VERKAUFSDOKUMENTATION

Mehrfamilienhaus
Freiburgstrasse 125
3008 Bern



KONTAKTPERSONEN



DANIEL SCHMID
Inhaber Helios Treuhand
Verkauf und Vermarktung

schmid@adlatusag.ch
079 777 26 46



MARCO WÖLFLI
Mitinhaber
Verkauf und Vermarktung

woelfli@adlatusag.ch
079 564 06 95

ADLATUS AG

ECKDATEN

Lage	Freiburgstrasse 125, 3008 Bern
Objekt	Mehrfamilienhaus
Grundstücknummer	351.3 Bern 3 / 2475
Baujahr	1930
Objekte	9x Wohnungen
	1x Gewerbe
	2x Mansarden
	1x Garagen
	1x Doppel-Garage
Grundstück	610 m^2
Kubatur	3'840 m^3



Richtpreis	CHF 4'600'000.00

VERKAUFSANGEBOT

Das Verkaufsangebot beinhaltet das Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen, einem Gewerbe, zwei Mansarden und zwei Garagen.

VERKAUFSPROZESS

In einem ersten Schritt werden persönliche Besichtigungen angeboten.

Anschliessend kann ein erstes Angebot eingereicht werden. Die Frist wird Ihnen bei der Besichtigung mitgeteilt. Danach werden alle Interessenten über den aktuellen Stand informiert und erhalten die Möglichkeit ein zweites, definitives Angebot zuzustellen.

Der Makler bespricht die eingegangenen Angebote mit der Eigentümerschaft und erteilt danach den Zuschlag.

Nutzen/Gefahr kann nach Vereinbarung übergehen.

ATTRAKTIVE LAGE IN BERN

Lage

Die Liegenschaft liegt an der Freiburgstrasse im Westen der Stadt Bern, im Quartier Holligen. Das urbane, durchmischte Quartier bietet Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gastronomie in der näheren Umgebung. Das Inselspital, einer der grössten Arbeitgeber der Region, liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Für Mitarbeitende, Studierende und Fachpersonal sind kompakte Stadtwohnungen in dieser Lage sehr gefragt.

Ein Quartier mit Zukunft

Das benachbarte Ausserholligen ist ein Premium-Entwicklungsschwerpunkt des Kantons Bern. Dort entstehen in den kommenden Jahren Wohnraum für rund 3'500 Menschen, bis zu 8'000 Arbeitsplätze und grosszügige Grünflächen.

Mit dem neuen Bahnhof Europaplatz Nord und dem Holligentunnel wird zudem das S-Bahn-Angebot ausgebaut. Die Lage gewinnt damit laufend an Attraktivität.

Alltag im Quartier

Einkaufen, einen Kaffee trinken oder die täglichen Besorgungen erledigen: Das Quartier bietet ein vielseitiges Angebot im näheren Umfeld. Kurze Wege erleichtern den Alltag und machen den Standort für unterschiedliche Wohnbedürfnisse attraktiv.

