



VERKAUFS DOKUMENTATION

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IM BAURECHT

ROBERT PFISTER AG

WINKELRIEDSTRASSE 56/56a, 3014 BERN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage
2. Beschrieb Liegenschaft
3. Kennzahlen / Objektdaten
4. Visuelle Übersicht
 - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
 - Fotos
 - Situationsplan
 - Grundrisspläne
5. Grundbuchblätter

BESCHRIEB GEMEINDE

Die 1191 gegründete Zähringerstadt ist mit ihren knapp 142'000 Einwohnern die Hauptstadt der Schweiz und damit die politische Zentrale des Landes - ebenso das Zentrum der Wirtschaftsregion Espace-Mittelland.

Nicht zuletzt dank der charakteristischen, weltberühmten Lauben wurde die Berner Altstadt in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen. Die aktive, betriebsame Stadt, deren Fassaden von vergangenen Zeiten zeugen, zieht jährlich tausende von Touristinnen und Touristen an. Neben der Ovomaltine wurde die Toblerone in Bern erfunden. Grössen wie Albert Einstein und Paul Klee lebten und wirkten in der lebhaften Zähringerstadt.

Die Stadt bietet selbstredend ein umfassendes Angebot im Bereich Dienstleistung, Gewerbe, Detailhandel sowie Kultur und Gastronomie. Auch in puncto Verkehrsanbindung ist Bern sowohl national wie international exzellent vernetzt.

Das Angebot an Freizeit- und Sportaktivitäten in Bern ist beinahe grenzenlos: Attraktionen wie der BärenPark, das Kunstmuseum und andere Museen, das Zentrum Paul Klee oder der Zibelemärit, aber auch ein Ausflug in einen kleinen städtischen Park – sie alle tragen zur grossen Lebensqualität und zur Erholung in der Stadt Bern bei.

Anziehungskraft haben auch die jährlich wiederkehrenden Sport- und Kulturveranstaltungen wie der Grand Prix von Bern oder das Kleinkunstfestival Buskers. Wer sich selbst fit halten möchte, findet ein breites Angebot an sportlichen Aktivitäten.

Shopping in Bern ist eine zusätzliche Attraktion. Ob grosse Einkaufszentren, trendige Shops in den Lauben, edle Geschäfte oder schlichte Quartierläden nebenan – das umfassende Angebot deckt sämtliche Wünsche ab

BESCHRIEB LAGE

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft befindet sich an der Winkelriedstrasse 56 / 56a im Stadtteil Breitenrain-Lorraine.

Verkehrstechnisch ist die Liegenschaft optimal gelegen: die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft - die Fahrzeit zum Hauptbahnhof beträgt nur wenige Minuten. Auch die Autobahn ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Vor der Liegenschaft selber befinden sich auch öffentliche Parkplätze.

Einkaufsmöglichkeiten in Filialen von Grossverteilern und in Spezialgeschäften befinden sich im Quartier und sind bequem zu Fuss erreichbar. Attraktive Naherholungsgebiete liegen in nächster Nähe – z.B. die Ufer der Aare oder der Berner Hausberg „Gurten“.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

Die zur Disposition stehende Liegenschaft wurde im Jahr 1956/57 in Massivbauweise im Baurecht erstellt und verfügt über einen umbauten Raum (nach GVB) von 3'956 m³.

Das Raumprogramm umfasst folgende Objekte:

- 1x Coiffeursalon
- 1x Restaurant
- 1x Kiosk
- 4x Laden / Gewerberaum
- 1x 5-Zimmerwohnung

Baulich befindet sich die Liegenschaft in einem angemessen unterhaltenen Zustand. Das Gebäude wird mit einer Ölheizung beheizt.

Auf der Parzelle ist ein selbständiges und dauerndes Baurecht zu Lasten der Burgergemeinde Burgdorf eingetragen.

SANIERUNGEN:

2004: Flachdachsanierung über Laden | Fr. 52'000.00

2007: Ersatz Fenster Wohnung | Fr. 11'000.00

2009 Sanierung WC Restaurant | Fr. 68'000.00

2010: Heizungssanierung (Öl) exkl. Boiler | Fr. 16'000.00

2016 Kanalisationssanierung (Inliner) | Fr. 35'000.00

2017 Ersatz der Fenster, Dachsanierung, Ersatz div. Storen, Fassade gestrichen (betrifft das Restaurant-Gebäude) | Fr. 108'000.00

2018 Sanierung Lebensmittelladen inkl. Elektroarbeiten | Fr. 45'000.00

2022 Sanierung Coiffeursalon inkl. Ersatz Elektroverteilung (Innenausbau d. Mieterschaft) | Fr. 48'000.00

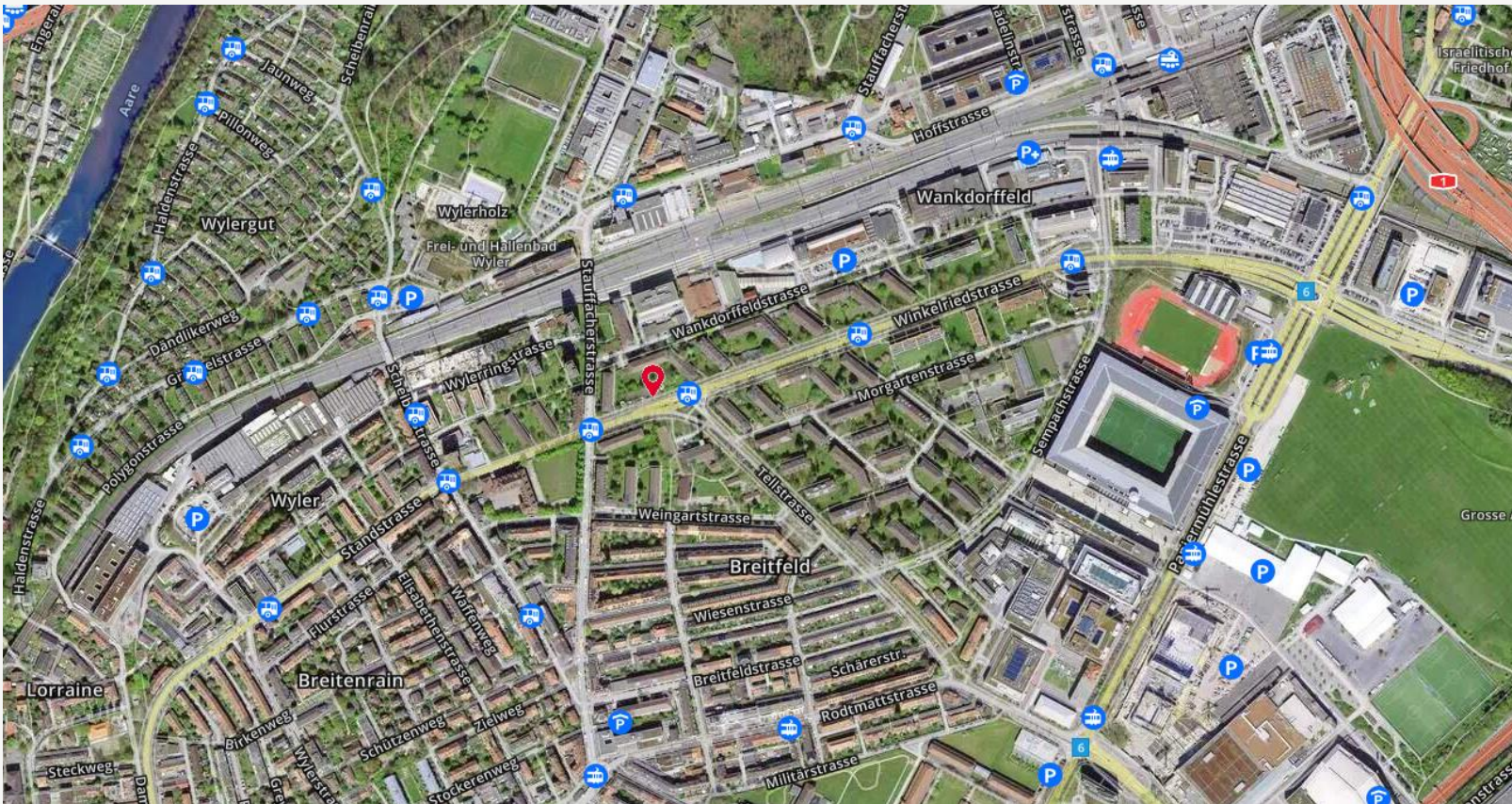
KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1956/57		
Grundstück	GB-Nr. 2562 (Fläche Parzelle 1'305 m ²)		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	1'305'900.00	
Schuldbriefe	Fr.	830'000.00	
Baurechtszins p.a.	Fr.	24'890.00	(wurde neu ausgehandelt / läuft dann fest bis am 31.12.2080 und kann vor der Beurkundung neu abgeschlossen werden).
Gebäudeversicherungswert	Fr.	2'870'300.00	3'812 m ³ Haus Nr. 56
	Fr.	108'600.00	144 m ³ Haus Nr. 56A (ehem. Kioskgebäude)
Bruttorendite	Fr.	6.5 %	(Miete abzgl. Baurechtszins)
Nettomietzinseinnahmen p.a.	Fr.	140'256.00	inkl. Inkasso Antenne
Verkaufsrichtpreis	Fr.	1'770'000.00	
	Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden		
Kauftermin	nach Vereinbarung		

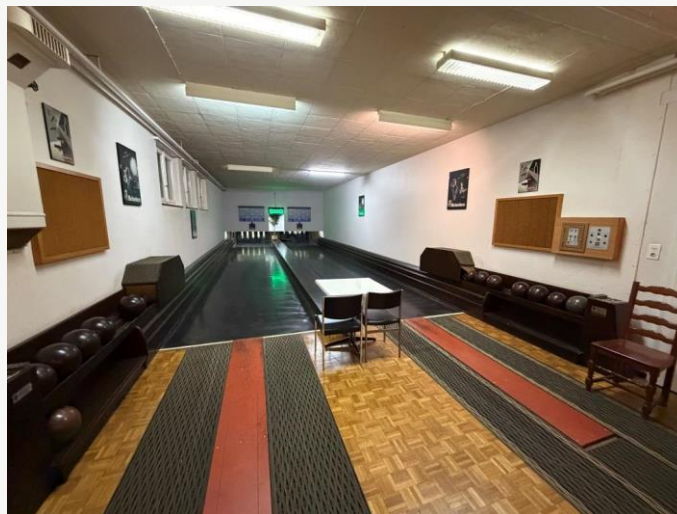
KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 031 / 320 31 31
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden
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.

KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



FOTOS



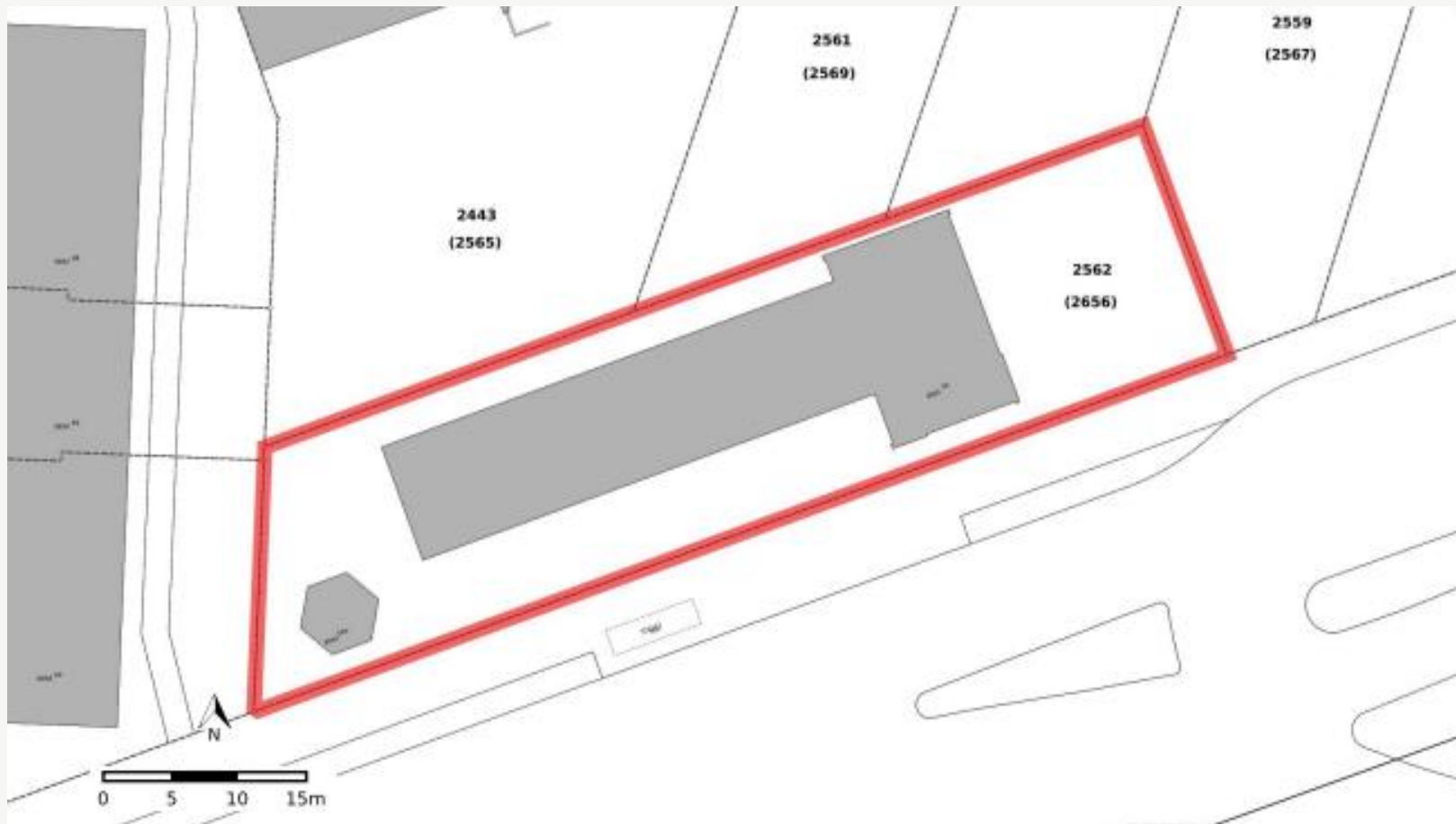
FOTOS



FOTOS



SITUATIONSPLAN



FLÄCHENPROGRAMM

