

# EXKLUSIVE 5.5 ZIMMER ATTIKA-STADTWOHNUNG





# INHALTSVERZEICHNIS

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Das Wichtigste zuerst | 3    |
| Situationsplan        | 4    |
| Impressionen          | 5–11 |
| Grundriss Wohnung     | 12   |
| Die Gemeinde          | 13   |
| Verkaufsbestimmungen  | 14   |
| Ihre Ansprechperson   | 15   |



# DAS WICHTIGSTE ZUERST

## FAKTEN ALLGEMEIN

**Attika-Stadtwohnung** mit hoher Wohnqualität an sonniger Lage. (Baujahr 2008).

**ÖV** befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wärmeerzeugung erfolgt aktuell durch eine **Gas-Zentralheizung** und wird durch **Fussbodenheizung** verteilt.

Die **Erschliessung an Fernwärme** findet im **2026** statt.

Die Wohnung verfügt über **4 lichtdurchflutete Zimmer**, **zwei Badezimmer** sowie ein separates WC mit eigenem Waschturm

Sehr **helles Wohnzimmer** durch grosse Fensterfronten, mit Zugang zur Terrasse.

**Lift** direkt bei der Eingangstür.

Von der Terrasse aus hat man eine **herrliche Weitsicht** auf den Bantiger, die Berner Alpen und die Freiburger Voralpen.

Die Wohnung befindet sich im **Baurecht**. (Heimfall 2086)

Ein **Einstellhallenplatz**, ein **Aussenparkplatz** sowie ein **Kellerabteil** runden das interessante Gesamtpaket ab.

## FAKTEN WOHNUNG

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Adresse             | Tiefenaustrasse, 3004 Bern |
| Grösse Grundstück   | 3'650 m <sup>2</sup>       |
| Bruttowohnfläche    | ca. 196 m <sup>2</sup>     |
| Nettowohnfläche     | ca. 151 m <sup>2</sup>     |
| Gedeckter Sitzplatz | ca. 14.5m <sup>2</sup>     |
| Terrasse            | ca. 57m <sup>2</sup>       |

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Wertquote                    | 80/1000     |
| Amtlicher Wert Wohnung, 2020 | CHF 789'730 |
| Anteil Erneuerungsfond       | CHF 9'100   |
| Baurechtszins pro Jahr       | CHF 6'772   |

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Anzahl Zimmer                      | 5.5  |
| Anzahl Badezimmer / WC             | 3    |
| Kellerraum (ca. 20m <sup>2</sup> ) | 1    |
| Baujahr                            | 2008 |

Diese wunderschöne Wohnung ist nach Vereinbarung bezugsbereit.

**Verkaufsrichtpreis :**

**auf Anfrage**





# SITUATIONSPLAN BERN – TIEFENAU

## ERREICHBARKEIT



Bern Tiefenau – Bern Hauptbahnhof

9 min



Autobahnanschluss

7 min

## DISTANZEN

Bahnhof Tiefenau

160 Meter

Einkaufen

100 Meter

Öffentlicher Verkehr

160 Meter

Kindergarten

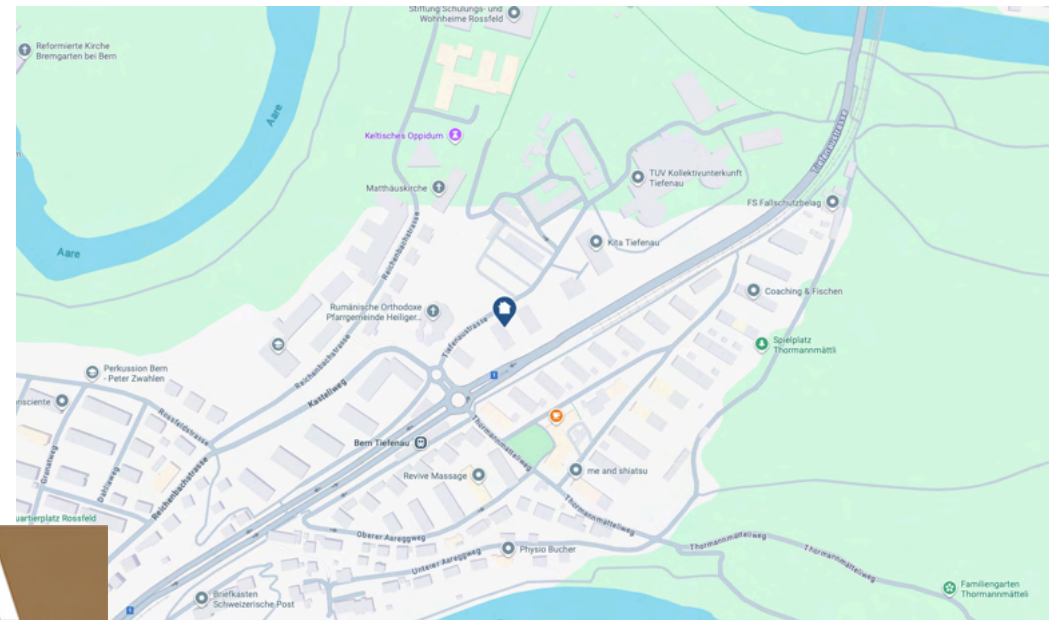
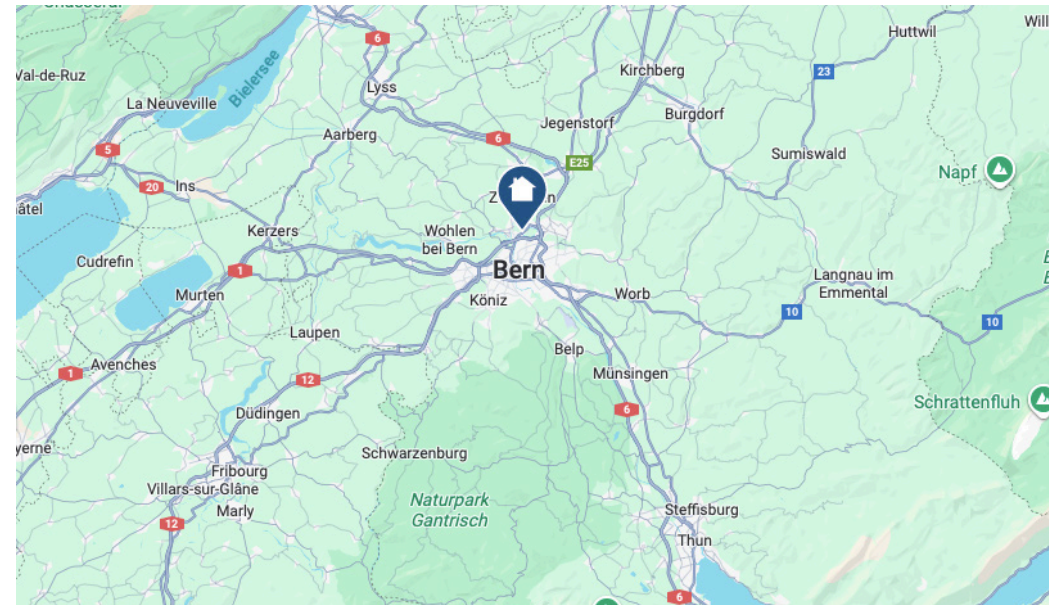
290 Meter

Primarschule

290 Meter

Oberstufe

3200 Meter









# IMPRESSIONEN



**1A**  
IMMOBILIEN

# ESSBEREICH



Der einladende Essbereich, offen mit der Küche gestaltet und mit direktem Zugang zum gedeckten Sitzplatz, lädt zu geselligen Mahlzeiten im Sonnenschein ein.









# IMPRESSIONEN



**1A**  
IMMOBILIEN

# BADEZIMMER

Wir empfehlen diese Farbe (Dahlia Scroll) als Akzentfarbe oder für Dekorationsartikel wie Handtücher und andere Accessoires. Diese Farbe verleiht jedem Raum eine frische und lebhaft Atmosphäre und kann leicht mit anderen Farben kombiniert werden.





# IMPRESSIONEN

## ZIMMER

Das schöne, helle Blau verleitet dem Raum eine beruhigende und dennoch elegante Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

–  
Seien Sie mutig bei der Wahl der Zimmerfarbe, wie die Tapete von Little Greene (Cammellia –Smalt)



**1A**  
IMMOBILIEN







Die Wohnung bietet insgesamt vier lichtdurchflutete Zimmer, wovon zwei direkt Zugang zur Terrasse haben.



# IMPRESSIONEN

Der sonnige Sitzplatz mit herrlicher Weitsicht ist nicht nur für Menschen ein angenehmer Ort zum Verweilen, auch Katzen fühlen sich wie zu Hause, denn hier können sie die warmen Sonnenstrahlen genießen und haben genügend Platz für ihre kleinen Abenteuer und Ruhepausen.



**1A**  
IMMOBILIEN

## TERRASSE





# GRUNDRISS WOHNUNG

Bruttowohnfläche  
Nettowohnfläche EG  
Aussennutzfläche EG

ca. 196 m<sup>2</sup>  
ca. 151 m<sup>2</sup>  
ca. 71.5 m<sup>2</sup>

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Küche/Esszimmer     | 26.5 m <sup>2</sup>  |
| Wohnzimmer          | 49.10 m <sup>2</sup> |
| Flur                | 12.5 m <sup>2</sup>  |
| Elternzimmer        | 15.5 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer        | 12.5 m <sup>2</sup>  |
| Kinderzimmer        | 12.2 m <sup>2</sup>  |
| Arbeitszimmer       | 9.4 m <sup>2</sup>   |
| Bad 1               | 5.5 m <sup>2</sup>   |
| Bad 2               | 3.1 m <sup>2</sup>   |
| WC                  | 4.7 m <sup>2</sup>   |
| Gedeckter Sitzplatz | 14.5 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse            | 57 m <sup>2</sup>    |





# DIE GEMEINDE STELLT SICH VOR

Die **Stadt Bern** ist eine Einwohnergemeinde und Hauptort des gleichnamigen Kantons. Als «Bundesstadt» nimmt sie für die Schweiz die Funktion der Hauptstadt wahr. Als Sitz der städtischen und grosser Teile der kantonalen sowie eidgenössischen Verwaltung ist Bern das grösste Zentrum öffentlicher Verwaltung des Landes.

**Tiefenau** ist ein Quartier der Stadt Bern. Es gehört zu den 2011 bernweit festgelegten 114 anerkannten Quartieren und liegt im Stadtteil II Länggasse–Felsenau, dort dem statistischen Bezirk Felsenau. Es ist das nördlichste Quartier von Bern und liegt in der Aareschleife nördlich der „Enge“ auf der Engehalbinsel. Es grenzt an Felsenau, Rossfeld und Aaregg.

Der Grossteil des Quartiers ist bewaldet, im Norden der Rychenbachwald und im Süden der Thomebodewald. Das Spital Tiefenau wurde 2023 geschlossen. Das Zehendermätteli ist ein beliebtes Ausflugslokal von Bern. Dort befindet sich auch Reste einer eisenzeitlichen und römischen Kleinstadt: ein Keltenwall und das Römische Bad im Rychenbachwald.

Nach Norden besteht eine Verbindung Richtung Worblaufen über die Tiefenaubrücke und daneben für die **Eisenbahn der RBS (Haltestelle Tiefenau ca. 150 Meter entfernt)**, wo der S-Bahnhof Bern–Tiefenau in Quartiernähe liegt. Die Zuglinie 34 der RBS verbindet das Quartier mit dem Zentrum.





# SIE MÖCHTEN KAUFEN?

## VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Der Verkaufsrichtpreis für die 5.5-Zimmer Wohnung ist **auf Anfrage**.

Der Zuschlag erfolgt durch den Entscheid der Verkäuferschaft.

Reichen Sie ein **schriftliches Angebot**, begleitet durch eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Hypothekarinstitutes, ein.

Falls wir Sie dabei unterstützen dürfen, so stehen wir Ihnen gerne jederzeit mit unserer Firma **1A-Finanzen** zur Verfügung.

Über die Höhe der Mitbewerberofferten wird keine Auskunft gegeben.

## WEITERE SCHRITTE

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahren wird nach Vereinbarung erfolgen. Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich über die **1A-Immobilien GmbH Schweiz** getätigt. Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Reservieren Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin.

**[www.1a-Immobilien.ch](http://www.1a-Immobilien.ch)**  
**Thomas Bolliger**  
**031 368 01 15**

**Wir freuen uns auf Sie.**





# IHRE ANSPRECHPERSON

THOMAS BOLLIGER

**Inhaber und Gründer**

[thomas.bolliger@1a-immobilien.ch](mailto:thomas.bolliger@1a-immobilien.ch)

**Tel. Nummer**

031 368 01 15

**Adresse**

Bundesgasse 26

Postfach 2171

3011 Bern







**1A**  
IMMOBILIEN

WIR LIEBEN  
IMMOBILIEN