

4.5 Zimmer Eigentumswohnung mit Garten

Tiefenaustrasse 100a, 3004 Bern



**AGENTUR
WYSS AG**

WWW.AGENTURWYSS.CH

Wohnen mit Balkon & Garten





Tiefenau

Ein beliebtes Quartier der Stadt Bern mit besten Anbindungen.

Das Tiefenau-Quartier in Bern ist ein lebendiges und vielseitiges Wohngebiet, das für seine ausgewogene Mischung aus Urbanität und Natur bekannt ist. Die Architektur des Quartiers reicht von modernen Wohnhäusern bis hin zu charmanten Altbauten, was eine abwechslungsreiche Wohnlandschaft schafft. Die grünen Parks und gepflegten Grünflächen bieten den Bewohnern reichlich Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien. Ob Spaziergänge entlang der Ufer der nahegelegenen Aare oder Picknicks in den Parkanlagen - das Tiefenau-Quartier lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Die Lage des Tiefenau-Quartiers ist ebenso attraktiv wie praktisch. Mit einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Bus- und Tramlinien, ist das Quartier gut vernetzt und ermöglicht ein bequemes Pendeln in die Innenstadt oder in umliegende Gebiete. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls bequem erreichbar, was das Tiefenau-Quartier zu einem äusserst lebenswerten Wohnort für Familien, Berufstätige und Senioren macht. Erleben Sie die pulsierende Atmosphäre dieses Quartiers und entdecken Sie die Vorzüge eines urbanen Lebensstils im Einklang mit der Natur.

Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Aare

Urbanes Umfeld - zentral und vernetzt

Alle Angaben

auf einen Blick

Grundbuchangaben

| | |
|--|----------|
| Grundbuchnummer Wohngebäude | 2715-003 |
| Grundbuchnummer Bodenparzelle (Baurecht) | 1328 |
| Grundbuchgemeinde | Bern |
| Zone | Wohnzone |

Objekt & Flächen

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Art | Eigentumswohnung |
| Etage | Erdgeschoss |
| Baujahr | 2008 |
| Bauweise | Massivbau |
| Grundstücksfläche (Stammparzelle) | 4'573 m ² |
| Kubatur Gebäude | 774 m ³ |
| Nettowoohnfläche | 95 m ² |
| Terrassenfläche | 58 m ² |
| Balkonfläche | 11 m ² |
| Gartenfläche | ca. 70 m ² |

Eigenschaften

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Zimmeranzahl | 4.5 |
| Anzahl Nasszellen | 1 |
| Seperates WC | 1 |
| Einstellhallenplätze | 1 |
| Aussenparkplätze | 1 |
| Unterkellerung | vollständig unterkellert |
| Heizungssystem | Gas-Zentralheizung |
| Heizverteilung | Bodenheizung |
| Dachart | Flachdach |

Steuer- und Versicherungswerte

| | |
|--|-----------------------------------|
| Amtlicher Wert (Wohnung) | CHF 426'860 |
| Amtlicher Wert (Einstellhallenparkplatz) | CHF 19'130 |
| Eigenmietwert Bund/Kanton | Bund CHF 21'800/Kanton CHF 18'570 |

Verwaltungsangaben

| | |
|---|---------|
| Wertquote Wohnung | 47/1000 |
| Wertquote Einstellhallenplatz | 1/21 |
| Nebenkosten pro Monat (Heizkosten, Betriebskosten, Baurechtszins) | CHF 908 |
| Stand Erneuerungsfond | 53'465 |
| Anteil an Erneuerungsfond | 2'512 |

Informationen und Kaufnebenkosten Käuferschaft

| | |
|--|-------------------|
| Verfügbarkeit | nach Vereinbarung |
| Reservationszahlung (wird dem Kaufpreis angerechnet) | CHF 30'000 |
| Notariat- und Grundbuchkosten (ungefähr) | CHF 4'500 |
| Handänderungssteuer | CHF 15'660 |
| Handänderungssteuer (selbstbewohnt) | CHF 1'260 |

Sanierungen

| | |
|--|------------|
| 2013 Aussensanierung, Erweiterung Gartenfläche | CHF 25'000 |
| 2018 Aussensanierung | CHF 2'500 |
| 2020 Innensanierung | CHF 6'000 |

Angaben zum Baurecht

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Baurechtszins pro Monat (Wohnung) | CHF 331 |
| Baurechtsvertrag bis | 2086 |
| Baurechtsgeberin | Burgergemeinde Bern |



Richtpreis

CHF 870'000



Nettowoohnfläche

95 m²



Garten- &
Terrassenfläche

ca. 70 m²



Baurechtszins

CHF 3'564 pro Jahr

Ein paar Worte

Liegenschaftsbescrieb

Zum Verkauf steht eine äusserst attraktive Erdgeschosswohnung mit grossem Garten in der Tiefenau in Bern. Hier geniessen Sie Ihre grüne Oase mitten in einem urbanen Umfeld mit besten Verkehrsverbindungen. Ein idealer Ort, um Wurzeln zu schlagen.

Treten Sie ein in Ihre künftige Wohnung in der Tiefenau. Kurz nach dem Eintreten erwartet Sie auf der linken Seite eine Gästetoilette. Der Gang fungiert ebenfalls als Garderobe und bietet ausreichend Stauraum. Östlich befinden sich zwei schöne und helle Schlafzimmer bzw. Bürozimmer. Das Badezimmer mit Badewanne trennt das südliche grosse Schlafzimmer. Ihr zukünftiger Lebensmittelpunkt ist jedoch sicherlich der helle und offene Koch- und Essbereich mit angrenzendem Wohnzimmer. Dank der südwestlichen Ausrichtung und einer grossen Fensterfront geniessen Sie in diesem Raum ein hohes Mass an natürlichem Licht. Im Untergeschoss erwarten Sie ein Tiefgaragenplatz und ein separates Kellerabteil.

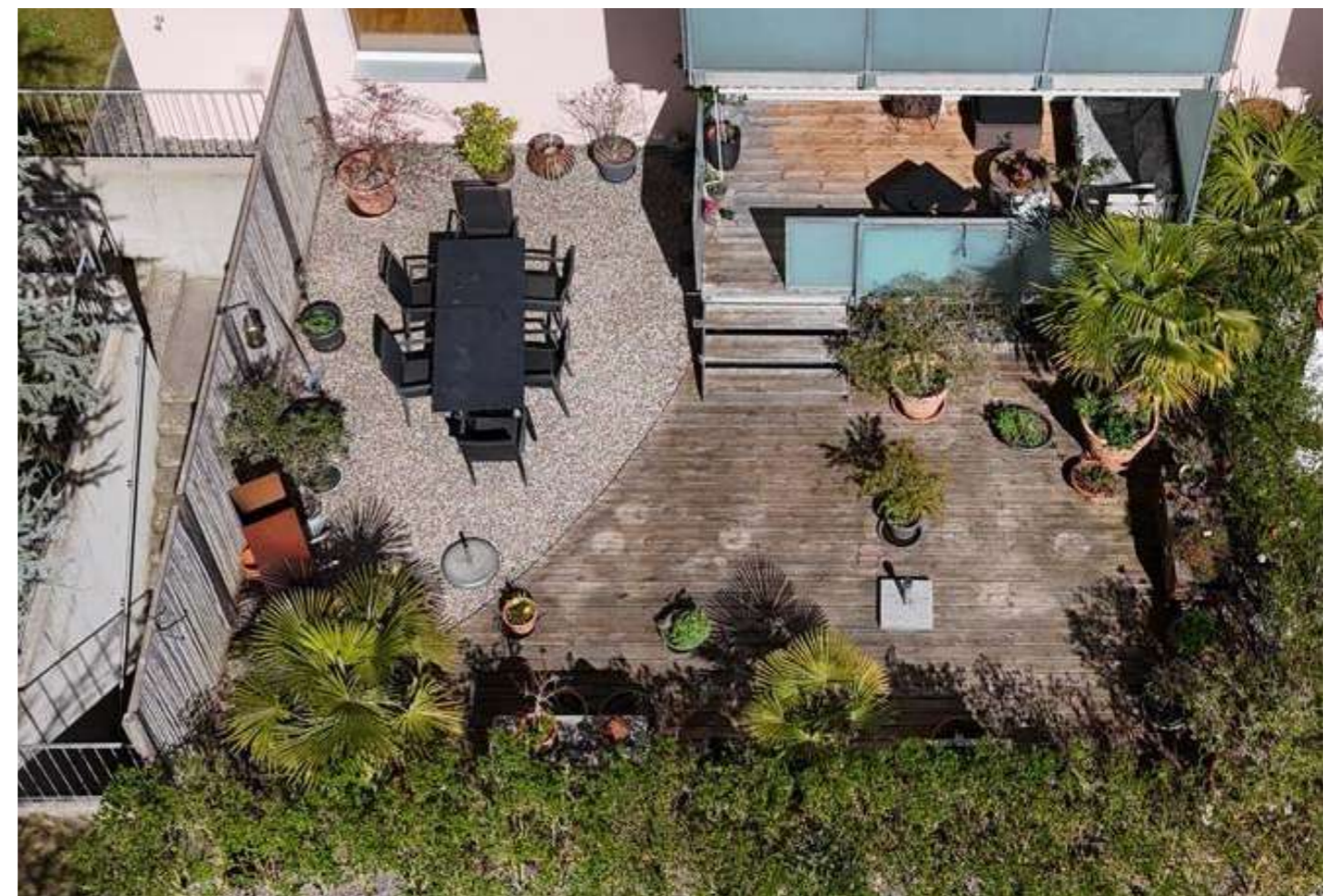
Einzigartig in der Tiefenau ist der wunderschöne und mediterrane Garten. Von der Terrasse aus gelangen Sie über wenige Tritte zu Ihrer persönlichen Gartenfläche. Hier geniessen Sie neben einer Feuerstelle und einem gemütlichen Essplatz die Möglichkeit von Hochbeeten oder anderweitigen Pflanzen und Blumen. Hier können Sie sich Ihre persönliche Oase schaffen.

Als besonderen Vorteil erachten wir zudem die zentrale Lage. Hier profitieren Sie von idealen Verkehrsverbindungen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Sie sind nur einen Katzensprung vom Stadtzentrum entfernt. Dank dem Baurecht der Burgergemeinde können wir Ihnen die Wohnung zu einem attraktiven Preis anbieten, und die Höhe Ihrer zukünftigen Hypothek ist überschaubar und nicht übermässig für städtische Verhältnisse. Gerne präsentieren wir Ihnen die gepflegte Wohnung vor Ort.



Ihre Vorteile auf einen Blick

- Sehr zentrale und beliebte Lage in der Tiefenau
- Grosse Gartenfläche mit Essplatz & Terrasse
- Grüne Oase mitten in der urbanen Stadt
- Eigene Feuerstelle, direkter Zugang zum Garten
- Sonnige und helle Eckwohnung im Erdgeschoss
- Kinderfreundlicher Grundriss und Liegenschaft
- Moderner und zeitgemässer Ausbaustandard
- Badezimmer mit Badewanne und zusätzlichem Gäste-WC
- Offener Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Eigener Tiefgaragenplatz und Kellerabteil im Untergeschoss
- Wohnung befindet sich im Baurecht der Burgergemeinde Bern (Vertrag bis 2086)



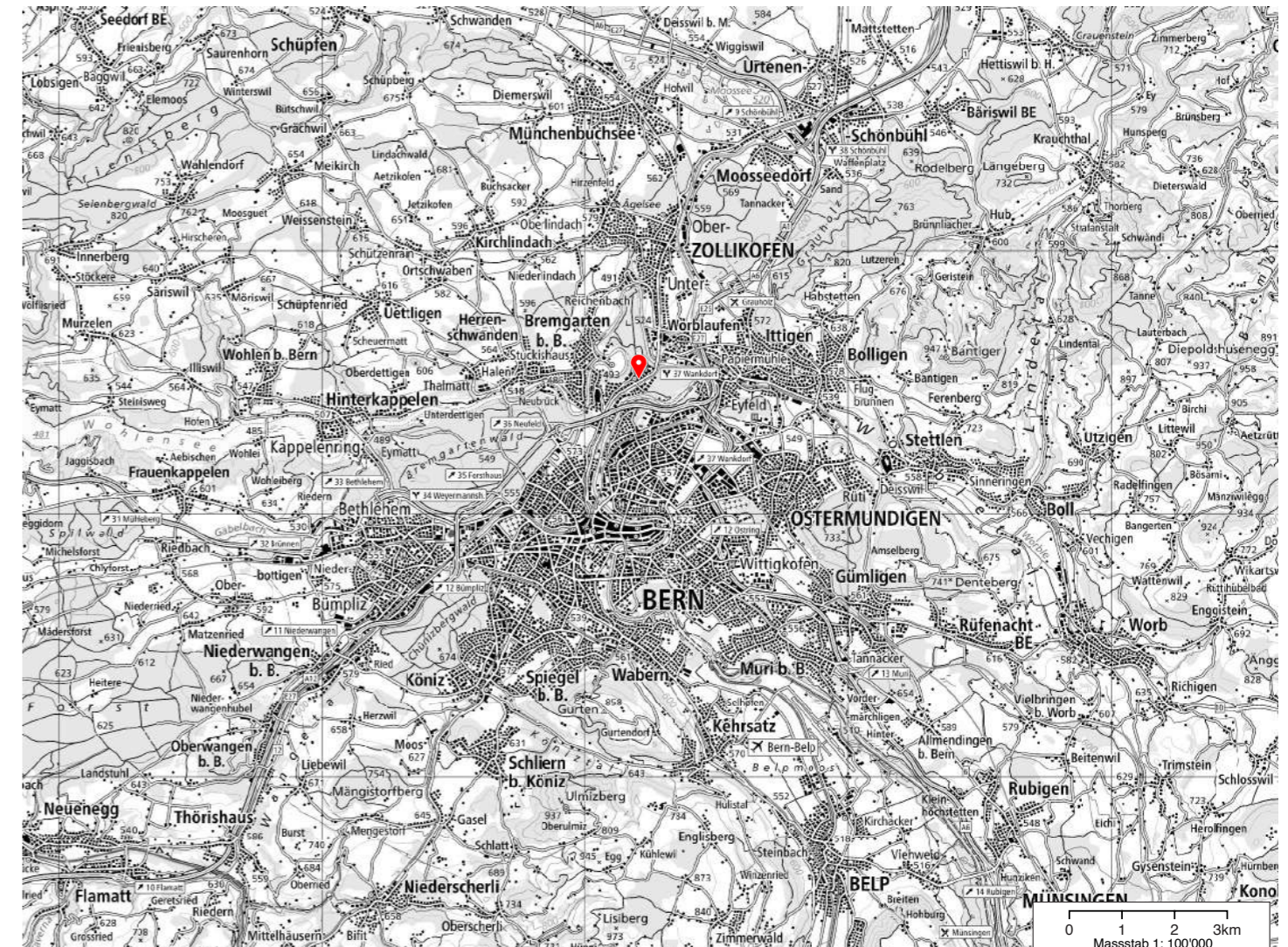
Eine perfekte Lage

Mikro- und Makrolage mit Distanzen

Die Wohnung befindet sich im Zentrum des Tiefenau-Quartiers und liegt in unmittelbarer Nähe zum Tiefenauspital. Durch die zentrale Lage sind Sie sowohl mit dem Auto, als auch mit den ÖV hervorragend erreichbar und gut vernetzt.



Das Tiefenau-Quartier ist das nördlichste der Stadt Bern und liegt in der Aareschleife auf der Engehlabinsel. Trotz seiner Verbundenheit mit der Stadt, befinden sich im gesamten Quartier viele Naherholungszonen, was das Tiefenau-Quartier zu einem ruhigen Ort in der Stadt Bern macht.



Ausbildungsstätten

| | | |
|--------------------------|-----|-------|
| Kita Tiefenau | ca. | 120 m |
| Kindergarten Rossfeld | ca. | 270 m |
| Primar- & Sekundarschule | ca. | 270 m |

Einkauf

| | | |
|------------------------|-----|---------|
| Maxi Lebensmittelladen | ca. | 160 m |
| Coop Worblaufen | ca. | 1'100 m |
| Coop Ittigen | ca. | 3'200 m |

Öffentlicher Verkehr

| | | |
|----------------------|-----|---------|
| RBS Bushaltestelle | ca. | 190 m |
| RBS Bahnhof Tiefenau | ca. | 210 m |
| Bahnhof Bern | ca. | 3'300 m |

Infrastruktur

| | | |
|------------------|-----|-------|
| Restaurant Tiefi | ca. | 160 m |
| Aare | ca. | 500 m |
| Felsenauviadukt | ca. | 900 m |

