VERKAUFSDOKUMENTATION

HERRSCHAFTSWOHNUNG IM 2. STOCK MIT GROSSER TERRASSE

GERECHTIGKEITSGASSE 7, BERN

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Beschrieb Wohngemeinde

2. Beschrieb Wohnlage

3. Beschrieb Gebäude / Wohnung

4. Kennzahlen / Objektdaten

5. Visuelle Übersicht
   - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
   - Fotos Wohnung
   - Situationsplan
   - Grundriss- / Schnittpläne

6. Grundbuchblätter

ROBERT PFISTER AG

B E S C H R I E B W O H N G E M E I N D E

Die Stadt Bern wurde 1191 als Zähringerstadt gegründet und 1208 erstmals urkundlich erwähnt. Heute ist sie die Bundesstadt der Schweiz und damit Sitz von Regierung, Parlament und Bundesverwaltung – das politische Zentrum des Landes. Mit rund 145'000 Einwohnerinnen und Einwohnern zählt sie zu den grösseren Städten der Schweiz und bildet das Herz der Wirtschaftsregion Bern-Mittelland.

Bern verbindet historische Substanz mit moderner Urbanität und bietet eine hohe Lebensqualität. Eine gut ausgebaute Infrastruktur, kurze Wege sowie ein vielfältiges Angebot in den Bereichen Dienstleistung, Gewerbe, Bildung, Kultur und Gastronomie prägen den Standort. Die Wirtschaft ist stark vom öffentlichen Sektor beeinflusst, wird jedoch ebenso durch bedeutende Unternehmen wie Swisscom und die SBB sowie zahlreiche Bundesbetriebe und Institutionen getragen.

Auch der Detailhandel ist breit aufgestellt: Neben modernen Einkaufszentren wie dem Westside und dem Wankdorf Center finden sich in der Innenstadt und in den Quartieren vielfältige Fachgeschäfte, Boutiquen sowie traditionsreiche Uhren- und Schmuckhäuser.

Das Bildungsangebot ist umfassend und reicht von Kindergärten und Volksschulen über Gymnasien und Berufsfachschulen bis hin zur Universität Bern, die mit ihren zahlreichen Instituten und Forschungszentren international vernetzt ist.

Verkehrstechnisch ist Bern hervorragend erschlossen. Der Bahnhof Bern zählt zu den wichtigsten Bahnknotenpunkten des Landes und verbindet die Stadt im dichten Takt mit allen grossen Zentren der Schweiz. Ergänzend dazu bietet der nahegelegene Flughafen Bern regionale und ausgewählte internationale Verbindungen.

Insgesamt präsentiert sich Bern als moderner, leistungsfähiger und zugleich attraktiver Standort mit hoher Lebensqualität.

B E S C H R I E B W O H N L A G E

Die angebotene Wohnung befindet sich an der Gerechtigkeitsgasse 7. Die Liegenschaft Gerechtigkeitsgasse 7, zusammengebaut mit der Junkerngasse 8, befindet sich in der Altstadt von Bern, die als UNESCO-Welterbe anerkannt ist. Die Gerechtigkeitsgasse bildet zusammen mit der Kramgasse die zentrale Ost-West-Achse der mittelalterlichen Zähringerstadt und gilt als eine der exklusivsten und historisch bedeutendsten Wohnlagen Berns.

Die Straße ist geprägt durch ein geschlossenes, denkmalgeschütztes Stadtbild mit überwiegend historischen Gebäuden und durchgehenden Lauben (Arkaden), die eine attraktive, wettergeschützte Passantenzone schaffen. Die Lage ist verkehrsberuhigt, primär auf Fussgänger- und Veloverkehr ausgerichtet und dennoch optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden (Buslinie 12).

Für die Wohnnutzung bietet die Lage eine einzigartige Kombination aus zentraler Innenstadtlage, historischem Flair, hoher Aufenthaltsqualität und unmittelbarer Nähe zu allen städtischen Einrichtungen. Die Lage gilt als besonders wertbeständig und attraktiv für Wohnimmobilien, da sie ein einmaliges, historisches Umfeld mit urbaner Infrastruktur verbindet.

