



SCHÖNES EIGENHEIM MIT GARTEN ELFENAU BERN



wyss  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH



1 HIGHLIGHTS

180 m² Wohnfläche

379 m² Grundstücksfläche

Eigenheim Das schöne Eigenheim ist ein einseitig angebautes Einfamilienhaus mit Baujahr 1935 an idyllischer Wohnlage im Elfenau-Quartier der Stadt Bern. Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss und ist ganzflächig unterkellert. Der Grundriss ist sehr ansprechend; im Erdgeschoss befindet sich der Windfang mit separatem WC / Eingangsbereich (total 10 m²), die Küche (7 m², noch mit einem Küchenbuffet aus den 30er Jahren), ein Einzelzimmer (12 m²) sowie ein grosses Wohnzimmer mit anschliessendem Essplatz (22 m² & 12 m²), der mit einer grossen Flügeltüre abtrennbar ist. Der Wohnraum sowie das Einzelzimmer verfügen über schöne alte Fischgrätparkettböden. Das Obergeschoss beherbergt ein grosszügiges Badezimmer (9 m²), einen begehbaren Schrank (2 m²) sowie drei Schlafzimmer (12, 17 und 17.5 m²), eines davon mit Südwestbalkon (6 m²). Das Dachgeschoss ist über das Treppenhaus mit einer schönen Holzterrasse erschlossen (keine Ausziehleiter o.ä.) und wurde in den 90er Jahren ausgebaut - inkl. Isolation und schönen Täferdecken sowie dem Einbau von zwei grossen Lukarnen. Obwohl zurzeit noch unbeheizt, bietet dieser Raum (total 66 m²) grosses Potential (Anschlüsse für Heizung und Wasser sind bereits vorhanden). Die Wohnfläche beläuft sich auf total 180 m² (der Dachstock nur mit der halben Fläche angerechnet). Vom Dachgeschoss wie vom 1. Obergeschoss bietet sich eine wunderbare Sicht Richtung Aare und auf den Gurten. Geheizt wird mit einer Ölheizung. Im Kellergeschoss befindet sich der ehemalige Kohlekeller (11.5 m²), die Waschküche (19 m²), ein Kellerraum (10 m²) und eine Werkstatt (13.5 m²). In den letzten Jahren wurden punktuelle Erneuerungsarbeiten vorgenommen, insgesamt ist das Haus jedoch sanierungsbedürftig, was die Möglichkeit einer Gestaltung nach den eigenen Bedürfnissen eröffnet. Was im gleichen Schritt geprüft werden kann, sind allfällige Erweiterungsmöglichkeiten dito der Nachbarliegenschaft Forrerstrasse 25/27 (Terrassen- oder Wohnraumerweiterungen), da die Liegenschaft keine denkmalpflegerische Einstufung hat.

Grundstück Das Grundstück ist 379 m² gross. Da das Gebäude ganz auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze liegt, ist der Garten mit rund 300 m² Fläche wunderbar grosszügig und erstreckt sich vor allem auf der Südwestseite des Gebäudes. Der Garten ist idyllisch gestaltet mit vielen Sträuchern, einem schönen Kirschbaum und einer grossen Grünfläche. Zudem bietet der Garten und die Liegenschaft ein hohes Mass an Privatsphäre aufgrund der leicht erhöhten Lage des Grundstückes gegenüber der Forrerstrasse, der zurückversetzten Lage des Gebäudes sowie der grünen Einfriedung.

Elfenau Das Elfenauquartier gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt Bern. Ruhig und grün gelegen, bietet es eine naturnahe Umgebung mit direktem Zugang zu sämtlichen Infrastrukturangeboten der Stadt sowie den weitläufigen Aareuferwegen. Das Quartier profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an die gesamte Berner Innenstadt. Die Mischung aus Ruhe, Lebensqualität und urbaner Nähe macht das Quartier besonders attraktiv.



2

FACTS

Adresse

Forrerstrasse 23
3006 Bern

Richtpreis

CHF 1'850'000.-

Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 2120
Grundstücksfläche: 379 m²
Amtlicher Wert: CHF 549'200.-

Grundpfandrechte

5 Namen-Papier-Schuldbriefe *
im Wert von CHF 129'126.-
* Die Schuldbriefe werden unbelehnt
übergeben

Eigenmietwerte

Bund: CHF 15'200.-
Kanton / Gemeinde: CHF 13'250.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 820'000.-
letzte Schätzung: 2025
Kubatur: 904 m³

Liegenschaftskosten

Heiz- und Nebenkosten: CHF 4'000.- *
Betriebs- & Unterhaltskosten: CHF 5'000.-*
Liegenschaftssteuer: CHF 824.-
*Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt

Haustechnik

Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Radiatoren

Warmwasseraufbereitung: zentraler Boiler,
Standort UG, separater Boiler Küche

Unterhaltsarbeiten

Die Liegenschaft ist insgesamt sanierungsbedürftig. Folgende Unterhaltsarbeiten wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

- 2019 Ersatz Brenner
- ca. 1992 Ausbau Dachstock inkl. Isolation und Einbau Lukarnen, Teilsanierung Nasszelle OG
- 1935 Baujahr

Altlastenkataster

Kein Eintrag

Denkmalpflege

Kein Eintrag im Bauinventar des Kantons

Zonenplan, Wohnzone, Bauklasse II

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone, Bauklasse II (zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss). Diese Zone ist dem Wohnen und dem stillen Gewerbe (baulich und betrieblich nicht störendes Kleingewerbe, Büros, Praxen) vorbehalten.



3 LAGE

Die Liegenschaft befindet sich an der Forrerstrasse 23 im Berner Elfenau-Quartier, eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung direkt beim Elfenaupark und unweit des Egghölzli. Unmittelbar vor dem Elfenauquartier liegen idyllische Naherholungsgebiete wie das Aareufer mit Brästelstellen und Naturschutzflächen, die Orangerie / Stadtgärtnerei des Elfenaugutes sowie der nahe Elfenau- oder Dählhölzliwald. Das Elfenau-Quartier zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität aus: ruhige Strassen, viel Grün, Spazier- und Joggingmöglichkeiten entlang der Aare und der angrenzenden Waldflächen sowie ein breites Freizeitangebot liegen in Gehdistanz. Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar: Das Einkaufszentrum Egghölzli mit Migros & Coop liegt rund 1 km Distanz, der Thunplatz sowie das Zentrum beim Ostring mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten liegen in etwa 1.1 km bis 1.5 km Entfernung und die Berner Altstadt mit ihren vielfältigen Angeboten ist in rund 2.5 km erreichbar.

Die Bushaltestelle „Luternauweg“ mit direkter Verbindung zur Innenstadt befinden sich in 150 m Entfernung (Buslinie 19, 10 Minuten Fahrzeit bis Bahnhof Bern). Die Tramhaltestelle „Egghölzli“ mit den Tramlinien 6 und 8 ist in rund 1.1 km Distanz erreichbar. Zudem befindet sich an der Brunnadernstrasse das beliebte Quartierlädeli „Brunnadere-Lade“, das auch Sonntags frisches Brot verkauft. In 50 m Entfernung liegt die neu sanierte Schulanlage Elfenau mit Kindergarten und Unterstufe. Der Schulstandort Manuel mit Primar- und Oberstufe liegt in 450 m Distanz. Zudem ist die Autobahnausfahrt Ostring mit dem Auto in rund 5 Minuten erreichbar.

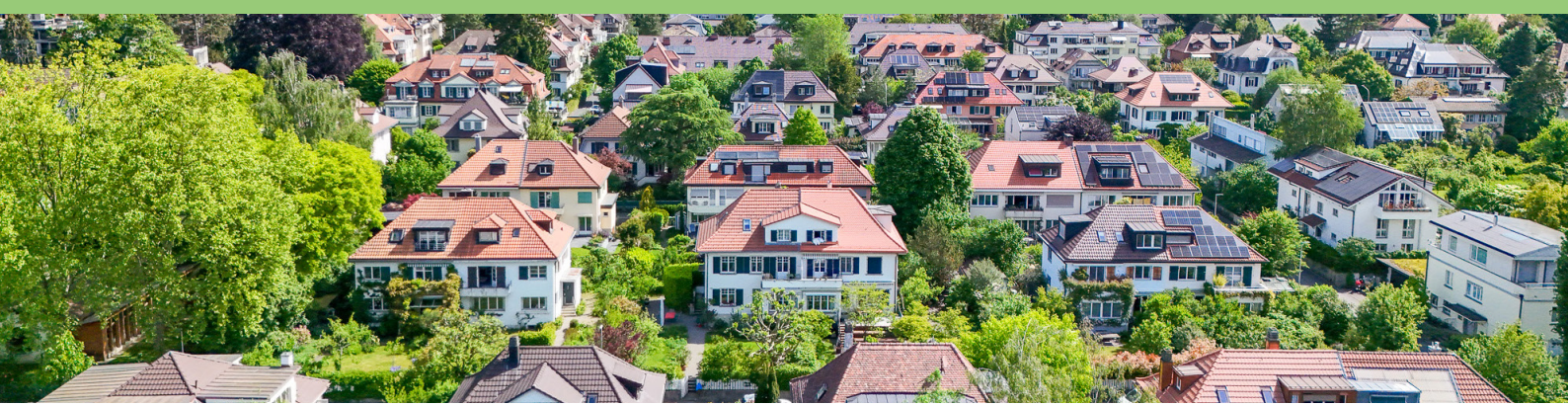




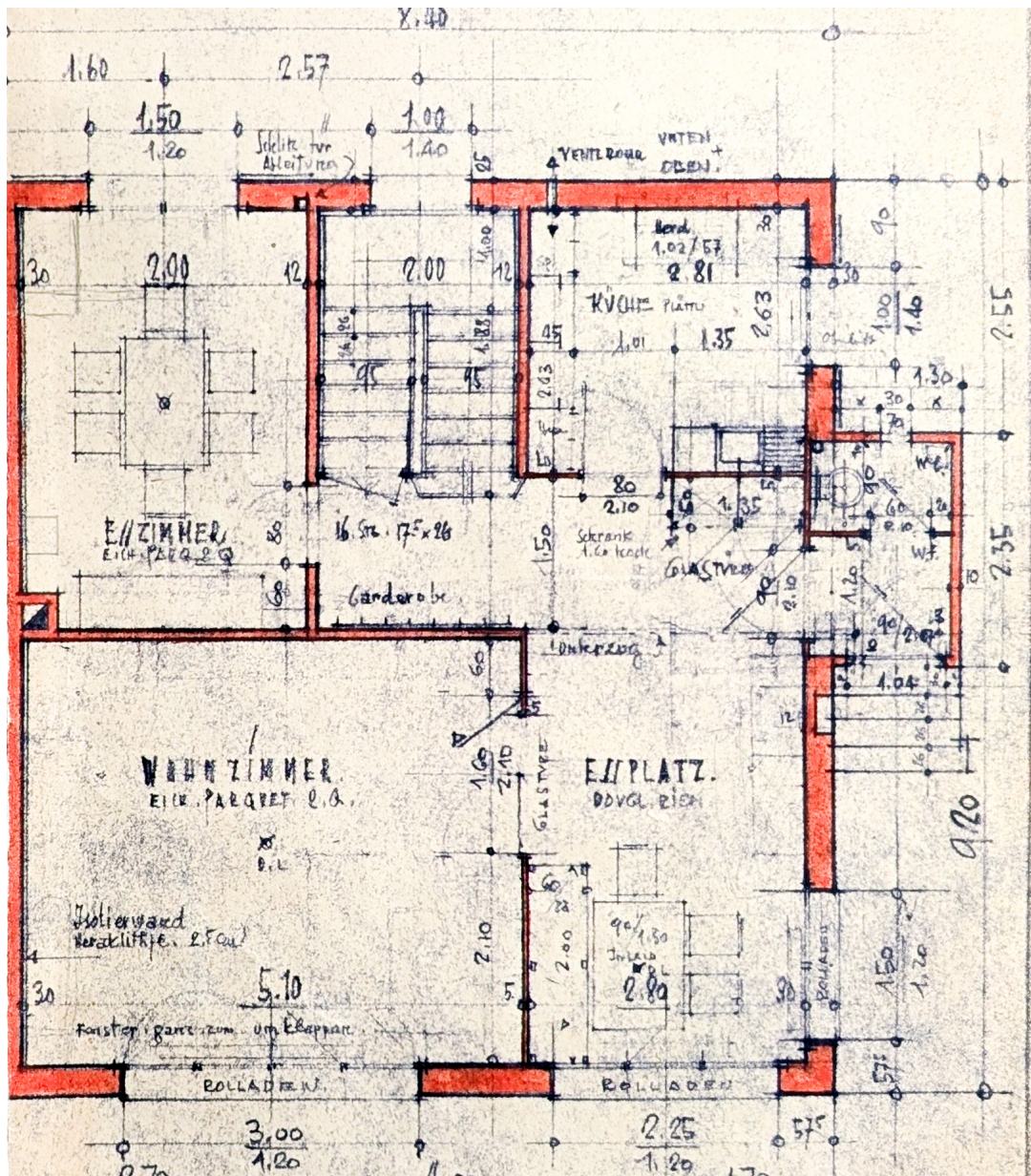
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern	GS Nr. 2120
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(R) Baubeschränkung zuL. div. GS Nrn. (1931) (L) Baubeschränkung zuG. div. GS Nrn. (1931) (L) Gewerbebeschränkung zuG. div. GS Nrn. (1931)

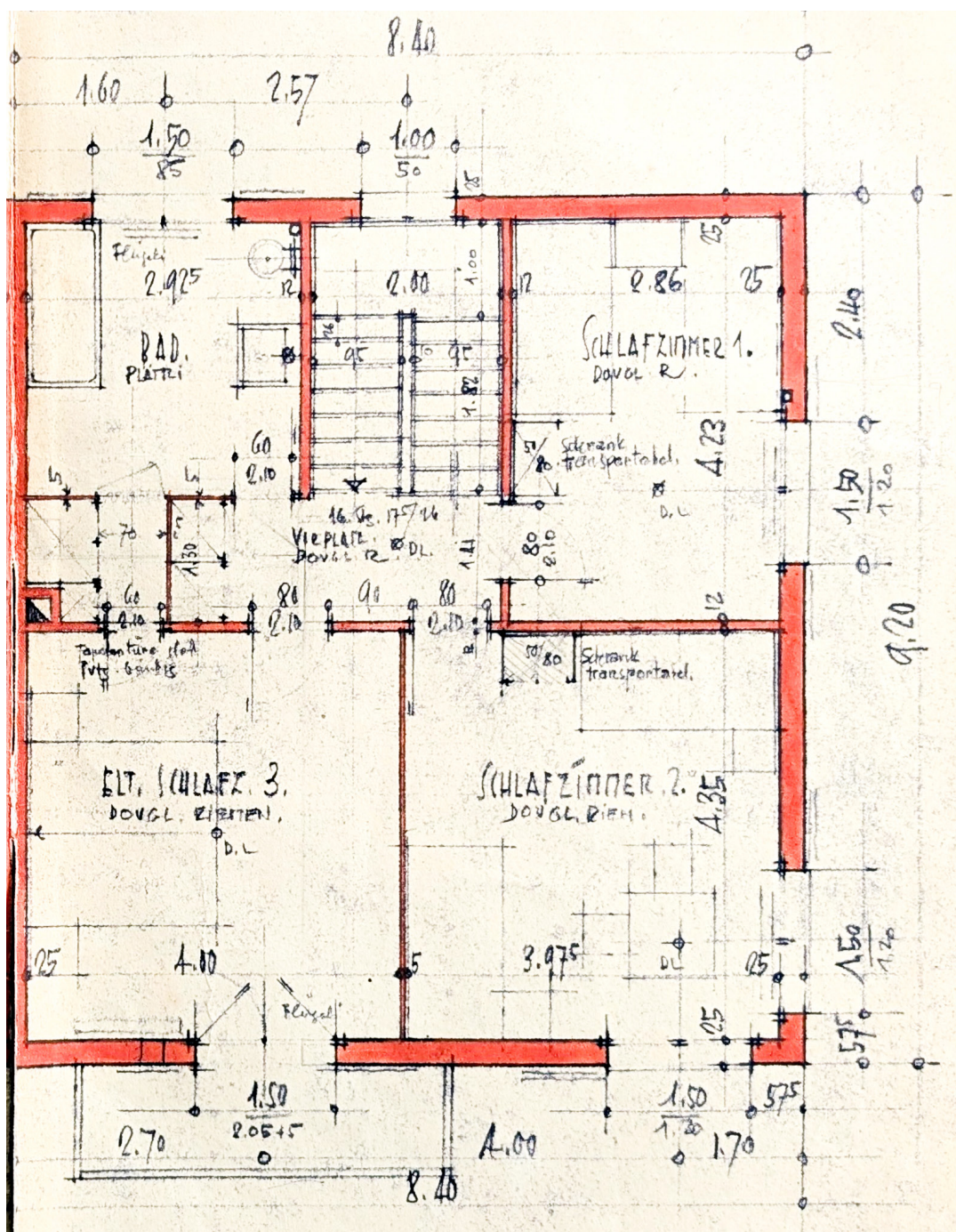




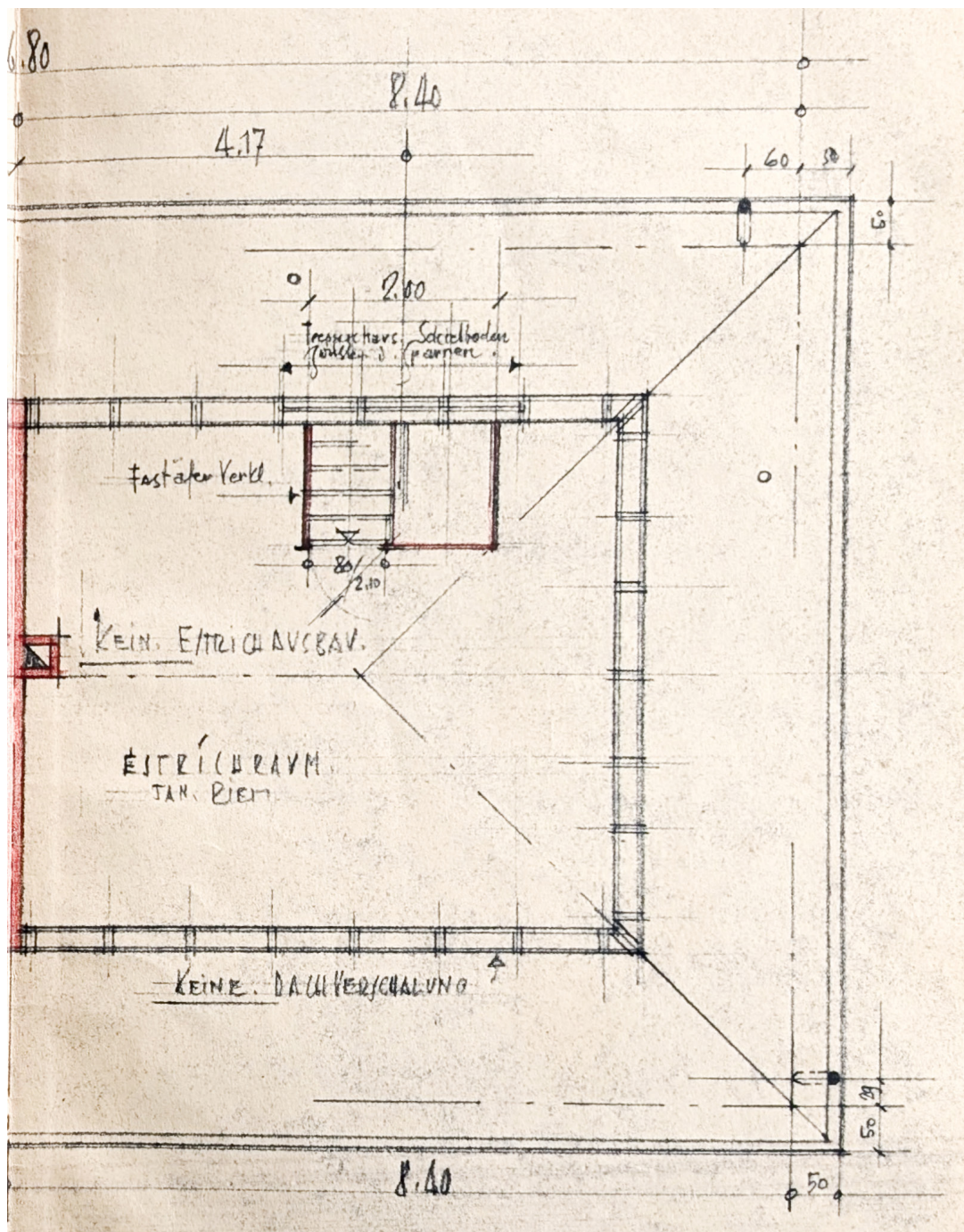
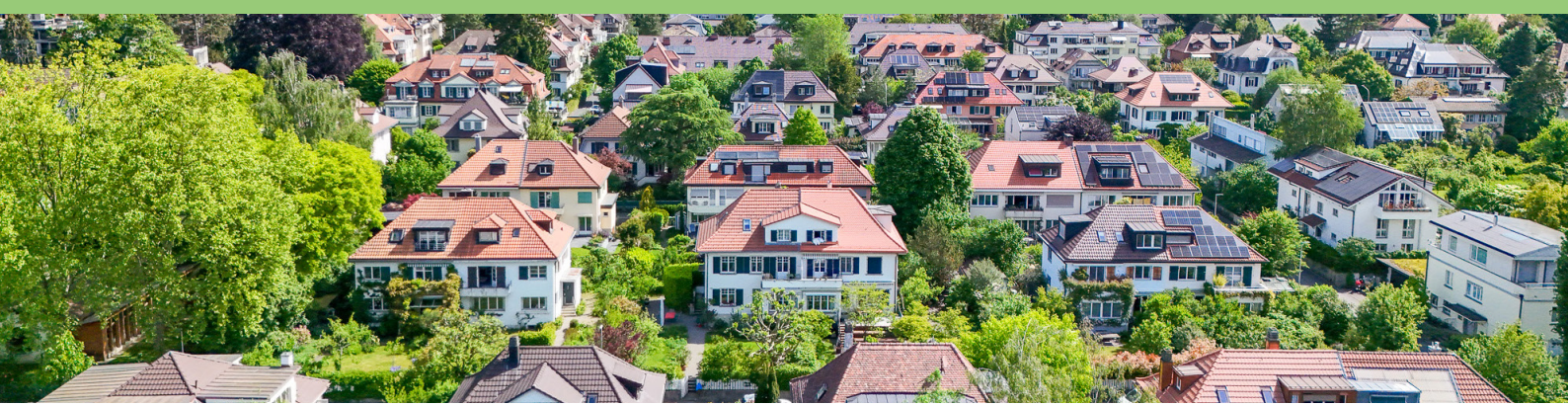
5 PLÄNE



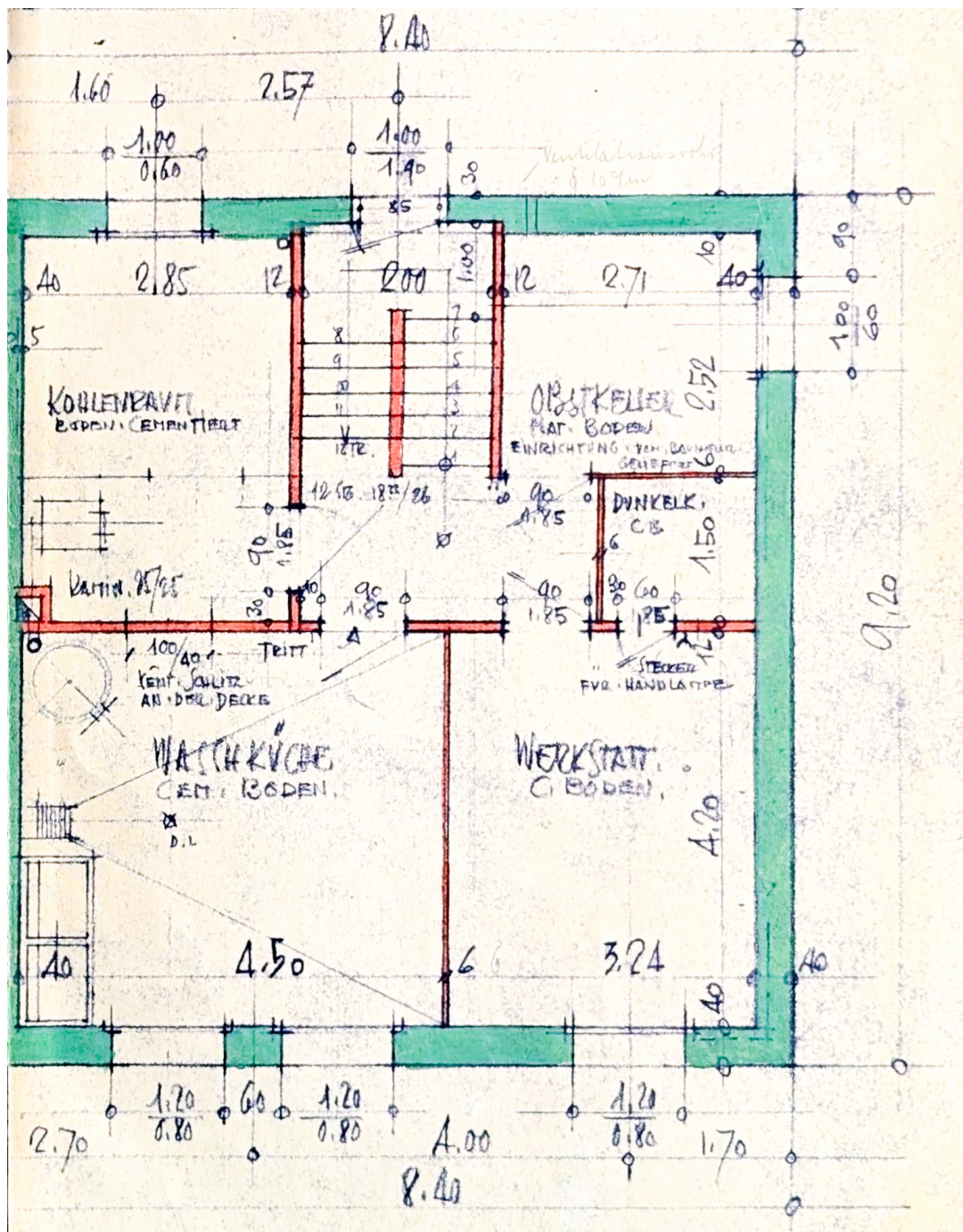
Grundriss Erdgeschoss

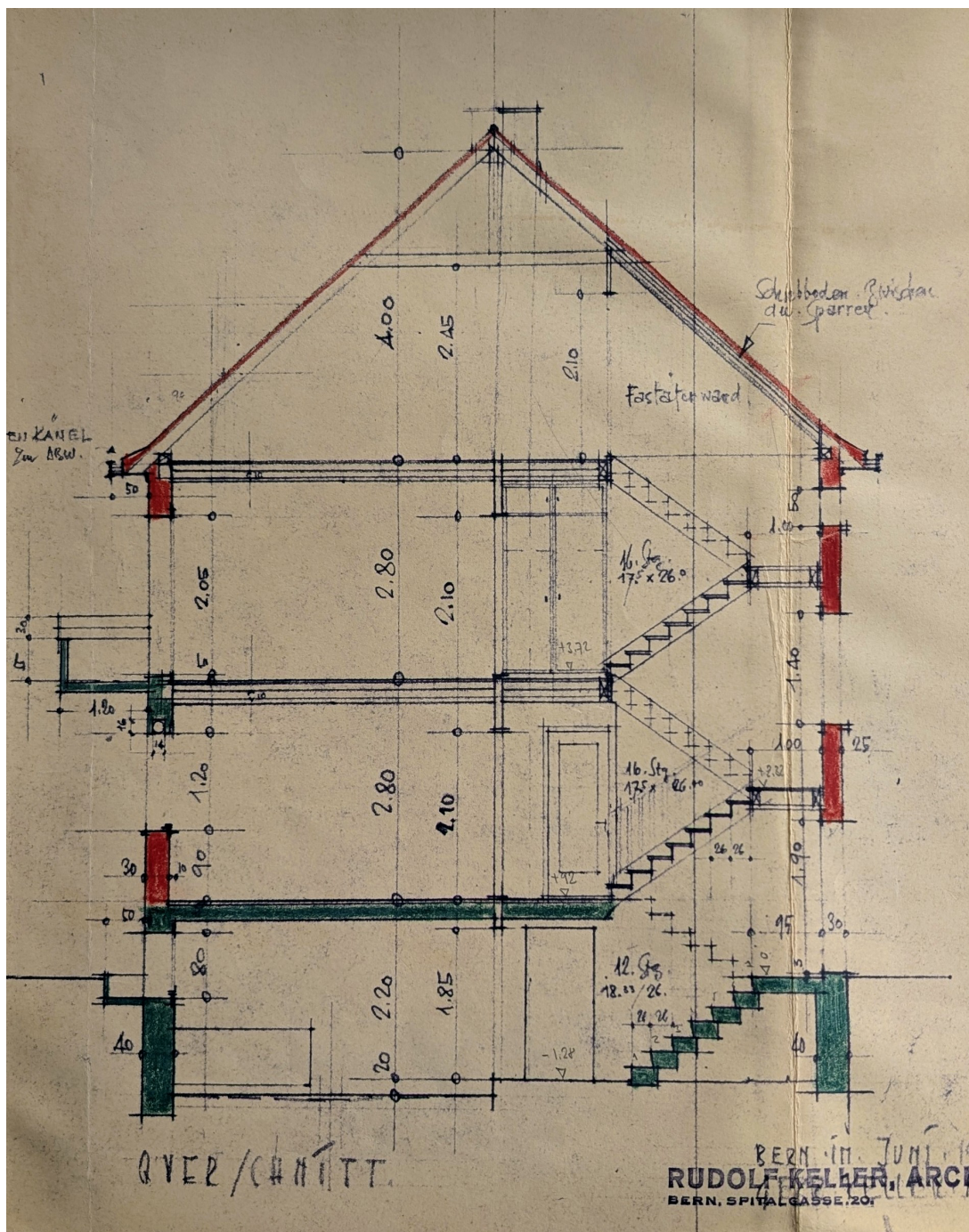
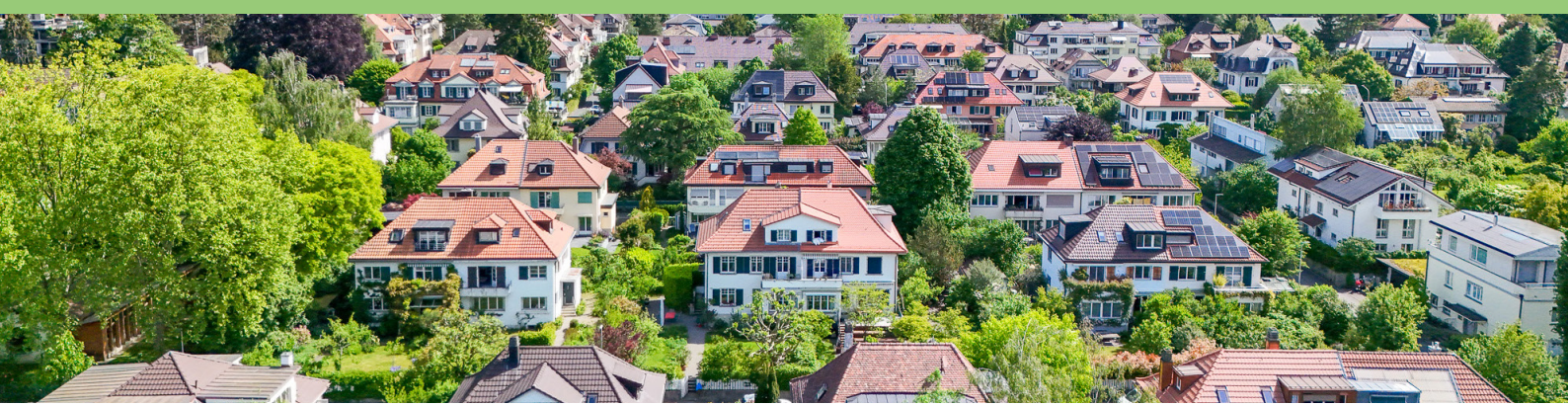


- 7 -

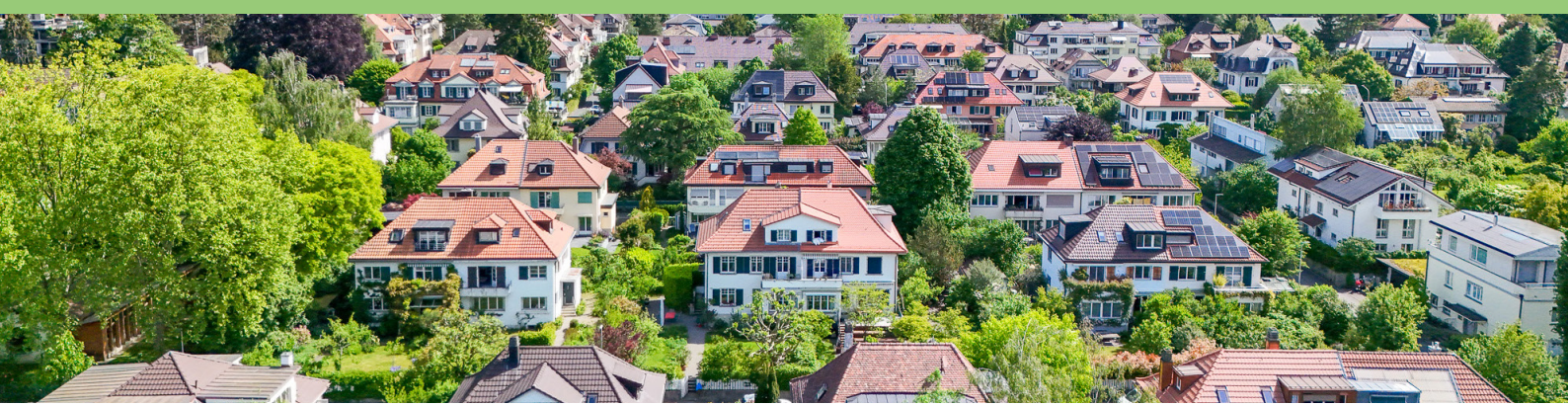


Grundriss Dachstock (noch ohne Lukarnen)





Gebäudequerschnitt



Fassadenansicht Nordost (beide Häuser)

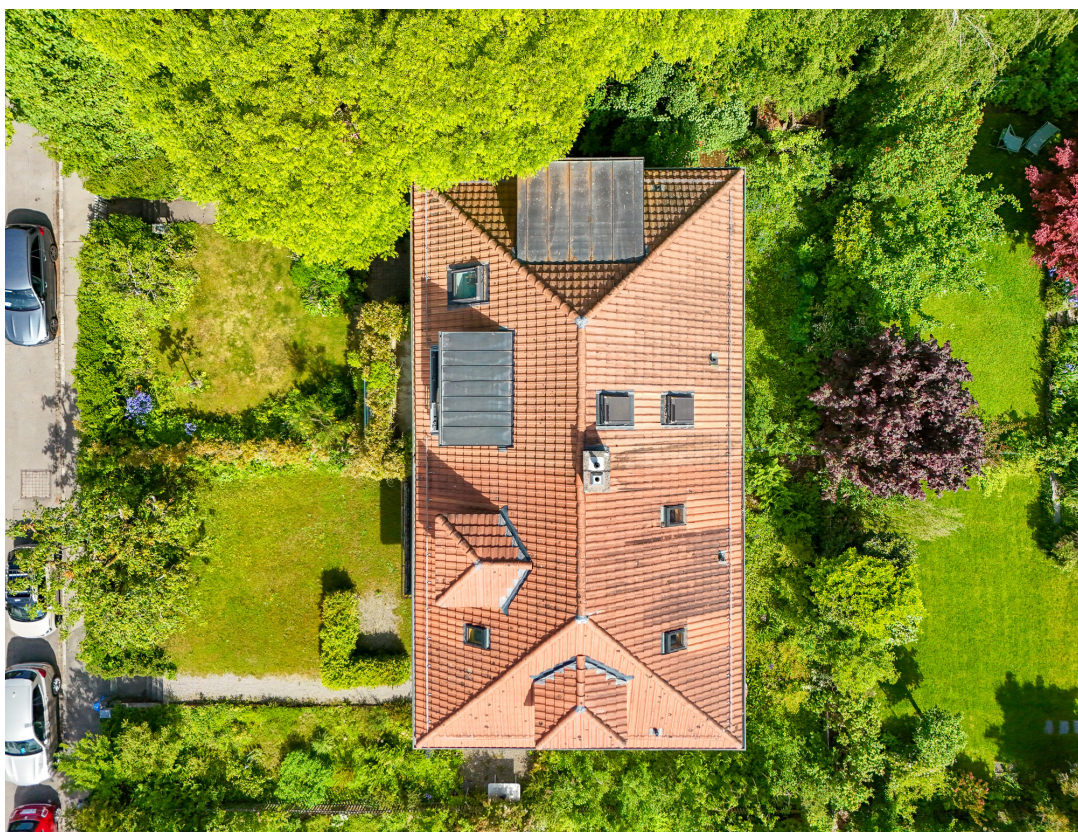


6 IMPRESSIONEN





















































7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'850'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	+41 31 534 00 14
Besichtigung	wie kommuniziert



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs