

# EXKLUSIVE 5.5 ZIMMER ATTICA-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  
Grösse Grundstück  
Bruttowohnfläche  
Nettowohnfläche  
Gedeckter Sitzplatz  
Terrasse

Tiefenaustrasse, 3004 Bern  
3'650 m<sup>2</sup>  
ca. 196 m<sup>2</sup>  
ca. 151 m<sup>2</sup>  
ca. 14.5m<sup>2</sup>  
ca. 57m<sup>2</sup>

Wertquote  
Amtlicher Wert Wohnung, 2020  
Anteil Erneuerungsfond  
Baurechtszins pro Jahr

80/1000  
CHF 789'730  
CHF 9'100  
CHF 6'772

Anzahl Zimmer  
Anzahl Badezimmer / WC  
Kellerraum (ca. 20m<sup>2</sup>)  
Baujahr

5.5  
3  
1  
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

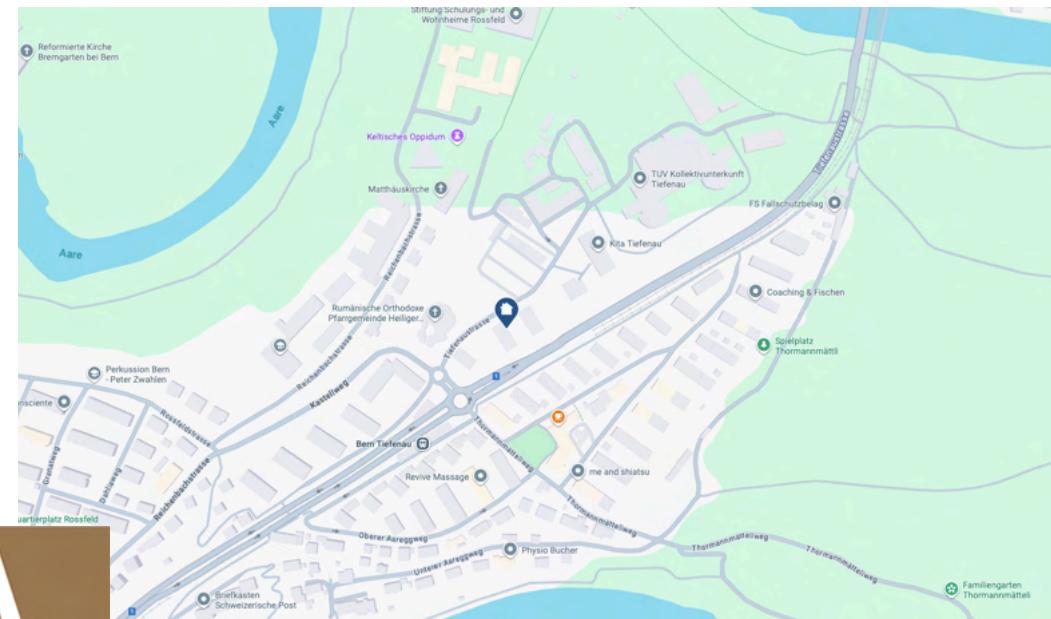
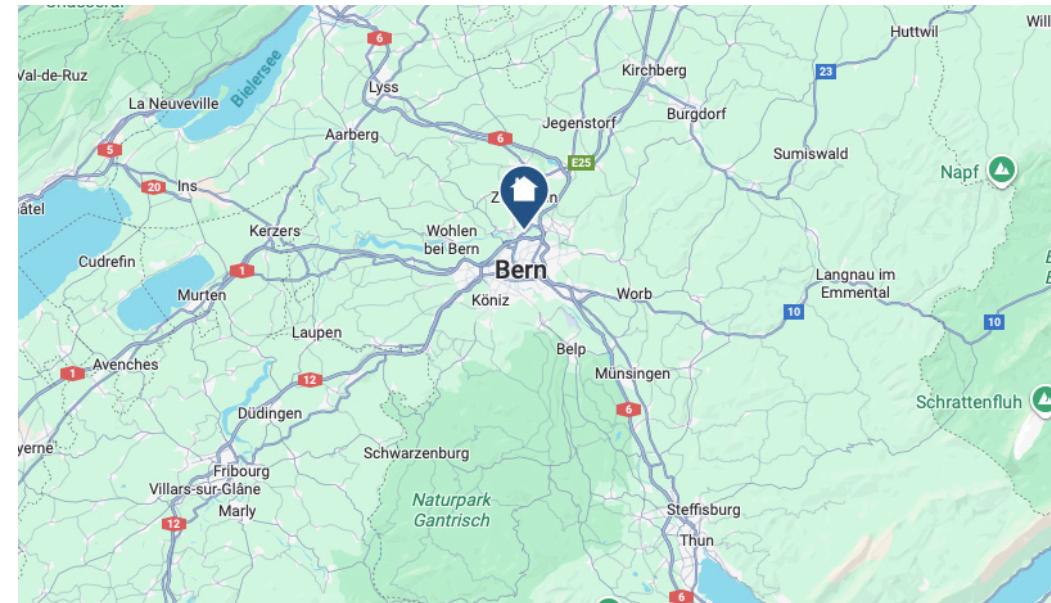
Einkaufen 100 Meter

