VERKAUFSDOKUMENTATION

3 ½-ZIMMER– EIGENTUMSWOHNUNG IM 2. 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 zweiten Obergeschoss weist eine Wertquote von 35/1’000 auf. Der Grundriss entspricht der ursprünglichen Bauzeit und ist funktional sowie lichtdurchflutet gestaltet. Die Räume weisen eine normale Raumhöhe auf.

Die Wohnung verfügt über einen Wohn- und Essbereich mit guter Raumaufteilung sowie über zwei gut belichtete Schlafzimmer. Die Küche befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, älteren Zustand. Die Küchenschränke präsentieren sich in einem speziellen Grünton und der Herd ist mit elektrischen Gusskochplatten ausgestattet. Insgesamt entspricht die Küche in Bezug auf Gestaltung, Ausstattung und Funktionalität nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Das Badezimmer ist funktional dimensioniert, schlicht in Weiss gehalten und mit einem Doppellavabo sowie einer Badewanne ausgestattet. Das WC ist separat angeordnet. Ergänzend stehen ein kleines Reduit sowie Einbauschränke im Eingangsbereich zur Verfügung, welche zusätzlichen Stauraum bieten. Der Balkon ist sowohl von der Küche als auch von einem der Schlafzimmer aus zugänglich.

In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Eingangsbereich sind Laminat- bzw. Parkettböden verlegt. Die Nasszellen verfügen über einen Plattenboden, während in der Küche ein Linoleumboden vorhanden ist. Die Wände und Decken sind durchgehend in neutralem 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. 1'600.- zuzüglich Nebenkosten (akonto) in der Höhe von Fr. 250.-.

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

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

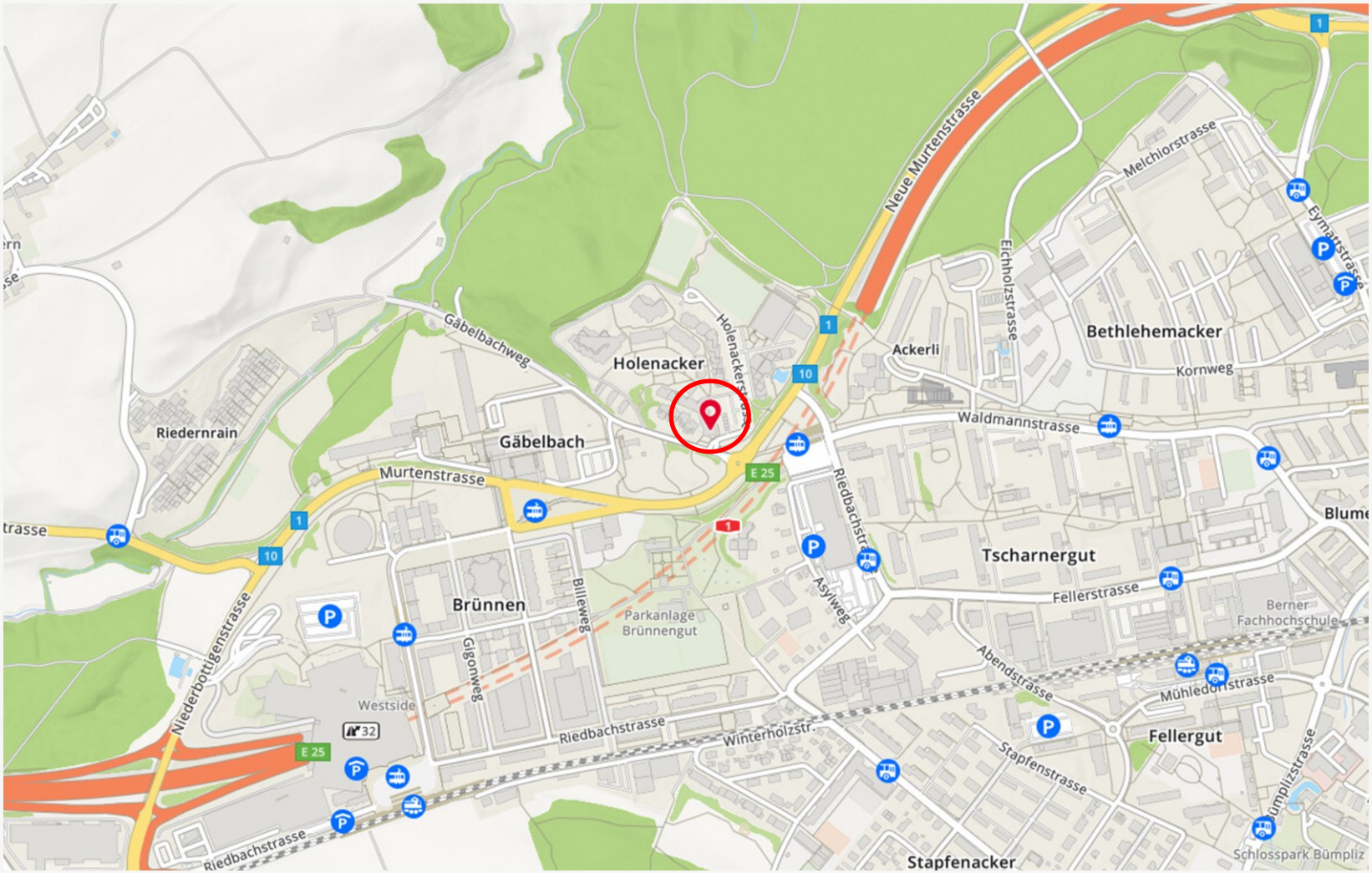
Baujahr	1981		
Grundstück	GB-Nr. 4192-5 (Fläche Parzelle 597 m^2)		
Wertquote	35/1’000		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	285'950.00	
Schuldbriefe	Fr.	180’000.00	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	8'141'800.00	9’758 m^3 | Haus
Erneuerungsfonds	Fr.	307’839.00	per 31.12.2025 | EF1 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 Neuengasse 17 3011 Bern 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.

