



BÜRO-/PRAXIS-/ATELIERRÄUME IM UNTEREN KIRCHENFELD





1 HIGHLIGHTS

75 m² Nutzfläche
300 m Gehdistanz zum Helvetiaplatz

Büro-/Praxis-/Atelierräume

Die wunderbar hellen und grosszügigen Büro-/Praxis-/Atelierräume liegen im Tiefparterre am Dittlingerweg 3 im unteren Kirchenfeld. Der Eingangsbereich ist mit einem verglasten Windfang (2 m²) ausgestattet. Darauf folgt der grosszügige Eingangs-/Empfangsbereich (28 m²), der mit einer Glasschiebetüre zu zwei einzelnen Räumen (16 und 12 m²) getrennt werden kann und dadurch eine Nutzung als Sitzungszimmer, Behandlungsraum, Abstellraum, Archiv etc. ermöglicht. Auf der Südseite folgen zwei grosse helle Räume (20 und 17 m²), eines davon mit einer etwas älteren Küchenzeile (Backofen/Herd und Geschirrspüler 2018, Kühlschrank älter). Beide Räume verfügen über grosse Fenster Richtung Garten und mit Blick ins Grüne und sind wunderbar besonnt. Die Nasszelle (8 m²) wurde 2013 erbaut / erweitert und besteht aus einer ebenerdigen Dusche, einem Lavabo und einem WC sowie einem kleinen Leerraum, der als Badezimmer erweitert oder als Archivraum genutzt werden könnte. Die Nutzfläche beträgt total 75 m². Vor dem Eingang befindet sich zudem ein kleiner gedeckter Vorplatz. Die Grünfläche selbst sowie die beiden Garagen gehören zur Einheit EG bzw. DG. Der Rest der Umgebungsfläche, die Kiesfläche, der Gartenweg ums Haus sowie der Velounterstand gehören allen Eigentümern zusammen und dürfen mitgenutzt werden. Die Büro-/Praxis-/Atelier-Einheit hat einen Wertquotenanteil von 200/1'000 am Gebäude.

Stockwerkeigentümergeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Kirchenfeldstrasse 16 wurde 1994 begründet und besteht aus drei Wohneinheiten vom Hochparterre bis zum Dachgeschoss sowie einer Büro/Praxis-/Atelier-Einheit im Tiefparterre. Die Gemeinschaft öffnet einen Erneuerungsfonds; Stand per 31.12.2023 ist CHF 68'734 (Anteil Büro CHF 13'747.-).

Lage

Die Büro-/Praxis-/Atelierräume liegen im beliebten Kirchenfeldquartier der Stadt Bern in rund 300 m Entfernung zum Helvetiaplatz. Der Eingang ist via Dittlingerweg / gepflasterter Gartenweg oder von der Kirchenfeldstrasse her erreichbar. Durch diese Lage ist sicherlich nicht mit viel spontanem Publikumsverkehr zu rechnen. Es erlaubt aber ruhiges Arbeiten mitten im Grünen und doch absolut zentral in der Stadt Bern. In Gehdistanz befinden sich unzählige Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Auch der ÖV (Linien 19, 6,7, und 8) oder die Poststelle Kirchenfeld liegen in Gehdistanz.



2

FACTS

Adresse

Dittlingerweg 3
3005 Bern

Richtpreis

CHF 580'000.-

Übernahmetermin

Nach Absprache

Grundbuch

GS Nr. 213 (Stammgrundstück)
GS Nr. 213-1 (Büro mit 3 Zimmern und separatem WC als Nebenraum)
• Amtlicher Wert: CHF 268'400.- (Steuerjahr 2020)
• Wertquote: 200 / 1000

Eigenmietwert

CHF 9'000.- (Steuerjahr 2020)

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 2'000.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 2'500.- pro Jahr
Einlage EF: CHF 1'200.- pro Jahr
Liegenschaftssteuer: CHF 322.- pro Jahr

Erneuerungsfonds

Stand per 31.12.2023: CHF 68'734.-
Anteil Büro: CHF 13'747.-

Heizsystem

- Raumwärme: Gasheizung, Verteilung mittels Raumradiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort Waschküche