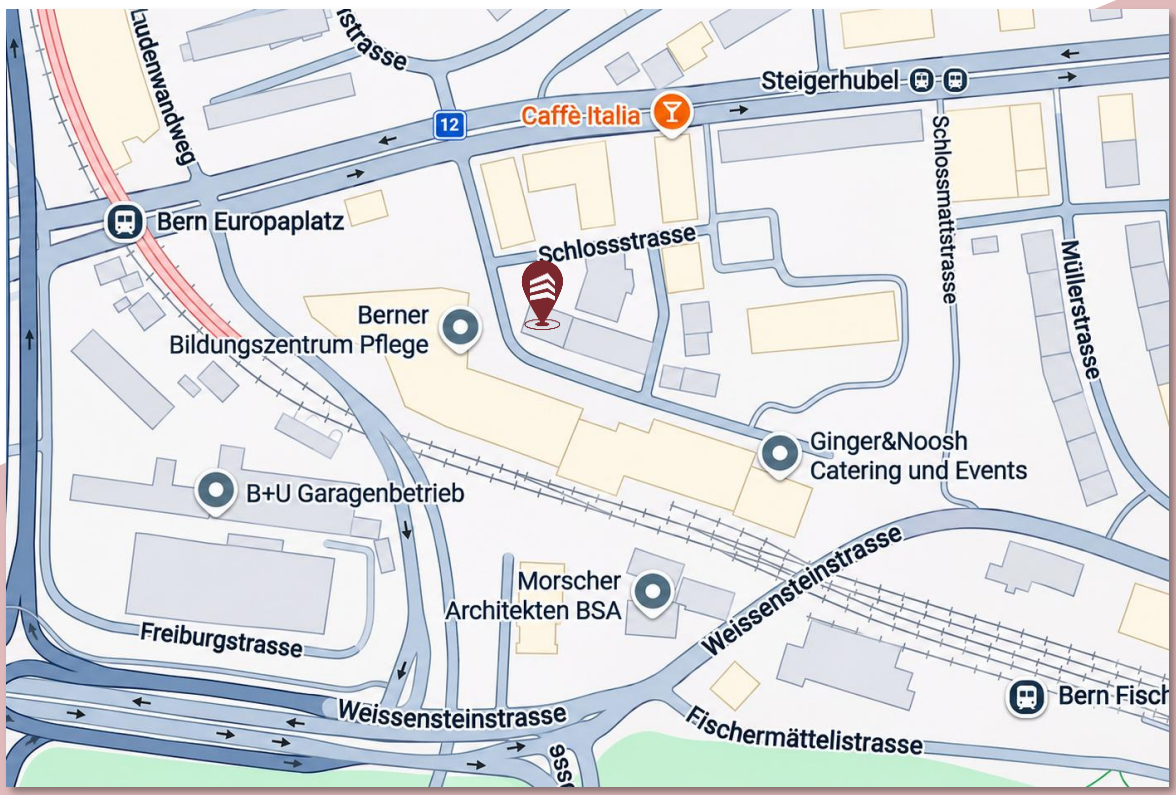
Bildung und Arbeit im Umfeld

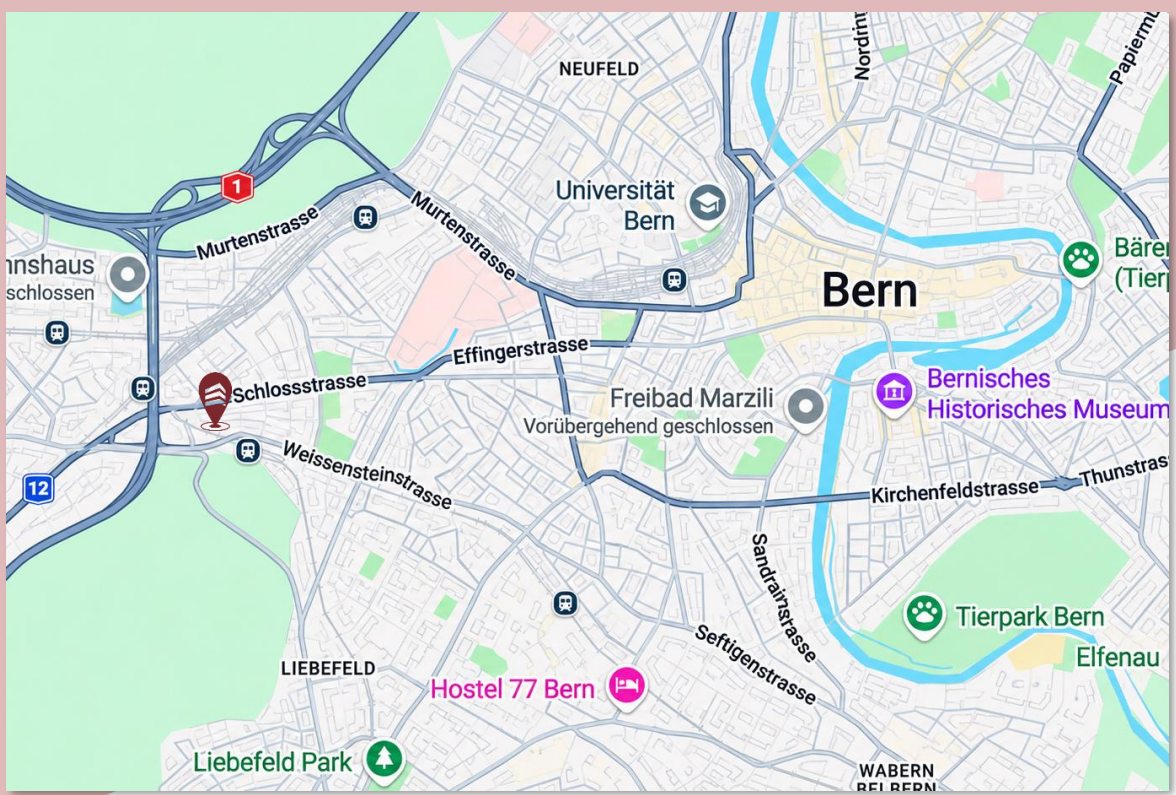
Schulen, Bildungsangebote und das Inselspital prägen das Umfeld der Liegenschaft. Die Verbindung von Wohnen, Lernen und Arbeiten spricht unterschiedliche Mietergruppen an – von Berufstätigen über Personen in Aus- und Weiterbildung bis hin zu kleinen Haushalten.