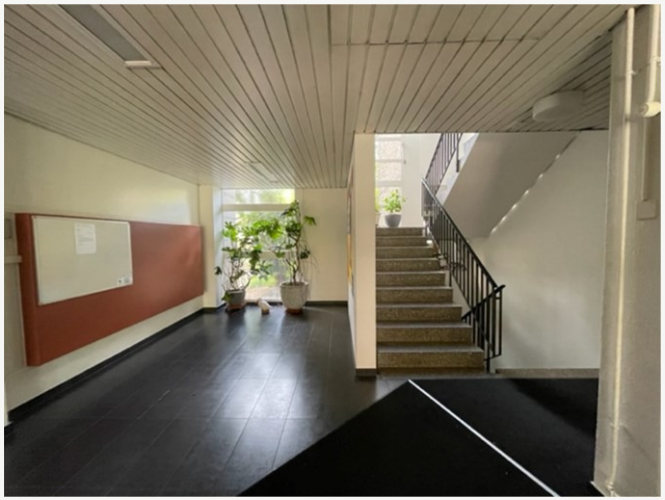
ROBERT PFISTER AG

KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE

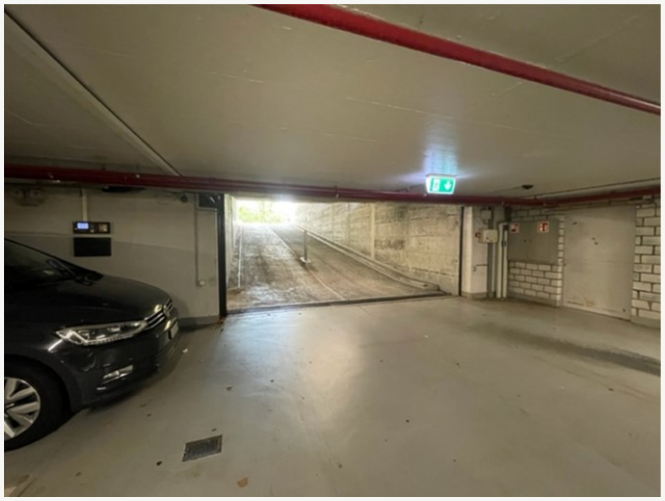


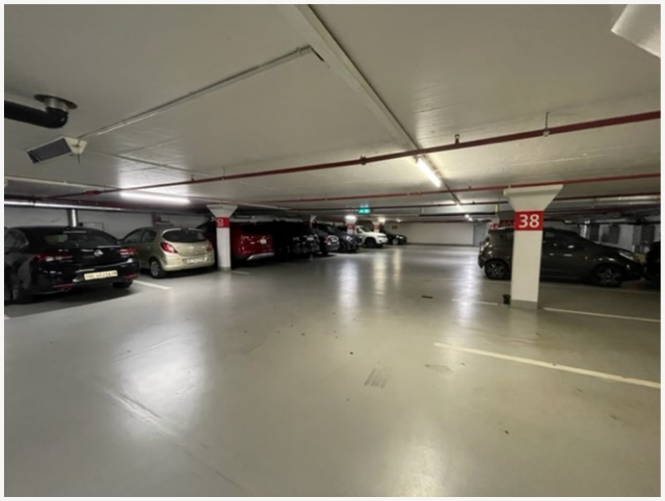
F O T O S

FOTOS



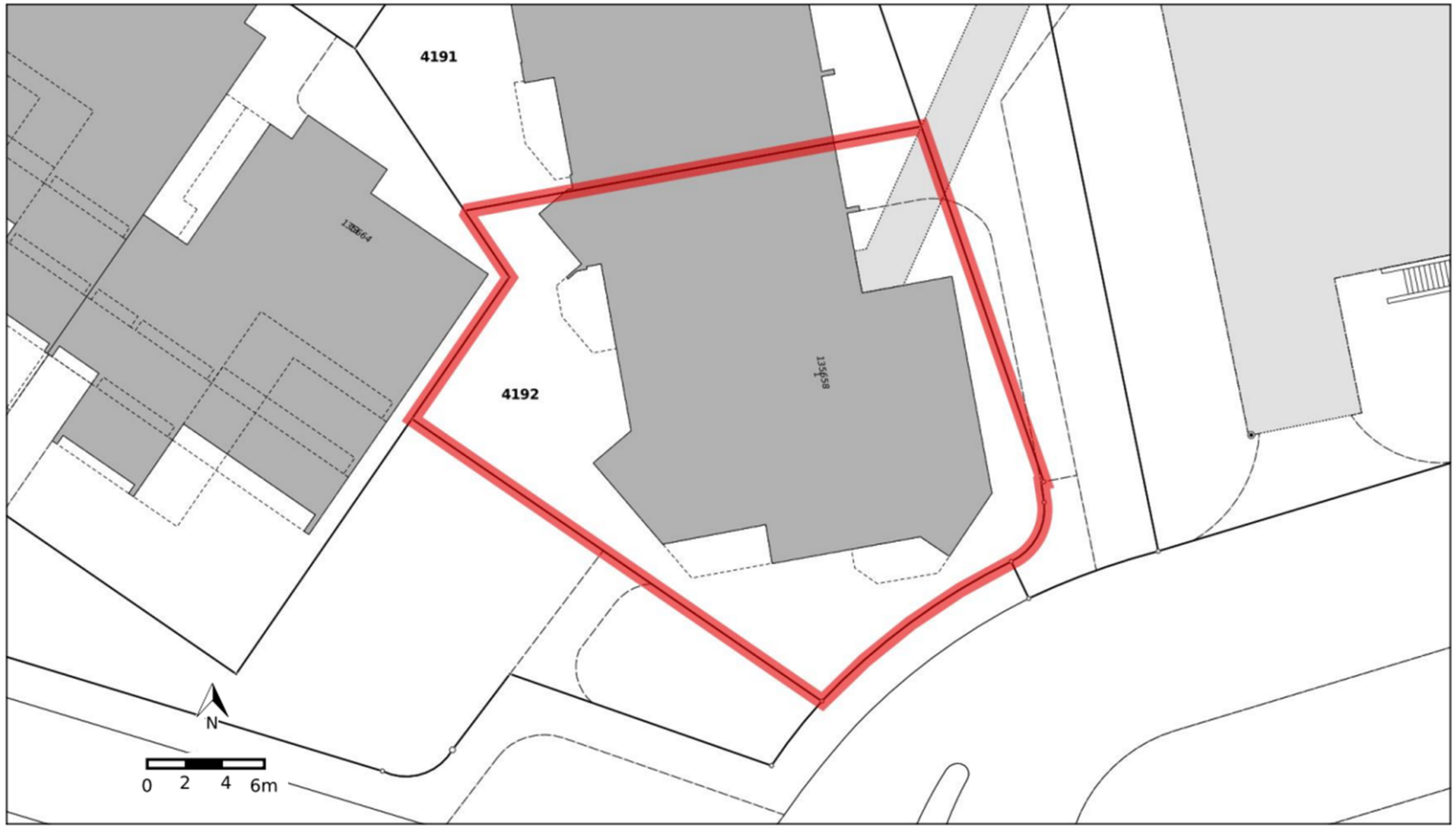
FOTOS





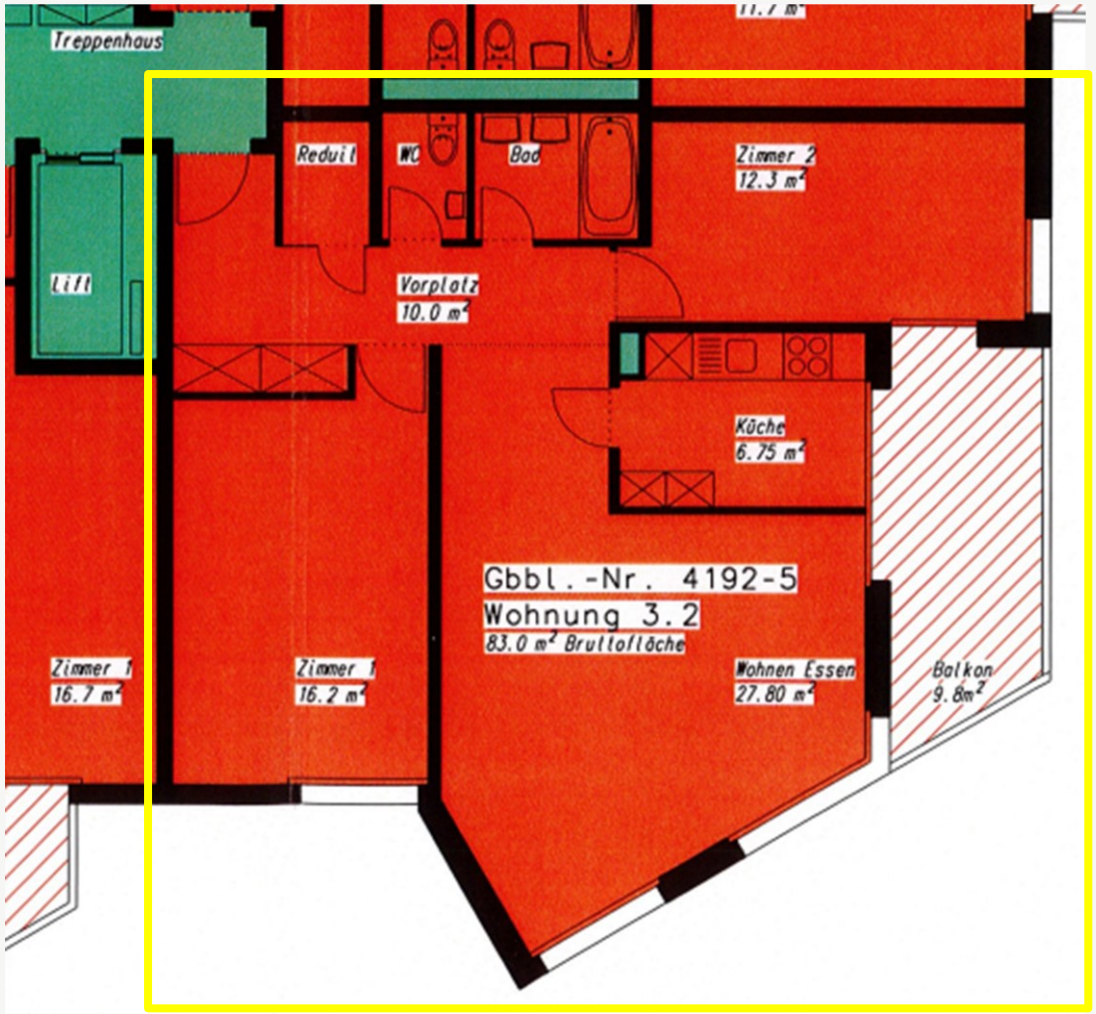
FOTOS

SITUATIONSPLAN



ROBERT PFISTER AG

GRUNDRISS WOHNUNG



GRUNDBUCHBLÄTTER

Auszug Grundstück-Informationen

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

Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) / 4192-5

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	351.6 Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen)
Grundstück-Nr	4192-5
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH313578469373
Stammgrundstück	LIG Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/4192
Wertquote	35/1'000
Sonderrecht	Wohnung im 2. 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 Holenacher	
Bodenbedeckung	Gebäude, 327 m² Übrige befestigte Fläche, 18 m² Gartenanlage, 252 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 327 m² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Holenackerstrasse 1, 3027 Bern
	Einstellhalle, 18 m² Gesamtfläche 1'870 m² (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt) Geometrisch auf 3 LIG / 0 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