# VERKAUFSDOKUMENTATION

## 3 ½-ZIMMER– EIGENTUMSWOHNUNG IM 3. STOCK

HOLENACKERSTRASSE 1, 3027 BERN

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

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage

2. Beschrieb Liegenschaft

3. Kennzahlen / Objektdaten

4. Visuelle Übersicht
   - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
   - Fotos
   - Situationsplan
   - Grundrisspläne

5. Grundbuchblätter

# BESCHRIEB GEMEINDE

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.

# BESCHRIEB LAGE

Die Liegenschaft Holenackerstrasse 1, 3027 Bern, befindet sich im westlichen Stadtgebiet der Stadt Bern, im Quartier Bethlehem/Holenacker. Es handelt sich um eine städtisch geprägte Wohn- und Mischzone mit überwiegend mehrgeschossigen Wohnbauten sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Infrastrukturnutzungen. Die Umgebung weist eine verdichtete Bebauungsstruktur mit aufgelockerten Grün- und Freiräumen auf und ist primär wohnorientiert.

Die Liegenschaft ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden; Tram- und Bushaltestellen (u. a. Tramlinie 8) befinden sich in kurzer Gehdistanz und ermöglichen eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum von Bern sowie in die umliegenden Quartiere.
Auch für den motorisierten Individualverkehr ist die Lage günstig, da wichtige Verkehrsachsen und die Autobahnanschlüsse Bern-Bethlehem bzw. Bern-Brünnen in wenigen Fahrminuten erreichbar sind. In der näheren Umgebung bestehen diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, soziale Einrichtungen sowie Freizeit- und Erholungsangebote. Das Einkaufs- und Freizeitzentrum Westside ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gute Erschliessung, eine umfassende Infrastruktur und eine solide Wohnlage im urbanen Kontext des Berner Westens aus.

ROBERT PFISTER AG

# B E S C H R I E B  L I E G E N S C H A F T

ALLGEMEIN:

Das zu verkaufende Objekt betrifft das Gebäude Holenackerstrasse 1 in Bern, welches im Jahr 1981 erstellt wurde und der Wohnnutzung dient. Der umbaute Raum beträgt gemäss Angaben der Gebäudeversicherung Bern insgesamt 9’758 m³. Der Gebäudeversicherungswert beläuft sich auf CHF 8'141’800.–.

Die Liegenschaft besteht aus einem Kellergeschoss mit Zugang zur Einstellhalle, einem Erdgeschoss sowie acht Obergeschossen. Das Mehrfamilienhaus wurde laufend unterhalten und präsentiert sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

Die Liegenschaft wird mittels Fernwärme beheizt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über Radiatoren.

WOHNUNG:

Die 3.5-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss weist eine Wertquote von 36/1’000 auf. Der Grundriss entspricht dem Baujahr und ist grundsätzlich hell sowie zweckmässig ausgestaltet. Die Räume verfügen über eine normale Raumhöhe.

Die Wohnung umfasst einen grosszügigen Wohn- und Essbereich sowie zwei helle Schlafzimmer. Die Küche befindet sich in einem älteren Zustand. Die Küchenschränke sind in einem speziellen Grünton gehalten. Der Herd ist mit elektrischen Gusskochplatten ausgestattet.

Das Badezimmer ist funktional bemessen, zeitlos und schlicht in Weiss gehalten und mit einem Doppellavabo sowie einer Badewanne ausgestattet. Das WC ist separat angeordnet.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein kleines Reduit sowie grosse Einbauschränke im Eingangsbereich, welche zusätzlichen Stauraum bieten. Der Balkon ist sowohl über die Küche als auch über eines der Schlafzimmer zugänglich.

Die Bodenbeläge in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen sowie im Eingangsbereich bestehen aus Laminat- oder Parkettboden. In den Nasszellen ist ein Plattenboden verlegt, während die Küche über einen Linoleumboden verfügt. Wände und Decken sind durchgehend in Weiss gehalten.

Die Waschküche befindet sich im Untergeschoss und steht der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ebenfalls zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein fest zugeteilter Einstellhallenplatz im Untergeschoss bzw. in der Einstellhalle.

ROBERT PFISTER AG

# B E S C H R I E B  L I E G E N S C H A F T

VERMIETUNG:

Die Wohnung ist derzeit vermietet und kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils auf Ende April oder Ende Oktober gekündigt werden.

Der monatliche Mietzins beträgt Fr. 1'545.- zuzüglich Nebenkosten (akonto) in der Höhe von Fr. 300.-.

SANIERUNGEN:

2012: Sanierung der Einstellhalle; Teilsanierung des Lifts
2013: Spülung der Fallstränge und der Hausgrundleitung
2015: Malerarbeiten im Treppenhaus
2019: Ersatz der Gegensprechanlage
Montage von Absturzsicherungen
Erneuerung der Fassadenfugen
Malerarbeiten in der Waschküche und den Trockenräumen
Malerarbeiten im Kellergang (Boden) sowie im Durchgang zur Einstellhalle
Anpassung der Pflanztrog-Entwässerung
2021: Auffräsen und Spülen sämtlicher Balkonabläufe
2022: Sanierung der Durchgangspassage

Kleinere Instandstellungsarbeiten sowie der Ersatz defekter Geräte (z. B. Waschmaschine, Tumbler) wurden laufend vorgenommen.

GEPLANTE SANIERUNGEN:

**2026:** Neugestaltung des Aussenraums ist vorgesehen (Beschluss der Miteigentümergemeinschaft). Die Kosten werden für das Haus Nr. 1 jedoch zulasten des Erneuerungsfonds getragen.
**1-3 Jahre:** Brandschutzsanierung nach aktuellen Vorschriften
**5-10 Jahre:** Sanierung Versorgungs- und Abwasserleitungen und Ventile
**3-12 Jahre:** Sanierung Fassade und Dach (etappenweise). Die detaillierte und vertiefte Kosteneinholung in Zusammenarbeit mit dem Architekten ist derzeit im Gange. Kurz- bis mittelfristig wird sich eine zusätzliche Äufnung des Erneuerungsfonds aufdrängen.

ROBERT PFISTER AG

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

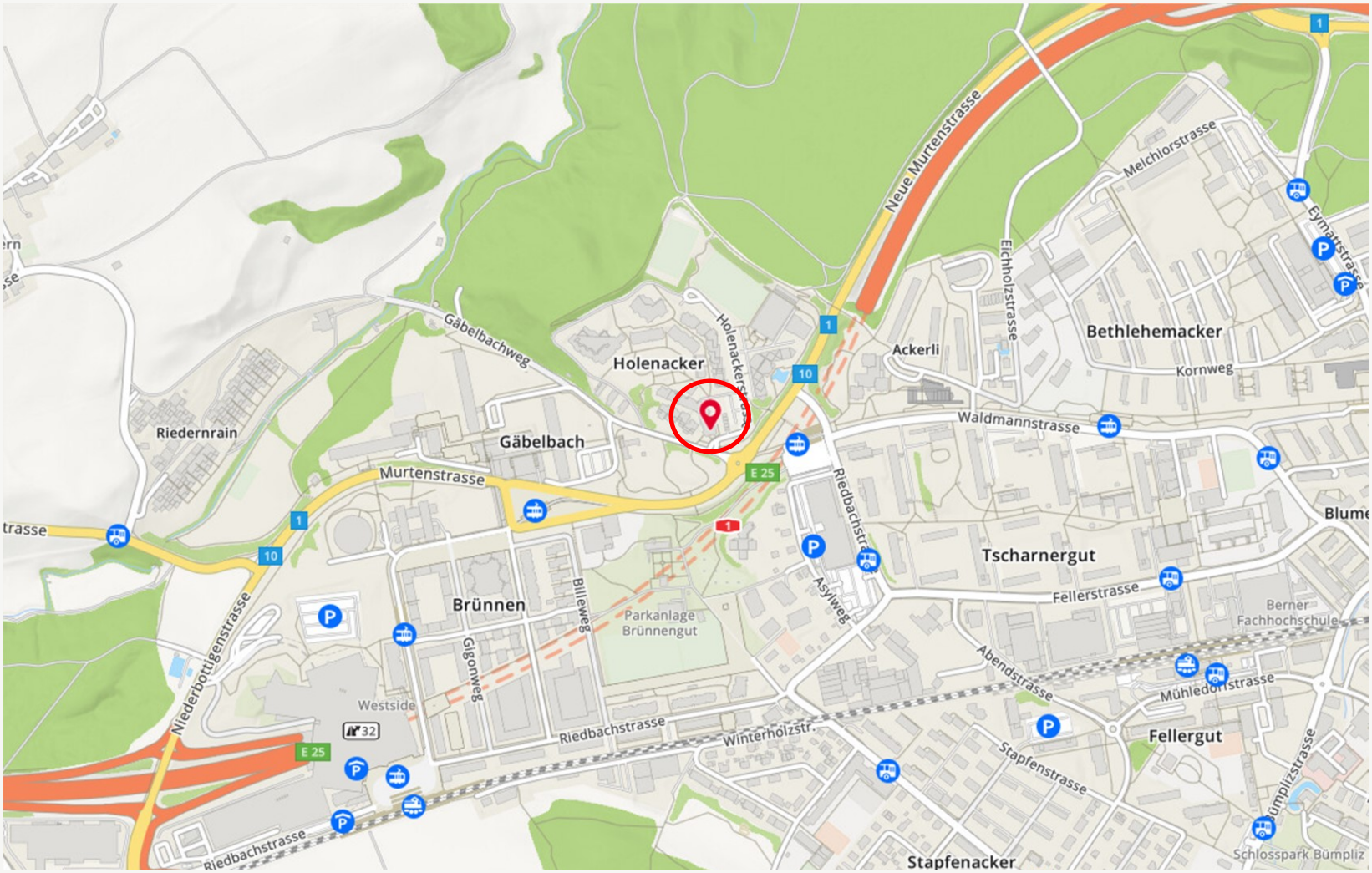
| | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr | 1981 | | |
| Grundstück | GB-Nr. 4192-8 (Fläche Parzelle 597 $m^2$) | | |
| Wertquote | 36/1’000 | | |
| Dienstbarkeiten | siehe Grundbuchauszüge | | |
| Amtlicher Wert | Fr. | 290'170.00 | |
| Schuldbriefe | Fr. | 180’000.00 | |
| Gebäudeversicherungswert | Fr. | 8'141'800.00 | 9’758 $m^3$ \| Haus |
| Erneuerungsfonds | Fr. | 307’839.00 | per 31.12.2025 \| EF1 gesamtes Gebäude |
| | Fr. | 15'200.00 | per 31.12.2025 \| EF2 gesamtes Gebäude |
| | Fr. | 11'467.88 | per 31.12.2025 \| Anteil Wohnung |
| Gemeinschaftskosten p.a. | Fr. | 8’640.00 | ab 01. Mai 2026 (inkl. Einlage in EF) |
| Verkaufsrichtpreis | Fr. | 500’000.00 | Wohnung |
| | Fr. | 25'000.00 | Einstellhallenplatz |
| | Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden | | |
| Kauftermin | nach Vereinbarung | | |
| Verkauf | Robert Pfister AG<br>Neuengasse 17<br>3011 Bern<br>Tel. 031 / 320 31 31 | | |
| 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. |

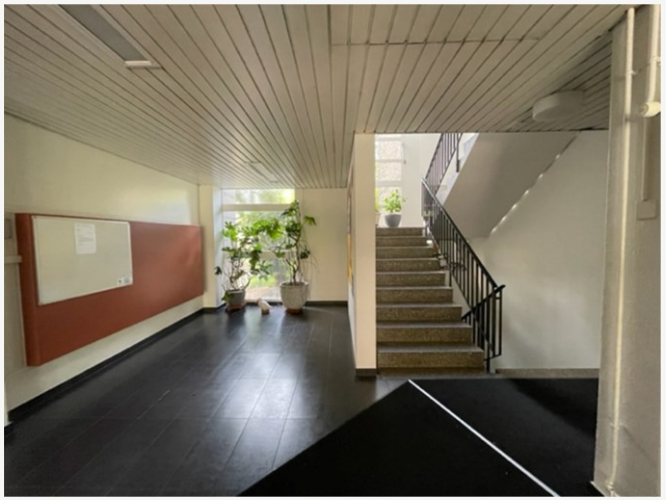
ROBERT PFISTER AG

# KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE

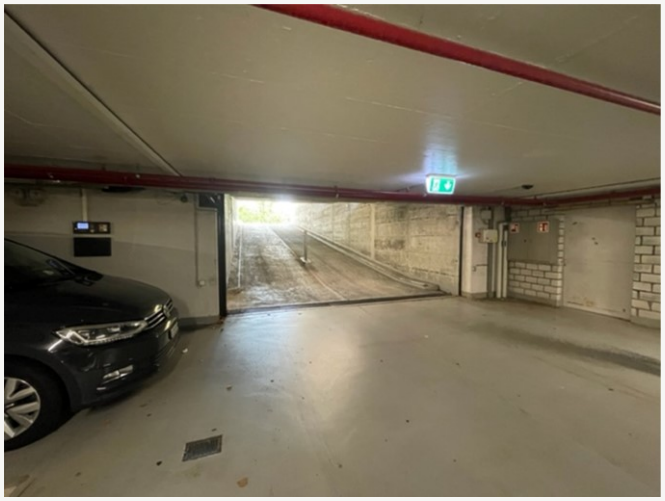


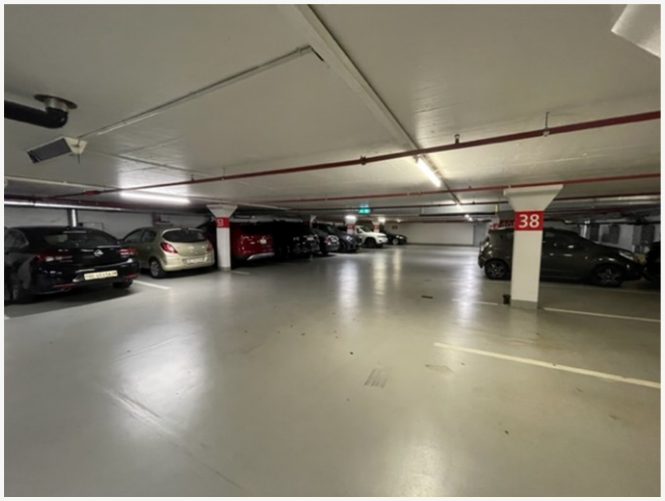
# FOTOS

# FOTOS



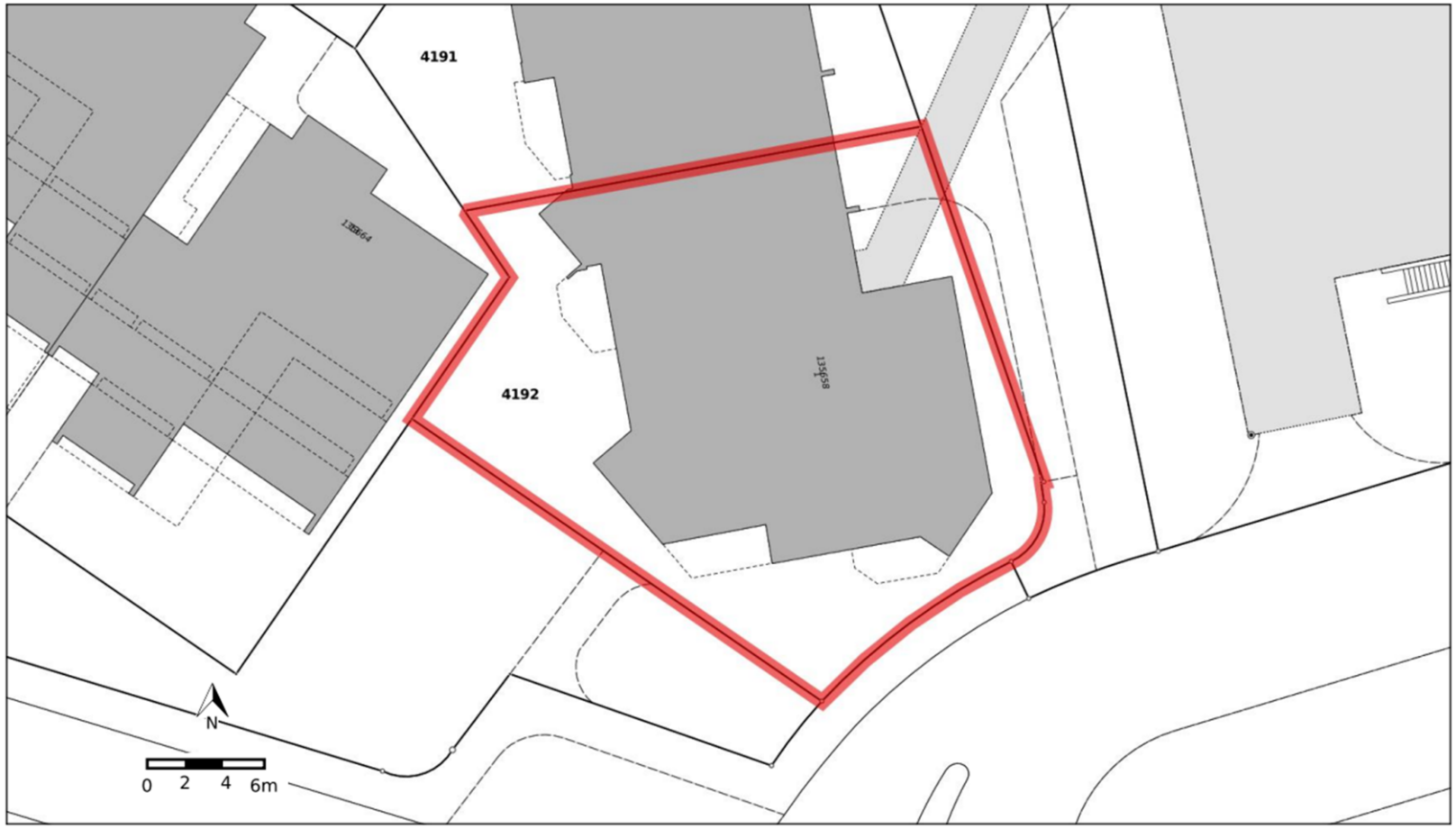
# FOTOS





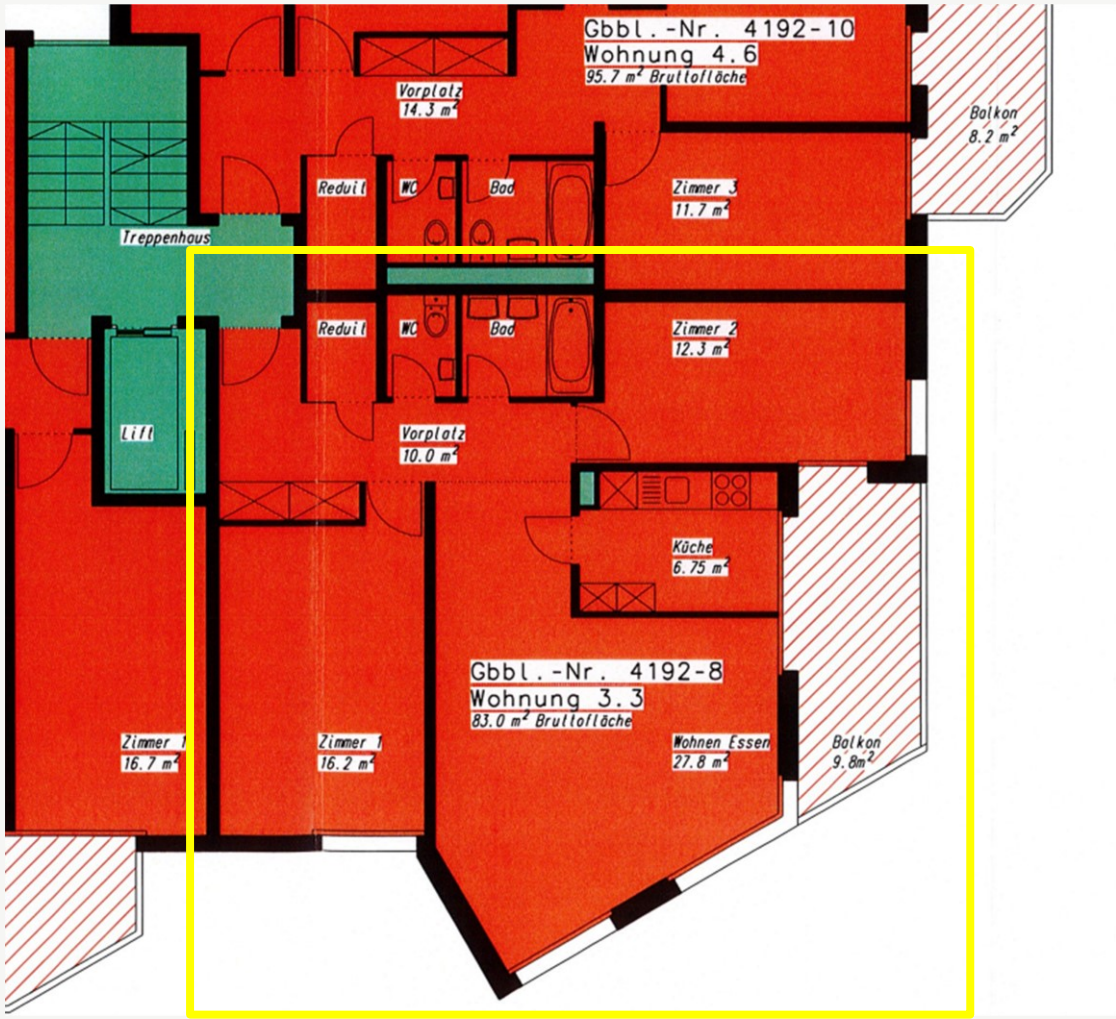
# FOTOS

# SITUATIONSPLAN




ROBERT PFISTER AG

# GRUNDRISS WOHNUNG



# GRUNDBUCHBLÄTTER

Druckdatum: 19.02.2026

## Auszug Grundstück-Informationen

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

**Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) / 4192-8**

### Grundstückbeschreibung

| | |
|---|---|
| Gemeinde | 351.6 Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) |
| Grundstück-Nr | 4192-8 |
| Grundstückart | Stockwerkeigentum |
| E-GRID | CH509335714643 |
| Stammgrundstück | LIG Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/4192 |
| Wertquote | 36/1'000 |
| Sonderrecht | Wohnung im 3. Obergeschoss und Nebenraum |
| Bemerkungen Grundbuch | |

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

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

