



Exposé



WOHN- UND GESCHÄFTS- HAUS

Aarbergergasse 12 / Speichergasse 11
3011 Bern



INHALT

Investmentchance	3
Standort	5
Erschliessung	6
Das Verkaufsobjekt	8
Auf einen Blick	9
Impressionen	10
Investieren mit Weitblick	13
Katasterplan	14
Flächen-/Wohnungsspiegel	15
Verkaufsangebot	18
Verkaufsprozess	19
Timing	20
Beratung und Verkauf	Letzte



INVESTMENT- CHANCE IM HERZEN VON BERN

Willkommen zu einer herausragenden Investitionsmöglichkeit im charmanten Herzen der historischen Altstadt von Bern. Zum Verkauf steht ein einmaliges und besonderes Wohn- und Geschäftshaus an der Aarberggasse 12 / Speichergasse 11. Eine wahre Rarität.

Zugang Aarberggasse 12



Zugang Speichergasse 11



Die Eigentümerschaft verkauft dieses attraktive Objekt mit 14 Ein- und Zweizimmerwohnungen und zwei Gewerbelokalitäten im Erdgeschoss. Nebst der attraktiven Bruttorendite überzeugt die Liegenschaft mit folgenden Vorteilen:

Anlageimmobilie in Herzen von Bern

Denkmalgeschützt

869 m² Gesamtnutzfläche verteilt auf
fünf Stockwerken

Die Liegenschaft ist vollvermietet

Noch nicht ausgeschöpftes Mietzinspotential

Nettomietzinseinnahmen von 263 868.00 pro Jahr

Attraktiver Wohnungsmix für urbane Bewohner

Fortlaufende Sanierungen wurden gemacht

Guter Zustand

Hervorragende Infrastruktur



WILLKOMMEN IN BERN



«DIESES OBJEKT VERKAUFT
MAN NORMALERWEISE NICHT –
EINE ECHTE RARITÄT
INMITTEN VON BERN».

STANDORT

Willkommen in Bern – politische Gemeinde, Hauptstadt der Schweiz und bedeutendes Verwaltungszentrum. Als Sitz der städtischen, kantonalen und eidgenössischen Verwaltung ist Bern das grösste Verwaltungszentrum der Schweiz.

Die Zähringerstadt wurde 1191 gegründet und hat ihre charakteristischen Lauben teilweise in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Seit 1218 ist Bern eine Freie Reichsstadt und trat 1353 der Eidgenossenschaft bei. Bis ins 16. Jahrhundert entwickelte sie sich zum grössten Stadtstaat nördlich der Alpen. Im Jahr 1983 wurde die Berner Altstadt in die Liste des UNESCO-Welterbes aufgenommen.

Eine umfassende Bildungslandschaft mit Kindergärten, Schulen der Grund- und Oberstufe, Gymnasien und einer renommierten Universität trägt zur hervorragenden Lebensqualität bei.

Die Innere Stadt, umgeben von der Aare-schlaufe, bietet nicht nur einen atemberaubenden Blick auf das Alpenpanorama, sondern auch eine romantische Atmosphäre durch ihre geschlossenen Laubengänge.

ZAHLEN & FAKTEN

Einwohner Stadt Bern

145 259 (Stand 2023)

Einwohner Agglomeration Bern

ca. 420 000 (Stand 2023)

Steuersätze (2023)

Kanton Bern: 3,025

Gemeinde Bern: 1,54

Höhenlage

Hauptbahnhof

541 Meter über Meer

Mehr Infos

www.bern.ch



ERSCHLIESSUNG

**Die Liegenschaft ist von zwei Gassen zugänglich.
Einerseits von der Aarberggasse (Parallelgasse zur
Neuengasse), andererseits von der Speichergasse.**

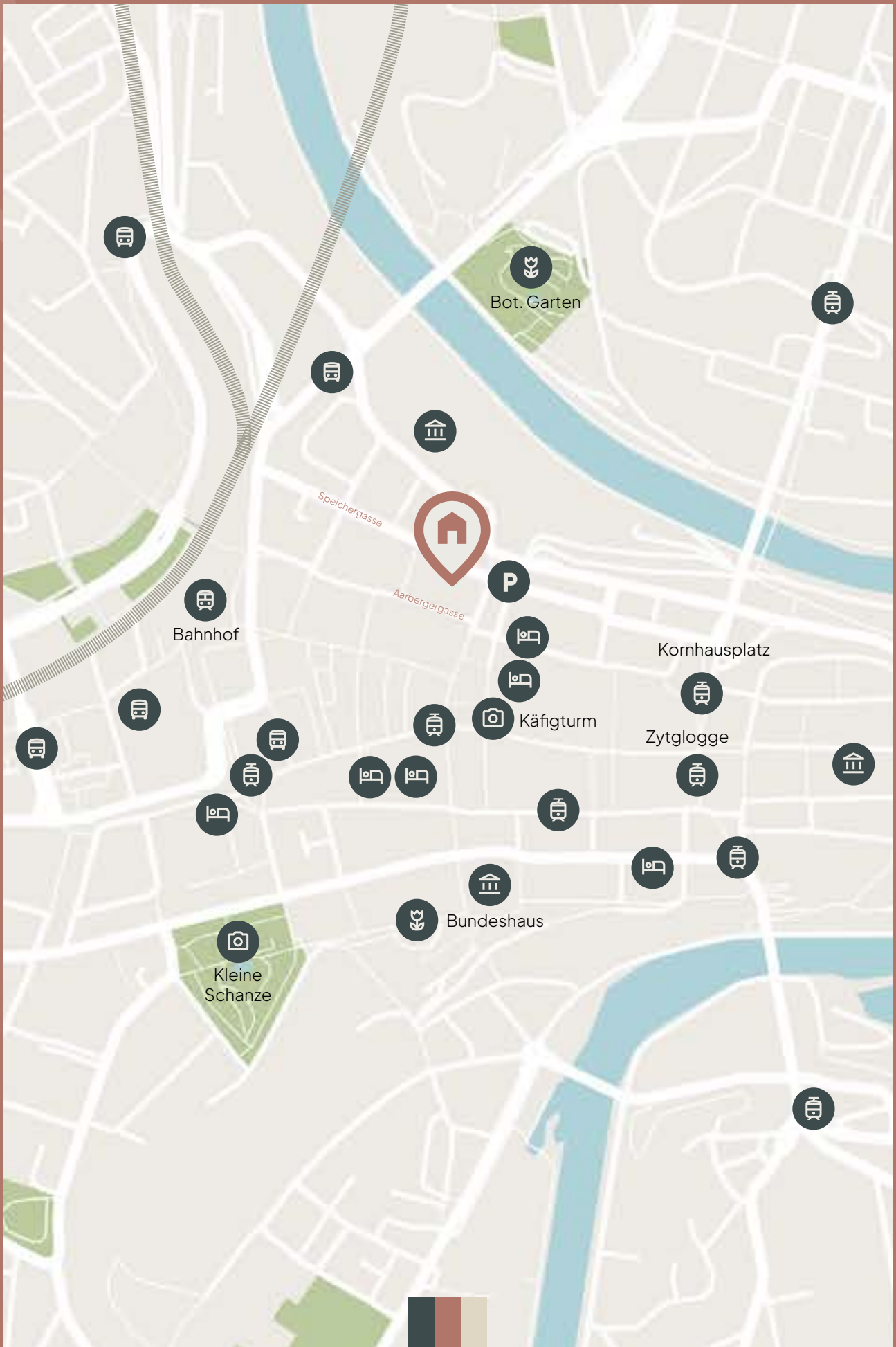
**Das Objekt bietet nicht nur direkten Zugang zu
den charmanten Gassen der Altstadt, sondern auch eine
strategische Nähe zum Hauptbahnhof Bern.**

**Diese einzigartige Lage sorgt für eine hervorragende
Infrastruktur und eine bequeme Anbindung an die vielfältigen
Möglichkeiten des öffentlichen Verkehrs.**

Die exzellente Mikrolage, die als sehr gut bewertet wurde, profitiert besonders von der Nähe zum Hauptbahnhof, der nicht nur ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt ist, sondern auch zahlreiche Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten bietet. Der öffentliche Verkehr, vertreten durch BERNMOBIL, vervollständigt die erstklassige Erschliessung. Mit fünf Tramlinien, drei Trolleybuslinien und sechzehn Autobus-Linien ermöglicht BERNMOBIL eine effiziente Anbindung innerhalb der Stadt und erleichtert den Zugang zu

den Aussenbezirken und Vororten. Diese nahtlose Verbindung macht die Liegenschaft nicht nur zentral, sondern auch äusserst attraktiv für Bewohner und Geschäftsleute gleichermaßen.

Zusätzlich zeichnet sich die herausragende Lage durch eine hervorragende Autobahnanbindung in alle Richtungen aus, was die Erreichbarkeit weiter verbessert und sowohl für Bewohner als auch Geschäftsleute eine bequeme An- und Abreise ermöglicht.



DAS VERKAUFS- OBJEKT

Die exklusive Liegenschaft an der Aarberggasse 12 /
Speichergasse 11, 3011 Bern, präsentiert ein vielseitiges
Angebot an Wohn- und Geschäftsmöglichkeiten.

Das Angebot umfasst:

Wohnungen Aarberggasse 12

2-Zimmerwohnung 1. OG, 44 m²
1-Zimmerwohnung 2. OG, 22 m²
1-Zimmerwohnung 2. OG, 22 m²
1-Zimmerwohnung 3. OG, 22 m²
1-Zimmerwohnung 3. OG, 22 m²
2-Zimmerwohnung 4. OG, 44 m²

Gewerbe Aarberggasse 12

Laden / Gastro EG, 415 m²

Untergeschoss

Keller- und Lagerräume
Heizung

Wohnungen Speichergasse 11

1-Zimmerwohnung 1. OG, 28 m²
1-Zimmerwohnung 1. OG, 28 m²
1-Zimmerwohnung 2. OG, 28 m²
1-Zimmerwohnung 2. OG, 28 m²
1-Zimmerwohnung 3. OG, 28 m²
1-Zimmerwohnung 3. OG, 28 m²
1-Zimmerwohnung 3. OG, 28 m²
1-Zimmerwohnung 4. OG, 28 m²
1-Zimmerwohnung 4. OG, 23 m²

Gewerbe Speichergasse 11

Laden / Coiffeursaloon EG, 59 m²



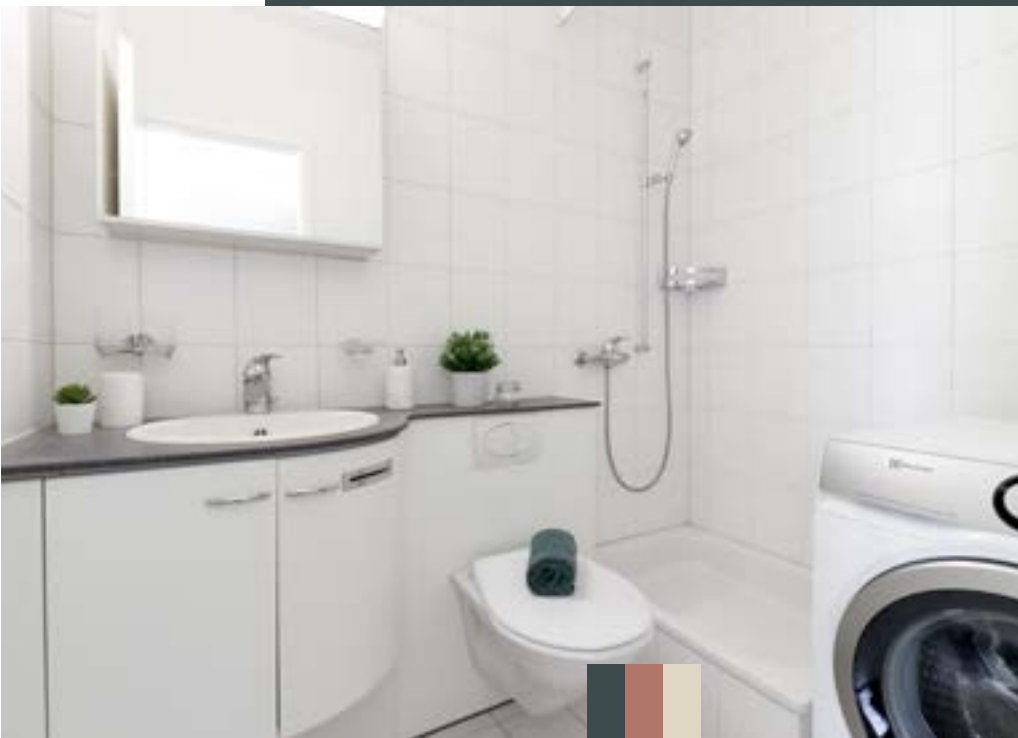
AUF EINEN BLICK

Adresse Aarberggasse 12 / Speichergasse 11, 3011 Bern	Total Nutzfläche 869 m ²
Grundbuch-Nummer 896	Gebäude- versicherungswert: CHF 5 515 500
Gebäudeart Wohn- und Geschäftshaus	Amtlicher Wert 3 661 000
Stadtteil Bern 1 (Altstadt)	Lagebezeichnung Obere Altstadt, Zone mit Planungspflicht, Altstadtperimeter
Gemeinde Bern	BO.06
Gebäudevolumen 3800 m ³	Denkmalpflege Das Gebäude ist als schützenswert eingestuft
	Heizung Fernwärme

Dieses vielseitige Angebot bietet nicht nur ein breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten, sondern auch attraktive Geschäftsflächen für Einzelhandel oder gastronomische Zwecke. Die durchdachte Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen macht diese Liegenschaft zu einer herausragenden Investitionsmöglichkeit im Herzen von Bern. Die Liegenschaft wird als Gesamtportfolio zum Kauf angeboten.

IMPRESSIONEN









INVESTIEREN MIT WEITBLICK

DENKMALSCHUTZ ALS CHANCE

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Aarberggasse und Speichergasse steht unter Denkmalschutz, was mehr als nur historischen Schutz und damit verbundene Auflagen bedeutet. Neben dem Erhalt des kulturellen Erbes bietet der Denkmalschutz finanzielle Abschreibungsvorteile. Eine Investition, die nicht nur Geschichte bewahrt, sondern auch langfristige Renditeaussichten schafft.





KATASTER-PLAN





AARBERGER- GASSE 12

FLÄCHEN- UND WOHNUNGSSPIEGEL

Objekt	Bezeichnung	Etage	Grösse*	Nettomiete	Akonto HK / NK	Total
1011	2-Zimmerwohnung	1. OG	44 m ²	1300.00	80.00	1380.00
1021	1-Zimmerwohnung	2. OG	22 m ²	965.00	90.00	1055.00
1023	1-Zimmerwohnung	2. OG	22 m ²	840.00	90.00	930.00
1031	1-Zimmerwohnung	3. OG	22 m ²	852.00	90.00	942.00
1033	1-Zimmerwohnung	3. OG	22 m ²	805.00	90.00	895.00
1041	2-Zimmerwohnung	4. OG	44 m ²	940.00	200.00	1140.00
61001	Laden / Gastro	EG	415 m ²	8000.00	500.00	8500.00

10195	Total pro Monat		13 702.00	1140.00	14 842.00
	Total pro Jahr		164 424.00	13 680.00	178 104.00
	Total Vermietet / Monat		13 702.00	1140.00	14 842.00
	Total Vermietet / Jahr		164 424.00	13 680.00	178 104.00
	Total leerstand / Monat		-	-	-
	Total leerstand / Jahr		-	-	-

Alle Preise in CHF



SPEICHER- GASSE 11

FLÄCHEN- UND WOHNUNGSSPIEGEL

Objekt	Bezeichnung	Etage	Grösse*	Nettomiete	Akonto HK / NK	Total
1011	1-Zimmerwohnung	1. OG	28 m ²	500.00	200.00	700.00
1013	1-Zimmerwohnung	1. OG	28 m ²	569.00	200.00	769.00
1021	1-Zimmerwohnung	2. OG	28 m ²	750.00	200.00	950.00
1023	1-Zimmerwohnung	2. OG	28 m ²	925.00	70.00	995.00
1031	1-Zimmerwohnung	3. OG	28 m ²	915.00	80.00	995.00
1033	1-Zimmerwohnung	3. OG	28 m ²	692.00	140.00	832.00
1041	1-Zimmerwohnung	4. OG	28 m ²	906.00	125.00	1031.00
1043	1-Zimmerwohnung	4. OG	23 m ²	630.00	125.00	755.00
61001	Laden / Coiffeursalון	EG	59 m ²	2400.00	180.00	2580.00

