



STILVOLLE MAISONETTEWOHNUNG UND STUDIO BREITENRAIN, BERN





1 HIGHLIGHTS

142 m² Wohnfläche Maisonettewohnung
25 m² Wohnfläche Studio

Maisonette- wohnung

Die Maisonettewohnung und das Studio liegen im beliebten Stadtquartier Breitenrain in einem 6-Parteienhaus mit Baujahr 1906. Die Maisonettewohnung befindet sich im 4. Obergeschoss / Galeriegeschoss, besteht aus einem Entrée (6 m²) mit einem massgefertigten Einbauschränk und einem grossen Garderobenbereich unter der Treppe, einem separaten WC (3 m²), einem grossen offenen Wohnzimmer (30 m²) mit Schwedenofen sowie hohem Dachraum bis ins Galeriegeschoss (ca. 5 m), einem anschliessenden offenen Esszimmerbereich (24 m²) mit einer Raumhöhe von 2.66 m sowie der Küche (9 m²). Von der Küche wie vom Esszimmer aus gelangt man auf die Loggia (10 m²) mit wunderbarem Blick ins Quartier. Die Küche ist zudem mit einer Waschmaschine und einem Tumbler ausgestattet. Das Obergeschoss besteht aus einem offenen Galeriebereich (18 m²), einem Schlafzimmerbereich (19 m²) mit anschliessender Ankleide (15 m²) und einem grossen Badezimmer (11 m²) mit Badewanne und Dusche. Insgesamt verfügt die Wohnung über 142 m² Wohnfläche, sie ist hell und freundlich und bietet viel Platz für individuelle Einrichtungskonzepte. Zur Wohnung gehört zudem ein Estrichabteil (6 m²) im Dachgeschoss sowie zwei grosse Kellerräume (17 und 10 m²). Die Wohnung befindet sich in einem top Zustand; seit 2014 wurden alle Bodenbeläge durch hochwertige Eichenparkettböden ersetzt inkl. einer leichten Anpassung der Raumeinteilung. Zudem wurde ein Schwedenofen (Jotul aus weissem Emaille) installiert und das Badezimmer saniert. Es wurde eine eigens für die Wohnung entworfene Treppe aus massivem Eichenholz und mit integriertem Regal eingebaut. Es wurden Maler- und Isolationsarbeiten (gesamter Dachstock von innen) in der ganzen Wohnung ausgeführt, die Elektroverteilung erneuert, die Dachflächenfenster (Velux mit solargesteuertem Regensensor) und das Küchenfenster ersetzt. Der gesamte Innenausbau ist sehr stilvoll; die schwarzen Badarmaturen sind von Arne Jacobsen, die Badewanne von Rexa Design Studio, das Lavabo ist aus Naturstein von Neutra und der Spiegelschrank ist ein antoniolupi. Zudem wurde 2022 das Dach saniert (inkl. Aussenisolation) und die Gas-/Elektroanschlüsse erneuert (ganze Gemeinschaft), die Heizung und der Boiler wurden 2017 ersetzt.

Studio

Das Studio ist eine eigene Stockwerkeigentumseinheit (GS Nr. 500-6) und liegt ebenfalls im 4. Obergeschoss, angrenzend an die Wohnung. Das Studio besteht aus einem grossen Zimmer (18 m²), einem Eingangsbereich mit Küchenzeile (4 m²) und einem Badezimmer mit Dusche (3 m²). Das Studio wurde 2014 isoliert und neu gestrichen sowie ein Eichenparkett verlegt. 2022 wurde das Fenster ersetzt. Die Küchenzeile sowie das Badezimmer sind mittelfristig erneuerungsbedürftig. Zum Studio gehören ebenfalls ein Estrichabteil und ein Kellerabteil. Bei Bedarf kann die Waschküche im UG mitbenutzt werden (Anschaffung einer eigenen Waschmaschine nötig).

Stockwerk- eigentümer- gemein- schaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Spitalackerstrasse 66 wurde 1994 begründet und besteht aus 6 Wohneinheiten vom Erdgeschoss bis zum 5. Obergeschoss sowie den Kellerräumen und den Estrichabteilen. Geheizt wird mit einer Gasheizung. Die Gemeinschaft äufnet einen Erneuerungsfonds, der aktuelle Stand (Ende 2024) beträgt CHF 54'756.- (Anteil Wohnung CHF 12'989.-, Anteil Studio CHF 2'240.-).



2

FACTS

Adresse

Spitalackerstrasse 66
3013 Bern

Richtpreise

Maisonettewohnung: CHF 1'480'000.-
Studio: CHF 190'000.-

Grundbuch

Wohnung

Grundstücksnummer: 500-5
Wertquote: 232/1'000
Amtlicher Wert: CHF 426'140.-

Studio

Grundstücksnummer: 500-6
Wertquote: 40/1'000
Amtlicher Wert: CHF 132'180.-

Betriebs-/Nebenkosten

Wohnung

Heiz-/Nebenkosten: CHF 5'000.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 3'000.- pro Jahr
Einlage Erneuerungsfonds: CHF 2'360.- pro Jahr
Liegenschaftssteuern: CHF 511.- pro Jahr

Studio

Heiz-/Nebenkosten: CHF 1'000.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 500.- pro Jahr
Einlage Erneuerungsfonds: CHF 407.- pro Jahr
Liegenschaftssteuern: CHF 159.- pro Jahr

Eigenmietwerte

Wohnung

Bund: CHF 16'660.-
Kanton/Gemeinde: CHF 14'110.-

Studio

Bund: CHF 5'160.-
Kanton/Gemeinde: CHF 4'370.-

Heizsystem

Raumwärme: Gasheizung, Verteilung
mittels Radiatoren, Schwedenofen im Wohnraum
Warmwasser: zentraler Boiler, Standort UG

Unterhaltsarbeiten

- 2024: Erneuerung Gas- und Elektrizitätsanschlüsse, Einzug Glasfaseranschluss (STWEG)
- 2023: Ersatz Dach Velounterstand (STWEG)
- 2022: Dachsanierung inkl. Isolation und Ersatz alle Dachflächenfenster, Ersatz Schliesssystem (STWEG), Ersatz Küchenfenster und Fenster Studio, Einbau Schwedenofen
- 2017: Heizungssanierung und Ersatz Boiler (STWEG), Sanierung Badezimmer Wohnung
- 2014: Sanierung Innenausbau Wohnung (Maler- und Isolationsarbeiten, Elektroverteilung, Ersatz Treppe /Geländer Galerie)
- 2014: Studio: Malerarbeiten und Isolation Studio, Verlegung Eichenparkett
- 1906: Baujahr

Grundpfandrechte

Wohnung

1 Namen-Papier-Schuldbrief & 1 Register-Schuldbrief im Gesamtwert von CHF 585'000.-. Es läuft noch eine Hypothek bei der Berner Landbank bis zum 31.5.2026 zu 1.98%. Die Hypothek kann übernommen werden.

Studio

2 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 80'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Denkmalpflege

Das Gebäude gehört zur Baugruppe Viktoria (Spitalackerstrasse 60 - 68) des Architekten Perello Antonio aus dem Jahr 1906 und ist erfasst als schützenswertes K-Objekt. Das Objekt darf ganzheitlich erneuert werden, jedoch ohne Eingriffe ins äussere Erscheinungsbild.



3 LAGE

Das Stadtquartier Lorraine / Breitenrain (Stadtteil V) nördlich der Altstadt ist eines der sechs Stadtteile von Bern und besteht aus den Quartieren Altenberg, Spitalacker, Breitfeld, Lorraine und Breitenrain. Das Quartier ist stark durchgrünt und beherbergt zahlreiche kleine Gewerbebetriebe, das grosse Kasernenareal sowie die gewerbliche Berufsschule, ist jedoch heute vorwiegend ein Wohnquartier. In unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft liegt der lebendige Breitenrainplatz mit Läden, Restaurants und Bars. Aber auch der Berner Kursaal mit dem Casino oder der beliebte Stadtpark Rosengarten mit Blick über die Altstadt liegen in Gehdistanz. Die Maisonettewohnung und das Studio liegen in einer kleinen Querstrasse zur Breitenrainstrasse, die Wohnlage ist daher sehr zentral und dennoch wunderbar ruhig. Die Bus- und Tramhaltestelle „Viktoriaplatz“ (Tramlinie 9) mit direkter Verbindung zur Innenstadt/Bahnhof (6 Minuten Fahrzeit bis „Bern Hauptbahnhof“) befindet sich 100 m von der Liegenschaft entfernt. Zudem wird die Haltestelle „Breitenrainplatz“ von den Buslinien 26, 36, 41 bedient. In Gehdistanz zur Liegenschaft liegen mehrere Schulen; der Schulstandort Spitalacker (Kindergarten, Primarschule und Oberstufe) in 200 m Entfernung, mehrere Berufsfachschulen. Zudem gibt es im Quartier eine Kita sowie drei Kindergärten.





4 GRUNDBUCH Wohnung und Studio

Grundstücksnummern	Stammgrundstück: GS Nr. 500 Wohnung: GS Nr. 500-5 Studio: GS Nr. 500-6
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Stammgrundstück: Stockwerkanteile verpfändet (1994) Wohnung: Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft (1994) Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (2014) Studio: Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft (1994)
Dienstbarkeiten	Stammgrundstück: (R) Überbaurecht zul. GS Nr. 351.5 (1994)





Architectural floor plan of a residential unit, likely a studio or small apartment, showing various rooms and dimensions. The plan is oriented with a vertical axis labeled 'A' and a horizontal axis labeled 'B'.

Rooms and Dimensions:

- ABSTELLRAUM BASTELN** (Storage Room): 3.20m x 3.30m
- SCHLAFEN** (Bedroom): 4.15m x 4.55m
- KÜCHEN** (Kitchen): 3.60m x 3.30m
- BAD** (Bathroom): 3.60m x 3.30m
- ESTRICH Studio** (Studio): 3.80m x 3.80m
- ESTRICH Whg.** (Studio): 3.80m x 3.80m
- LUFTRAUM WOHNEN** (Living Area): 11.30m x 2.85m
- 500-1** (Hallway): 2.50m x 2.50m
- 500-2** (Hallway): 2.50m x 2.50m
- 500-3** (Hallway): 2.50m x 2.50m
- 500-4** (Staircase): 2.50m x 2.50m

Other Features:

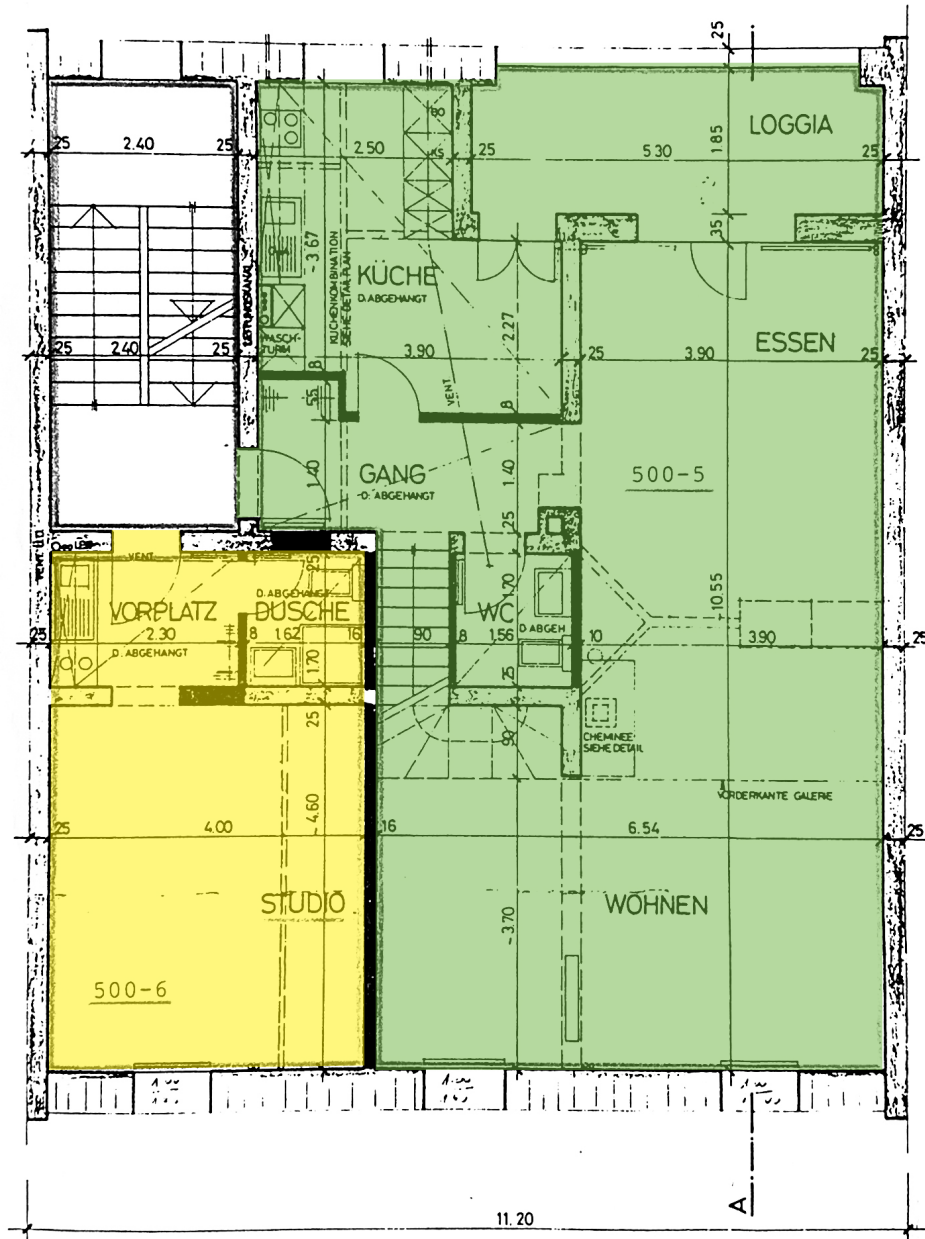
- VELUX NR. 1 DACHFENSTER** (Roof Window)
- VELUX NR. 7 DACHFENSTER** (Roof Window)
- WASCHBECKEN** (Sink)
- TOILETTE** (Toilet)
- KAMIN** (Fireplace)
- NORMSCHRANK H=215** (Standard Cabinet)
- SCHRANK IN TREPPEN-SCHRÄGE** (Cabinet in Staircase)
- VORHANG** (Curtain)
- ENTLÜFTUNGS RITZLUNGEN** (Ventilation Slits)
- ALLE FENSTER Ø 45** (All Windows Ø 45)

Dimensions:

- 11.30m (Living Area)
- 3.80m (Studio)
- 3.60m (Kitchen/Bathroom)
- 4.15m (Bedroom)
- 4.55m (Bedroom)
- 2.85m (Living Area)
- 2.50m (Hallway)

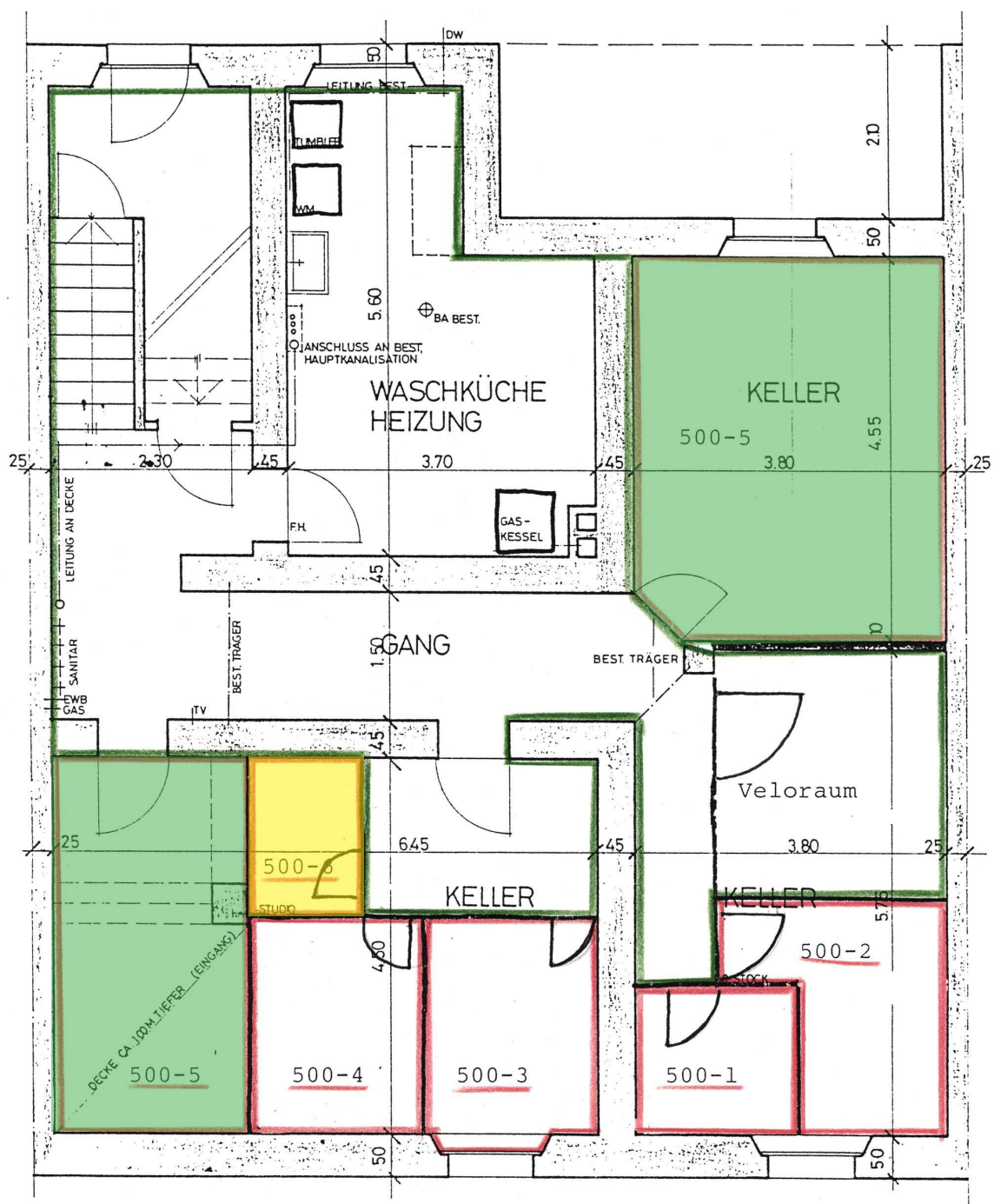


Obergeschoss & Studio





Untergeschoss





6 IMPRESSIONEN Wohnung





- 10 -









- 14 -













- 20 -



- 21 -



Zwei Kellerräume zu Wohnung



7 IMPRESSIONEN Studio





- 24 -



- 25 -





Kellerabteil zu Studio (links) und Keller allgemein (rechts)



Veloabstellplatz allgemein







8

KONTAKT

Richtpreise

Wohung: CHF 1'480'000.-
Studio: CHF 190'000.-

Kontakt

Team Wyss Liegenschaften

E-mail

Wyss Liegenschaften GmbH
Parkstrasse 6
3084 Wabern

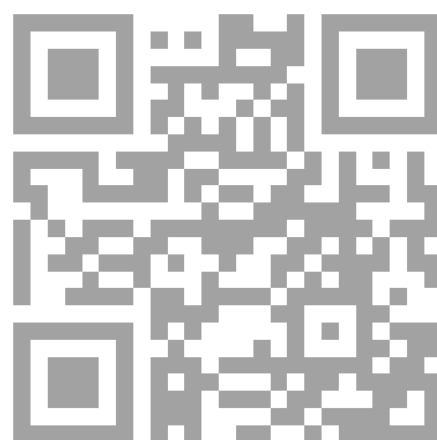
Telefon

team@wyssliegenschaften.ch

Besichtigung

031 / 534 00 14

nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs