

# 5.5-ZIMMER PENTHOUSE-WOHNUNG IN BERN



# INHALTSVERZEICHNIS

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Das Wichtigste zuerst | 3    |
| Situationsplan        | 4    |
| Impressionen          | 5-14 |
| Grundriss Wohnung     | 15   |
| Baurecht              | 16   |
| Die Gemeinde          | 17   |
| Verkaufsbestimmungen  | 18   |
| Ihre Ansprechperson   | 19   |



# DAS WICHTIGSTE ZUERST

## FAKTEN ALLGEMEIN

Einzigartige Attikawohnung mit hoher Wohnqualität an sonniger Lage. (Baujahr 2008).

Der Anschluss an Fernwärme erfolgte im Jahr 2026. Die Verteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung.

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) - genauere Angaben finden Sie auf Seite 13.

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

Alle mit „Visualisierung“ gekennzeichneten Bilder stellen keine aktuelle Aufnahme des Objekts dar, sondern dienen ausschliesslich als unverbindliche Inspiration und zeigen mögliche Gestaltungs- und Nutzungsideen auf.

## 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.-              |
| Erneuerungsfond Anteil Wohnung                                 | ca. CHF 9`100.-            |
| Erneuerungsfond total                                          | ca. CHF 60'000.-           |
| Total Nebenkosten jährlich                                     | ca. CHF 12'500.-           |
| Prognose Nebenkosten 2027 jährlich<br>(Anschluss an Fernwärme) | ca. CHF 10'500.-           |
| Anzahl Zimmer                                                  | 5.5                        |
| Anzahl Badezimmer / WC                                         | 3                          |
| Kellerraum (ca. 20m <sup>2</sup> )                             | 1                          |
| Baujahr                                                        | 2008                       |

Verfügbarkeit nach Absprache

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Verkaufsrichtpreis Wohnung        | CHF 1'295'000.— |
| Verkaufspreis Einstellhallenplatz | CHF 30'000.—    |
| Verkaufspreis Aussenabstellplatz  | CHF 15'000.—    |



# 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 Rossfeld

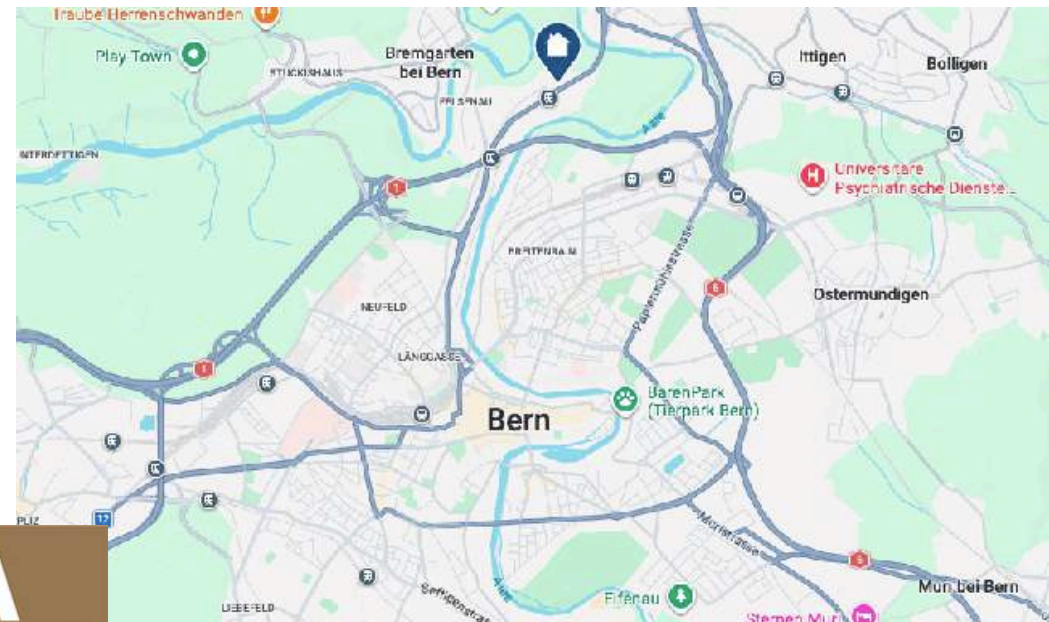
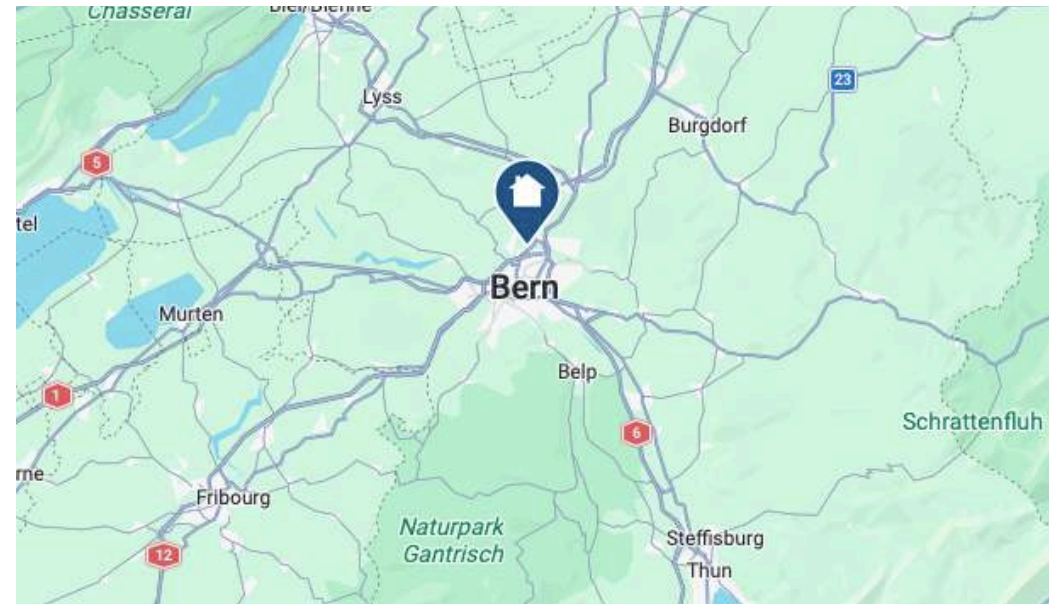
290 Meter

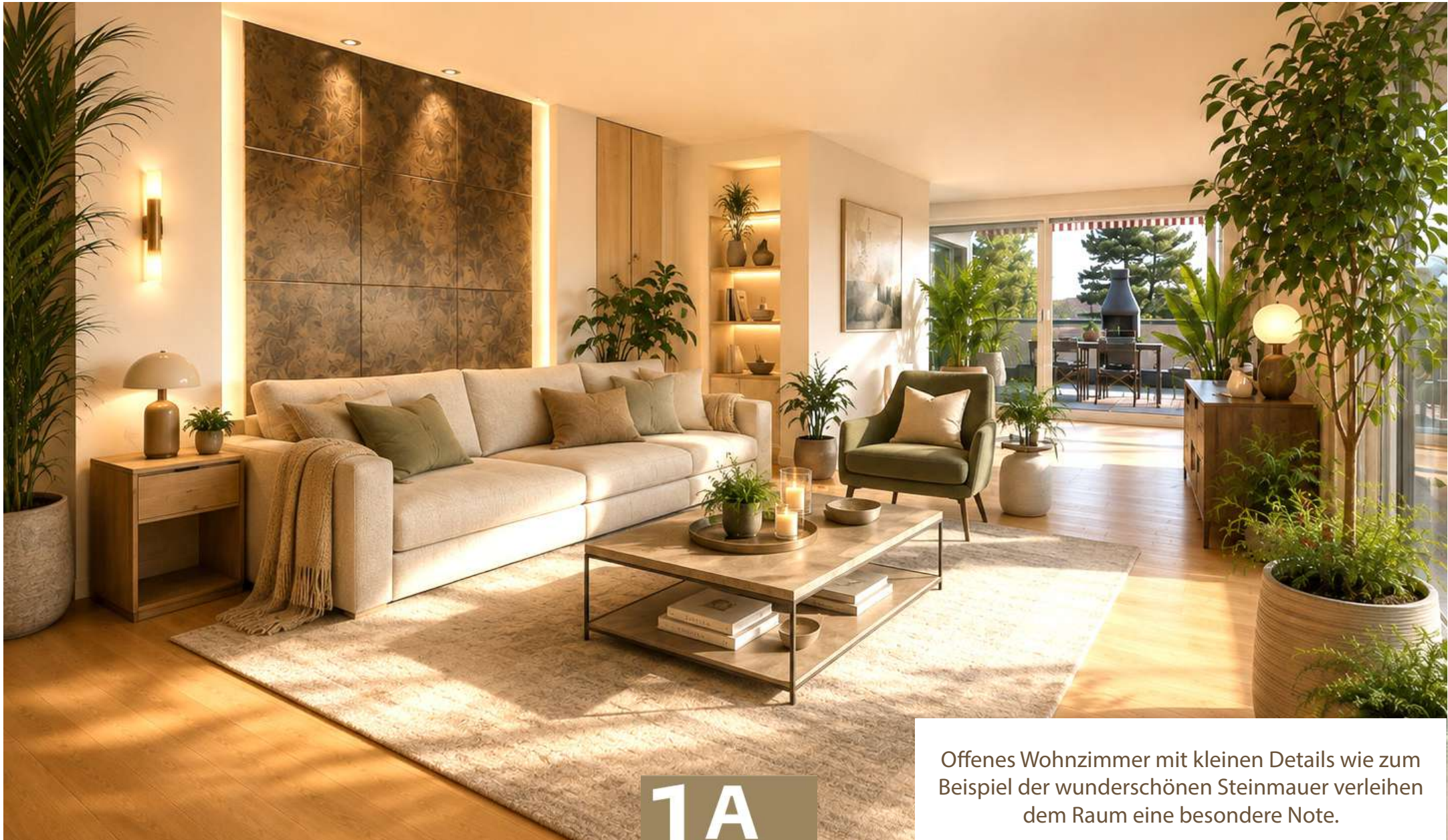
Primarschule

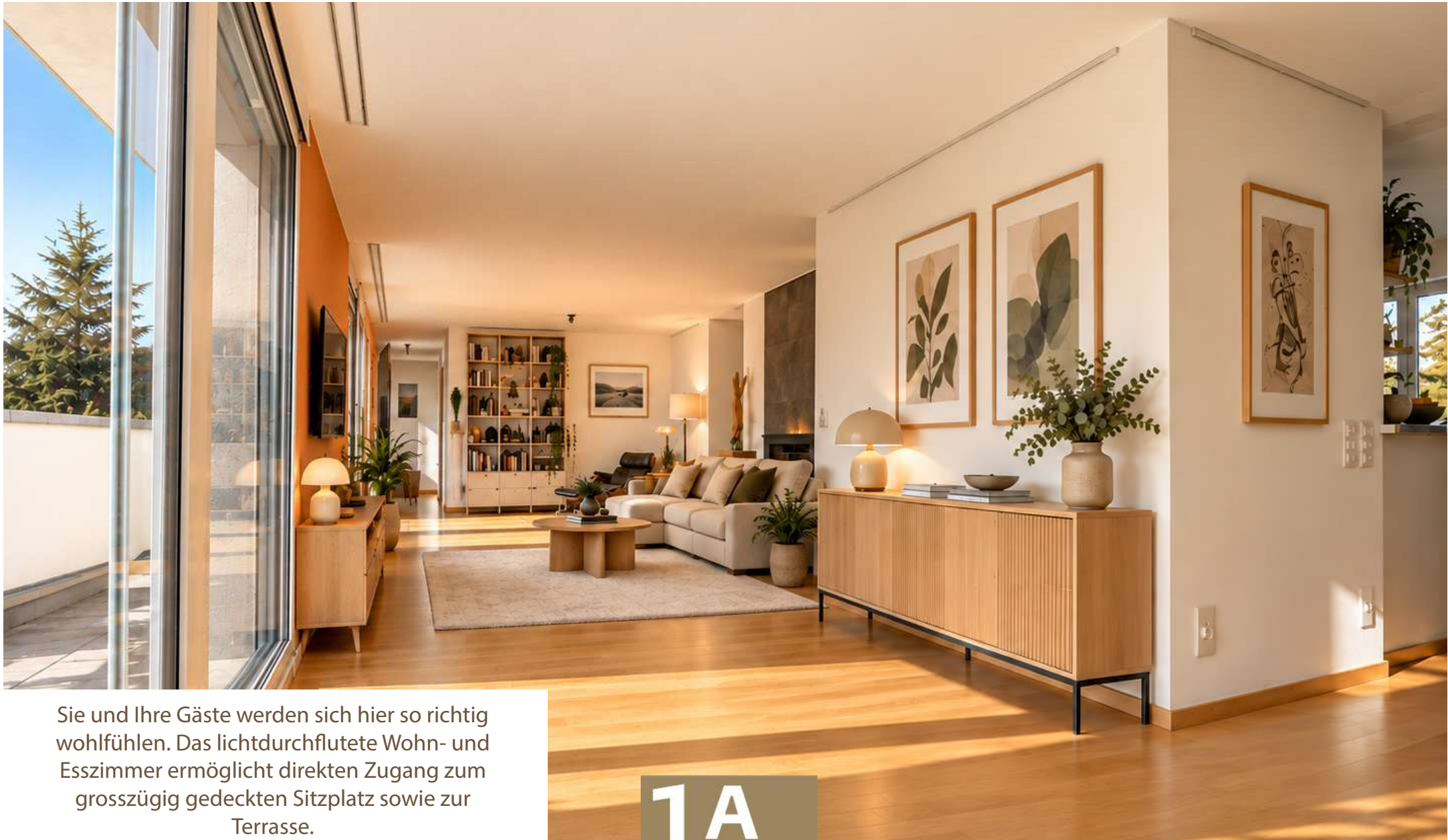
290 Meter

Oberstufe Hochfeld/Enge

3200 Meter



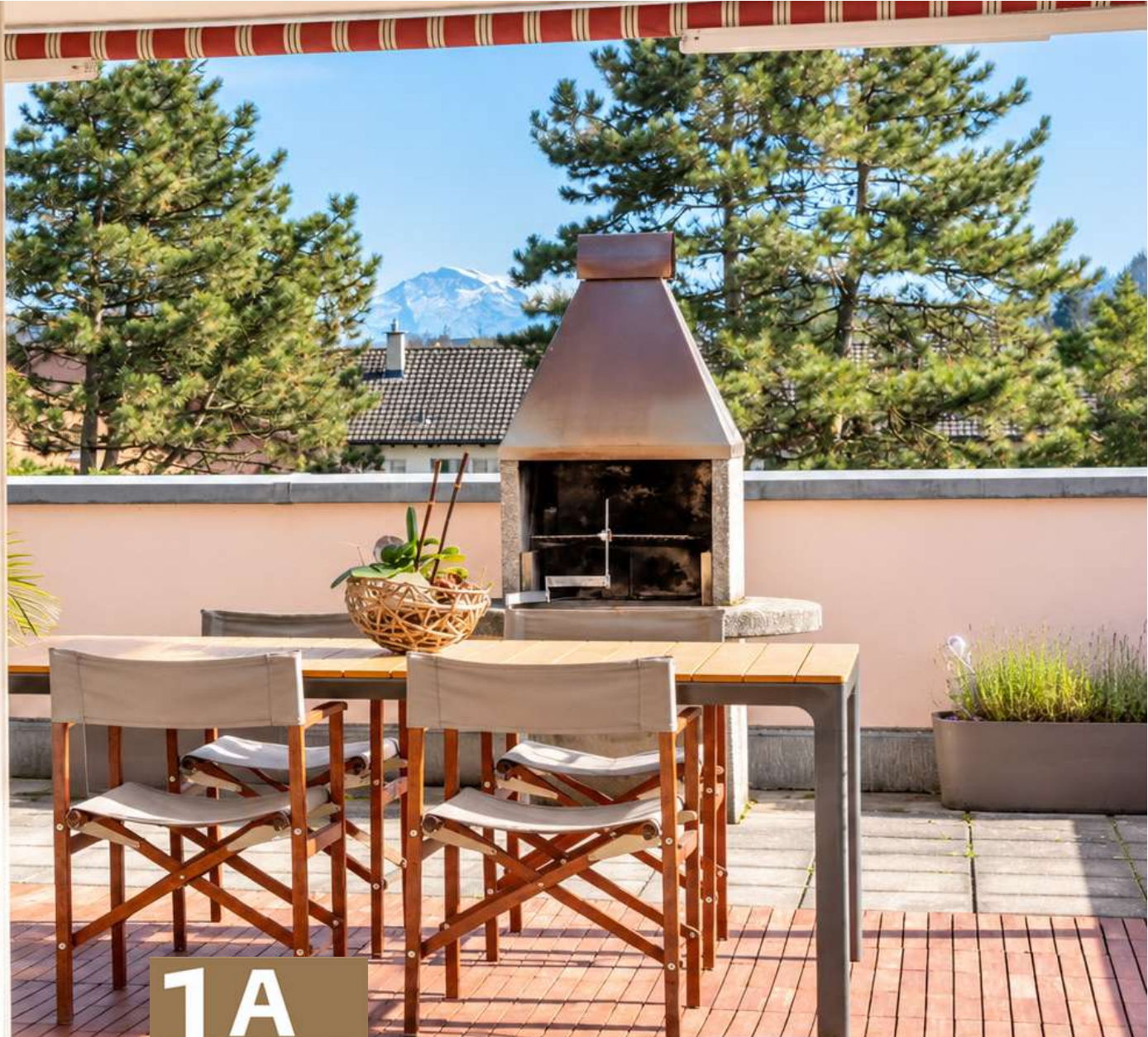




Sie und Ihre Gäste werden sich hier so richtig wohlfühlen. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer ermöglicht direkten Zugang zum grosszügig gedeckten Sitzplatz sowie zur Terrasse.

# IMPRESSIONEN

# TERRASSE



Grosse Terrasse mit Morgen- und Abendsonne –  
abgerundet durch den schönen Blick ins Grüne  
und auf die umliegende Bergkulisse.

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



# IMPRESSIONEN

## ZIMMER



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)





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

# IMPRESSIONEN

# ARBEITSZIMMER



Helles Zimmer mit viel  
Tageslicht optimal für ein  
Arbeitszimmer.



Mediterranes Lebensgefühl unter freiem Himmel:  
Die KI-Visualisierung veranschaulicht, wie sich  
die Terrasse mit einer stilvollen Einrichtung und  
mediterranen Akzenten in einen exklusiven  
Rückzugsort mit besonderem Charme verwandeln  
lässt.

# GRUNDRISS WOHNUNG

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Bruttowohnfläche    | ca. 196 m <sup>2</sup>  |
| Nettowohnfläche EG  | ca. 151 m <sup>2</sup>  |
| Aussennutzfläche EG | 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>    |



# ERLÄUTERUNG UND VORTEILE DES BAURECHTS

Was ist das Baurecht? Beim Baurecht erwerben Sie die Immobilie, jedoch nicht das Land selbst. Statt das Grundstück zu kaufen, erhalten Sie das Recht, dieses während einer langen, vertraglich festgelegten Dauer zu nutzen und zu bebauen. Dafür wird ein sogenannter Baurechtszins bezahlt. Das Baurecht ist in der Schweiz seit vielen Jahren etabliert und ermöglicht einen Zugang zu Wohneigentum mit attraktiveren Konditionen. Besonders in Regionen mit hohen Bodenpreisen bietet das Baurecht eine interessante und moderne Alternative zum klassischen Grundstückskauf.

Im Kanton Bern gibt es zahlreiche Liegenschaften (ca. 4'000) im Baurecht – insbesondere in städtischen Gebieten und bei grösseren Überbauungen.

Der Baurechtszins für diese Wohnung beträgt jährlich ca. CHF 6'770.-

Vorteile des Baurechts:

- Tieferer Kaufpreis: Da das Land nicht gekauft werden muss, ist der Einstieg ins Wohneigentum oft deutlich günstiger.
- Weniger Eigenkapital nötig: Durch den tieferen Kaufpreis reduziert sich häufig auch der benötigte Eigenmittelanteil.
- Steuerliche Vorteile: Der Baurechtszins kann in vielen Fällen steuerlich geltend gemacht und vom Einkommen abgezogen werden.
- Mehr finanzieller Spielraum: Das eingesparte Kapital kann für Renovationen, Einrichtung oder als Reserve genutzt werden.
- Langfristige Sicherheit: Baurechtsverträge laufen häufig über mehrere Jahrzehnte – oft zwischen 60 und 100 Jahren.
- Interessante Alternative zum klassischen Kauf: Gerade in Zeiten hoher Bodenpreise gewinnt das Baurecht zunehmend an Bedeutung.

# DIE GEMEINDE STELLT SICH VOR

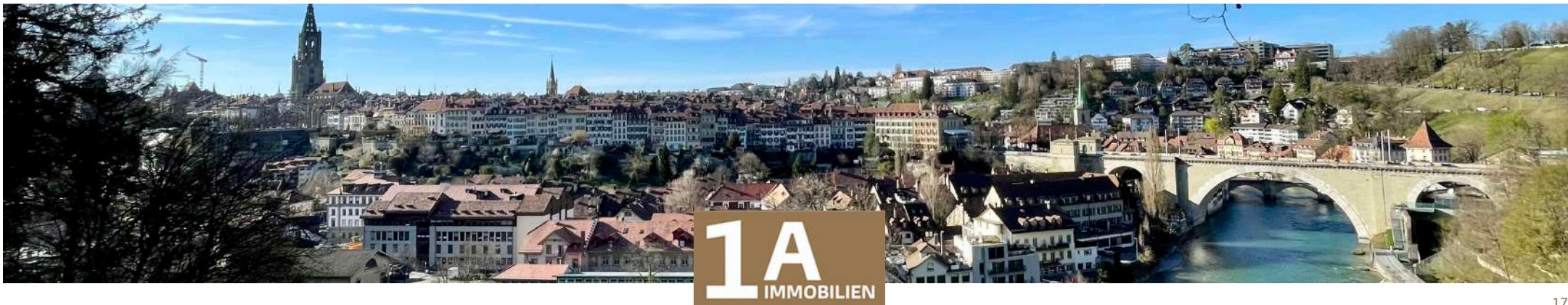


Die Stadt Bern ist eine Einwohnergemeinde und Hauptort des gleichnamigen Kantons. Als «Bundesstadt» nimmt sie für die Schweiz die Funktion der Hauptstadt wahr. Als Sitz der städtischen und grosser Teile der kantonalen sowie eidgenössischen Verwaltung ist Bern das grösste Zentrum öffentlicher Verwaltung 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 beträgt CHF 1'295'000.— zuzüglich CHF 30'000.- für den Einstellhallenplatz und CHF 15'000.- für den Aussenabstellplatz.

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-Financen GmbH zur Verfügung.

Über die Höhe der Mitbewerberofferten wird keine Auskunft gegeben.

### Disclaimer

Diese Verkaufsdokumentation darf ohne unser Einverständnis nicht kopiert oder weiterverwendet werden. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Verkaufsdokumentationen werden anhand uns zur Verfügung stehender Unterlagen sorgfältig zusammengestellt. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung der 1a-Immobilien Schweiz GmbH für den Inhalt dieser Dokumentation ausdrücklich ausgeschlossen. Beim Kauf ist lediglich der Kaufvertrag bindend.

## 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 Schweiz GmbH 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.





**1A**  
IMMOBILIEN

WIR LIEBEN  
IMMOBILIEN

# 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 9239  
3011 Bern



Hier geht's auf unsere Website!

