



# VERKAUFS DOKUMENTATION

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IM BAURECHT

ROBERT  
PFISTER AG

WINKELRIEDSTRASSE 56/56a, 3014 BERN

# 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 1191 gegründete Zähringerstadt ist mit ihren knapp 142'000 Einwohnern die Hauptstadt der Schweiz und damit die politische Zentrale des Landes - ebenso das Zentrum der Wirtschaftsregion Espace-Mittelland.

Nicht zuletzt dank der charakteristischen, weltberühmten Lauben wurde die Berner Altstadt in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen. Die aktive, betriebsame Stadt, deren Fassaden von vergangenen Zeiten zeugen, zieht jährlich tausende von Touristinnen und Touristen an. Neben der Ovomaltine wurde die Toblerone in Bern erfunden. Grössen wie Albert Einstein und Paul Klee lebten und wirkten in der lebhaften Zähringerstadt.

Die Stadt bietet selbstredend ein umfassendes Angebot im Bereich Dienstleistung, Gewerbe, Detailhandel sowie Kultur und Gastronomie. Auch in punkto Verkehrsanbindung ist Bern sowohl national wie international exzellent vernetzt.

Das Angebot an Freizeit- und Sportaktivitäten in Bern ist beinahe grenzenlos: Attraktionen wie der BärenPark, das Kunstmuseum und andere Museen, das Zentrum Paul Klee oder der Zibelemärit, aber auch ein Ausflug in einen kleinen städtischen Park – sie alle tragen zur grossen Lebensqualität und zur Erholung in der Stadt Bern bei.

Anziehungskraft haben auch die jährlich wiederkehrenden Sport- und Kulturveranstaltungen wie der Grand Prix von Bern oder das Kleinkunstfestival Buskers. Wer sich selbst fit halten möchte, findet ein breites Angebot an sportlichen Aktivitäten.

Shopping in Bern ist eine zusätzliche Attraktion. Ob grosse Einkaufszentren, trendige Shops in den Lauben, edle Geschäfte oder schlichte Quartierläden nebenan – das umfassende Angebot deckt sämtliche Wünsche ab

## BESCHRIEB LAGE

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft befindet sich an der Winkelriedstrasse 56 / 56a im Stadtteil Breitenrain-Lorraine.

Verkehrstechnisch ist die Liegenschaft optimal gelegen: die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft - die Fahrzeit zum Hauptbahnhof beträgt nur wenige Minuten. Auch die Autobahn ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Vor der Liegenschaft selber befinden sich auch öffentliche Parkplätze.

Einkaufsmöglichkeiten in Filialen von Grossverteilern und in Spezialgeschäften befinden sich im Quartier und sind bequem zu Fuss erreichbar. Attraktive Naherholungsgebiete liegen in nächster Nähe – z.B. die Ufer der Aare oder der Berner Hausberg „Gurten“.

## BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

Die zur Disposition stehende Liegenschaft wurde im Jahr 1956/57 in Massivbauweise im Baurecht erstellt und verfügt über einen umbauten Raum (nach GVB) von 3'956 m<sup>3</sup>.

Das Raumprogramm umfasst folgende Objekte:

- 1x Coiffeursalון
- 1x Restaurant
- 1x Kiosk
- 4x Laden / Gewerberaum
- 1x 5-Zimmerwohnung

Baulich befindet sich die Liegenschaft in einem angemessen unterhaltenen Zustand. Das Gebäude wird mit einer Ölheizung beheizt.

Auf der Parzelle ist ein selbständiges und dauerndes Baurecht zu Lasten der Burgergemeinde Burgdorf eingetragen.

