

VERKAUFS-DOKUMENTATION

MEHRFAMILIENHAUS
LÄNGGASSSTRASSE 38, 3012 BERN



Auskunft • Besichtigung • Verkauf

Immo Stucki GmbH • Immobilienverwaltung • Seilerstrasse 24 •
Postfach • 3001 Bern • Telefon 031 381 51 31 • info@stucki-immo.ch

Inhaltsverzeichnis

- Makrolage
- Mikrolage
- Objektbeschreibung
- Fakten und Zahlen
- Situationsplan
- Grundrisspläne
- Impressionen
- Verkaufsbedingungen

Makrolage



Kanton	Bern
Gemeinde	Bern
Einwohner	134'506 (Stand: Dez. 2022)
Höhe	542 m ü. M.
Fläche	51,62 km ²
Steuern Gemeinde	1.54
Steuern Kanton	3.025

Mikrolage



Schulen/Universität	In unmittelbarer Nähe
Einkauf	In unmittelbarer Nähe
Inselspital	5 Minuten mit Auto
Zentrum Stadt Bern	5 Minuten mit Auto / 4 Minuten mit ÖV
Öffentlicher Verkehr	In unmittelbarer Nähe
Autobahn	3 Minuten Autofahrt

Die Liegenschaft liegt an bester Lage im Länggass-Quartier. Die Post befindet sich vis-à-vis der Liegenschaft. In nur einigen Fussminuten erreicht man die Uni Bern. Einkäufe für den täglichen Bedarf können bequem zu Fuss getätigt werden.

Durch die diversen Busverbindungen ist das Länggass-Quartier hervorragend erschlossen. Die Autobahnanschlüsse Richtung Zürich, Basel, Luzern, Berner Oberland und Westschweiz befinden sich ebenfalls in der Nähe des Verkaufsobjektes.

Bern gilt als Stadt mit hoher Lebensqualität. Die Gründe dafür sind sicherlich die gute öffentliche Infrastruktur, attraktiver Wohnraum, grosszügige Naherholungsgebiete, ein grosses Freizeitangebot und ein vielfältiges Kulturleben.

Objektbeschreibung

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein 1913 erbautes, beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit einem Ladenlokal und vier 3-Zimmerwohnungen. Im obersten Geschoss wurden im 2006 fünf Mansardenzimmer mit einem Badezimmer und einem separaten WC zur gemeinsamen Benützung eingebaut.

Die 3-Zimmerwohnungen bestehen aus: Korridor, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Badezimmer und separater Toilette sowie einem Balkon. Die Gesamtfläche pro Wohnung beläuft sich auf ca. 78 m².

Die Warmwasseraufbereitung in den Küchen der Wohnungen erfolgt mittels Elektroboiler. Diejenige für das Bad mit Gasdurchlauferhitzer über der Badewanne. In den Küchen sind vorwiegend Gasherde installiert.

Die Balkone strassenseitig sind halb in Nischen und halb vorspringend angeordnet. Der Verkaufsladen im Parterre wird durch grosse Fenster belichtet.

Die Liegenschaft wird mittels einer zentralen Ölheizung mit Wärmeverteilung durch Radiatoren beheizt. Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 1989. Der Brenner wurde im 2004 ausgewechselt. Der Öltank ist strassenseitig im Keller untergebracht und fasst 10'000 Liter.

Die Elektroverteilung mit Zähler und Sicherungen vom allgemeinen Strom und dem Ladenlokal befinden sich im Untergeschoss.

Die Holzkonstruktion des Daches sollte sich in einem guten Zustand befinden. Die Bieberschwanzziegeleindeckung wurde ca. 2004 strassenseitig erneuert. Hofseitig fand keine Dachsanierung statt.

Die Liegenschaft ist komplett unterkellert.

Zum Verkaufsobjekt gehört eine Gartenparzelle auf der Haushinterseite. Auf diese gelangt man über den hinteren Ausgang (siehe Situationsplan).

In der Liegenschaft ist kein Lift vorhanden.

Es gibt keine Parkplätze oder Garagen zu diesem Verkaufsobjekt.

Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten. Dazu hier einige Angaben:

- 2006 - Fassadensanierung
- 2006 - Neuer Schopf im Hof
- 2006 - Umbau Mansardengeschoss
- 2007 - Neue Fenster Backstube
- 2007 - Neue Briefkastenanlage
- 2008 - Kaminsanierung
- 2009 - Montage Brandschutztüre
- 2010 - Neues Schaufenster Ladenlokal
- 2012 - Neuer Boiler Wohnung 3. OG
- 2014 - Sanierung Wohnung 3. OG
- 2015 - Ersatz Expansionsgefäss
- 2016 - Neue Fensterläden
- 2018 - Ersatz Durchlauferhitzer in zwei Wohnungen
- 2019 - Ersatz Storen und Rollläden in allen Wohnungen
- 2019 - Teilsanierung und neue Küche Wohnung 2. OG
- 2019 - Mängelbehebungen Gas
- 2019 - Teilsanierung elektrische Installationen Wohnung 2. OG
- 2021 - Neue Gasdurchlauferhitzer Wohnung 2. OG
- 2021 - Renovation Treppenhaus
- 2021 - Ersatz Waschmaschine
- 2021 - Sanierung Elektroinstallationen Treppenhaus
- 2022 - Malerarbeiten Wohnung 2. + 3. OG

Fakten und Zahlen

Mehrfamilienhaus

■ Gemeinde	■ Bern
■ Grundstücknummer	■ 675
■ Amtlicher Wert	■ CHF 899'400.00
■ GVB Wert Mehrfamilienhaus	■ CHF 1'445'900.00
■ Kubatur	■ 2'277 m ³
■ Baujahr	■ 1913
■ Bauart	■ Massiv
■ Geschosse	■ 6
■ Parzellenfläche	■ 245 m ²
■ Anmerkungen	■ Keine
■ Dienstbarkeiten	■ Siehe Grundbuchauszug
■ Pfandrechte	■ Siehe Grundbuchauszug
■ Grundlasten / Vormerkungen	■ Keine

Mietobjekte	
Wohnfläche	UG: - Wasch- und Trocknungsraum, Heizung, Tankraum, Lagerräume für Ladenlokal, Kellerabteile EG: - Ladenlokal, ca. 65 m ² - Eingang Wohnhaus + Treppenhaus 1. OG: - 3-Zimmerwohnung, ca. 78 m ² 2. OG: - 3-Zimmerwohnung, ca. 78 m ² 3. OG: - 3-Zimmerwohnung, ca. 78 m ² 4. OG: - 3-Zimmerwohnung, ca. 78 m ² 5. OG: - Mansardengeschoss mit 5 Mansarden, einem Badezimmer und einem separaten WC

Die Mietverträge gehen beim Kauf an die neuen Eigentümer über.

Die 3-Zimmerwohnung im 1. OG wurde bis anhin durch den Mieter des Ladenlokals als Büro und Lagerräumlichkeiten genutzt. Dieses Mietobjekt müsste deshalb saniert werden.

Die 3-Zimmerwohnung im 1. OG sowie vier Mansarden stehen ab dem 1. August 2024 zur weiteren Vermietung zur Verfügung. Aufgrund des Verkaufes wurde auf eine Weitervermietung dieser Mietobjekte verzichtet.

Mieterspiegel Länggassstrasse 38, 3012 Bern

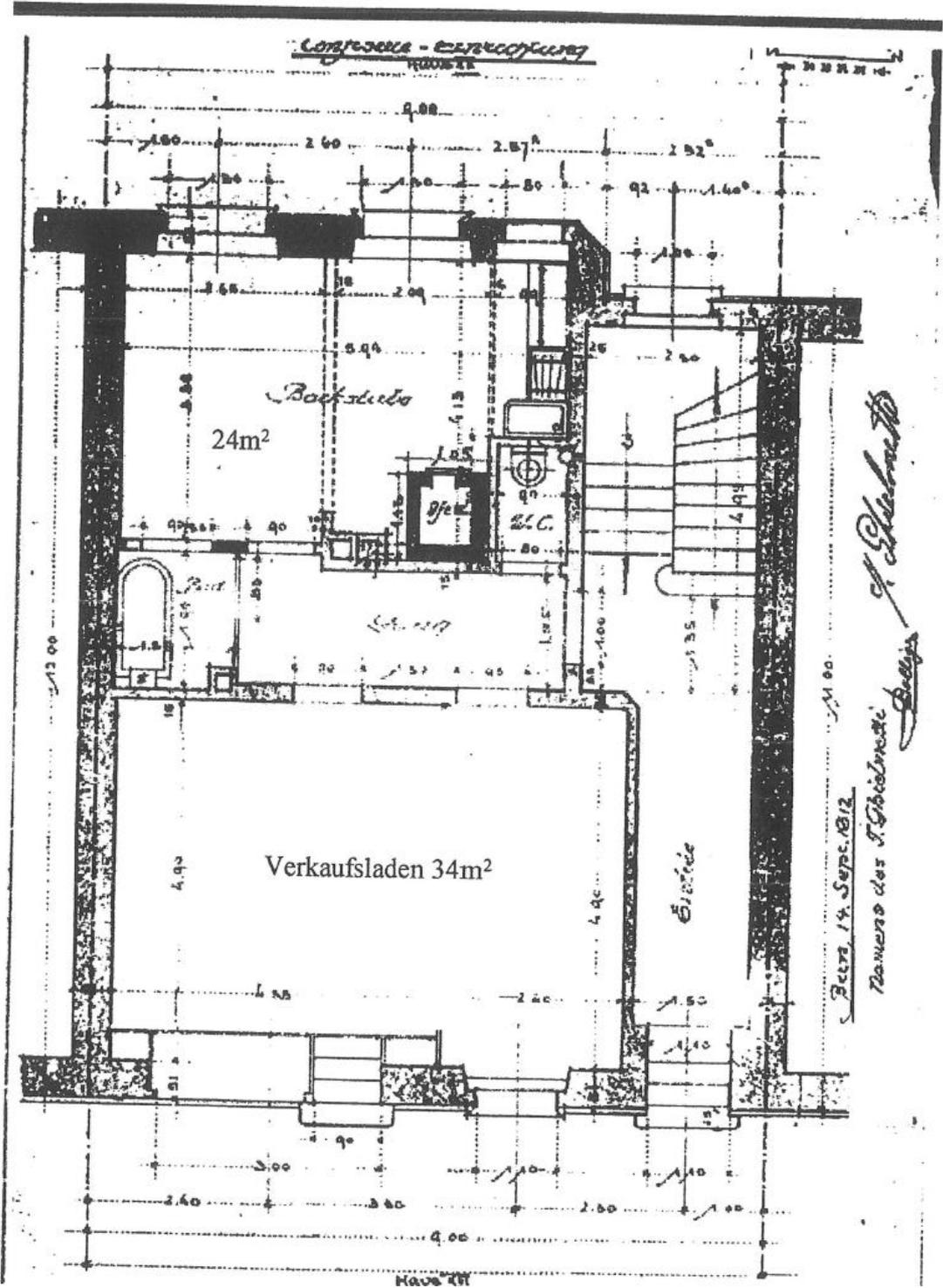
Objektbezeichnung	Stockwerk	Nettomiete	HK/NK Akonto	Bruttomiete
Laden	EG	CHF 1'800.00	CHF 300.00	CHF 2'100.00
3-Zimmerwohnung	1. OG	CHF 1'430.00	CHF 205.00	CHF 1'635.00
3-Zimmerwohnung	2. OG	CHF 1'617.00	CHF 190.00	CHF 1'807.00
3-Zimmerwohnung	3. OG	CHF 1'555.00	CHF 210.00	CHF 1'765.00
3-Zimmerwohnung	4. OG	CHF 1'430.00	CHF 205.00	CHF 1'635.00
Mansarde Nr. 1	5. OG	CHF 320.00	CHF -	CHF 320.00
Mansarde Nr. 2	5. OG	CHF 320.00	CHF -	CHF 320.00
Mansarde Nr. 3	5. OG	CHF 320.00	CHF -	CHF 320.00
Mansarde Nr. 4	5. OG	CHF 320.00	CHF -	CHF 320.00
Mansarde Nr. 5	5. OG	CHF 400.00	CHF -	CHF 400.00
Total monatlich		CHF 9'512.00	CHF 1'110.00	CHF 10'622.00
Total jährlich		CHF 114'144.00	CHF 13'320.00	CHF 127'464.00