Öffentlicher Verkehr 160 Meter

Kindergarten 290 Meter

Primarschule 290 Meter

Oberstufe 3200 Meter



# IMPRESSIONEN

## WOHNZIMMER



**1A**  
IMMOBILIEN

Sie und Ihre Gäste werden sich hier so richtig wohlfühlen. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer ermöglicht direkten Zugang zum grosszügig gedeckten Sitzplatz sowie zur Terrasse.

# IMPRESSIONEN

## ESSBEREICH



**1A**  
IMMOBILIEN



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



# IMPRESSIONEN

## KÜCHE



**1A**  
IMMOBILIEN

Moderne, offene Küche. Lassen  
Sie hier Ihrer kulinarischen  
Fantasie freien Lauf!

# 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 lebhafte Atmosphäre und kann leicht mit anderen Farben kombiniert werden.



# IMPRESSIONEN

# ZIMMER



**1A**  
IMMOBILIEN

Das schöne, helle Blau verleiht 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)



# IMPRESSIONEN

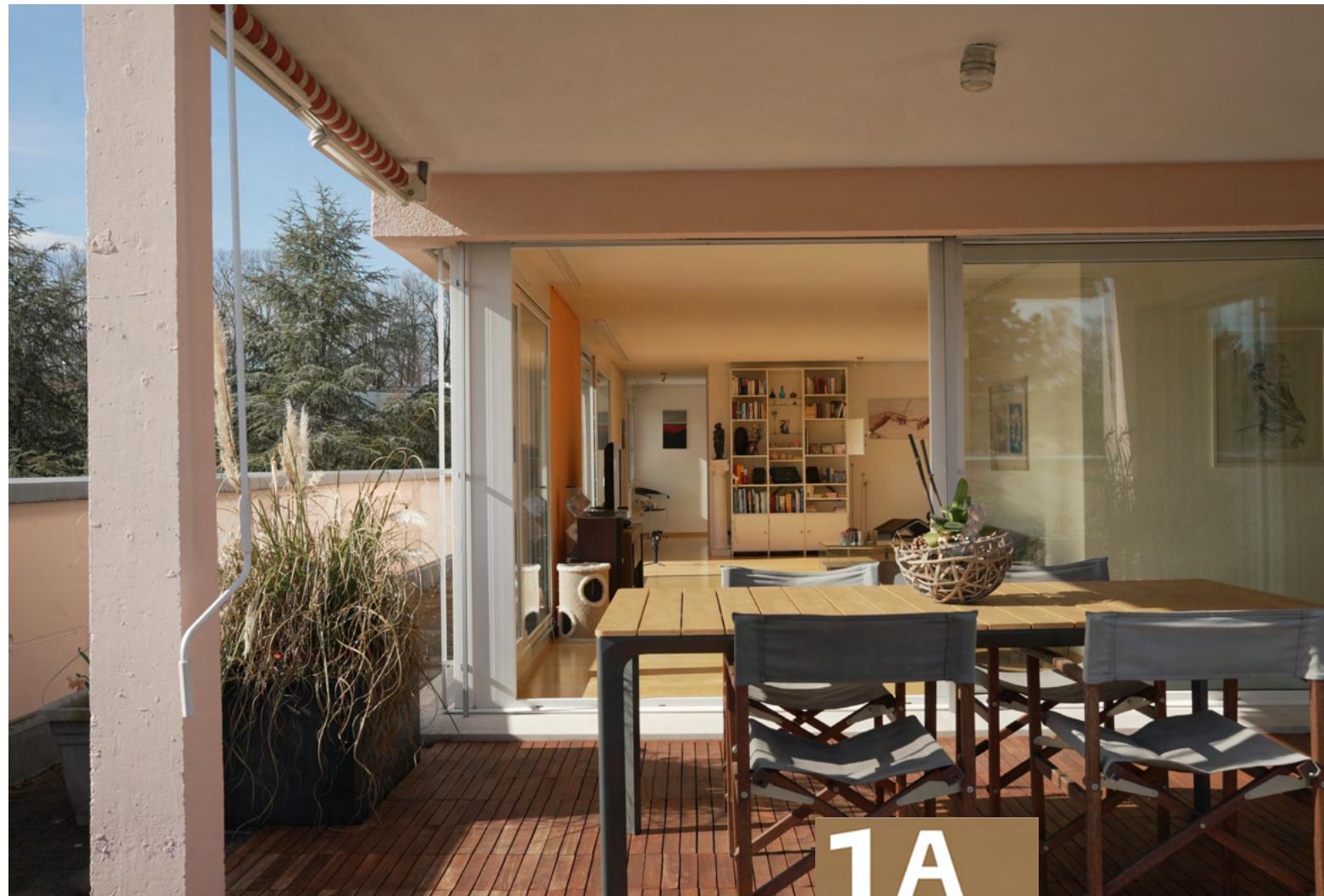
## JUGENDZIMMER



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.



# 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>



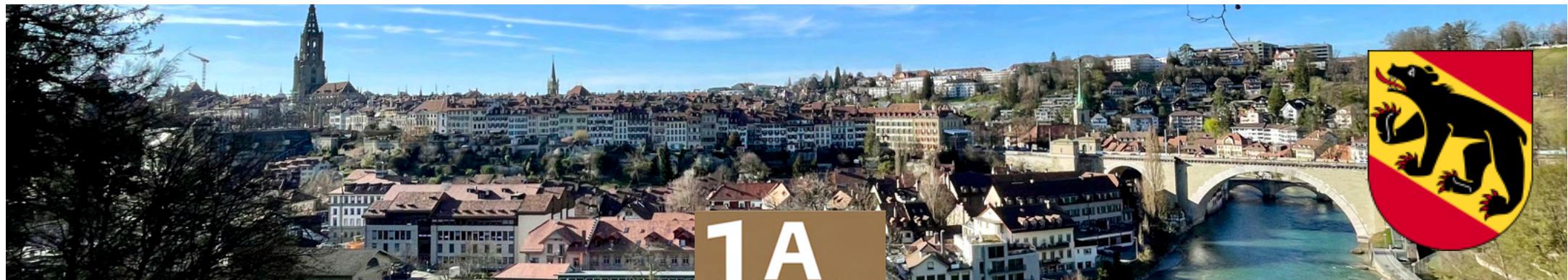
# DIE GEMEINDE STELLT SICH VOR

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 Worbäufen über die Tiefenaubrücke und daneben für die **Eisenbahn der RBS (Haltestelle Tiefenau ca. 150 Meter entfernt)**, wo der S-Bahnhof Bern-Tiefenau in Quarternähe 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 Besichtigstermin.

**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

**Tel. Nummer**

031 368 01 15

**Adresse**

Bundesgasse 26

Postfach 2171

3011 Bern



The background image shows a panoramic view of a lake, likely Lake Thun, with a range of mountains in the distance under a blue sky with scattered clouds. In the foreground, there are vineyard terraces on a hillside, some autumn-colored trees, and a small town with traditional Swiss houses along the water's edge.

**1A**  
IMMOBILIEN

WIR LIEBEN  
IMMOBILIEN