### Eigentum

### Anmerkungen

14.06.2006 003-2006/4723/0 Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ID.003-2007/000109

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

gemäss Grundbuch

### Hängige Geschäfte

| | | |
|---|---|---|
| Geometergeschäfte bis | 18.02.2026 | Keine |
| Grundbuchgeschäfte bis | 18.02.2026 | Keine |



ROBERT PFISTER AG

# GRUNDBUCHBLÄTTER

## Auszug Grundstück-Informationen

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

**Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) / 4192**

### Grundstückbeschreibung

| | | |
|---|---|---|
| Gemeinde | 351.6 Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) | |
| Grundstück-Nr | 4192 | |
| Grundstückart | Liegenschaft | |
| E-GRID | CH373589534696 | |
| Fläche | 597 m², AV93 | |
| Plan-Nr. | 4205 | |
| Lagebezeichnung | Bern<br>Holenacher | |
| Bodenbedeckung | Gebäude, 327 m²<br>Übrige befestigte Fläche, 18 m²<br>Gartenanlage, 252 m² | |
| Gebäude / Bauten | Wohnhaus, 327 m²<br>Geometrisch auf 1 LIG / 0<br>SDR | Holenackerstrasse 1, 3027 Bern |
| | Einstellhalle, 18 m²<br>Gesamtfläche 1'870 m²<br>(unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt)<br>Geometrisch auf 3 LIG / 0<br>SDR | Holenackerstrasse 23, 3027 Bern |
| Bemerkungen AV | | |
| Bemerkungen Grundbuch | | |

### Dominierte Grundstücke

| Grundstück-Nummer | Anteil |
|---|---|
| Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/4265 | 25/128 |

### Amtliche Bewertung

| Amtlicher Wert CHF | Ertragswert gemäss BGBB CHF | Gültig ab Steuerjahr |
|---|---|---|
| 0 | | 2020 |

### Eigentum

### Anmerkungen

14.06.2006 003-2006/4723/0 Stockwerkanteile verpfändet ID.003-2007/000108



### Dienstbarkeiten

15.03.1983 003-1983/2083/0 (R) Überbaurecht ID.003-1997/031707
z.L. LIG Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/4184

08.03.1984 003-1984/2267/0 (L) Gartenbenützungsrecht ID.003-1997/031714
z.G. STW Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen)
351.6/4193-1

17.10.1985 003-1985/8741/0 (L) Alarmanlage ID.003-2001/011395
z.G. Einwohnergemeinde Bern

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

Keine

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 18.02.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 18.02.2026 Keine



ROBERT PFISTER AG