GESCHÄFTSHAUS NR. 56

UNTERGESCHOSS: 357 m²

- Neben- und Lagerräume zu Restaurant
- Kegelbahn
- Neben- und Lagerräume zu Ladentrakt
- Gewerberaum West
- Haustechnik

ERDGESCHOSS: 391 m²

- Restaurant
- Ladentrakt

OBERGESCHOSS: 101 m²

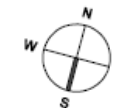
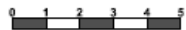
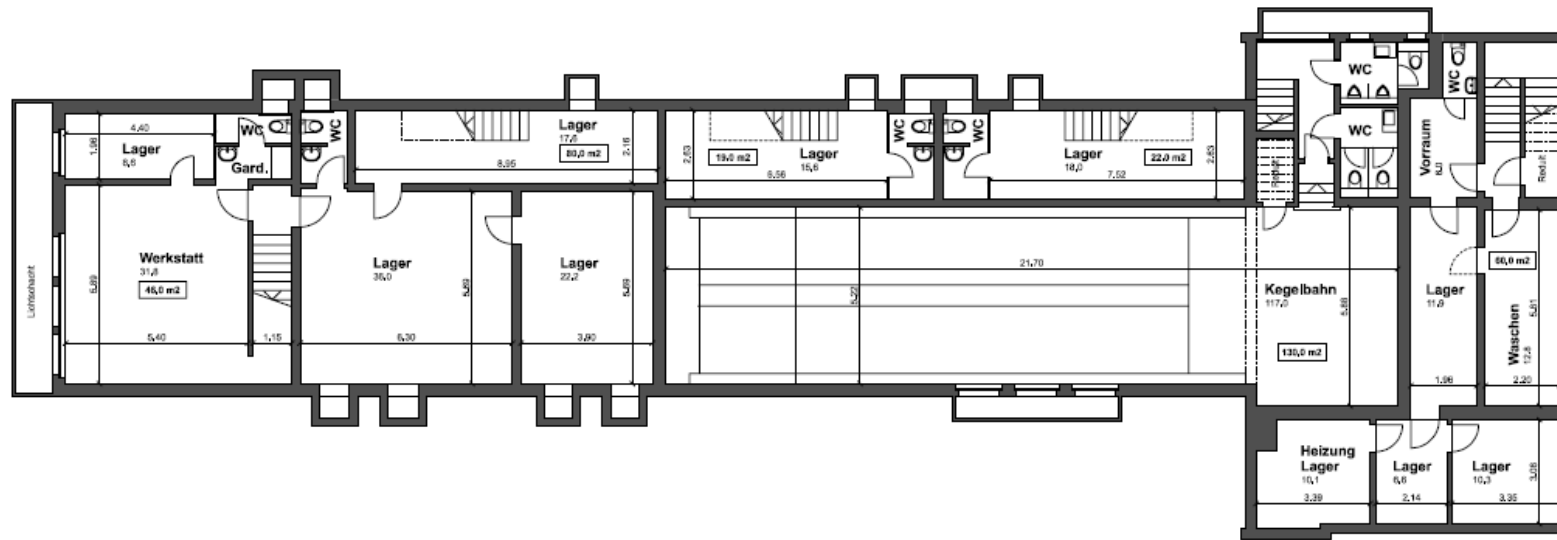
- Betriebswohnung

PAVILLON Nr. 56A

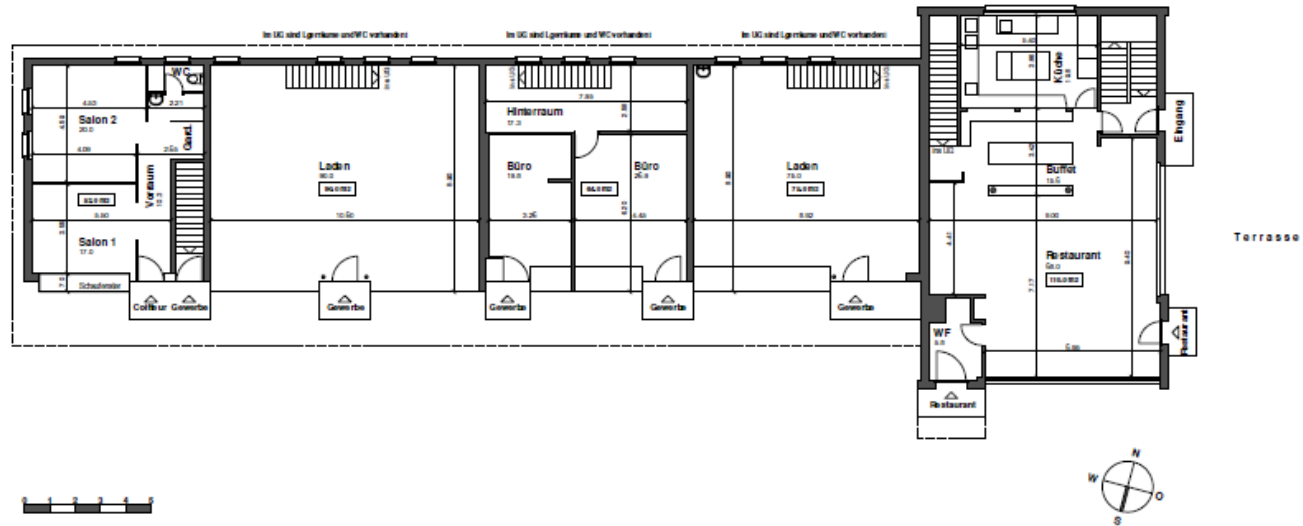
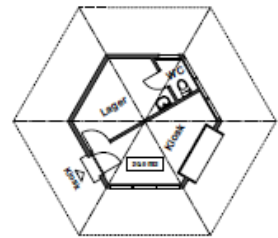
ERDGESCHOSS: 20 m²

- Ehem. Kiosk mit Nebenraum

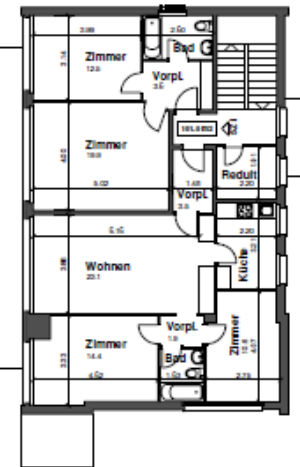
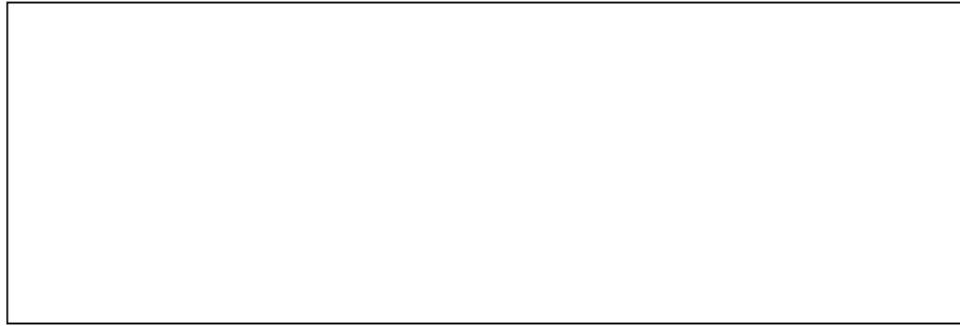
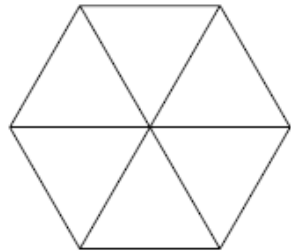
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS 1. STOCK



GRUNDBUCHBLÄTTER

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Bern 5 (Lorraine/Breitenrain) / 2562

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	351.5 Bern 5 (Lorraine/Breitenrain)
Grundstück-Nr	2562
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH855346883589
Fläche	1'305 m², AV63
Plan-Nr.	2516
Lagebezeichnung	Bern
Bodenbedeckung	Wankdorffeld
Gebäude / Bauten	Gebäude, 481 m² Gartenanlage, 824 m² Wohn- und Geschäftshaus Winkelriedstrasse 56, 3014 Bern Restaurant Gesamtfläche 457 m² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2056) Gebäude gehört zu BR 2056 ohne Gewähr Kiosk Winkelriedstrasse 56a, 3014 Bern Gesamtfläche 24 m² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2056) Gebäude gehört zu BR 2056 ohne Gewähr

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Bürgergemeinde Bern Feldgut Domänenverwaltung	04.06.1875 030-99/241 Tausch 27.10.1950 030-IV/4034 Tausch
---	---

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

02.07.1955 030-IV/9194	(L) SDR Baurecht, bis 31.12.2035 ID.003-2001/007637 z.G. SDR Bern 5 (Lorraine/Breitenrain) 351.5/2656	22.06.1995 003-1995/5970/0
------------------------	--	----------------------------

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

22.06.1995 003-1995/5970/0	Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) ID.003-2001/007640
22.06.1995 003-1995/5970/0	Vereinbarung betreffend Heimfall ID.003-2001/007641

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometriegeschäfte bis	10.12.2025	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	09.12.2025	Keine

GRUNDBUCHBLÄTTER (Baurecht)

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Bern 5 (Lorraine/Breitenrain) / 2656

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	351.5 Bern 5 (Lorraine/Breitenrain)
Grundstück-Nr	2656
Grundstückart	Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)
E-GRID	CH852646933627
02.07.1955 030-IV/9194	(R) SDR Baurecht, bis 31.12.2035
	ID.003-2001/007728
	z.L. LIG Bern 5 (Lorraine/Breitenrain)
	22.06.1995 003-1995/5970/0
	351.5/2562
Fläche	1'305 m², AV93
Plan-Nr.	2518
Belastete Teilflächen	Lastend auf (geometrischer Verschnitt) Bern 5 (Lorraine/Breitenrain) 351.5/2562 1'305 m²
Lagebezeichnung	Bern Wankdorffeld
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus Winkelriedstrasse 56, 3014 Bern
	Restaurant
	Gesamtfläche 457 m²
	(auf mehreren Grundstücken)
	Geometrisch auf 1 LIG / 1
	SDR (2656)
	Gebäude gehört zu BR 2656
	ohne Gewähr
	Kiosk Winkelriedstrasse 56a, 3014 Bern
	Gesamtfläche 24 m²
	(auf mehreren Grundstücken)
	Geometrisch auf 1 LIG / 1
	SDR (2656)
	Gebäude gehört zu BR 2656
	ohne Gewähr

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Keine

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

02.07.1955 030-IV/9194	(L) Gewerbebeschränkung ID.003-2001/007728 z.G. Bürgergemeinde Bern
------------------------	--

Vormerkungen

22.06.1995 003-1995/5970/0	Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) ID.003-2001/007728
22.06.1995 003-1995/5970/0	Vereinbarung betreffend Heimfall ID.003-2001/007729

Pfandrechte

02.07.1955 030-IV/7987	Grundpfandverschreibung, MH, Baurechtszins-Sicherung, ID.003-2001/023872, Einzelpfandrecht
	Grundpfandgläubiger Bürgergemeinde Bern

gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	10.12.2025	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	09.12.2025	Keine