



# SCHMUCKES REIHENHAUS MIT GARTEN HINTERE LÄNGGASSE BERN



**wyss**  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | [Immobilienverkauf](#) | Immobilienbewertung | Mediation  
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | [team@wyssliegenschaften.ch](mailto:team@wyssliegenschaften.ch) | [www.wyssliegenschaften.ch](http://www.wyssliegenschaften.ch)



# 1 HIGHLIGHTS

135 m<sup>2</sup> Wohnfläche

160 m<sup>2</sup> Gartenfläche

**Wohnhaus** Das Reiheneinfamilienhaus mit Baujahr 1872 liegt in der hinteren Länggasse in der Nähe des Bremgartenwaldes und in Gehdistanz zum Quartierzentrum. Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit insgesamt 5 Zimmer, einer Küche, zwei Nasszellen mit total 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Liegenschaft verfügt zudem über einen schönen Garten mit gesamthaft rund 160 m<sup>2</sup> Fläche - die Gartenflächen befindet sich einerseits auf der Südwestseite des Gebäudes (ca. 95 m<sup>2</sup>) und andererseits auf der Nordostseite auf der anderen Seite des Schwalbenwegs (ca. 65 m<sup>2</sup>).

Das Gebäude besteht aus drei Wohngeschossen. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich (8 m<sup>2</sup>), ein separates WC, ein schönes Eckzimmer (12 m<sup>2</sup>) mit Kassettenwänden und noch original erhaltenen Zimmertüren sowie ein Wohn-/Esszimmer mit offener Küche (total 25 m<sup>2</sup>) und direktem Gartenausgang. Im Obergeschoss befindet sich zwei Zimmer (17 und 12 m<sup>2</sup>), ein Badezimmer (7 m<sup>2</sup>) und ein Reduit, in dem auch ein WC installiert werden könnte (Anschlüsse vorhanden). Das Dachgeschoss wurde 1979 ausgebaut / isoliert und beherbergt heute einen ausgebauten offenen Wohnraum mit 42 m<sup>2</sup> Fläche. Das Gebäude ist ganzflächig unterkellert (Kellerraum mit Naturboden, Bastelraum), die Kellerdecke wurde 1998 isoliert. Geheizt wird mit einer Gasheizung (Standort Bad OG), die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Sonnenkollektoren (Boiler Standort Dachgeschoss).

**Grundstück / Garten** Das Grundstück ist 245 m<sup>2</sup> gross, der Schwalbenweg ist eine kleine Privatstrasse und teilt das Grundstück fast mittig. Im südwestlichen Grundstücksteil befindet sich ein idyllischer Garten von rund 95 m<sup>2</sup> Fläche mit Sträuchern, einem schönen Solitärbaum, einer Grünfläche, einem geschützten Sitzplatz vor dem Haus sowie einem praktischen Gartenhaus. Via Gartentörli gelangt man zudem direkt auf den Forstweg. Im nordöstlichen Grundstücksteil (ca. 65 m<sup>2</sup>) liegt eine zweite Gartenfläche von rund 65 Fläche, die zurzeit als Pflanzbeet genutzt wird. Ein Gebäude darf auch diesem Grundstücksteil nicht erstellt werden.

**Schwalbenweg** Die schönen Reihenhäuser am Schwalbenweg mit Baujahr um 1872/73 bestehen aus insgesamt 18 Reihen-/Eckhäusern, die in drei Gruppen zu je sechs Einheiten angeordnet sind. Die Gebäude sind alle doppelstöckigen Häuser mit Ziegeldächern. Besonders schön macht diesen kleinen Strassenzug, dass jedes Gebäude in einer anderen Farbe gehalten ist, zudem beherbergt das vorderste Gebäude (Schwalbenweg 2) das bekannte, Ende 2024 neu eröffnete Restaurant „Zebra“. Der Schwalbenweg selber ist eine kleine Privatstrasse und wird - wenn überhaupt - nur von Anwohnern befahren.



# 2

## FACTS

### Adresse

Schwalbenweg 8  
3012 Bern

### Richtpreis

CHF 1'250'000.-

### Übernahmetermin

nach Vereinbarung

### Grundbuch

Grundstücksnummer: 747  
Grundstücksfläche: 245 m<sup>2</sup>  
Amtlicher Wert: CHF 460'800.-  
Eigenmietwert Bund : CHF 15'420.-  
Eigenmietwert Ged./Kt.: CHF 13'140.-

### GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 612'100.-  
letzte Schätzung: 1993  
Kubatur: 600 m<sup>3</sup>

### Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 3'500.- pro Jahr\*  
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 5'000.- pro Jahr\*  
Liegenschaftssteuern: CHF 553.- pro Jahr  
\* Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt

### Grundpfandrechte

Es existieren 7 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 330'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

### Heizsystem

- Raumwärme: Gasheizung, Verteilung mittels Radiatoren, Anschluss ans Fernwärmenetz möglich (geplant 2027)
- Warmwasser: Sonnenkollektoren, zentraler Boiler, Standort Dachgeschoss

### Unterhaltsarbeiten

- 2017: Teilsanierung Elektroverteilung
- 2008: Ersatz Gasheizung
- 2006: Installation Sonnenkollektoren
- 2004: Ersatz Fenster 2. Etappe
- 2001: Ersatz Fenster 1. Etappe
- 1979: Gesamtsanierung Gebäudehülle und Innenausbau inkl. Ausbau / Isolation Dachgeschoss
- 1872: Baujahr

### Wohnzone (W) / Bauklasse E

Die Wohnzone W dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen. In der Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur) hat sich ein Neu- oder Umbau an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten. Unterirdische Abstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Wintergärten nach Artikel 55, Balkone, angebaute Treppenhäuser oder Lifts sind unter Vorbehalt der Einordnungsvorschriften von Artikel 6 zulässig.

### Denkmalpflege

Alle Häuser am Schwalbenweg sind im Bauinventar als beachtenswert erfasst (keine rechtswirksame Einstufung)



# 3 LAGE

Die Liegenschaft liegt im Berner Stadtquartier Länggasse an einem schönen und ruhigen Privatweg. Der Schwalbenweg ist Teil einer ehemaligen Arbeiterhaussiedlung, die um 1872 erbaut wurde. Ursprünglich erstreckte sich diese Arbeitersiedlung bis zum Buchen-, Forst- und Tannenweg, die jedoch inzwischen größtenteils durch moderne Neubauten ersetzt wurden. Am Schwalbenweg sind jedoch nach wie vor alle Bauten von Ende des 19. Jahrhunderts erhalten. Alle Häuser verfügen auf der Südwest- sowie auf der Nordostseite über schöne Gartenflächen, die eine hohe Lebensqualität und einen idyllischen Rückzugsort bieten. In der Nähe der Liegenschaft liegt zudem das Naherholungsgebiet Bremgartenwald (ca. 400 m) mit weitläufigen Spazierwegen und Velorouten. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Länggasse“ (Buslinie 20) und die Postautohaltestelle (102, 103, 104, 105, 106 und 107) liegen in nur 50 m Entfernung. Die Fahrzeit zum Bahnhof Bern beträgt 7 Minuten. In Gehdistanz zur Liegenschaft liegen mehrere Schulen; der Schulstandort Hochfeld 2 / Muesmatt (Kindergarten, Basisstufe) sowie der Schulstandort grosses Länggassschulhaus / Muesmatt (Primarstufe) befinden sich in je rund 150 m. Das nächstgelegene Oberstufenschulhaus (Hochfeld I) liegt in 500 m und das Gymnasium Neufeld in 650 m Distanz. Zudem befinden sich im Länggassquartier verschiedenste Institutsgebäude der Universität Bern. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar.





# 4 GRUNDBUCH

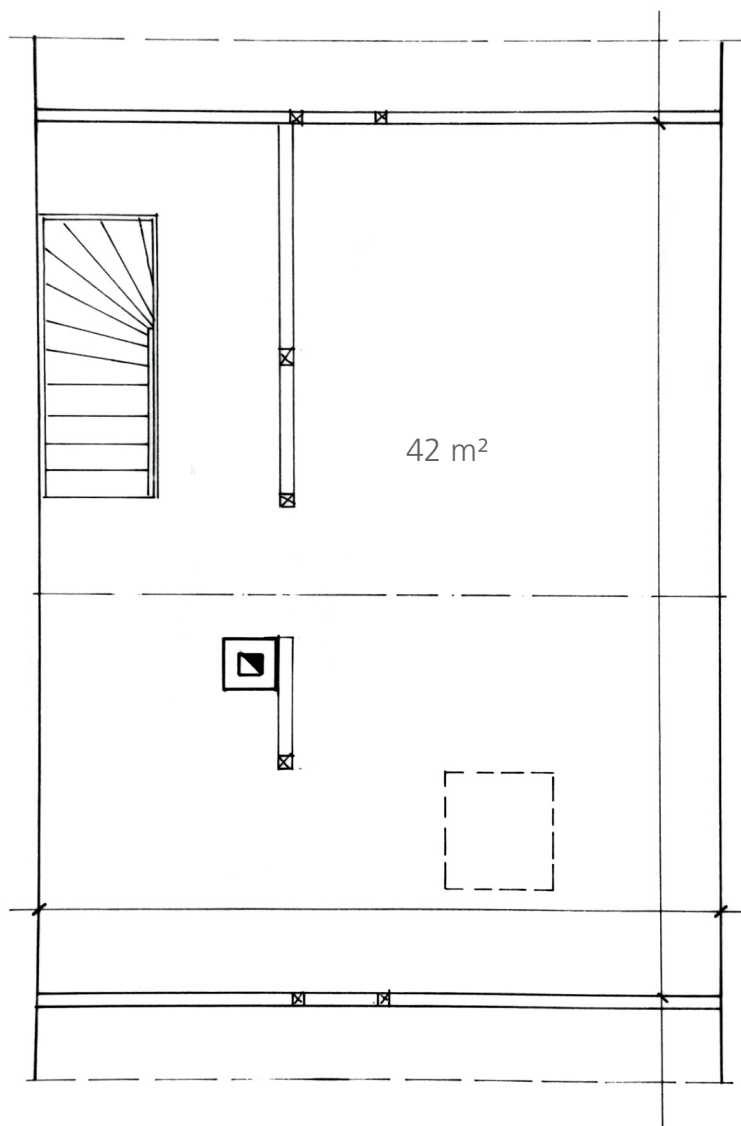
Grundstücksnummern	GS Nr. 747
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Baubeschränkung zug. div. GS (1873) (L&R) Wegrecht auf dem Schwalbenweg zug. / zul. div. GS (1874) (L) Kloakendurchleitungsrecht zug. EWG Bern (1912) (L) Wasser- und Gasdurchleitungsrecht zug. EWG Bern (1912)





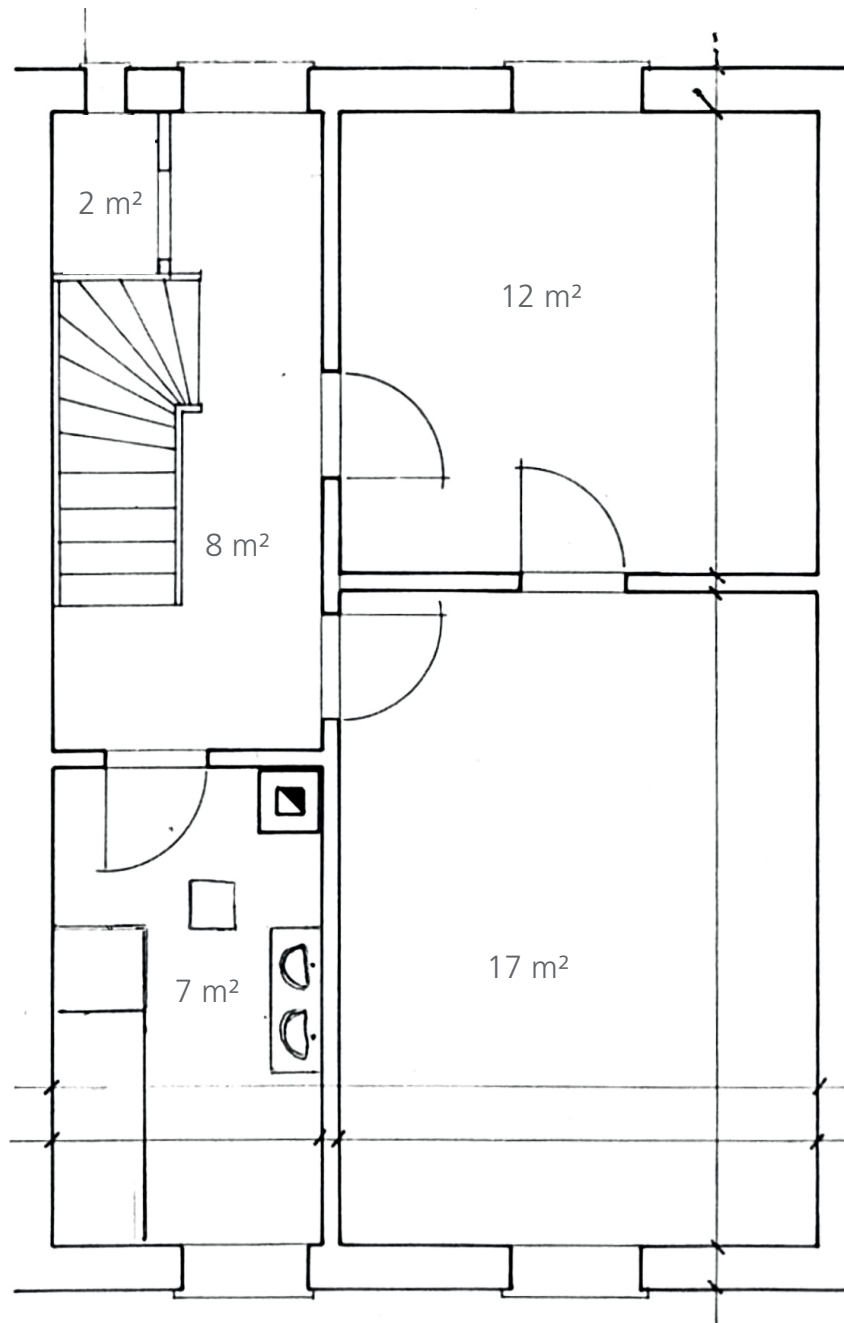
# 5 PLÄNE

Dachgeschoss



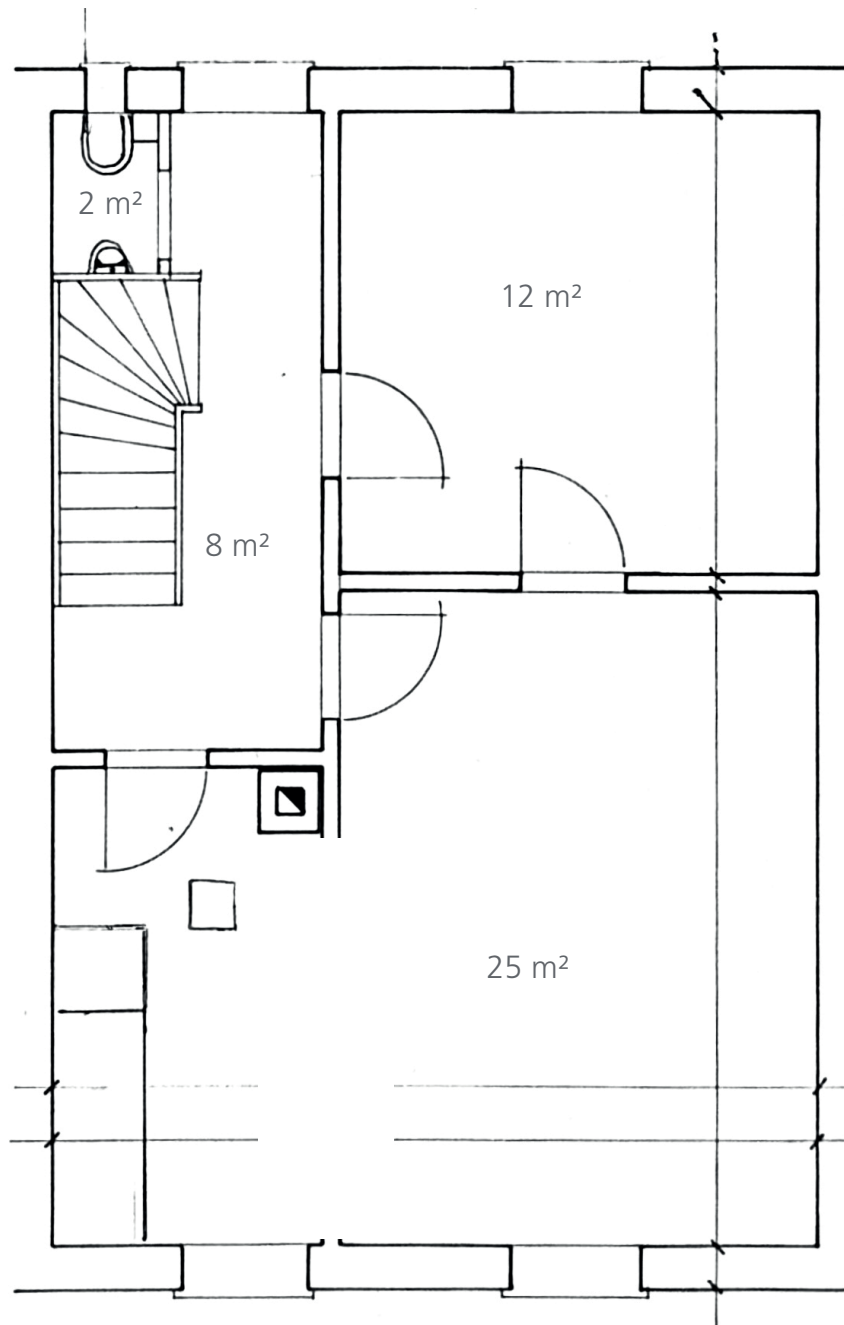


## Obergeschoss



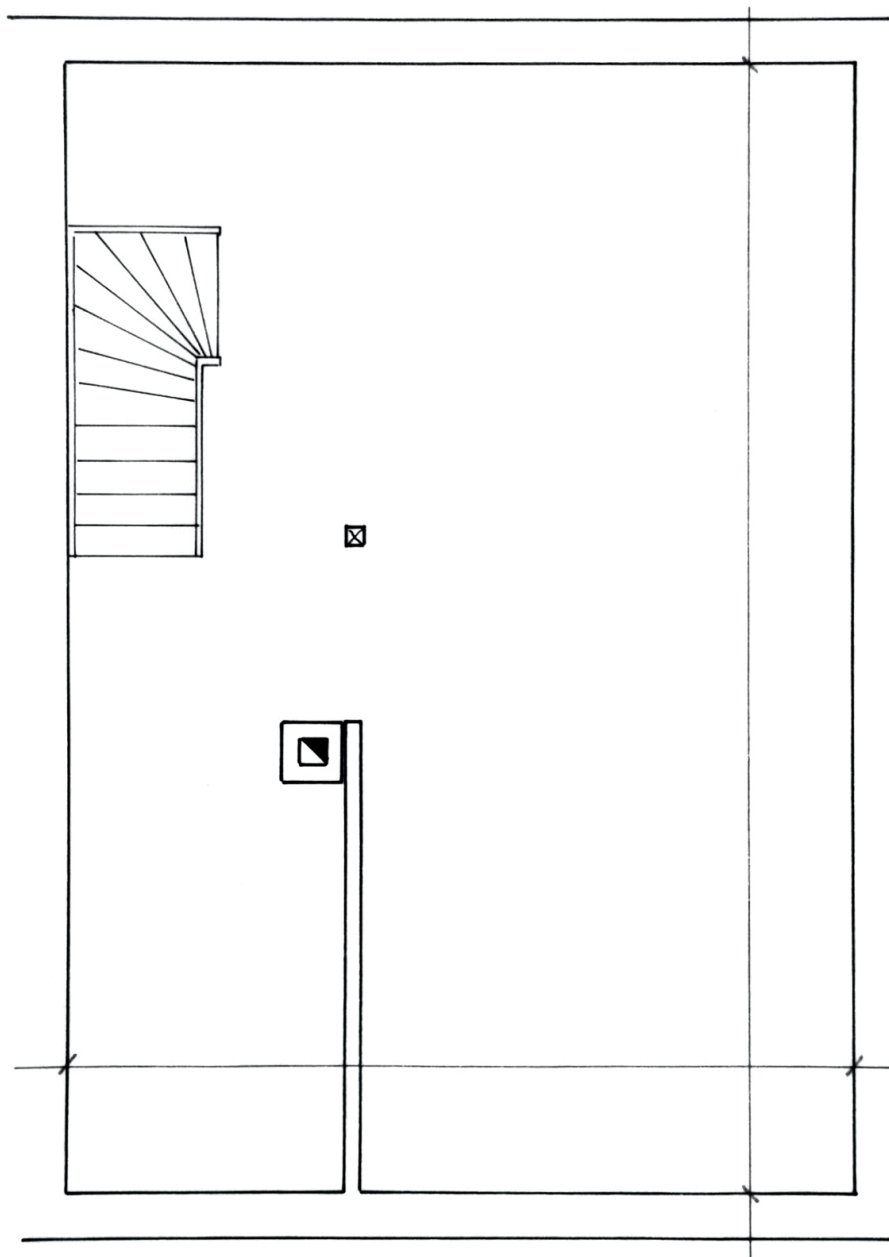


## Erdgeschoss



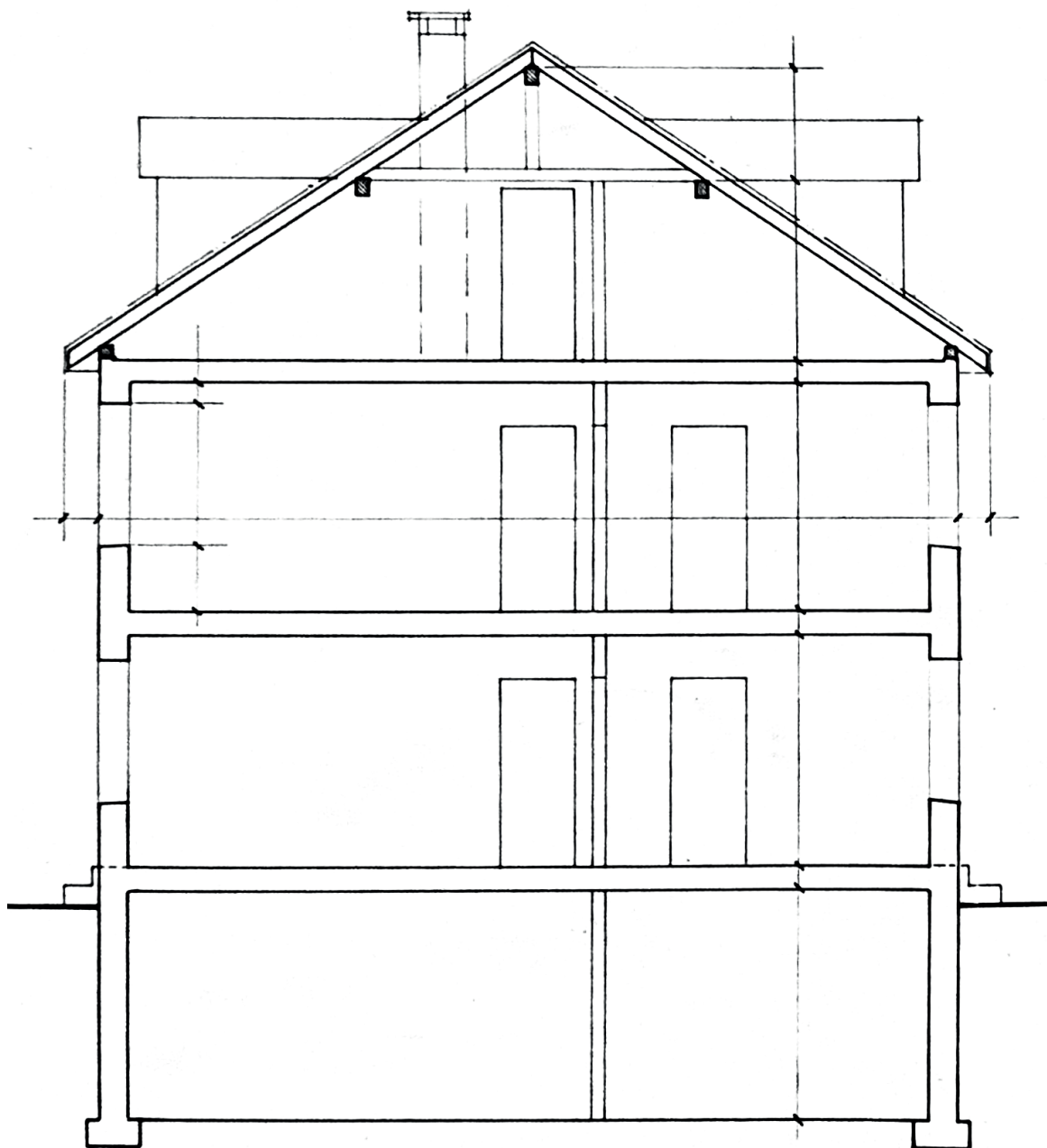


## Untergeschoss





## Schnitt



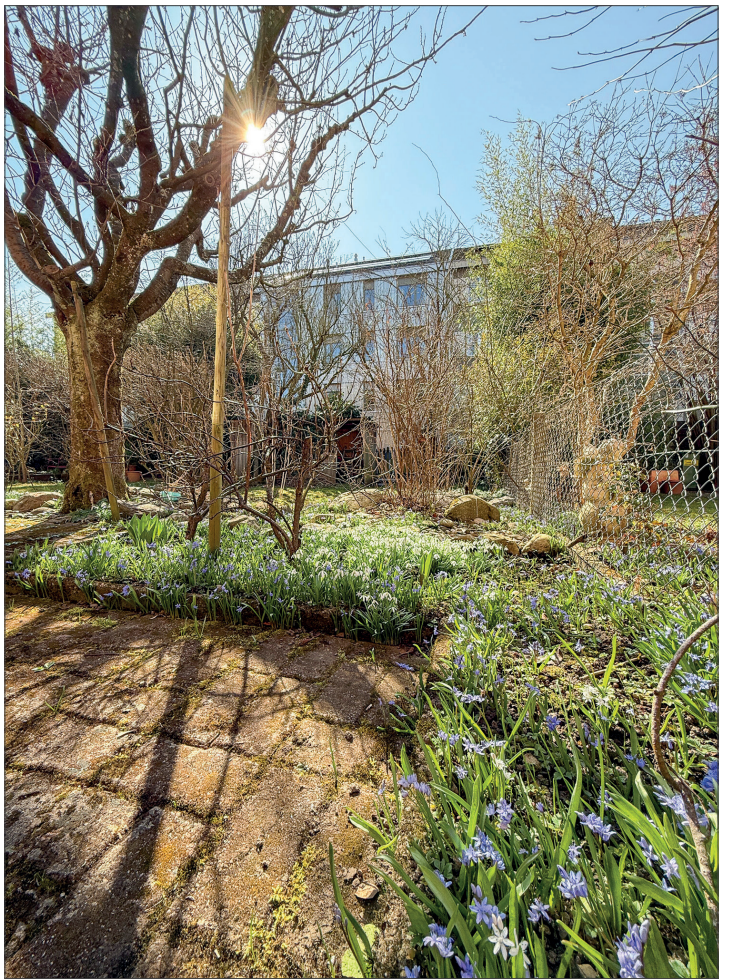


# 6 IMPRESSIONEN



- 11 -























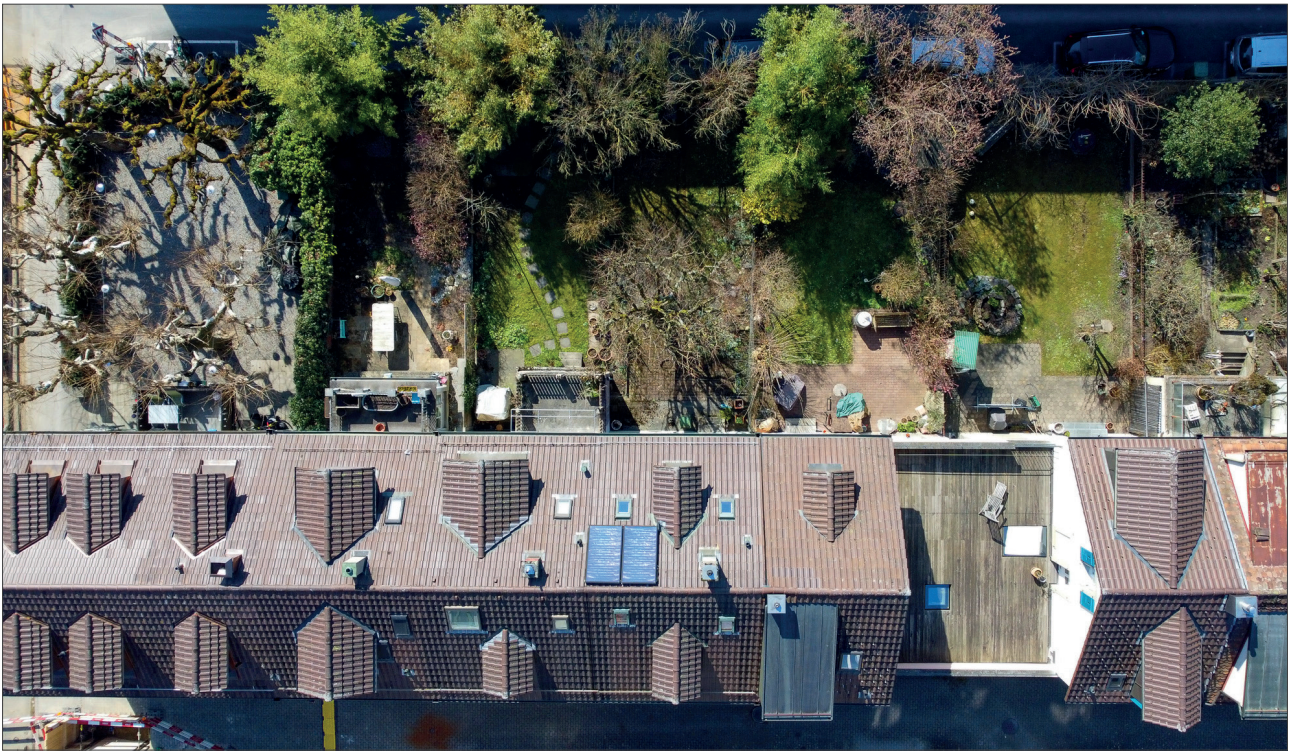












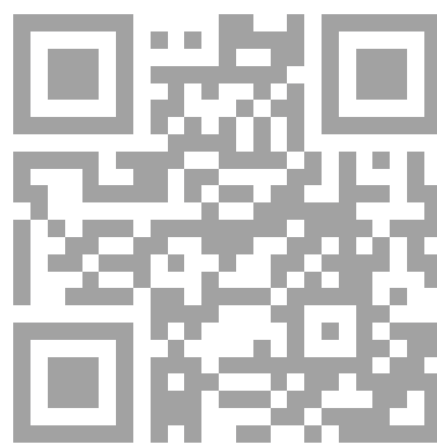




# 7

## KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'250'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	<a href="mailto:team@wyssliegenschaften.ch">team@wyssliegenschaften.ch</a>
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs