (450m) sowie die S-Bahnstation Bümpliz-Süd in 8 Minuten (650m) Entfernung. Mit diesen gut frequentierten Verbindungen erreicht man das Stadtzentrum von Bern, sowie den Hauptbahnhof in nur 7 Minuten.

Die Buslinie 27 fährt quer durch Bümpliz und unterstützt dadurch eine vernetzte Erschliessung des Quartiers und mit dem Nachbarquartier Bern-Bethlehem sowie mit Niederwangen. Mit dem Autobahnanschluss Bern-Bümpliz (Köniz) (*Ausfahrt 12*) sowie Niederwangen (*Ausfahrt 11*) ist das Quartier mit der A12 an das Schweizer Autobahnnetz angeschlossen.

Die Liegenschaft befindet sich an sonniger und trotz Stadtnähe, ruhiger Lage. Diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Denner, Coop und Migros sind in unmittelbarer Nähe gut zu Fuss erreichbar. Auch Restaurants, die Post, eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Kiosk, eine Apotheke, das Bauhaus usw. befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Parkieren ist in der blauen Zone vor dem Haus und in den umliegenden Quartierstrassen möglich. BewohnerInnen sind zum Kauf einer Dauer-Parkkarte fürs Quartier berechtigt.

Sportvereine bieten ein vielfältiges Angebot an sportlichen Aktivitäten. Das „Weyerli“ (Weyermannshaus) mit dem grosszügigen Freibad, dem Hallenbad sowie der Kunsteisbahn befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Hervorzuheben ist zudem die Nähe zu den Naherholungsgebieten Rehag-Wald sowie dem Könizberg-Wald, welche beide bequem erreichbar sind und zu ausgedehnten Spaziergängen, zum Joggen, Biken oder einfach nur zum Geniessen einladen.

BESCHRIEB GEBÄUDE

Die Liegenschaft Obermattstasse 14 wurde im Jahr 1971 in Massivbauweise erstellt und verfügt über einen umbauten Raum von 11'016 m³ (nach Angaben der GVB). Sie befindet sich in einem gut erhaltenen und gepflegten Zustand. Diverse Unterhaltsarbeiten wurden im Laufe der Jahre getätigt, dadurch wirkt die Liegenschaft sehr einladend.

Die Liegenschaft umfasst gesamthaft 34 Wohnungen verteilt auf 12 Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich die Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler sowie ein Trocknungsraum für die Wäsche. Die Kellerabteile und die Haustechnik sind im Kellergeschoss untergebracht.

Zwei Aufzugsanlagen sind in der Liegenschaft ebenfalls vorhanden und befördern Sie rasch und bequem zu Ihrer neuen Wohnung. Zudem ist der Hauseingang mit einem automatischen Türöffner ausgestattet, so dass Sie bequem und ohne Aufwand den Zutritt zum Haus erhalten.

Das Flachdach der Liegenschaft (exkl. Attikadach) wurde im 2024 saniert.

Die Heizanlage wird bis 2026 in Etappen saniert (alt Ölheizung / neu Fernwärme). Die Kosten werden vollumfänglich über den Erneuerungsfonds finanziert.

BESCHRIEB WOHNUNG

Die zum Verkauf stehende, helle 4.5-Zimmerwohnung im 3.OG verfügt über eine moderne Einbauküche mit zeitgemäßem Komfort und einer Durchreiche zum Wohnzimmer, mit Sicht auf den Balkonbereich.

Zum Verweilen lädt der Balkon ein, welcher über das Wohnzimmer zugänglich ist. Sämtliche Zimmer sind hell ausgestaltet und mit Parkett- oder Laminatböden versehen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden. Im grossen Korridor ist ein Einbauschränk installiert, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Kellerabteil. Die Waschküche dient der gemeinschaftlichen Benützung.

Die Wohnung wird aktuell zu einem Bruttomietzins von Fr. 2'000.00 vermietet. Der Nettomietzins beläuft sich auf Fr. 1'800.00. Die Wohnung kann mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines Monats (ausser Dezember) gekündigt werden.

Ein Einstellhallenplatz ist im Kaufpreis mitinbegriffen.



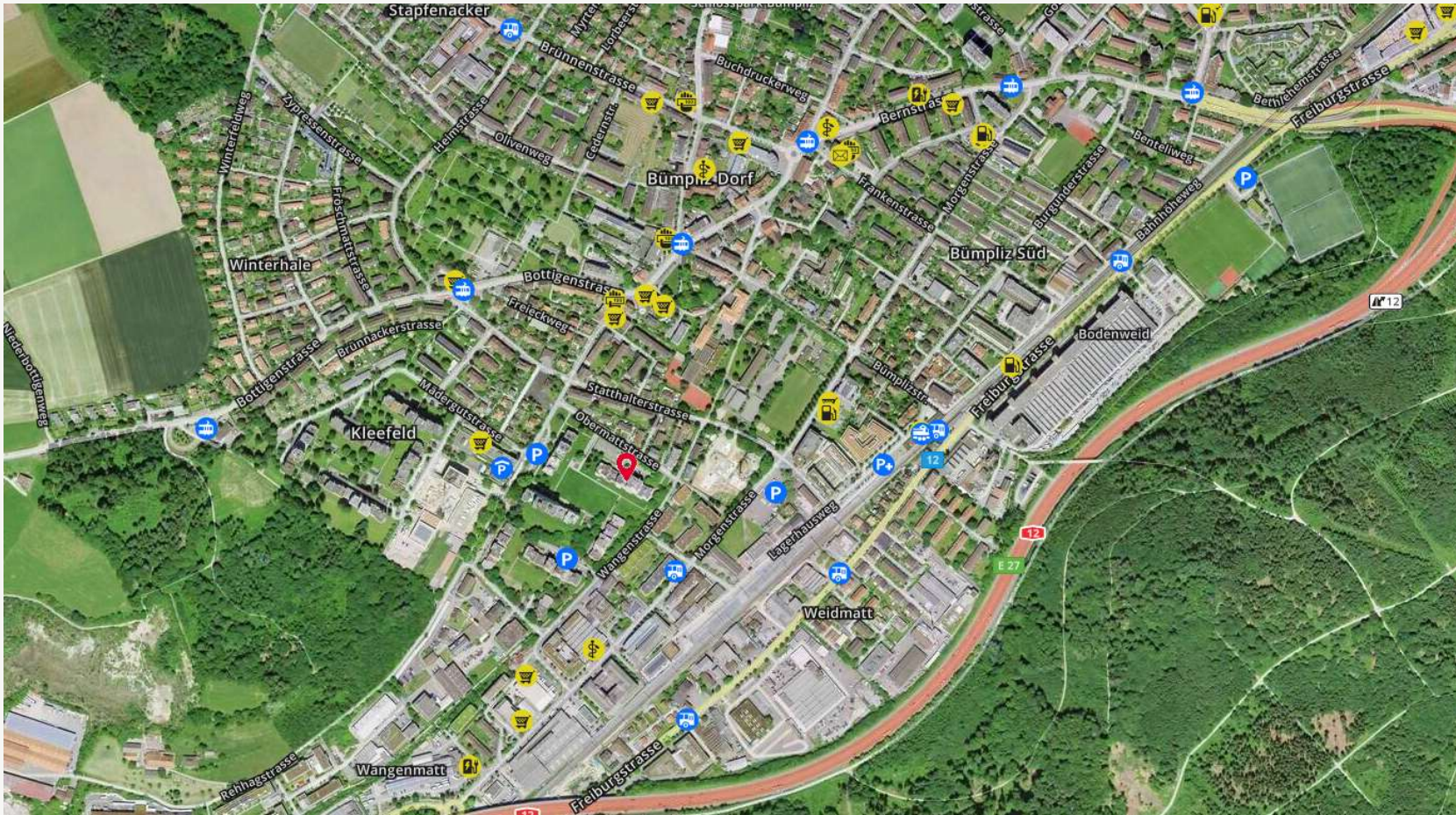
KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1971		
Grundstück	GB-Nr. 3863 (Fläche Parzelle 393 m ²)		
Objekt	GB-Nr. 3863-9 (Fläche Wohnung ca. 93 m ²)		
Wertquote	30 / 1'000		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	256'670.00	
Schuldbriefe	Fr.	270'000.00	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	9'299'600.00	11'016 m ³ Gebäude
Erneuerungsfonds	Fr.	50'522.30	Gebäude
	Fr.	850'000.00	Siedlung
Gemeinschaftsbeiträge p.a.	Fr.	8'000.00	
Baurechtszins p.a.	Fr.	65'051.70	Gebäude (Baurechtsvertrag läuft bis 31.12.2039, Zusage durch Bürgergemeinde für Verlängerung bis 2059)
Verkaufsrichtpreis	Fr.	475'000.00	Wohnung (inkl. Hallenplatz)
Aktueller Bruttomietzins	Fr.	2'000.00	(Netto: Fr. 1'800.00 + Fr. 200.00 Heiz- & Nebenkosten) Die Wohnung ist kündbar auf drei Monate
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



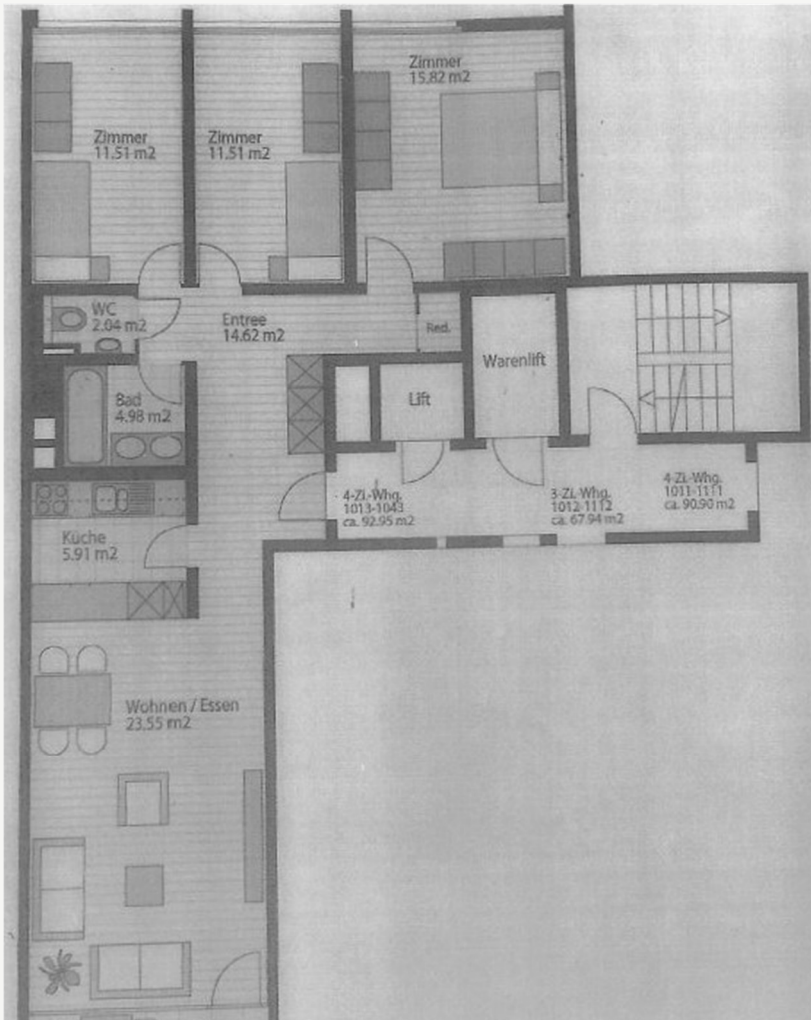
FOTOS



SITUATIONSPLAN



GRUNDRISS



GRUNDBUCHBLATT (EINHEIT)

Auszug Grundstück-Informationen

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



Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) / 3863-9

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	351.6 Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen)
Grundstück-Nr	3863-9
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH269346354856
Stammgrundstück	SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863
Wertquote	30/1'000
Sonderrecht	Wohnung im 3.Obergeschoss rechts und Nebenraum

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 256'670	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Schmid Agnes Maria, 05.11.1966	22.03.2017 034-2017/3715/0 Kauf
--	---------------------------------

Anmerkungen

11.02.2008 003-2008/1032/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.003-2008/001650	22.04.2010 034-2010/5455/0 14.04.2014 034-2014/4756/0 10.11.2014 034-2014/13884/0
----------------------------	---	---

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863
--	---

GRUNDBUCHBLATT (STAMM)

Auszug Grundstück-Informationen

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



Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) / 3863

Grundstückbeschreibung

Gemeinde 351.6 Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen)
 Grundstück-Nr 3863
 Grundstückart Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)
 E-GRID CH604603103527
 03.03.1970 030-1970/574/0 (R) SDR Baurecht, bis 31.12.2039
 ID.003-1999/000594
 z.L. LIG Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen)
 351.6/300
 Fläche 393 m², AV/93
 Plan-Nr. 4306
 Belastete Teilflächen Lastland auf (geometrischer Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/300 393 m²
 Vorschritt)
 Lagebezeichnung Bern
 Bümpliz
 Obermatt
 Gebäude / Bauten Wohnhaus Obermattstrasse 14, 3018 Bern
 Gesamtfläche 307 m²
 (auf mehreren
 Grundstücken)
 Geometrisch auf 1 LIG / 1
 SDR (3863)
 Gebäude gehört zu BR 3863
 ohne Gewähr

Bemerkungen AV
 Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Grundstück-Nummer Anteil
 Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3866 8'699/100'000

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF Ertragswert gemäss BGGB CHF Gültig ab Steuerjahr
 (419'060) 0 2020

Eigentum

STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-1 zu 28/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-2 zu 22/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-3 zu 29/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-4 zu 29/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-5 zu 22/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-6 zu 30/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-7 zu 30/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-8 zu 23/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-9 zu 30/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-10 zu 30/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-11 zu 23/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-12 zu 30/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-13 zu 30/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-14 zu 23/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-15 zu 33/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-16 zu 31/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-17 zu 24/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-18 zu 33/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-19 zu 31/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-20 zu 23/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-21 zu 33/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-22 zu 31/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-23 zu 24/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-24 zu 33/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-25 zu 31/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-26 zu 24/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-27 zu 33/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-28 zu 31/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-29 zu 24/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE

STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-30 zu 33/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-31 zu 32/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-32 zu 25/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-33 zu 34/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-34 zu 36/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE
 STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3863-35 zu 21/1'000 11.02.2008 003-2008/1032/0 Begründung STWE

Anmerkungen

11.02.2008 003-2008/1032/0 Stockwerkanteile verpfändet ID.003-2008/001611

Dienstbarkeiten

03.03.1970 030-1970/574/0 (L) Leitungsbaurecht ID.003-1997/029742
 z.G. SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3866
 03.03.1970 030-1970/574/0 (L) Verbot auf Errichtung und Betrieb von
 Wärmeanlagen ID.003-1997/029743
 z.G. SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3866
 03.03.1970 030-1970/574/0 (R) Anschluss- und Mitbenützungsberechtigt
 ID.003-1997/029748
 z.L. SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3866

Grundlasten

03.03.1970 030-1970/574/0 (L) Beitragspflicht an den Betrieb und den Unterhalt der
 Heizungsanlage, Fr.85'000.00 ID.003-2001/010564
 z.G. SDR Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/3866

Vormerkungen

03.03.1970 030-1970/574/0 Vereinbarungen betr. den Heimfall ID.003-1999/000872

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
 Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
 Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszone
 Regionale Planungszone
 Kantonale Planungszone
 Regionale Nutzungsplanung
 Kantonale Nutzungsplanung
 Projektionszonen Nationalstrassen
 Baulinien Nationalstrassen
 Baulinien Kantonsstrassen
 Projektionszonen Eisenbahnanlagen
 Baulinien Eisenbahnanlagen
 Projektionszonen Flughafenanlagen
 Baulinien Flughafenanlagen
 Sicherheitszonenplan
 Kataster der belasteten Standorte
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
 Grundwasserschutzzonen
 Grundwasserschutzzonelle
 Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
 Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
 Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
 Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
 Statische Waldgrenzen
 Kommunale Wald-Baulinien
 Regionale Wald-Baulinien
 Kantonale Wald-Baulinien
 Waldreservate
 Projektionszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
 Baulinien Starkstromanlagen
 Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
 Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
 Kantonale Naturschutzgebiete
 Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
 Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)