5.5-ZIMMER PENTHOUSE-WOHNUNG IN BERN

INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Impressionen	5-14
Grundriss Wohnung	15
Baurecht	16
Die Gemeinde	17
Verkaufsbestimmungen	18
Ihre Ansprechperson	19

DAS WICHTIGSTE ZUERST

FAKTEN ALLGEMEIN

Einzigartige Attikawohnung mit hoher Wohnqualität an sonniger Lage. (Baujahr 2008).

Der Anschluss an Fernwärme wird im 2026 fertiggestellt.
Die Verteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung.

DIe Wohnung verfügt über 4 lichtdurchflutete Zimmer, zwei Badezimmer sowie ein separates WC mit eigenem Waschturm

Sehr helles Wohnzimmer durch grosse Fensterfronten, mit Zugang zur Terrasse.

Lift direkt bei der Eingangstür.

Von der Terrasse aus hat man eine herrliche Weitsicht auf den Bantiger, die Berner Alpen und die Freiburger Voralpen.

Die Wohnung befindet sich im Baurecht. (Heimfall 2086) - genauere Angaben finden Sie auf Seite 13.

Ein Einstellhallenplatz, ein Aussenparkplatz sowie ein Kellerabteil runden das interessante Gesamtpaket ab.

Alle mit „Visualisierung“ gekennzeichneten Bilder stellen keine aktuelle Aufnahme des Objekts dar, sondern dienen ausschliesslich als unverbindliche Inspiration und zeigen mögliche Gestaltungs- und Nutzungsideen auf.

FAKTEN WOHNUNG

Adresse	Tiefenaustrasse, 3004 Bern
Grösse Grundstück	3`650 m²
Bruttowohnfläche	ca. 196 m²
Nettowohnfläche	ca. 151 m²
Gedeckter Sitzplatz	ca. 14.5m²
Terrasse	ca. 57m²
Wertquote	80/1000
Amtlicher Wert Wohnung, 2020	CHF 789`730.-
Erneuerungsfond Anteil Wohnung	ca. CHF 9`100.-
Erneuerungsfond total	ca. CHF 60‘000.-
Total Nebenkosten jährlich	ca. CHF 12‘500.-
Prognose Nebenkosten 2027 jährlich (Anschluss an Fernwärme)	ca. CHF 10‘500.-
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer / WC	3
Kellerraum (ca. 20m²)	1
Baujahr	2008
Verfügbarkeit	nach Absprache
Verkaufsrichtpreis Wohnung	CHF 1`295`000.—
Verkaufspreis Einstellhallenplatz	CHF 30‘000.—
Verkaufspreis Aussenabstellplatz	CHF 15‘000.—

1A IMMOBILIEN

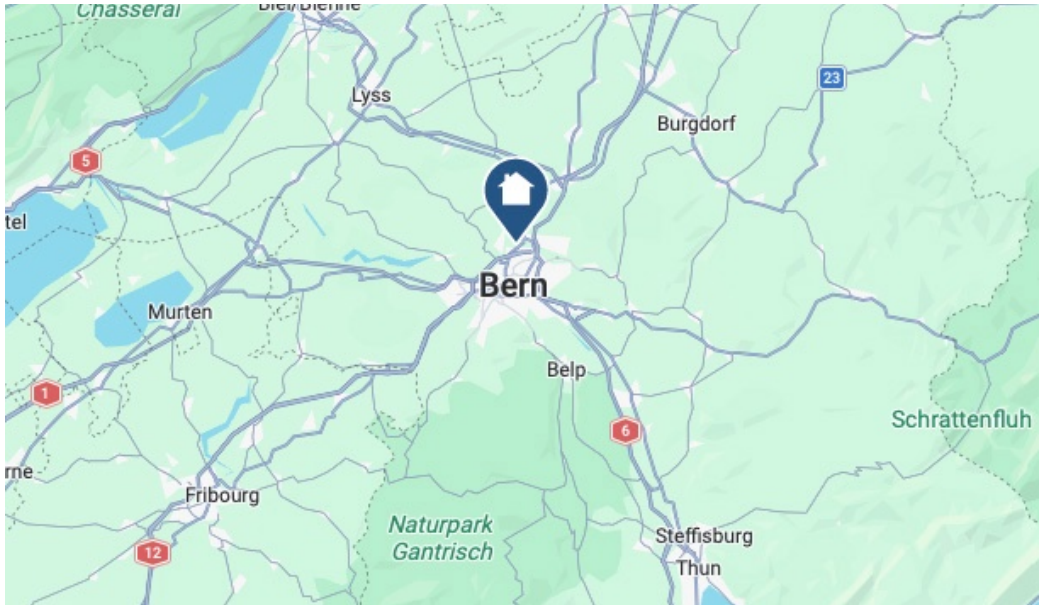
SITUATIONSPLAN BERN - TIEFENAU

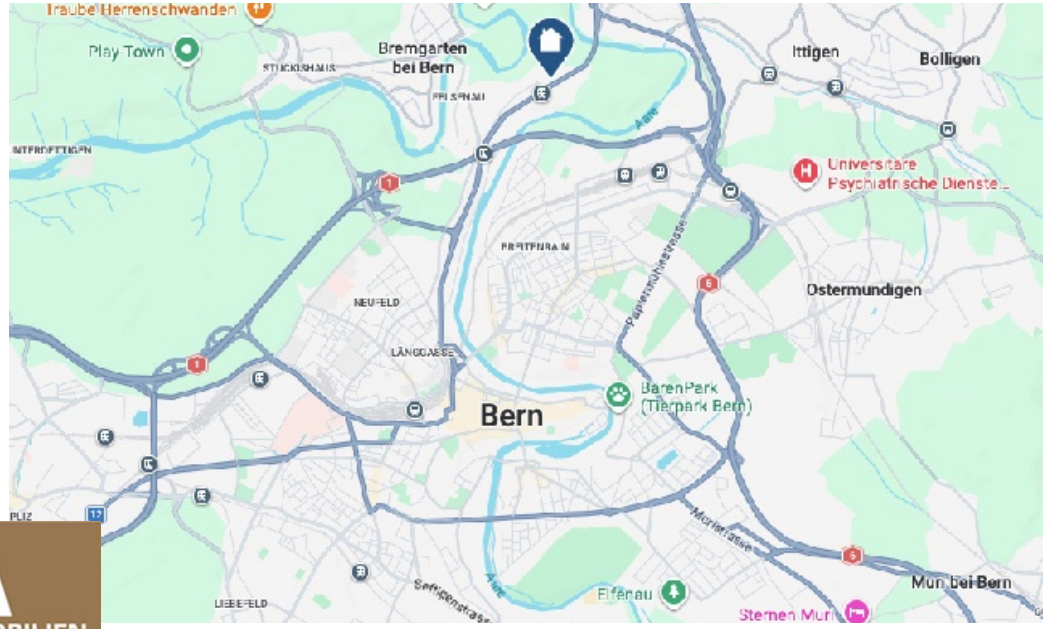
ERREICHBARKEIT

Bern Tiefenau - Bern Hauptbahnhof	9 min
Autobahnanschluss	7 min

DISTANZEN

Bahnhof Tiefenau	160 Meter
Einkaufen	100 Meter
Öffentlicher Verkehr	160 Meter
Kindergarten Rossfeld	290 Meter
Primarschule	290 Meter
Oberstufe Hochfeld/Enge	3200 Meter





IMPRESSIONEN

WOHNZIMMER

Offenes Wohnzimmer mit kleinen Details wie zum Beispiel der wunderschönen Steinmauer verleihen dem Raum eine besondere Note.

IMPRESSIONEN

WOHNZIMMER

Sie und Ihre Gäste werden sich hier so richtig wohlfühlen. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer ermöglicht direkten Zugang zum grosszügig gedeckten Sitzplatz sowie zur Terrasse.

1A IMMOBILIEN

IMPRESSIONEN

TERRASSE

Der sonnige Sitzplatz mit herrlicher Weitsicht ist nicht nur für Menschen ein angenehmer Ort zum Verweilen, auch Katzen fühlen sich wie zu Hause, denn hier können sie die warmen Sonnenstrahlen geniessen und haben genügend Platz für kleine Abenteuer und Ruhepausen.

IMPRESSIONEN

ESSBEREICH

Der einladende Essbereich, offen mit der Küche gestaltet und mit direktem Zugang zum gedeckten Sitzplatz, lädt zu geselligen Mahlzeiten im Sonnenschein ein.

IMPRESSIONEN

KÜCHE

Moderne, offene Küche. Lassen Sie hier Ihrer kulinarischen Fantasie freien Lauf!

IMPRESSIONEN

BADEZIMMER

Wir empfehlen diese Farbe (Dahlia Scroll) als Akzentfarbe oder für Dekorationsartikel wie Handtücher und andere Accessoires. Diese Farbe verleiht jedem Raum eine frische und lebhafte Atmosphäre und kann leicht mit anderen Farben kombiniert werden.

IMPRESSIONEN

ZIMMER

Das schöne, helle Blau verleiht dem Raum eine beruhigende und dennoch elegante Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

-

Seien Sie mutig bei der Wahl der Zimmerfarbe, wie die Tapete von Little Greene (Cammellia-Smalt)

IMPRESSIONEN

JUGENDZIMMER

Die Wohnung bietet insgesamt vier lichtdurchflutete Zimmer, wovon zwei direkt Zugang zur Terrasse haben.

IMPRESSIONEN

ARBEITSZIMMER

Helles Zimmer mit viel Tageslicht optimal für ein Arbeitszimmer.

VISUALISIERUNG

TERRASSE

Mediterranes Lebensgefühl unter freiem Himmel: Die KI-Visualisierung veranschaulicht, wie sich die Terrasse mit einer stilvollen Einrichtung und mediterranen Akzenten in einen exklusiven Rückzugsort mit besonderem Charme verwandeln lässt.

GRUNDRISS WOHNUNG

Bruttowohnfläche	ca. 196 m²
Nettowohnfläche EG	ca. 151 m²
Aussennutzfläche EG	ca. 71.5 m²
Küche/Esszimmer	26.5 m²
Wohnzimmer	49.10 m²
Flur	12.5 m²
Elternzimmer	15.5 m²
Schlafzimmer	12.5 m²
Kinderzimmer	12.2 m²
Arbeitszimmer	9.4 m²
Bad 1	5.5 m²
Bad 2	3.1 m²
WC	4.7 m²
Gedeckter Sitzplatz	14.5 m²
Terrasse	57 m²

1A IMMOBILIEN

ERLÄUTERUNG UND VORTEILE DES BAURECHTS

Was ist das Baurecht? Beim Baurecht erwerben Sie die Immobilie, jedoch nicht das Land selbst. Statt das Grundstück zu kaufen, erhalten Sie das Recht, dieses während einer langen, vertraglich festgelegten Dauer zu nutzen und zu bebauen. Dafür wird ein sogenannter Baurechtszins bezahlt. Das Baurecht ist in der Schweiz seit vielen Jahren etabliert und ermöglicht einen Zugang zu Wohneigentum mit attraktiveren Konditionen. Besonders in Regionen mit hohen Bodenpreisen bietet das Baurecht eine interessante und moderne Alternative zum klassischen Grundstückskauf.

Im Kanton Bern gibt es zahlreiche Liegenschaften (ca. 4‘000) im Baurecht – insbesondere in städtischen Gebieten und bei grösseren Überbauungen.

Der Baurechtszins für diese Wohnung beträgt jährlich ca. CHF 6‘770.-

Vorteile des Baurechts:

- Tieferer Kaufpreis: Da das Land nicht gekauft werden muss, ist der Einstieg ins Wohneigentum oft deutlich günstiger.

- Weniger Eigenkapital nötig: Durch den tieferen Kaufpreis reduziert sich häufig auch der benötigte Eigenmittelanteil.

- Steuerliche Vorteile: Der Baurechtszins kann in vielen Fällen steuerlich geltend gemacht und vom Einkommen abgezogen werden.

- Mehr finanzieller Spielraum: Das eingesparte Kapital kann für Renovationen, Einrichtung oder als Reserve genutzt werden.

- Langfristige Sicherheit: Baurechtsverträge laufen häufig über mehrere Jahrzehnte – oft zwischen 60 und 100 Jahren.

- Interessante Alternative zum klassichen Kauf: Gerade in Zeiten hoher Bodenpreise gewinnt das Baurecht zunehmend an Bedeutung.

1A IMMOBILIEN

DIE GEMEINDE STELLT SICH VOR

Die Stadt Bern ist eine Einwohnergemeinde und Hauptort des gleichnamigen Kantons. Als «Bundesstadt» nimmt sie für die Schweiz die Funktion der Hauptstadt wahr. Als Sitz der städtischen und grosser Teile der kantonalen sowie eidgenössischen Verwaltung ist Bern das grösste Zentrum öffentlicher Verwaltung des Landes.

Tiefenau ist ein Quartier der Stadt Bern. Es gehört zu den 2011 bernweit festgelegten 114 anerkannten Quartieren und liegt im Stadtteil II Länggasse-Felsenau, dort dem statistischen Bezirk Felsenau. Es ist das nördlichste Quartier von Bern und liegt in der Aareschleife nördlich der „Enge“ auf der Engehalbinsel. Es grenzt an Felsenau, Rossfeld und Aaregg.

Der Grossteil des Quartiers ist bewaldet, im Norden der Rychenbachwald und im Süden der Thomebodewald. Das Spital Tiefenau wurde 2023 geschlossen. Das Zehendermätteli ist ein beliebtes Ausflugslokal von Bern. Dort befindet sich auch Reste einer eisenzeitlichen und römischen Kleinstadt: ein Keltenwall und das Römische Bad im Rychenbachwald.

Nach Norden besteht eine Verbindung Richtung Worblaufen über die Tiefenaubrücke und daneben für die Eisenbahn der RBS (Haltestelle Tiefenau ca. 150 Meter entfernt), wo der S-Bahnhof Bern-Tiefenau in Quartiernähe liegt. Die Zuglinie 34 der RBS verbindet das Quartier mit dem Zentrum.

SIE MÖCHTEN KAUFEN?

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Der Verkaufsrichtpreis für die 5.5-Zimmer Wohnung beträgt CHF 1'295'000.— zuzüglich CHF 30'000.- für den Einstellhallenplatz und CHF 15'000.- für den Aussenabstellplatz.

Der Zuschlag erfolgt durch den Entscheid der Verkäuferschaft.

Reichen Sie ein schriftliches Angebot, begleitet durch eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Hypothekarinstitutes, ein.

Falls wir Sie dabei unterstützen dürfen, so stehen wir Ihnen gerne jederzeit mit unserer Firma 1a-Finanzen GmbH zur Verfügung.

Über die Höhe der Mitbewerberofferten wird keine Auskunft gegeben.

WEITERE SCHRITTE

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahren wird nach Vereinbarung erfolgen. Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich über die 1a-Immobilien Schweiz GmbH getätigt. Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Reservieren Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin.

www.1a-Immobilien.ch
Thomas Bolliger
031 368 01 15

Wir freuen uns auf Sie.

Disclaimer
Diese Verkaufsdokumentation darf ohne unser Einverständnis nicht kopiert oder weiterverwendet werden. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Verkaufsdokumentationen werden anhand uns zur Verfügung stehender Unterlagen sorgfältig zusammengestellt. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung der 1a-Immobilien Schweiz GmbH für den Inhalt dieser Dokumentation ausdrücklich ausgeschlossen. Beim Kauf ist lediglich der Kaufvertrag bindend.

1A IMMOBILIEN

1A
IMMOBILIEN
WIR LIEBEN
IMMOBILIEN

IHRE ANSPRECHPERSON

THOMAS BOLLIGER

Inhaber und Gründer
thomas.bolliger@1a-immobilien.ch

Tel. Nummer
031 368 01 15

Adresse
Bundesgasse 26
Postfach 9239
3011 Bern

Hier geht's auf unsere Website!