Situationsplan

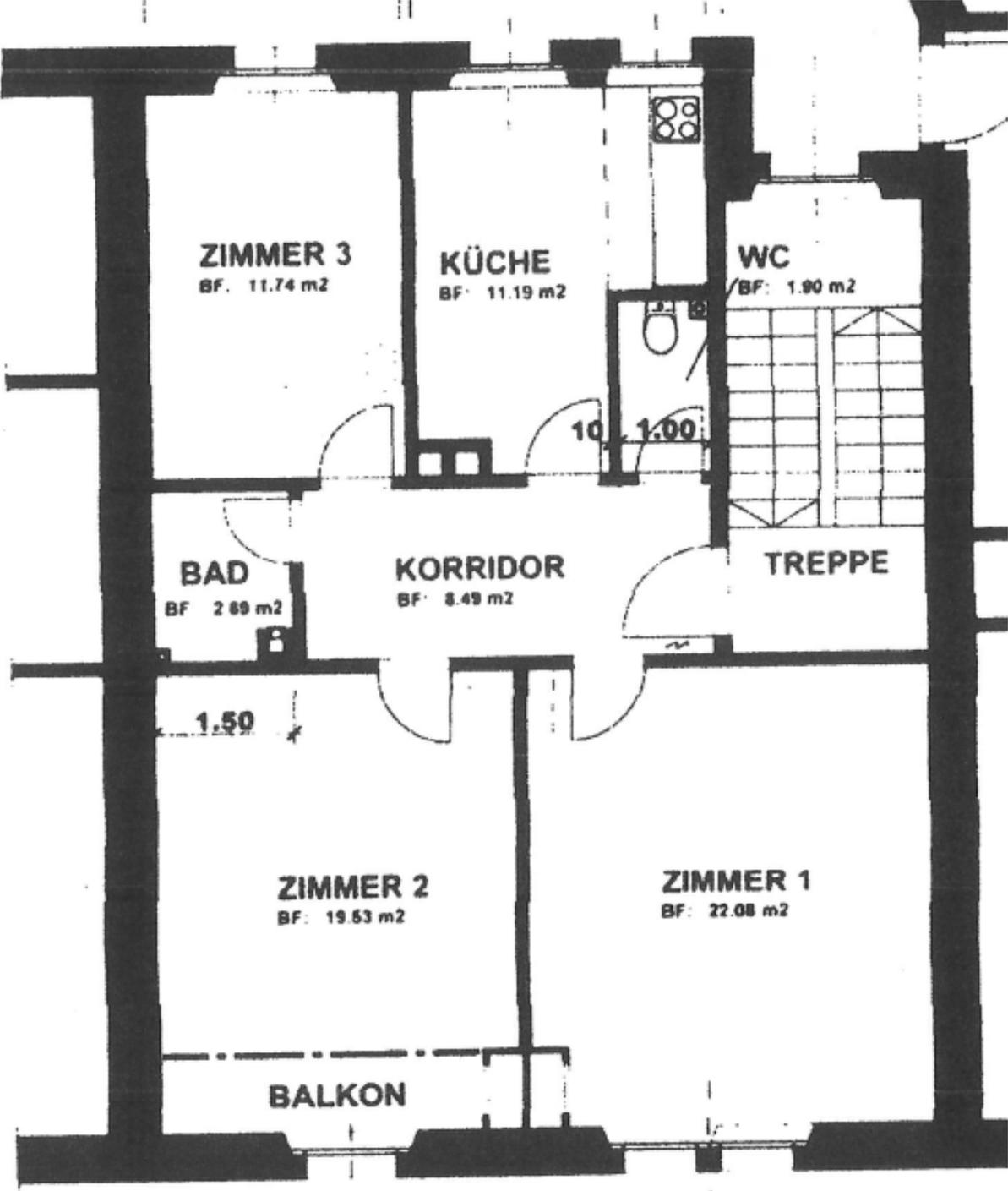


Grundrisspläne

Grundriss Ladenlokal

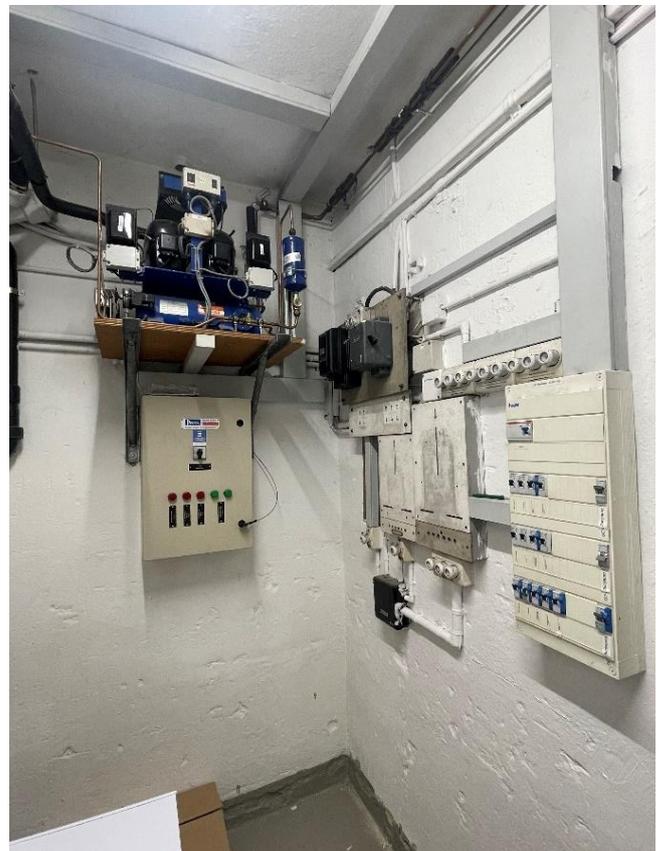
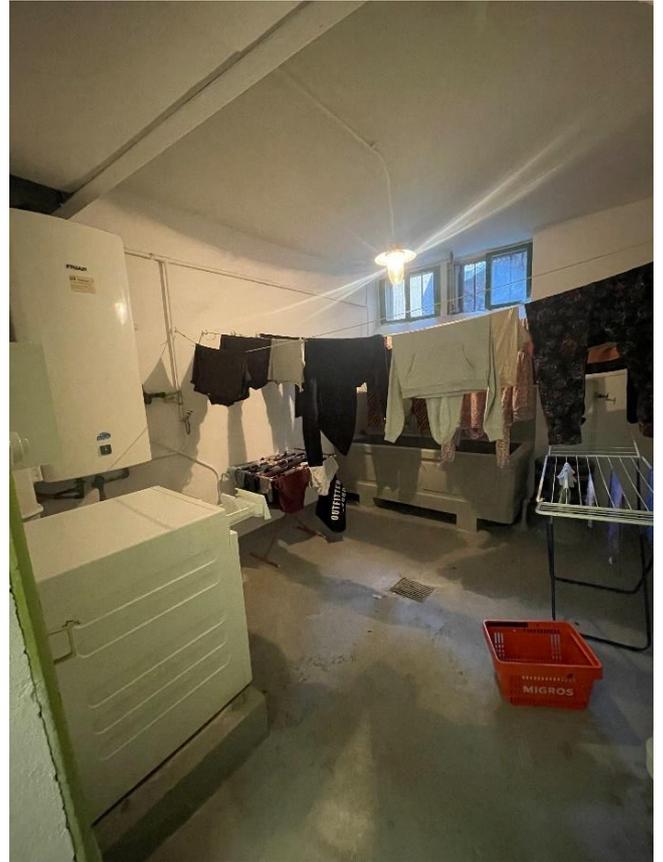


Grundriss Normalgeschoss



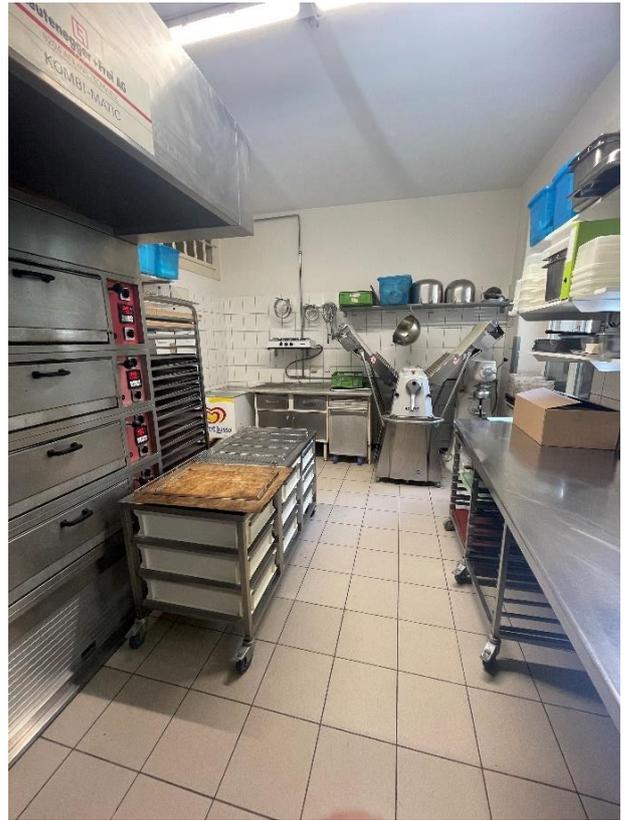
Impressionen Liegenschaft





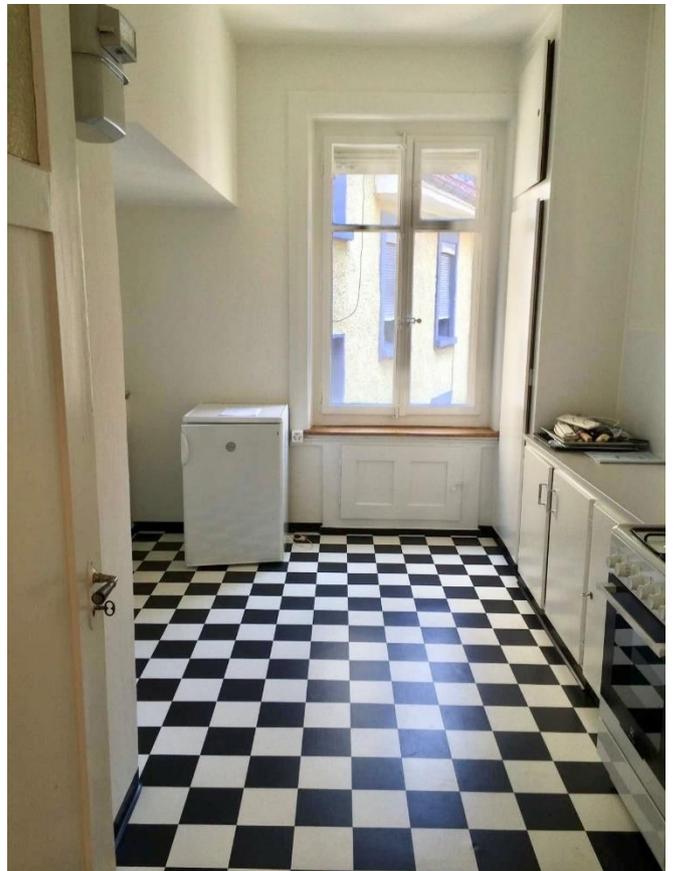
Ladenlokal, EG





3-Zimmerwohnung





Mansardengeschoss, 5. Stock





Verkaufsbedingungen

Der Verkaufsrichtpreis für das Mehrfamilienhaus wurde auf **CHF 3'490'000.00** festgelegt. Das Mehrfamilienhaus wird grundsätzlich an den Meistbietenden verkauft.

Der Übergang von Nutzen und Gefahr ist per sofort möglich.

Die Handänderungs- und Notariatskosten sowie die Grundbuchgebühren sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich durch die Immo Stucki GmbH getätigt.

Nach Einreichung einer Offerte entscheidet die Verkäuferschaft über das weitere Vorgehen.

Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung.

Die vorliegende Verkaufsdokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Immo Stucki GmbH nicht kopiert und/oder an Dritte weitergegeben werden.

Geringfügige Abweichungen gegenüber dieser Dokumentation bleiben vorbehalten. Die Angaben sind weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag verbindlich.