ROBERT PFISTER AG

VERKAUFSDOKUMENTATION

LOFTWOHNUNG MIT GALERIE IM DACHGESCHOSS

GERECHTIGKEITSGASSE 7 | JUNKERNGASSE 8, 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 und dient der ausschliesslichen Wohnnutzung. 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.–.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2012 umfassend renoviert, wobei die historische Gebäudestruktur sichtbar erhalten blieb. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Elektro- und Heizungsinstallationen wurden erneuert und teilweise auf Putz geführt, um die bestehende Substanz zu schonen. Die Renovation erfolgte unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Vorgaben und in Abstimmung mit der Gebäudeversicherung. Die Massnahmen beinhalteten ein modernes Brandschutzkonzept mit Vollschutzanlage und Feuerlöschern. Ein Personenaufzug gewährleistet die komfortable Erschliessung der Obergeschosse. Der bauliche Zustand ist als sehr gut zu beurteilen.

WOHNUNG:

Die zum Verkauf stehende Einheit liegt im 4. Obergeschoss der Liegenschaft und erstreckt sich über zwei Ebenen inklusive offener Galerie. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus oder direkt über den Aufzug mit Schlüsselschaltung.

Die Wohnung weist eine Nettofläche von ca. 250 m² auf. Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Entrée mit Reduit unter der Galerietreppe und Garderobe
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Cheminée, Gipswänden und -Decken
- Moderne, offene Küche mit Induktionskochherd, Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank sowie Waschmaschine/Tumbler
- Disponibelzimmer mit Parkettboden und Reduitraum mit Faltwand
- Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer (Dusche/WC) und Einbauschränken
- Offene Galerie, flexibel nutzbar als weiteres Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsraum, mit lichtdurchflutetem Bad und freistehender Badewanne
- Gäste-WC mit fugenlosem Boden und Palum-Wänden

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

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige, exklusive Ausstattung. Zu den besonderen Merkmalen zählen:

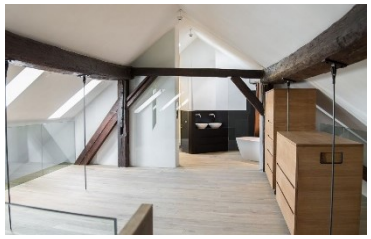
- Hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Corian)
- Moderne Sanitäreinrichtungen in allen Bädern
- Glasbrüstung auf der Galerie
- LED-Beleuchtung und Multimedia-Dosen (TV, Internet)
- Gegensprechanlage mit Kamera und automatischem Türöffner
- Vollschutz-Brandmeldeanlage in allen Zimmern

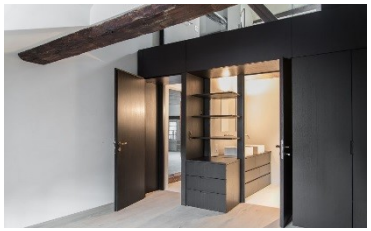
Die folgenden technische Installationen sind vorhanden:

- Zentrale Gasheizung mit Radiatoren; Handtuchradiatoren in den Bädern
- Zentrale Warmwasseraufbereitung, teilweise Nutzung von Abwärme der Lüftungsanlage des Restaurants
- Vertikal geführte Ver- und Entsorgungsleitungen
- Lüftung der Nassräume über Dach
- Aufzug mit direktem Zugang zur Wohnung

Die Wohnung zeichnet sich durch ein einzigartiges Wohnambiente aus, das historische Bausubstanz mit modernem Ausbau kombiniert. Die offene Galerie ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsraum. Die zentrale Lage innerhalb eines denkmalgeschützten Gebäudes in Bern trägt erheblich zum hohen Wohnwert bei.

Die Wohnung verfügt aktuell über keinen Balkon/Terrasse oder eigene Autoabstellplätze. Es besteht die Möglichkeit, einen Einstellhallenplatz dazuzukaufen. Dieser ist bequem mittels Autolift erreichbar. Der Preis ist auf Anfrage erhältlich.





ROBERT PFISTER AG

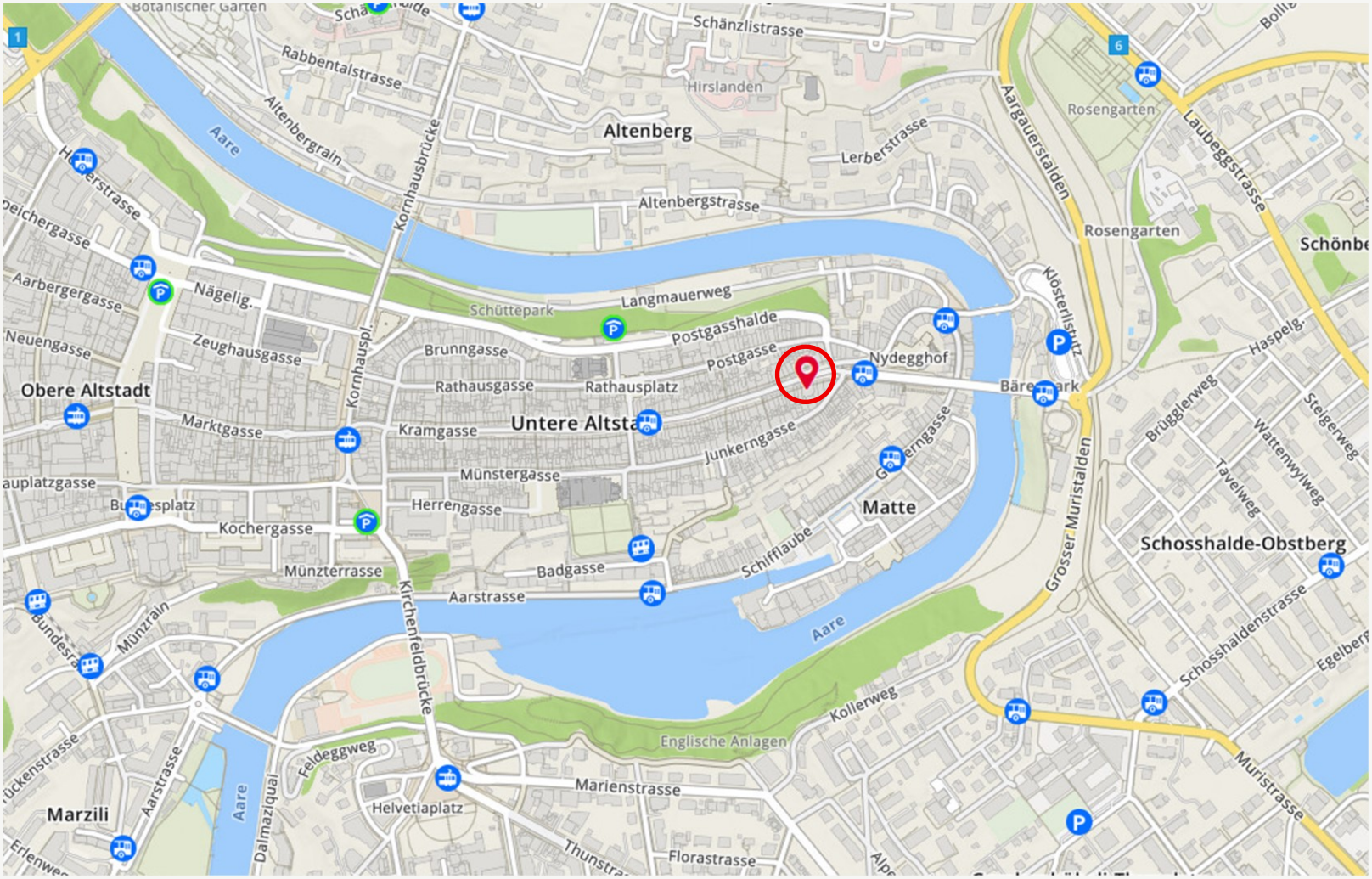
K E N N Z A H L E N / O B J E K T D A T E N

Baujahr	1764 (umfassende Sanierung 2012)		
Grundstück | Einheit	GB-Nr. 195 (Fläche Parzelle 459 m^2) | GB Nr. 195-6 (Fläche Wohnung ca. 250 m^2/NF)		
Wertquote	180 / 1000		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	1'756’200.00	Wohnung
Registerschuldbrief	Fr.	1‘832‘200.00	
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.	86'347.08	per 31.12.25 / Kaufobjekt (Anteil beider Fonds kumuliert)
Gemeinschaftsbeiträge p.a.	Fr.	ca. 18‘500.00	Wohnung
Verkaufsrichtpreis	Fr.	2’780‘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		

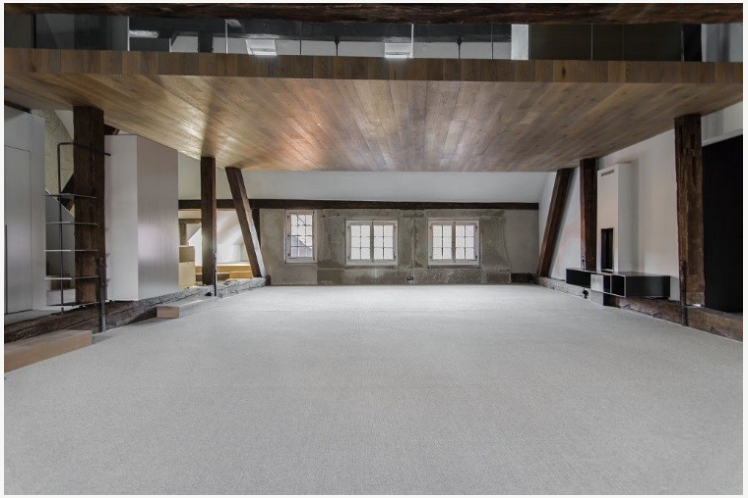
KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

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



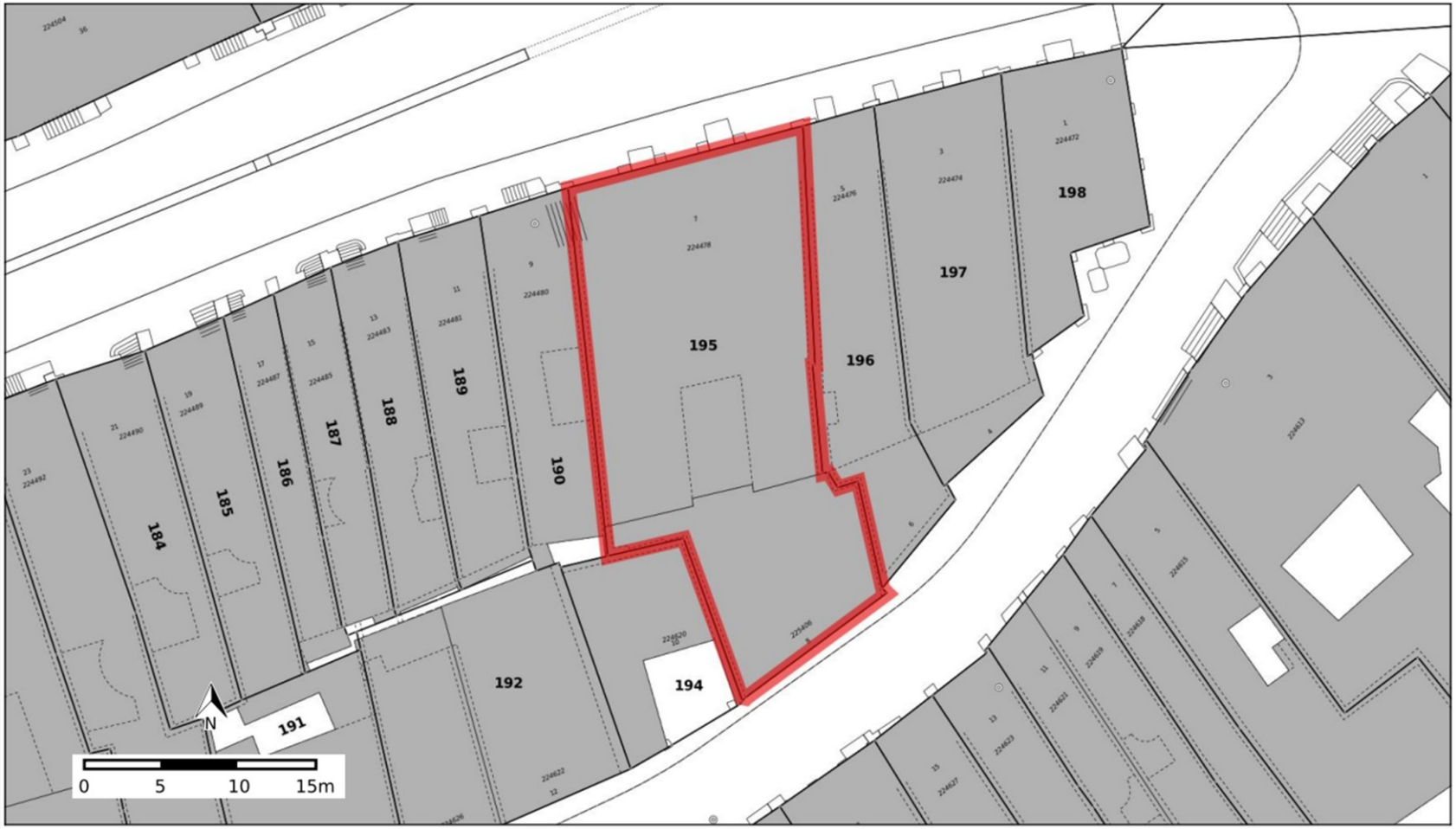
FOTOS WOHNUNG



FOTOS WOHNUNG

FOTOS WOHNUNG

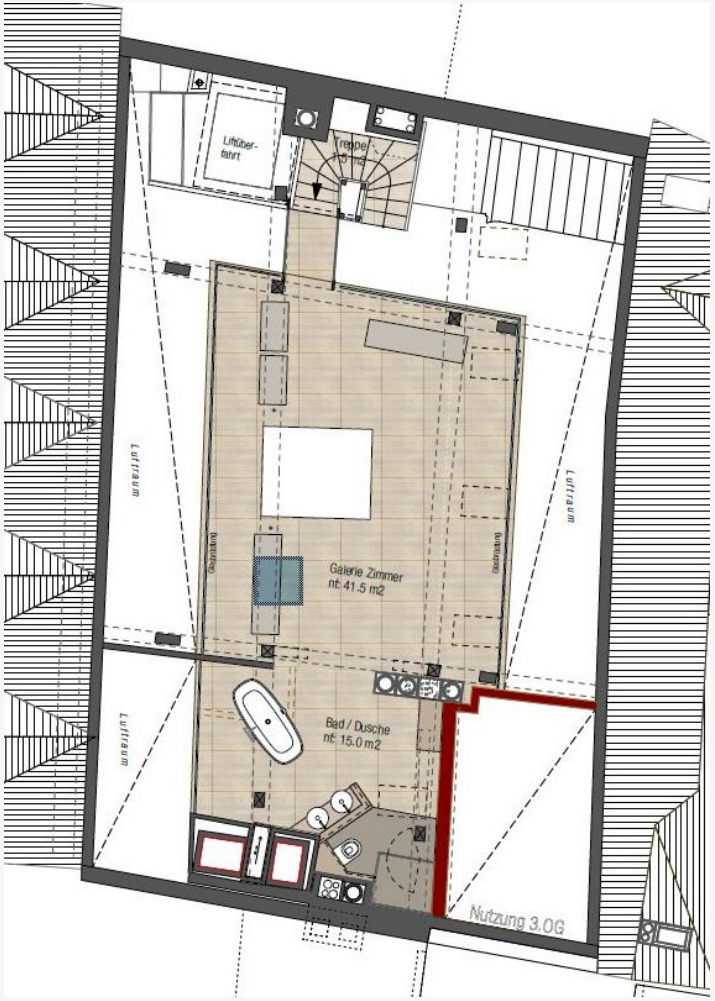
SITUATIONSPLAN



GRUNDRISS

Küche
nf: 20.6 m2
Lift
Entrée
nf: 11.5 m2
Eingang Treppe
nf: 12.0 m2
Disponibel
nf: 20.5 m2
Reduit
Wohnen / Essen
nf: 99.0 m2
Zimmer
nf: 22.7 m2
WC /Du
nf: 4.4 m2
WC
nf: 1.5m2
Nutzung 3.OG

GRUNDRISS GALERIE



SCHNITT A–A

GRUNDBUCHBLÄTTER

Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Bern 1 (Altstadt/Bahnhof) / 195-6

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.:	195-6	
E-GRID:	CH804435724697	
Stamm-Grundstück:	LIG Bern 1 (Altstadt/Bahnhof)/195	
Wertquote:	180/1000	
Mit Sonderrecht an:	Wohnung mit Galerie im 4. Obergeschoss	25.04.2012 034-2012/6040/0 Abänderung
Dominierte Grundstücke:		
AV Bemerkungen:		
Amtlicher Wert*:	CHF 1'756'200.00, 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

Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Bern 1 (Altstadt/Bahnhof) / 195-6

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:

Anmerkungen:

31.03.2009 003-2009/2821/0	**Stockwerkanteile verpfändet** ID.003-2009/000855
31.03.2009 003-2009/2821/0	**Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes** ID.003-2009/000856
10.01.2012 034-2012/340/0	**Eigentumsbeschränkung gemäss NHG und NHV** ID.034-2012/000299

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