### SANIERUNGEN:

2004: Flachdachsanierung über Laden | Fr. 52'000.00

2007: Ersatz Fenster Wohnung | Fr. 11'000.00

2009 Sanierung WC Restaurant | Fr. 68'000.00

2010: Heizungssanierung (Öl) exkl. Boiler | Fr. 16'000.00

2016 Kanalisationssanierung (Inliner) | Fr. 35'000.00

2017 Ersatz der Fenster, Dachsanierung, Ersatz div. Storen, Fassade gestrichen (betrifft das Restaurant-Gebäude) | Fr. 108'000.00

2018 Sanierung Lebensmittelladen inkl. Elektroarbeiten | Fr. 45'000.00

2022 Sanierung Coiffeursalון inkl. Ersatz Elektroverteilung (Innenausbau d. Mieterschaft) | Fr. 48'000.00

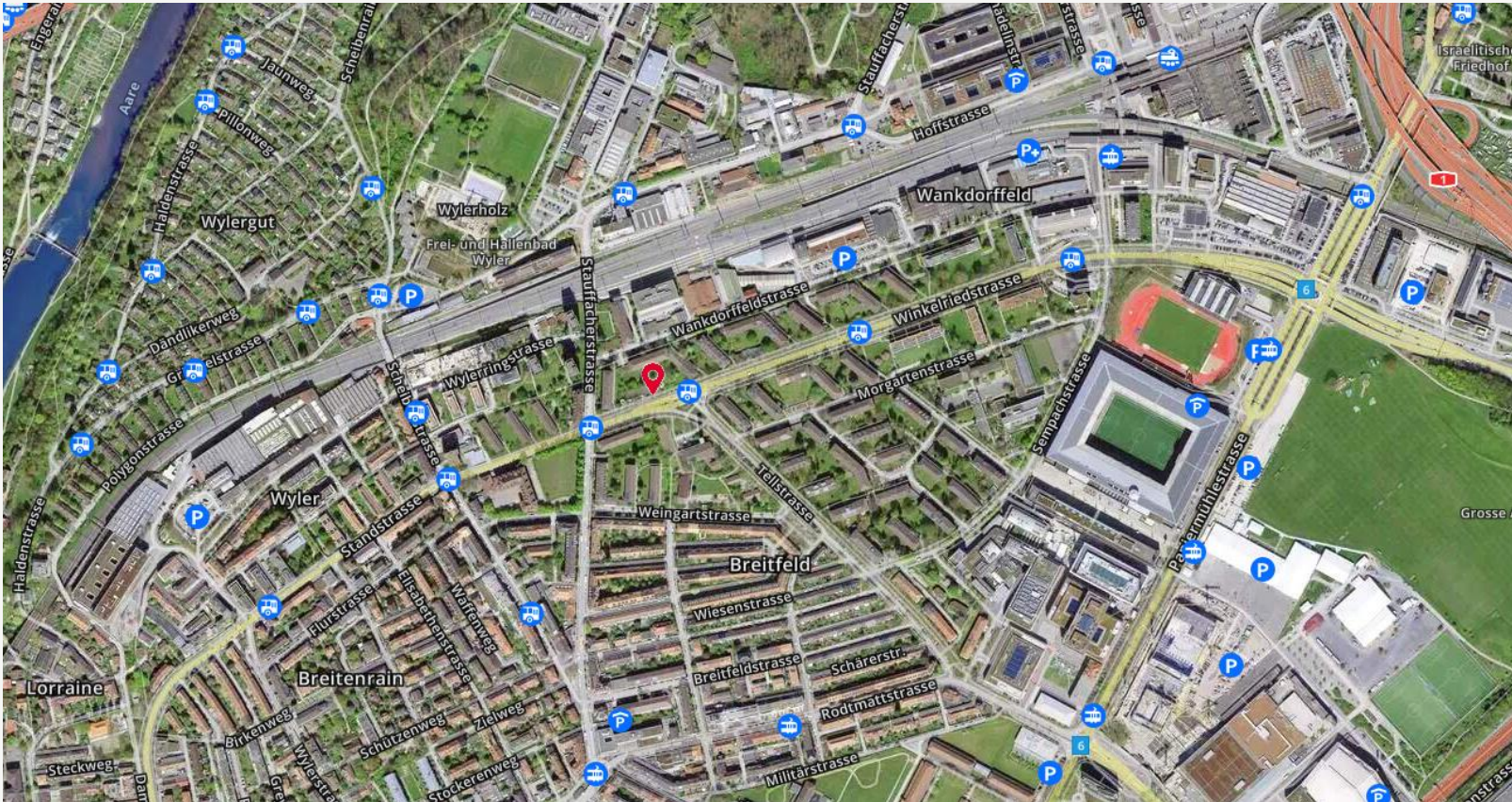
## KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1956/57		
Grundstück	GB-Nr. 2562 (Fläche Parzelle 1'305 m <sup>2</sup> )		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	1'305'900.00	
Schuldbriefe	Fr.	830'000.00	
Baurechtszins p.a.	Fr.	24'890.00	(wurde neu ausgehandelt / läuft dann fest bis am 31.12.2080 und kann vor der Beurkundung neu abgeschlossen werden).
Gebäudeversicherungswert	Fr.	2'870'300.00	3'812 m <sup>3</sup>   Haus Nr. 56
	Fr.	108'600.00	144 m <sup>3</sup>   Haus Nr. 56A (ehem. Kioskgebäude)
Bruttorendite	Fr.	6.5 %	(Miete abzgl. Baurechtszins)
Nettomietzinseinnahmen p.a.	Fr.	140'256.00	inkl. Inkasso Antenne
Verkaufsrichtpreis	Fr.	1'770'000.00	
	Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden		
Kauftermin	nach Vereinbarung		

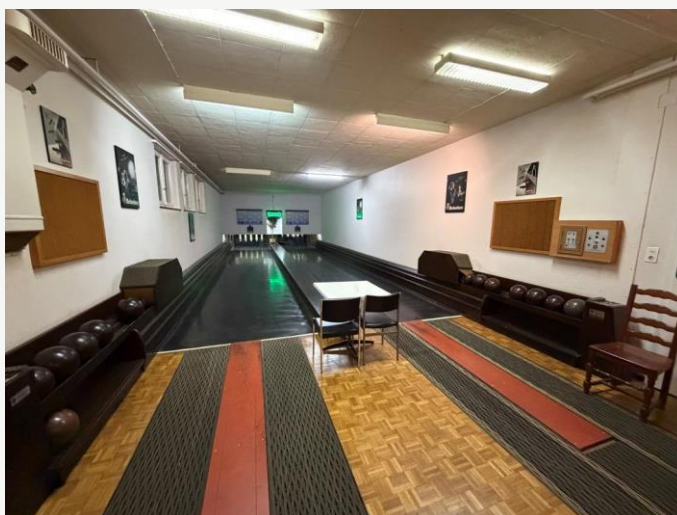
## KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

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



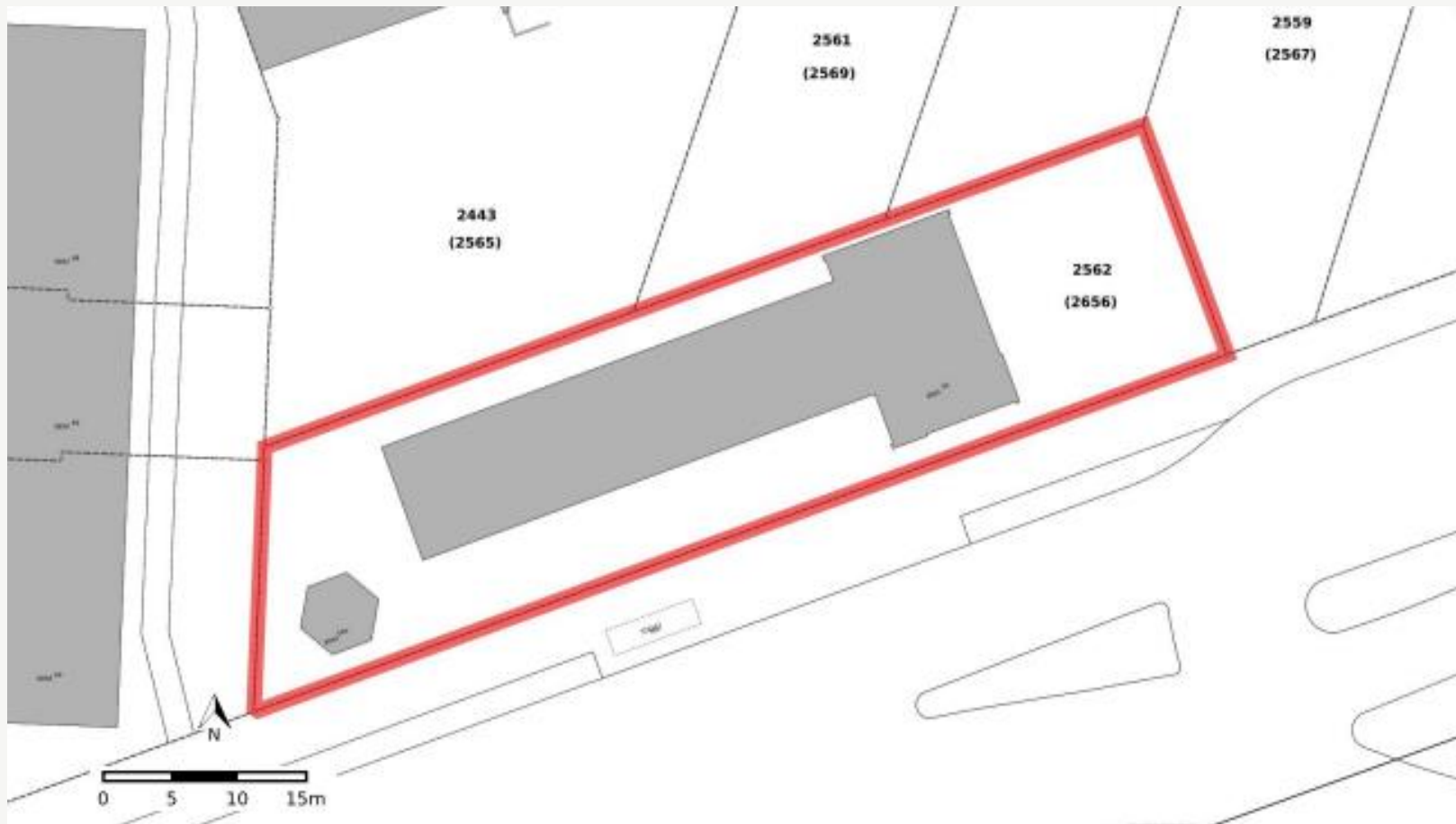
# FOTOS



# FOTOS



# SITUATIONSPLAN



# FLÄCHENPROGRAMM

## **GESCHÄFTSHAUS NR. 56**

UNTERGESCHOSS: 357 m<sup>2</sup>

- Neben- und Lagerräume zu Restaurant
- Kegelbahn
- Neben- und Lagerräume zu Ladentrakt
- Gewerberaum West
- Haustechnik