17030	Total pro Monat	8287.00	1320.00	9607.00
	Total pro Jahr	99 444.00	15 840.00	115 284.00
	Total Vermietet / Monat	8287.00	1320.00	9607.00
	Total Vermietet / Jahr	99 444.00	15 840.00	115 284.00
	Total leerstand / Monat	-	-	-
	Total leerstand / Jahr	-	-	-

Alle Preise in CHF

DIESES EINMALIGE
INVESTITIONSOBJEKT, MITTEN
IN DER BERNER ALTSTADT,
IST EINE ECHTE RARITÄT.





VERKAUFS- ANGEBOT

Die Liegenschaft wird als Gesamtportfolio
zum Kauf angeboten.

Mindestverkaufspreis

CHF 7 950 000.00

Mietzinseinnahmen pro Jahr

CHF 263 868.00

Aktueller Leerstand

0%

Bruttorendite

3,32%

Zusätzliches Mietzinspotential

(kurzfristig)

CHF 4750.00

(Längerfristiges Mietzinspotential)

CHF 20 000.00



VERKAUFS- PROZESS

MINIMALER INHALT DER NICHT-BINDENDEN OFFERTE (NBO)

Preis

Kaufpreis in CHF

Bedingungen und Limitierungen

Auffistung von preisrelevanten Bedingungen und Limitierungen der Offerte

Käufer

Angaben des Käufers. Bei juristischen Personen: Name der Firma, autorisierte Person / Eigentümer

MINIMALER INHALT DER BINDENDEN OFFERTE (BO)

Preis

Kaufpreis in CHF

Käufer

Angaben zur Käuferschaft

Finanzierung

Informationen zur Finanzierung

Bedingungen und Limitierungen

Auffistung von preisrelevanten Bedingungen und Limitierungen der Offerte

STEUERN UND GEBÜHREN

Grundbuch- und Notariatsgebühren

Werden durch die Käuferschaft getragen

Handänderungssteuern

Werden durch die Käuferschaft getragen

Grundstückgewinnsteuer

Zulasten der Verkäuferschaft

ERGÄNZENDE UNTERLAGEN

Interessierte Investoren erhalten nach Einreichung einer unterzeichneten Vertraulichkeitserklärung einen Link für den Zugang zu weiteren Unterlagen. Sämtliche notwendigen Dokumente und Grundlagen für die Erstellung eines verbindlichen Kaufangebots sind hinterlegt.

INVESTOREN

Interessierte Investoren sind eingeladen, eine nicht-bindende Offerte (NBO) auf der Basis der Informationen in diesem Exposé bis am 15. März 2024 einzureichen. Die bindende Offerte (BO) wird bis am 12. April 2024 erwartet.



TIMING

Januar / Februar

Versand Verkaufsexposé
an mögliche Investoren

März

Bis 15. März 2024
Einreichung NBO

Zwischen 25. – 28. März 2024
Die 5 Höchstangebote erhalten
die Möglichkeit die Liegenschaft
zu besichtigen.

April

Bis 12. April 2024
Einreichung BO mit
Finanzierungsbestätigung

ab 19. April 2024
Die 2 Höchstangebote erhalten
allenfalls die Möglichkeit,
ihr Angebot zu überarbeiten.

Ende April 2024
Entscheid durch Eigentümer-
schaft über Zuschlag



BERATUNG UND VERKAUF

Haben wir Ihr Interesse am Objekt geweckt? Wir beraten Sie gerne, zeigen Ihnen die Liegenschaft oder unterstützen Sie bis hin zum Kauf. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Termin.

Ihre Ansprechpartner



Roger Niederer

Tel. +41 31 340 55 91

roger.niederer@niederer.com



Andreas Ramseier

Tel. +41 31 340 55 19

andreas.ramseier@niederer.com



NIEDERER AG

mobil in immobilien

Immobilien und Verwaltungen
Unterdorfstrasse 5
CH-3072 Ostermundigen 2
www.niederer.com