Städtisch wohnen, mobil bleiben

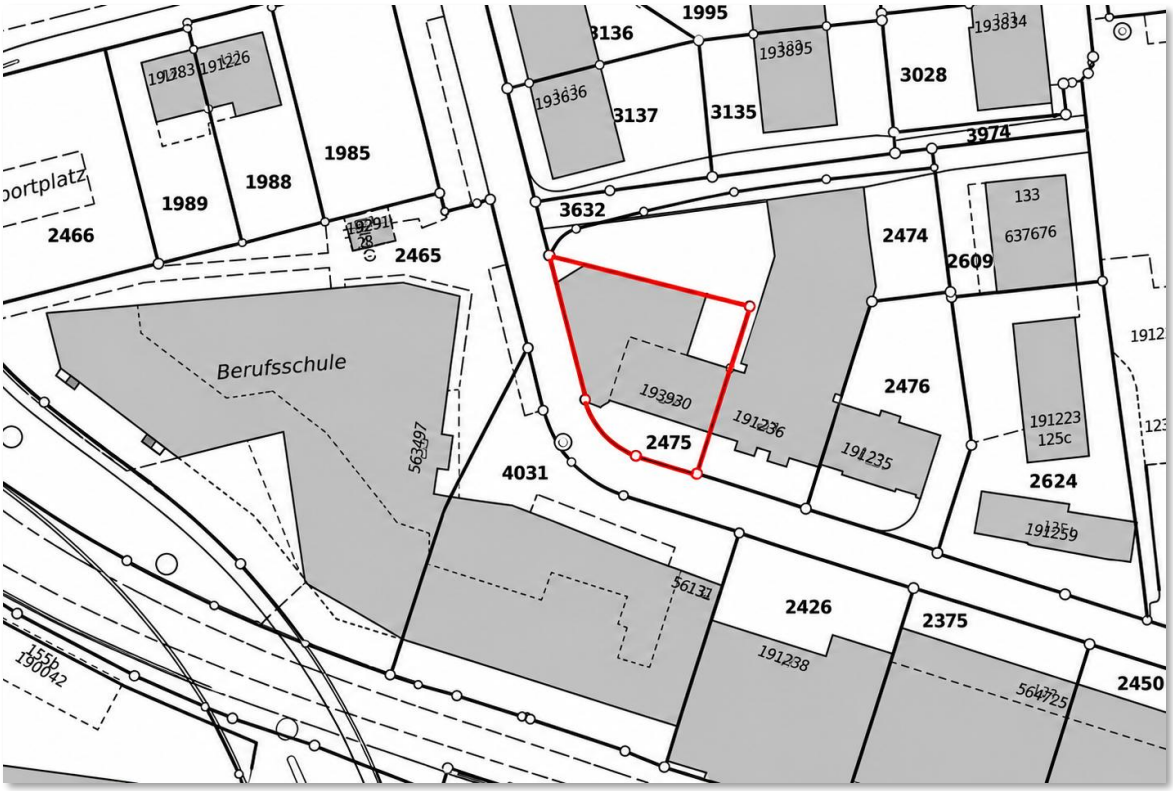
Die Einbindung ins öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht einen flexiblen Alltag auch ohne eigenes Auto. Ob Arbeitsweg, Einkauf oder Freizeit in der Innenstadt: Die Lage verbindet das Leben im Quartier mit den vielfältigen Möglichkeiten der Stadt Bern.

LAGEPLAN


Laudenwandweg
Steigerhubel
Caffè Italia
12
Bern Europaplatz
Schlossstrasse
Schlossmattstrasse
Müllerstrasse
Berner
Bildungszentrum Pflege
Ginger&Noosh
Catering und Events
B+U Garagenbetrieb
Morscher
Architekten BSA
Weissensteinstrasse
Freiburgstrasse
Weissensteinstrasse
Fischermättelistrasse
Bern Fisch


NEUFELD
1
Murtenstrasse
Murtenstrasse
Universität
Bern
Bern
Effingerstrasse
Schlossstrasse
Freibad Marzili
Vorübergehend geschlossen
Bernisches
Historisches Museum
12
Weissensteinstrasse
Kirchenfeldstrasse
Sandrainstrasse
Tierpark Bern
Elfenau
Seftigenstrasse
LIEBEFELD
Hostel 77 Bern
Liebefeld Park
WABERN

PARZELLE


1995
3136
193895
193834
3028
193636
3137
3135
3974
1985
1988
1989
2466
3632
2474
133
637676
2609
2465
Berufsschule
2476
193930
191236
191223
125c
2475
191235
563497
4031
2624
191259
56131
2426
2375
191238
2450
564725
155b
190042



DAS MEHRFAMILIENHAUS

Die Liegenschaft

Zum Verkauf steht ein charaktervolles Mehrfamilienhaus aus den Jahren 1930/31, mitten im lebendigen Berner Holliger-Quartier. Das viergeschossige, verputzte Gebäude mit dem typischen geknickten Walmdach verkörpert den klassischen städtischen Mietwohnungsbau jener Zeit. Die Denkmalpflege der Stadt Bern führt es in ihrem Bauinventar als «beachtenswert». Das ist keine rechtswirksame Schutzeinstufung, unterstreicht aber den architektonischen Wert des Hauses.

Die Liegenschaft umfasst neun gut geschnittene Wohnungen mit 2½ bis 3½ Zimmern, zwei Mansarden, eine Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie drei Garagenplätze. Dieser Mix aus Wohnen, Gewerbe und Parkierung verteilt die Erträge breit und sorgt für eine stabile Einnahmenbasis.

Investiert und gepflegt

In den Jahren 2017/18 wurden rund CHF 345'000 in die Substanz investiert:

- verputzte Aussenwärmedämmung und Fassadenarbeiten
- neues Dach inklusive Spengler- und Bedachungsarbeiten
- Isolation der Keller- und Garagendecken
- Erneuerung von Jalousien und Sonnenstoren

Damit sind die wichtigsten und kostenintensivsten Bauteile eines Gebäudes dieses Alters bereits erneuert. Die künftige Eigentümerschaft profitiert von einer zeitgemäss gedämmten Hülle und einem neuen Dach.

Ertrag und Potenzial

Bei Vollvermietung erzielt die Liegenschaft einen Nettomietertrag von CHF 151'236 pro Jahr, davon CHF 27'420 aus dem Gewerbe. Die Wohnungsmieten liegen heute teilweise deutlich unter dem Marktniveau. Bei Mieterwechseln bietet das ein interessantes Steigerungspotenzial. Eine Wohnung im 1. Obergeschoss ist derzeit frei und kann direkt zu Marktkonditionen neu vermietet werden.

Die Stadt Bern weist eine Leerwohnungsziffer von nur 0,44 % auf. Wohnraum an zentraler Lage ist entsprechend gefragt, was eine nachhaltig gute Vermietbarkeit erwarten lässt.

MIETERSPIEGEL | MZ P.A.

ZIMMER	OBJEKT	ETAGE	FLÄCHE	CHF NETTO	NK	CHF BRUTTO
3.0	Wohnung	TP		9'480.00	2'160.00	11'640.00
3.0	Wohnung	EG li.	58 m^2	13'200.00	3'000.00	16'200.00
3.0	Wohnung	EG re.	59 m^2	13'188.00	3'000.00	16'188.00
2.5	Wohnung	1.OG li.	58 m^2	15'780.00	2'760.00	18'540.00
3.5	*Wohnung*	*1.OG re.*	*65 m^2*	*18'000.00*	*3'000.00*	*21'000.00*
2.5	Wohnung	2.OG li.	58 m^2	9'720.00	2'760.00	12'480.00
3.5	Wohnung	2.OG re.	65 m^2	14'280.00	2'520.00	16'800.00
3.5	Wohnung	3.OG li.	77 m^2	12'600.00	3'480.00	16'080.00
2.0	Wohnung	3.OG re.	47 m^2	9'648.00	2'400.00	12'048.00
1	Mansarde	4.OG li.		0.00	0.00	0.00
1	Mansarde	4.OG re.		2'520.00	0.00	2'520.00
	Gewerbe	EG		27'420.00	5'760.00	33'180.00
	Garage	EG		2'400.00	0.00	2'400.00
	Doppel Garage	EG		3'000.00	0.00	3'000.00
Total				151'236.00	30'840.00	182'076.00

Bruttorendite bei Verkaufspreis CHF 4'600'000.00: 3.3%

Die Wohnung im 1. OG rechts wurde sanft saniert und nun wiedervermietet.

IMPRESSIONEN







3-Zimmer-Wohnung | **EG links**



3-Zimmer-Wohnung | **EG links**



3-Zimmer-Wohnung | **EG links**



3-Zimmer-Wohnung | **EG links**



3-Zimmer-Wohnung | **EG links**



3-Zimmer-Wohnung | **EG links**



3-Zimmer-Wohnung | **EG rechts**



3-Zimmer-Wohnung | **EG rechts**



3-Zimmer-Wohnung | **EG rechts**



3-Zimmer-Wohnung | **EG rechts**



3-Zimmer-Wohnung | **EG rechts**



3-Zimmer-Wohnung | **EG rechts**



2.5-Zimmer-Wohnung | **2. OG links**



2.5-Zimmer-Wohnung | **2. OG links**



2.5-Zimmer-Wohnung | **2. OG links**



2.5-Zimmer-Wohnung | **2. OG links**



2.5-Zimmer-Wohnung | **2. OG links**



3.5-Zimmer-Wohnung | **2. OG rechts**



3.5-Zimmer-Wohnung | **2. OG rechts**



3.5-Zimmer-Wohnung | **2. OG rechts**



3.5-Zimmer-Wohnung | **2. OG rechts**



3.5-Zimmer-Wohnung | **2. OG rechts**



3.5-Zimmer-Wohnung | **2. OG rechts**



3.5-Zimmer-Wohnung | **2. OG rechts**



3.5-Zimmer-Wohnung | **3. OG links**



3.5-Zimmer-Wohnung | **3. OG links**



3.5-Zimmer-Wohnung | **3. OG links**



3.5-Zimmer-Wohnung | **3. OG links**



3.5-Zimmer-Wohnung | **3. OG links**



3.5-Zimmer-Wohnung | **3. OG links**



3.5-Zimmer-Wohnung | **3. OG links**



3.5-Zimmer-Wohnung | **3. OG links**



3.5-Zimmer-Wohnung | **3. OG links**



3-Zimmer-Wohnung | **Tiefparterre**



3-Zimmer-Wohnung | **Tiefparterre**



3-Zimmer-Wohnung | **Tiefparterre**



3-Zimmer-Wohnung | **Tiefparterre**



3-Zimmer-Wohnung | **Tiefparterre**

SANFT SANIERTE WOHNUNG IM 1. OG







3.5-Zimmer-Wohnung | **1. OG rechts**



3.5-Zimmer-Wohnung | **1. OG rechts**



3.5-Zimmer-Wohnung | **1. OG rechts**



3.5-Zimmer-Wohnung | **1. OG rechts**



3.5-Zimmer-Wohnung | 1. OG rechts

Die Wohnung im 1. OG rechts wurde im November 2026 sanft saniert (Böden, Wände und WC).

Im Anschluss konnte der Nettomietzins auf marktgerechte CHF 1'500.00 pro Monat angepasst werden.

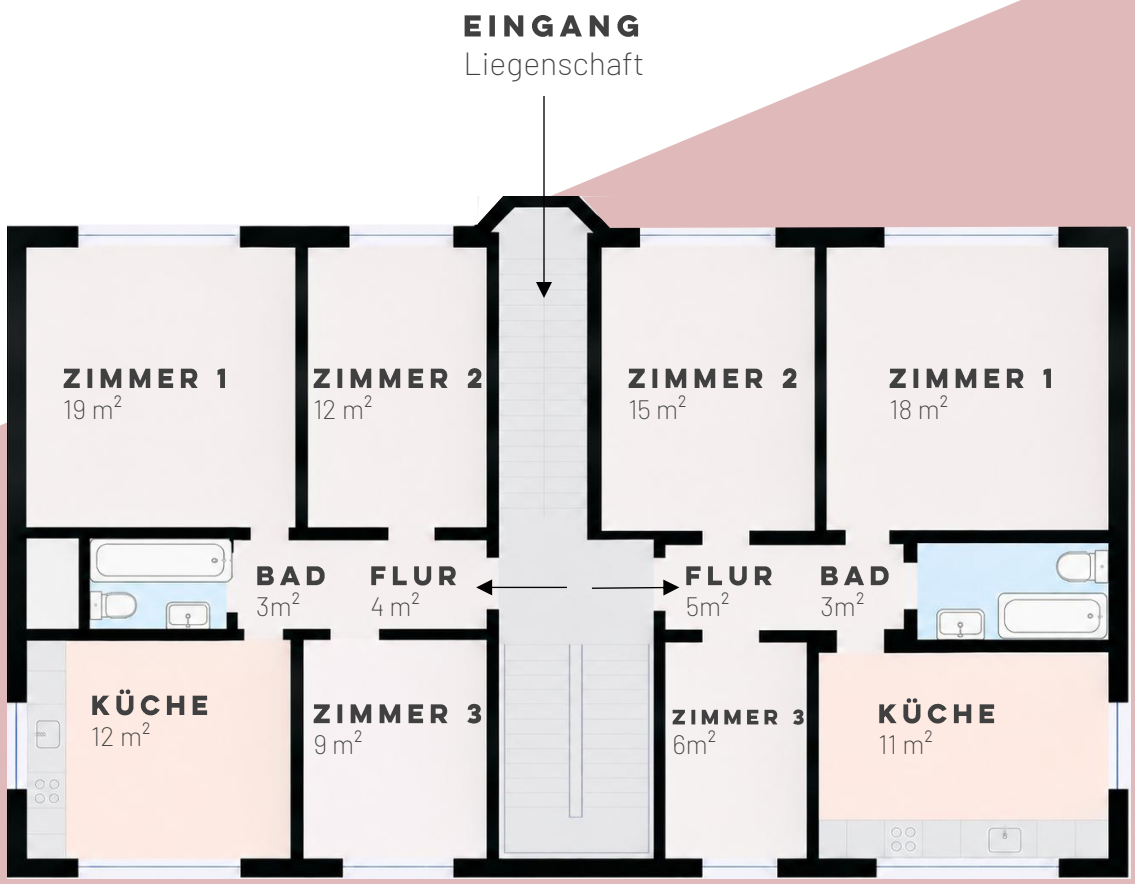
Auch die übrigen Wohnungen verfügen über ein erhebliches Mietzinspotenzial und bieten damit langfristig eine attraktive Renditeperspektive.

Wir empfehlen der künftigen Eigentümerschaft, die Wohnungen jeweils bei einem Mieterwechsel bedarfsgerecht zu sanieren und anschliessend zu marktüblichen Mietzinsen neu zu vermieten.

Bis auf die sanierte Wohnung im 1. OG sind Stand November 2026 alle Wohnungen vermietet. Alle Bilder stammen aus Fotoaufnahmen aus den Wohnungen. Aufgrund des Persönlichkeitsschutzes wurden alle Gegenstände auf den Bildern entfernt.

Bei einer Besichtigung werden Sie bewohnte Objekte vorfinden.

GRUNDRISSPLAN | EG



3-ZIMMER-WOHNUNG

EG rechts
59m²

3-ZIMMER-WOHNUNG

EG links
58 m²

GRUNDRISSPLAN | 1.OG – 2.OG



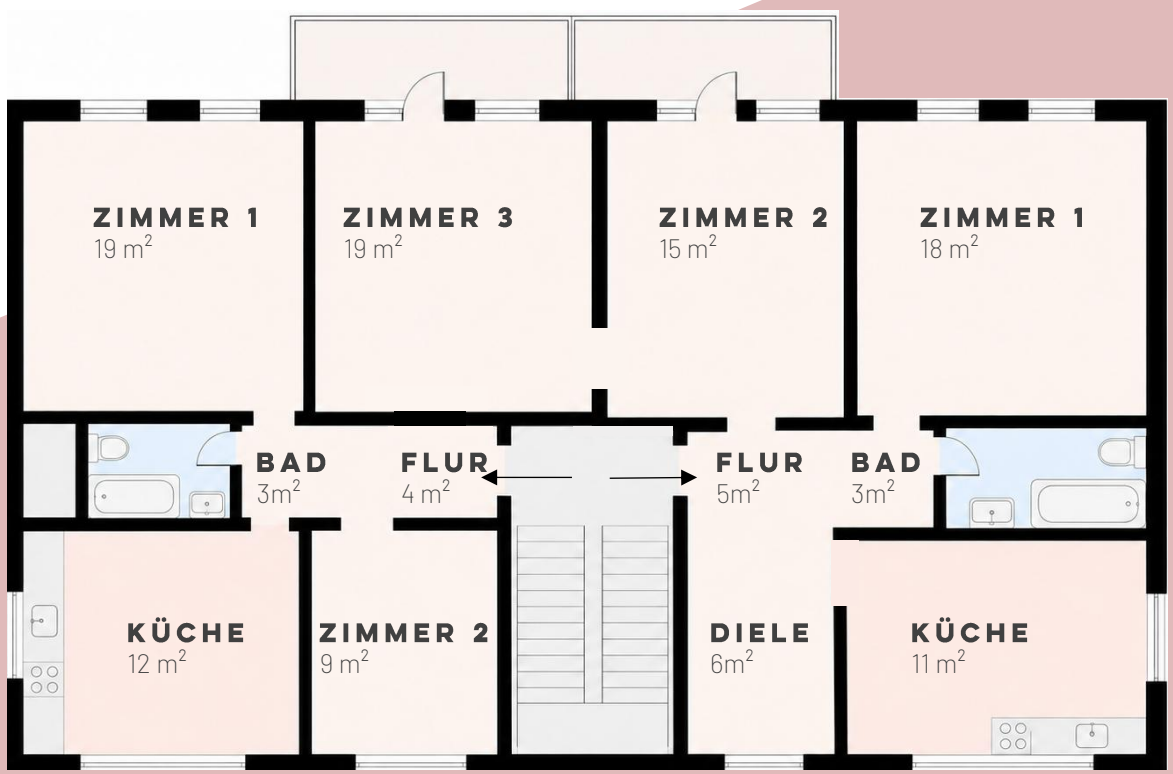
3.5-ZIMMER-WOHNUNG

1. OG + 2. OG rechts
65 m²

2.5-ZIMMER-WOHNUNG

1. OG+ 2. OG links
58 m²

GRUNDRISSPLAN | 3.OG



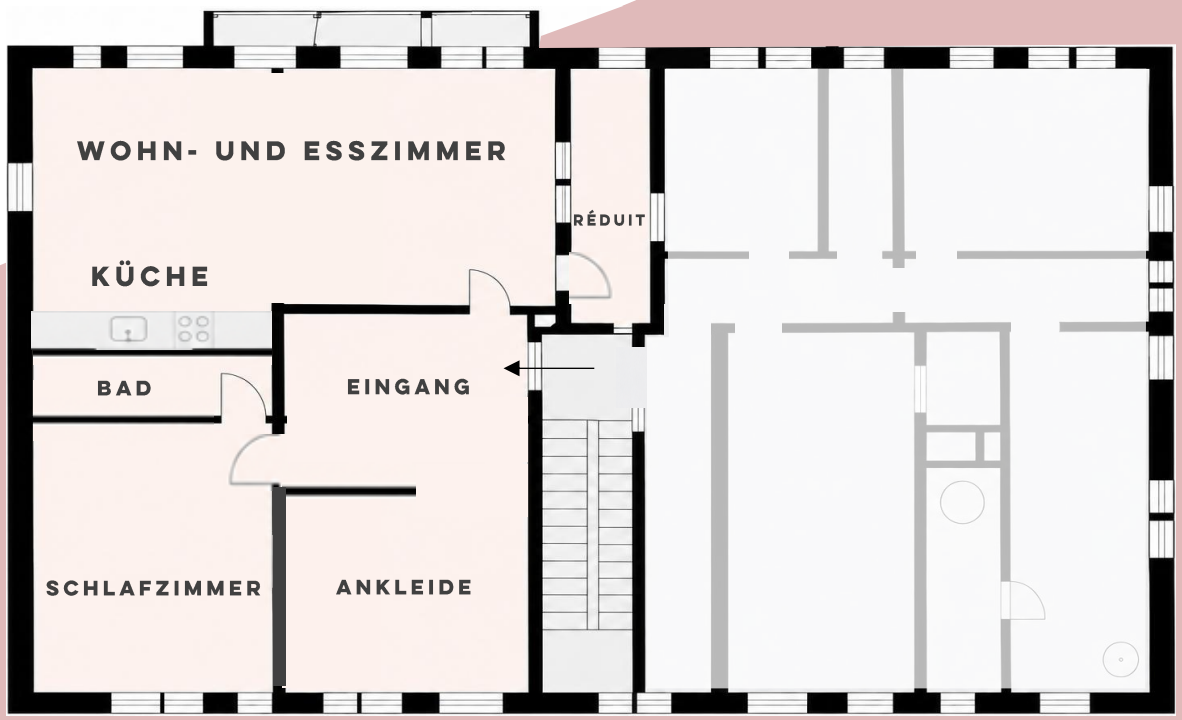
2-ZIMMER-WOHNUNG

3. OG rechts
47m²

3.5-ZIMMER-WOHNUNG

3. OG links
77 m²

GRUNDRISSPLAN | TIEFPARTERRE



3-ZIMMER-WOHNUNG

Tiefparterre

KELLER | WASCHEN

AUSZUG AUS SANIERUNGEN

Jahr	Arbeitsgattung	Ausgeführte Arbeiten
2017	Planung / Energie	Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) für das Mehrfamilienhaus erstellt
2017/2018	Dach / Spenglerei	Dachsanierung mit Spengler- und Bedachungsarbeiten
2017/2018	Gebäudehülle / Fassade	Sanierung der Gebäudehülle mit verputzter Aussenwärmedämmung durch Pilato AG
2018	Dämmung	Keller- und Garagendecke wärmegedämmt; Anschlüsse und Anpassungsarbeiten ausgeführt
2018	Umgebung	Asphalt saniert
2020	Elektroanlagen	Gegensprechanlage erneuert, einschliesslich Sprechstellen und Türstation
2020/2021	Sanitär	Im Dachgeschoss eine Fertigdusche mit Kleinboiler und Abwasserpumpe eingebaut
2021	Heizung	Umwälzpumpe ersetzt
2023	Malerarbeiten	Äussere Eingangs- und Kellertüre aufgearbeitet und neu gestrichen

DATENBLATT



Baujahr

1930



Heizung

Gas | Radiatoren



Parzelle

610 m²



Versicherungssumme

CHF 3'015'400 (2014)



Zustand

Intakt | Gut



Parkierung

2 x Garage



Richtpreis

CHF 4'600'000.00



Nutzen/Gefahr

Nach Vereinbarung

Copyright©

Diese Dokumentation wurde durch die Adlatus AG ausgearbeitet und darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Ohne ausdrückliche Zustimmung der Adlatus AG darf diese nicht an Drittpersonen weitergegeben werden. Verbindlichkeit / Abweichungen bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.