ERDGESCHOSS: 391 m<sup>2</sup>

- Restaurant
- Ladentrakt

OBERGESCHOSS: 101 m<sup>2</sup>

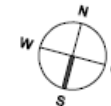
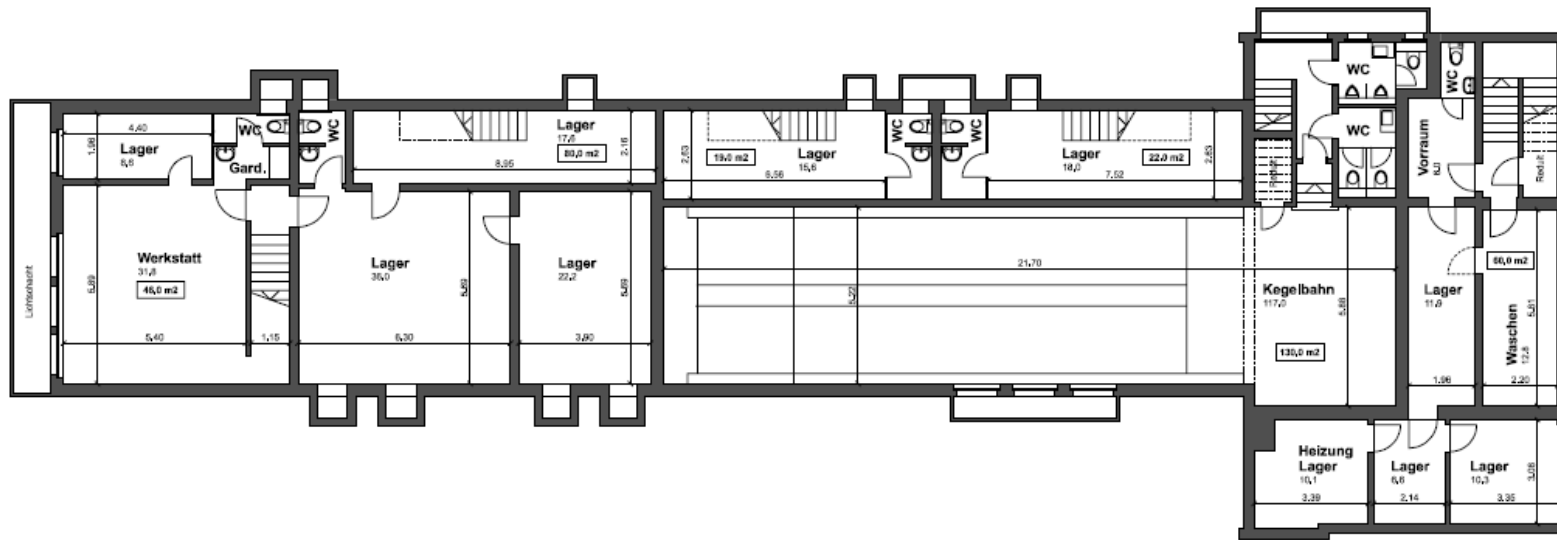
- Betriebswohnung

## **PAVILLON Nr. 56A**

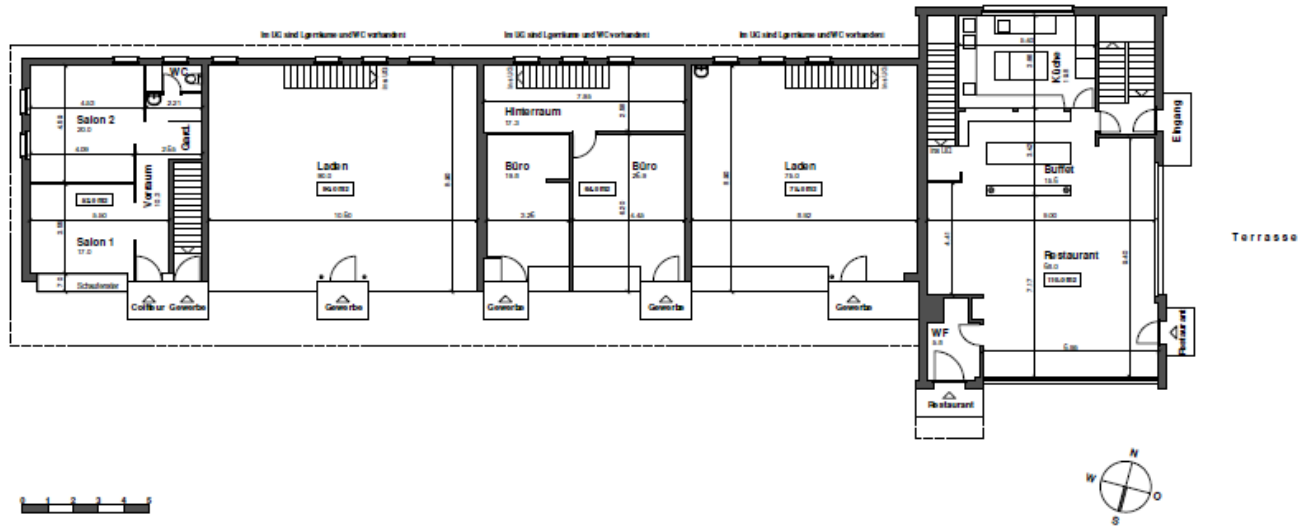
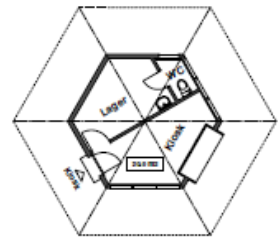
ERDGESCHOSS: 20 m<sup>2</sup>