B E S C H R I E B G E B Ä U D E / W O H N U N G

ALLGEMEIN:

Die Liegenschaft Gerechtigkeitsgasse 7 / Junkerngasse 8 in Bern wurde ursprünglich im Jahr 1764 erstellt. Das Gebäude umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäudevolumen beträgt 9’050 m³, der Gebäudeversicherungswert beläuft sich auf CHF 25’329’800.–.

Im Jahr 2012 wurde die Liegenschaft umfassend renoviert. Dabei blieb die historische Gebäudestruktur sichtbar erhalten. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Elektro- und Heizungsinstallationen wurden vollständig erneuert und teilweise auf Putz geführt, um die bestehende Bausubstanz zu schonen. Die Sanierung erfolgte unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Vorgaben sowie in Abstimmung mit der Gebäudeversicherung. Im Zuge der Renovation wurde ein modernes Brandschutzkonzept mit Brandmeldeanlage (Vollschutz) umgesetzt. Ein Personenaufzug gewährleistet die komfortable Erschliessung der Obergeschosse. Der bauliche Zustand der Liegenschaft ist insgesamt als sehr gut zu beurteilen.

WOHNUNG:

Die zum Verkauf stehende 5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss ist grosszügig und sehr hell und weist eine Wohnfläche von rund 210 m² auf. Sämtliche Ausbauten, Einrichtungen und Materialien entsprechen höchsten qualitativen Ansprüchen. Mit insgesamt drei Nasszellen ist ein hohes Mass an Privatsphäre sowie eine individuelle Nutzung der Räume gewährleistet.

Der Salon mit Wohnen und Essen befindet sich im ehemaligen Ballsaal des ursprünglichen Bauzustands von 1764. Als bewusste Hommage an diese historische Nutzung wurde – in Anlehnung an den Ballsaal des Schlosses Versailles in Paris – ein hochwertiges Tafelparkett Versailles aus Eiche verlegt. Die Wände sind in Gips ausgeführt und mit barockem Brusttäfer versehen, die Decken bestehen aus Gips mit Stuckstab. Die erneuerten Fenster bestehen aus Holz mit barocker Einteilung und Isolierverglasung; auf der Aussenseite kommt eine gezogene Glasscheibe zum Einsatz.

Im Wohnzimmer befindet sich ein originales barockes Cheminée aus dem 18. Jahrhundert, aus Sandstein, zugeschrieben J.F. Funk, welches vollständig funktionstüchtig ist und direkt auf den Wohnbereich ausgerichtet ist. Dieses stellt ein bedeutendes historisches und wertrelevantes Ausstattungselement dar.

B E S C H R I E B W O H N U N G

Die Zimmer sowie die Küche sind mit Berner Parkett aus Tanne und Eiche ausgestattet. Die Wände und Decken sind analog zum Wohnbereich mit barockem Brusttäfer und Stuckstab gestaltet. Die Zimmertüren bestehen aus Eiche und sind als historische Türen im Berner Barock ausgeführt. Die Fenster entsprechen in Gestaltung und Materialisierung denjenigen des Wohnbereichs.

Die freistehende Küche ist den Gegebenheiten eines historischen Altstadthauses angepasst. Die Fronten bestehen aus farbig gespritztem Holzwerkstoff, die Arbeitsflächen aus Granit Nero Assoluto. Die Ausstattung umfasst modernste Küchengeräte, darunter Induktionskochherd, Dampfabzug mit Umluft, eingebauten Heissluftbackofen, Nespresso-Kaffeemaschine, Geschirrspüler sowie Kühlschrank.

Die Wohnung verfügt über drei Nasszellen mit modernen, weissen Sanitäreinrichtungen. Die Böden sind fugenlos mit Colorstone ausgeführt, die Wände mit fugenlosem Wandbelag Palum. Ein vom Treppenhaus autonom zugängliches Terrassenzimmer mit integrierter Nasszelle verfügt – ebenso wie der Master-Bedroom – über direkten Zugang zum grosszügigen, hochwertig gestalteten Terrassenbereich mit einer Fläche von rund 113 m². Dieser Aussenraum ist in Grösse, Gestaltung und Lage innerhalb der Berner Altstadt als aussergewöhnlich einzustufen und stellt einen wesentlichen Mehrwert der Wohnung dar.

Die Wohnung ist zusätzlich über einen Privatlift erschlossen, welcher direkt vom Hauseingang in die Wohnung führt, und ein aussergewöhnliches Komfort- und Exklusivitätsmerkmal darstellt. Ein separates Kellerabteil ist nicht vorhanden. Waschmaschine und Tumbler befinden sich im wohnungsinternen Reduit.

Die Wohnung verfügt über die notwendigen Schalter und Steckdosen, zwei Telefonanschlüsse sowie je einen Fernsehanschluss pro Zimmer. Eine Gegensprechanlage mit automatischem Türöffner ist installiert. Die Wohnung ist an eine Brandmeldeanlage mit Vollschutz angeschlossen.

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine zentrale Gasheizung. Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren, im Bad zusätzlich über einen Handtuchradiator. Die Nassräume sind über separate Lüftungsaggregate geführt und werden über Dach entlüftet.

Die Wohnung verfügt aktuell über keine eigenen Autoabstellplätze. Es besteht die Möglichkeit, einen Einstellhallenplatz dazuzukaufen. Dieser ist bequem mittels Autolift erreichbar. Der Preis ist auf Anfrage erhältlich.

ROBERT PFISTER AG

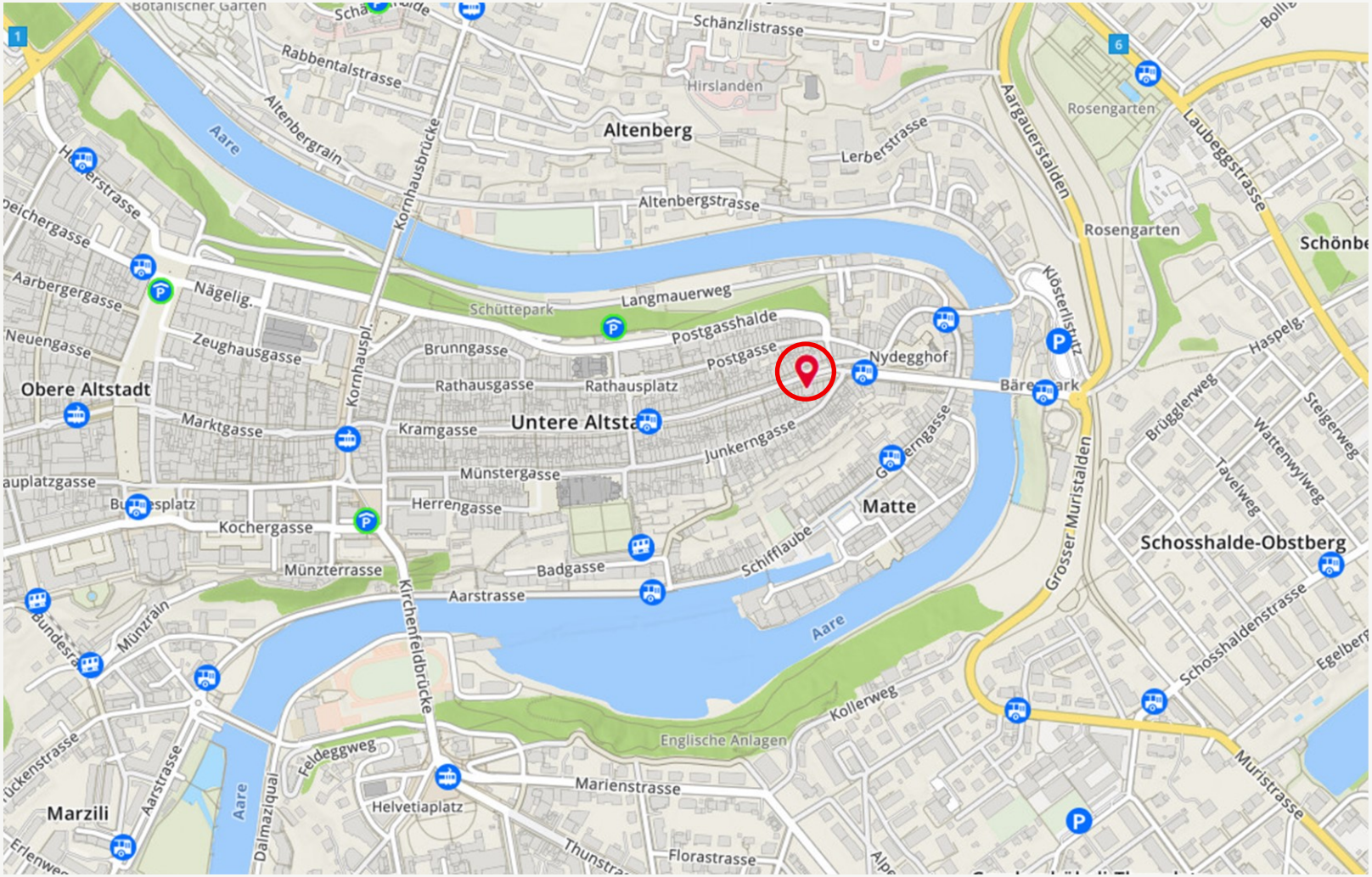
K E N N Z A H L E N / O B J E K T D A T E N

Baujahr	1764 (umfassende Sanierung 2012)		
Grundstück | Einheit	GB-Nr. 195 (Fläche Parzelle 459m^2) | GB Nr. 195-3 (Fläche Wohnung ca. 210 m^2/NF | Terrasse 113 m^2)		
Wertquote	185 / 1000		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	2'250'800.00	Wohnung
Registerschuldbrief	Fr.	1'584’000.00	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	25’329'800.00	Gebäude
Erneuerungsfonds	Fr.	379'908.33	per 31.12.25 / Gemeinschaft
	Fr.	99'797.67	per 31.12.25 / Heizung
	Fr.	88'745.61	per 31.12.25 / Kaufobjekt (Anteil beider Fonds kumuliert)
Gemeinschaftsbeiträge p.a.	Fr.	ca. 19’000.00	Wohnung (inkl. Äufnung Erneuerungsfonds)
Verkaufsrichtpreis	Fr.	4’280'000.00	Verkehrswert
	Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden		
Kauftermin	nach Vereinbarung		
Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 031 / 320 31 39		
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden.		

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

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. Die Wohnung ist aktuell vermietet.

KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



FOTOS WOHNUNG

Küche

Zimmer 1 mit Nasszelle

Eltern mit Ankleide und …

Badezimmer

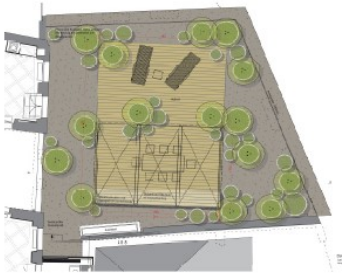
FOTOS WOHNUNG

Wohnen / Essen mit Kamin

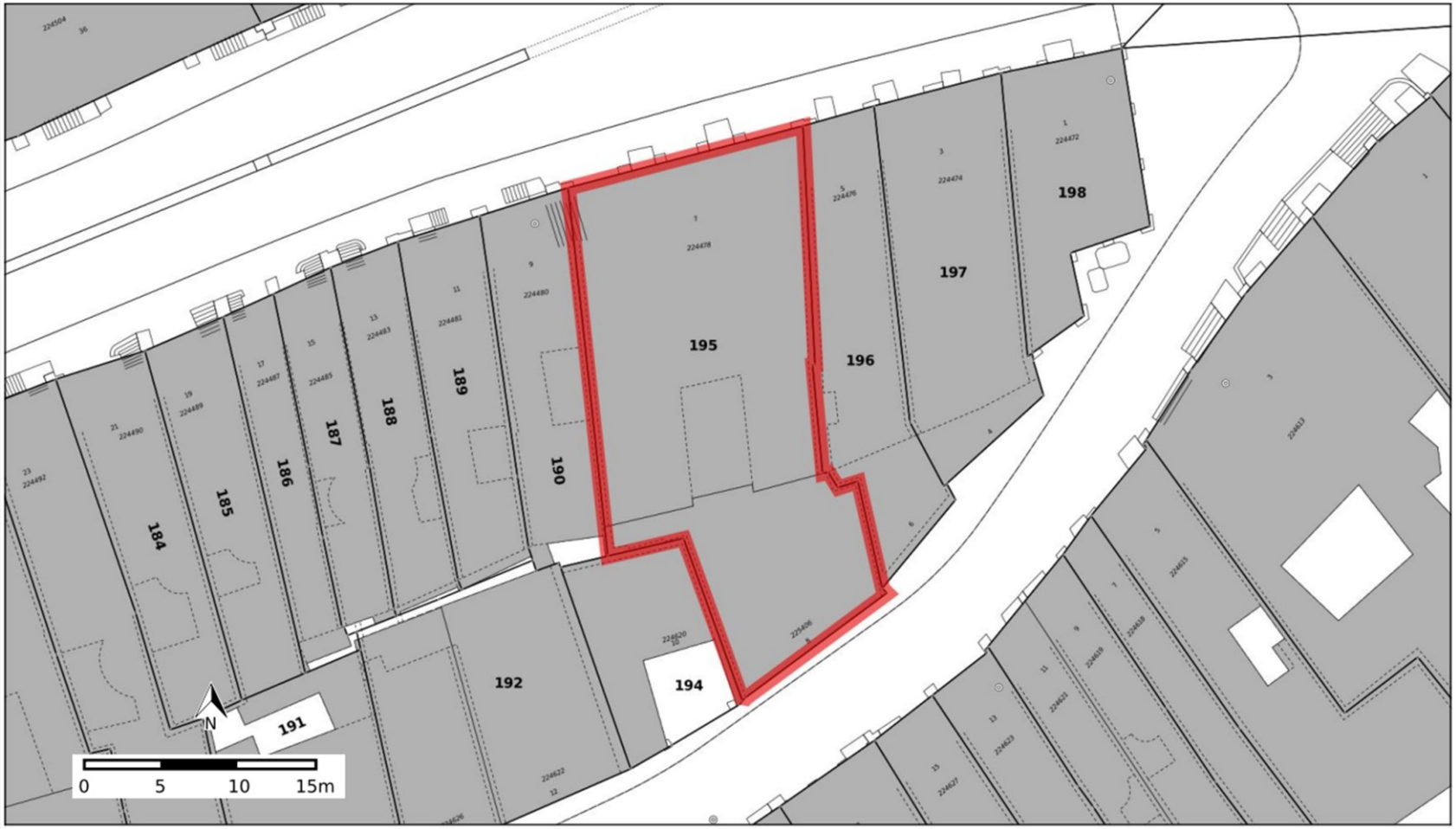
Vorraum / Spielzimmer / Büro

Zimmer 2 mit Nasszelle

FOTOS WOHNUNG

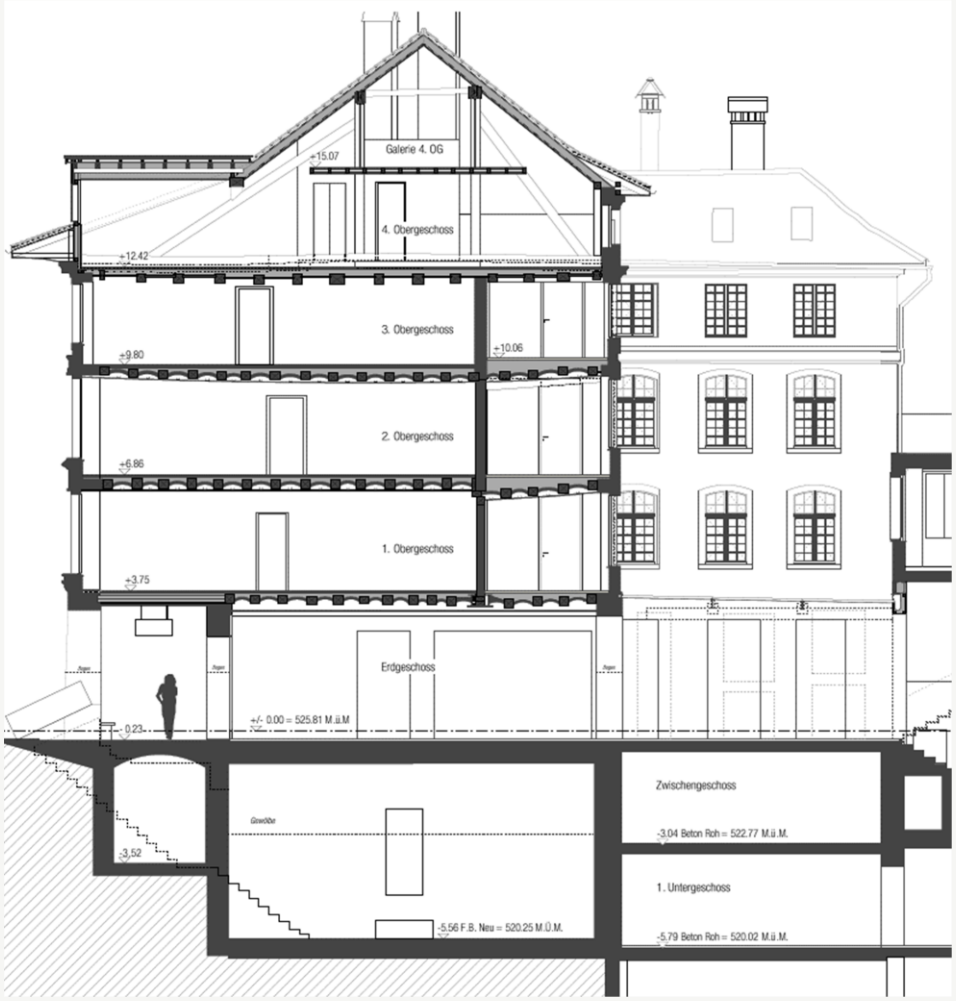


SITUATIONSPLAN



GRUNDRISS WOHNUNG

SCHNITT A-A



ROBERT PFISTER AG

GRUNDBUCHBLÄTTER

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Bern 1 (Altstadt/Bahnhof) / 195-3

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch
Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	351.1 Bern 1 (Altstadt/Bahnhof)
Grundstück-Nr.:	195-3
E-GRID:	CH551346443545
Stamm-Grundstück:	LIG Bern 1 (Altstadt/Bahnhof)/195
Wertquote:	185/1000
Mit Sonderrecht an:	Wohnung im 2. Obergeschoss
Dominierte Grundstücke:	
AV Bemerkungen:	
Amtlicher Wert*:	CHF 2'250'800.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGBB*:	
Bemerkungen*:	
Alpgrundstücke*:	

Eigentum:

Anmerkungen:

07.02.2012 034-2012/1862/0	**Eigentumsbeschränkung gemäss DPG** ID.034-2012/000905
25.04.2012 034-2012/6040/0	**Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft** ID.034-2012/004508

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 01. April 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 06. April 2026:	keine

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Bern 1 (Altstadt/Bahnhof) / 195-3