Wohnen an begehrter Lage

Hier werden Sie sich wohlfühlen







Wohnzimmer

Küche



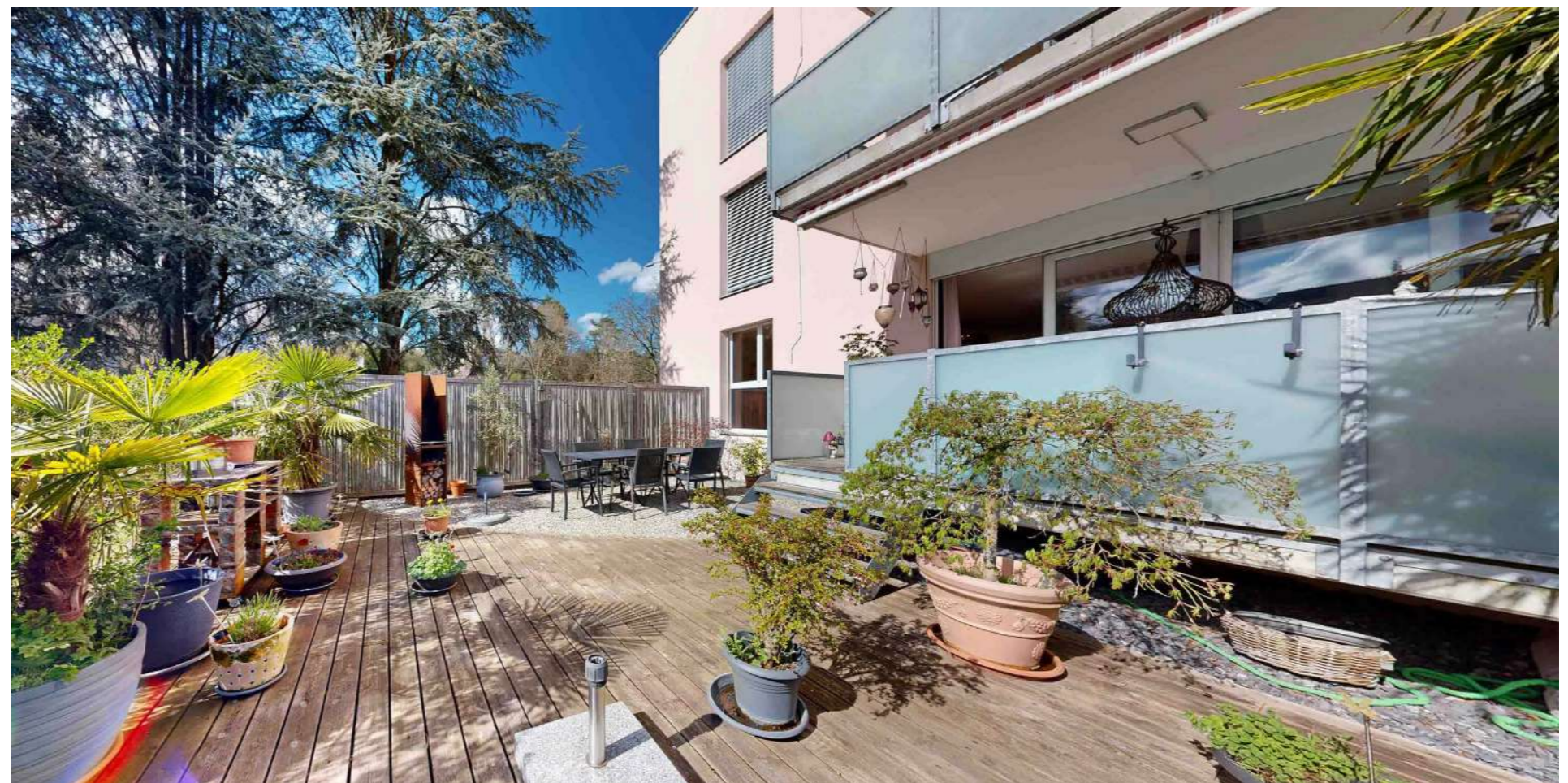






Der sonnige und gedeckte Balkon

Die grosse und gemütliche Gartenterrasse



Zufahrt Einstellhalle



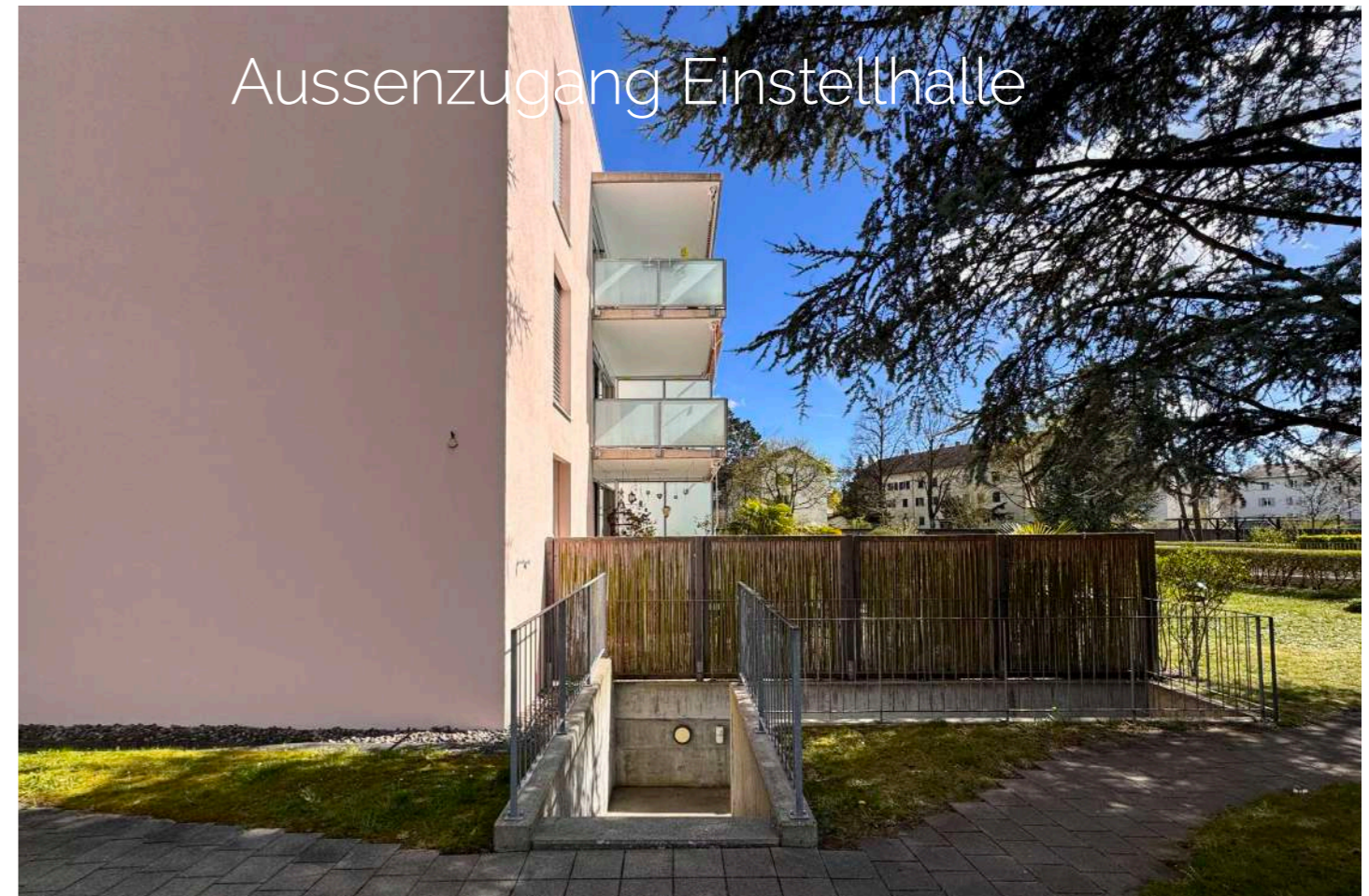
Hauseingang



Aussenansicht Zufahrt



Aussenzugang Einstellhalle



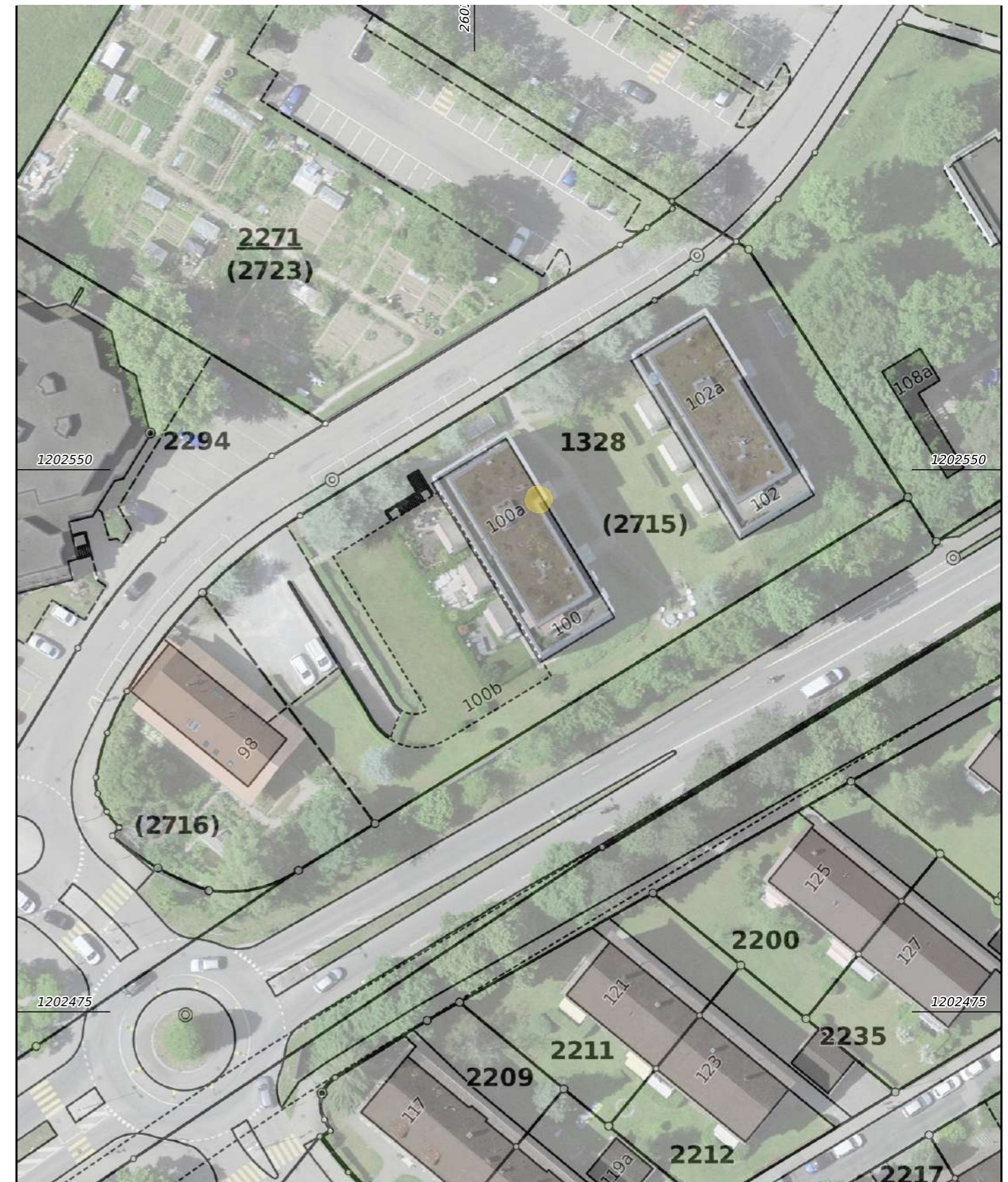
Grundriss Wohnung

Erdgeschosswohnung



Situationsplan

Parzelle 1328



GBBl. Wohnung

Grundstückbeschreibung

| | |
|-----------------|---|
| Gemeinde | 351.2 Bern 2 (Länggasse/Tiefenau) |
| Grundstück-Nr | 2715-3 |
| Grundstückart | Stockwerkeigentum |
| E-GRID | CH713572469388 |
| Stammgrundstück | SDR Bern 2 (Länggasse/Tiefenau) 351.2/2715 |
| Wertquote | 47/1'000 |
| Sonderrecht | Wohnung im Erdgeschoss rechts und Nebenraum im Haus A |

07.11.2007 003-2007/8490/0
Abänderung
23.06.2009 003-2009/5323/0
Abänderung

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

| Amtlicher Wert CHF | Ertragswert gemäss BGG CHF | Gültig ab Steuerjahr |
|--------------------|----------------------------|----------------------|
| 426'860 | | 2020 |

Anmerkungen

| | | |
|----------------------------|--|----------------------------|
| 06.02.2007 003-2007/911/0 | Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.003-2007/000437 | 07.11.2007 003-2007/8490/0 |
| 29.01.2010 034-2010/1440/0 | Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.034-2010/001355 | 18.03.2014 034-2014/3524/0 |

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

| | | |
|-----------------------------|--|----------------------------|
| 09.05.2006 003-2006/3733/0 | Grundpfandverschreibung, Fr. 10'810.00, 1. Pfandstelle, MH, Baurechtszins-Sicherung, ID.003-2007/000559, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Burgergemeinde Bern Forstgut Forstamt | |
| 06.02.2007 003-2007/911/0 | Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 340'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.003-2007/000581, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG | 15.03.2010 034-2010/3628/0 |
| 03.12.2009 003-2009/14654/0 | Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.003-2010/002039, Gesamtpfandrecht, mit Bern 2 (Länggasse/Tiefenau)/2715-11-19 | |

GBBl. Einstellhallenplatz

Grundstückbeschreibung

| | |
|-----------------------|---|
| Gemeinde | 351.2 Bern 2 (Länggasse/Tiefenau) |
| Grundstück-Nr | 2715-11-19 |
| Grundstückart | Miteigentum |
| E-GRID | CH829024463545 |
| Stammgrundstück | STW Bern 2 (Länggasse/Tiefenau) 351.2/2715-11 |
| Wertquote | 1/21 |
| Bemerkungen Grundbuch | |

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

| Amtlicher Wert CHF | Ertragswert gemäss BGG CHF | Gültig ab Steuerjahr |
|--------------------|----------------------------|----------------------|
| 19'130 | | 2020 |

Anmerkungen

| | |
|---------------------------|---|
| 06.02.2007 003-2007/911/0 | Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.003-2007/000445 |
|---------------------------|---|

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

| | |
|---------------------------|--|
| 06.02.2007 003-2007/911/0 | Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum) ID.003-2007/000444 |
|---------------------------|--|

Pfandrechte

| | | |
|-----------------------------|---|----------------------------|
| 16.07.2008 003-2008/5698/0 | Grundpfandverschreibung, Fr. 660.00, 1. Pfandstelle, MH, Baurechtszins-Sicherung, ID.003-2007/000620, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Burgergemeinde Bern Forstgut Forstamt | |
| 06.02.2007 003-2007/911/0 | Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.003-2007/000642, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG | 15.03.2010 034-2010/3629/0 |
| 03.12.2009 003-2009/14654/0 | Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.003-2010/002039, Gesamtpfandrecht, mit Bern 2 (Länggasse/Tiefenau)/2715-3 | |

Sie haben Interesse? So gehts weiter - transparent und einfach.



**AGENTUR
WYSS AG**

WWW.AGENTURWYSS.CH

1. Besichtigungstermin

Kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir zeigen Ihnen den Weg zu Ihrem Eigenheim und beraten Sie gerne. Ihre Interessen und Wünsche stehen bei uns an der ersten Stelle.

2. Kaufabsicht

Senden Sie die vorliegenden Verkaufsunterlagen an ein schweizerisches Finanzinstitut Ihres Vertrauens, damit diese Ihre Möglichkeiten zum Kauf des gewünschten Objekts prüfen können. Wir haben das Objekt Bankgeprüft und helfen Ihnen gerne bei der Findung einer ansprechenden Finanzierungslösung.

3. Finanzierungsbestätigung

Sichern Sie sich Ihr Traumobjekt und senden Sie uns eine Finanzierungsbestätigung des von Ihnen gewählten Finanzinstituts. (Bitte beachten Sie, dass das Dokument von einem von der Finma anerkannten Finanzinstitut stammen muss).

4. Reservation / Depotzahlung

Wir unterzeichnen gemeinsam die Absichtserklärung bzw. die Reservationsvereinbarung, welche die nötigen Eigenschaften des vorliegenden Kaufgeschäfts definiert und schriftlich festhält. Anschliessend leisten Sie uns die Depotzahlung auf die von uns angegebene Bankverbindung.

5. Auftrag an den Notar

Mit der Reservation beauftragen Sie uns, das Kaufgeschäft beim zuständigen Notariat anzumelden. Das Notariat erstellt einen Kaufvertragentwurf, welchen wir vor der Beurkundung gemeinsam mit Ihnen besprechen. Wenn alles klar und verständlich ist, können wir die weiteren Schritte zur Abwicklung des Kaufgeschäfts einleiten.

6. Notarielle Beurkundung

Wir begleiten Sie zum Notariat und sind während der Beurkundung an Ihrer Seite. Nach erfolgreichem Abschluss planen wir gemeinsam die Wohnungsübergabe.

Disclaimer/Prospektverbindlichkeit

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen durch die Agentur Wyss AG erstellt und sind unverbindlich. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausdrücklich ausgeschlossen.



Ein Exklusivmandat

der Agentur Wyss AG - Immobilienvermarktung





**AGENTUR
WYSS AG**

WWW.AGENTURWYSS.CH



Die Agentur Wyss AG bietet Ihnen vollumfängliche Immobiliendienstleistungen. Unsere Kernkompetenz liegt in der Vermarktung von Wohn- & Gewerbeimmobilien sowie Anlageimmobilien. Mit dem definierten Ziel, Ihnen optimale und professionelle Immobiliendienstleistungen anzubieten, garantieren wir Ihnen eine hochstehende Qualität. Mit unserem innovativen Vermarktungskonzept wollen wir klare Vorteile für Kunden schaffen. Wir heben uns in der Leistungs- und Distributionspolitik deutlich von konventionellen Maklerfirmen ab. Als qualifizierte Vermarktungsagentur arbeiten wir rein erfolgsorientiert – wir kennen keine Grundkosten, Spesenentschädigungen oder ähnliches. Unsere Werte sind echte und ehrliche Werte.

Unsere Marke soll auch zukünftig für qualitativ hochstehende Immobilien stehen. Wir verstärken unsere Präsenz in Neubauprojekten kontinuierlich. Die Herausforderungen auf dem Markt werden immer dynamischer. Wir sind ein verlässlicher Partner, welcher den Zug der Innovation auch mit traditionellen Werten nicht verpasst.



Ihr persönlicher Ansprechpartner

Remo Wyss
Agentur Wyss AG
Wynigenstrasse 6
3400 Burgdorf

Telefon: +41 31 556 88 00
Mobile: +41 79 564 06 07
E-Mail: rw@agenturwyss.ch
Web: www.agenturwyss.ch

Agentur Wyss AG
aw@agenturwyss.ch
www.agenturwyss.ch
CHE-245.239.001

Hauptsitz Burgdorf
Wynigenstrasse 6
3400 Burgdorf
T: 031 556 88 00