- Ehem. Kiosk mit Nebenraum

# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS





# GRUNDBUCHBLÄTTER

Druckdatum: 11.12.2025

## Auszug Grundstück-Informationen



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

Bern 5 (Lorraine/Breitenrain) / 2562

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	351.5 Bern 5 (Lorraine/Breitenrain)
Grundstück-Nr	2562
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH855346883589
Fläche	1'305 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	2519
Lagebezeichnung	Bern Wankdorffeld
Bodenbedeckung	Gebäude, 481 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 824 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus Winkelriedstrasse 56, 3014 Bern Restaurant Gesamtfläche 457 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2056) Gebäude gehört zu BR 2056 ohne Gewähr
	Kiosk Winkelriedstrasse 56a, 3014 Bern Gesamtfläche 24 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2056) Gebäude gehört zu BR 2056 ohne Gewähr

Bemerkungen AV  
Bemerkungen Grundbuch

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

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

### Eigentum

Alleineigentum		
Bürgergemeinde Bern Feldgut Domänenverwaltung		04.08.1875 030-99/241 Tausch 27.10.1950 030-IV/4034 Tausch

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

02.07.1955 030-IV/9194	(L) SDR Baurecht, bis 31.12.2035 ID.003-2001/007637 z.G. SDR Bern 5 (Lorraine/Breitenrain) 351.5/2856	22.06.1995 003-1995/5970/0
------------------------	--	----------------------------

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

22.06.1995 003-1995/5970/0	Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) ID.003-2001/007640
22.06.1995 003-1995/5970/0	Vereinbarung betreffend Heimfall ID.003-2001/007641

### Pfandrechte

gemäss Grundbuch

### Hängige Geschäfte

Geometriegeschäfte bis	10.12.2025	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	09.12.2025	Keine

# GRUNDBUCHBLÄTTER (Baurecht)

## Auszug Grundstück-Informationen

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



Bern 5 (Lorraine/Breitenrain) / 2656

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	351.5 Bern 5 (Lorraine/Breitenrain)
Grundstück-Nr	2656
Grundstückart	Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)
E-GRID	CH852646933527
02.07.1955 030-IV/9194	(R) SDR Baurecht, bis 31.12.2035 ID.003-2001/007637 z.L. LIG Bern 5 (Lorraine/Breitenrain) 22.06.1995 003-1995/5970/0 351.5/2652
Fläche	1'305 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	2518
Belastete Teilflächen	Lastend auf (geometrischer Bern 5 (Lorraine/Breitenrain) 351.5/2652 1'305 m <sup>2</sup> Verschnitt)
Lagebezeichnung	Bern Wankdorffeld
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus Winkelriedstrasse 56, 3014 Bern Restaurant Gesamtfläche 457 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2656) Gebäude gehört zu BR 2656 ohne Gewähr Kiosk Winkelriedstrasse 56a, 3014 Bern Gesamtfläche 24 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2656) Gebäude gehört zu BR 2656 ohne Gewähr

Bemerkungen AV  
Bemerkungen Grundbuch

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

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

### Eigentum

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

02.07.1955 030-IV/9194	(L) Gewerbebeschränkung ID.003-2001/007726 z.G. Bürgergemeinde Bern
------------------------	--

### Vormerkungen

22.06.1995 003-1995/5970/0	Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) ID.003-2001/007728
22.06.1995 003-1995/5970/0	Vereinbarung betreffend Heimfall ID.003-2001/007729

### Pfandrechte

02.07.1955 030-IV/7987	Grundpfandverschreibung, MH, Baurechtszins-Sicherung, ID.003-2001/023872, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bürgergemeinde Bern
------------------------	---

gemäss Grundbuch

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	10.12.2025	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	09.12.2025	Keine