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch
Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

3071 Ostermundigen, 07. April 2026/INP

Grundbuchverwalter/-in

GRUNDBUCHBLÄTTER

Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bern 1 (Altstadt/Bahnhof) / 195

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	351.1 Bern 1 (Altstadt/Bahnhof)
Grundstück-Nr.:	195
E-GRID:	CH813549467684
Adresse*:	Altstadt Bern
Plan-Nr.*:	41075, 41115
Fläche*:	459 m2, AV93
Bodenbedeckung*:	
Gebäude*:	Wohn- und Geschäftshaus, Restaurant, 327 m2 Gerechtigkeitsgasse 7, 3011 Bern Gebäude/Bauten, 132 m2 Junkerngasse 8, 3011 Bern
Dominierte Grundstücke:	
AV Bemerkungen:	
Amtlicher Wert*:	CHF 0.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGBB*:	
Bemerkungen*:	
Alpgrundstücke*:	

Eigentum:

Dienstbarkeiten:

24.11.2009 003-2009/14384/0 **R** **Mikropfähle** ID.003-2010/001128
z.L. LIG Bern 1 (Altstadt/Bahnhof)/190

Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bern 1 (Altstadt/Bahnhof) / 195

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 01. April 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 06. April 2026:	keine

3071 Ostermundigen, 07. April 2026/INP

Grundbuchverwalter/-in