Unterhaltsarbeiten

2021: Ersatz Zisternendeckel (ganze STWEG)
2020: Ersatz Herd / Backofen und Geschirrspüler
2019: Ersatz Schmutzwasserpumpe, Reinigung Pumpenschacht (ganze STWEG)
2017: Sanierung Fensterbänke, Malerarbeiten Unterdach (ganze STWEG)
2013: Ersatz Bodenbeläge (Eichenparkett), Malerarbeiten ganzes Büro und Ersatz Deckenbeläge, Sanierung Elektroverteilung
2010: Sanierung Badezimmer
2010: Ersatz Heizung und Boiler (ganze STWEG)
1994: Aufteilung in Stockwerkeigentum und Gesamtsanierung Gebäude
1896: Baujahr

Grundpfandrechte

Keine

Altlasten-Kataster / Gefahrenzone

Keine Einträge

Denkmalpflege

Das Gebäude ist gemäss Bauinventar des Kantons Bern ein erhaltenswertes K-Objekt mit Aussenraum von denkmalpflegerischem Interesse und gehört zur Baugruppe Kirchenfeld der Architekten Gugger & Brönnimann. Das Objekt darf ganzheitlich erneuert werden, jedoch ohne Eingriffe ins äussere Erscheinungsbild und mit Auflagen im Innenausbau und der Gartengestaltung.



3 LAGE

Das Stadtquartier Kirchenfeld (Stadtteil IV) südlich der Altstadt ist eines der sechs Stadtteile von Bern und besteht aus den Quartieren Schwellenmätteli, unteres Kirchenfeld / Dalmazi, oberes Kirchenfeld und Dählhölzli. Das Quartier ist sehr zentral, ruhig und stark durchgrünt. Der Dählhölzliwald sowie das gesamte Naherholungsgebiet entlang der Aare vom Schwellenmätteli bis zur Elfenau befindet sich in Gehdistanz. In unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft liegen zudem vielzählige Museen, der Tierpark Dählhölzli, die Ka-We-De, der Tennisplatz Dählhölzli sowie die Berner Altstadt. Das Quartier Kirchenfeld zählt zu den beliebtesten Wohnquartieren von Bern und zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Arbeitsqualität aus.

Die Bushaltestelle „Tillierstrasse “ in 35 m Distanz wird von der Linie 19 im 10 Minutentakt bedient (8 Minuten Fahrzeit bis Bahnhof Bern). Am Helvetiaplatz in 300 m Distanz verkehren die Tramlinien 6, 7 und 8. In Gehdistanz zur Liegenschaft liegen mehrere Verpflegungsmöglichkeiten; eine Bäckerei mit einem vielseitigen Angebot (auch Mittagessen) in rund 40 m Distanz, die Cantine des Museum für Kommunikation und der Nationalbibliothek in rund 50 m Distanz, die Restaurants entlang der Thunstrasse (Steinhalle, Kirchenfeld, Ambassador) oder Richtung Aare das Essort, das Grottino, das Ka-We-De-Beizli, das Restaurant im Tennisclub Dählhölzli oder das Restaurant beim Tierpark. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bietet das Migros Luisenstrasse, das Coop Monbijou oder die gesamte Berner Innenstadt.





4 GRUNDBUCH

| | |
|-------------------|---|
| Grundstücksnummer | GS Nr. 213 (Stammgrundstück) GS Nr. 213-1 (Büro mit 3 Zimmern und separatem WC als Nebenraum) |
| Dom. Grundstücke | Keine |
| Anmerkungen | Stammgrundstück: Stockwerkanteile verpfändet (1994) Büro-/Praxis-/Atelier: Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (1994 und 2015) |
| Dienstbarkeiten | Stammgrundstück: (L+R) Bau & Gewerbebeschränkung zug./zul. div. GS (1896, 1899, 1904) |
| Grundlasten | Keine |
| Vormerkungen | Keine |





5 GRUNDRISS





6 IMPRESSIONEN











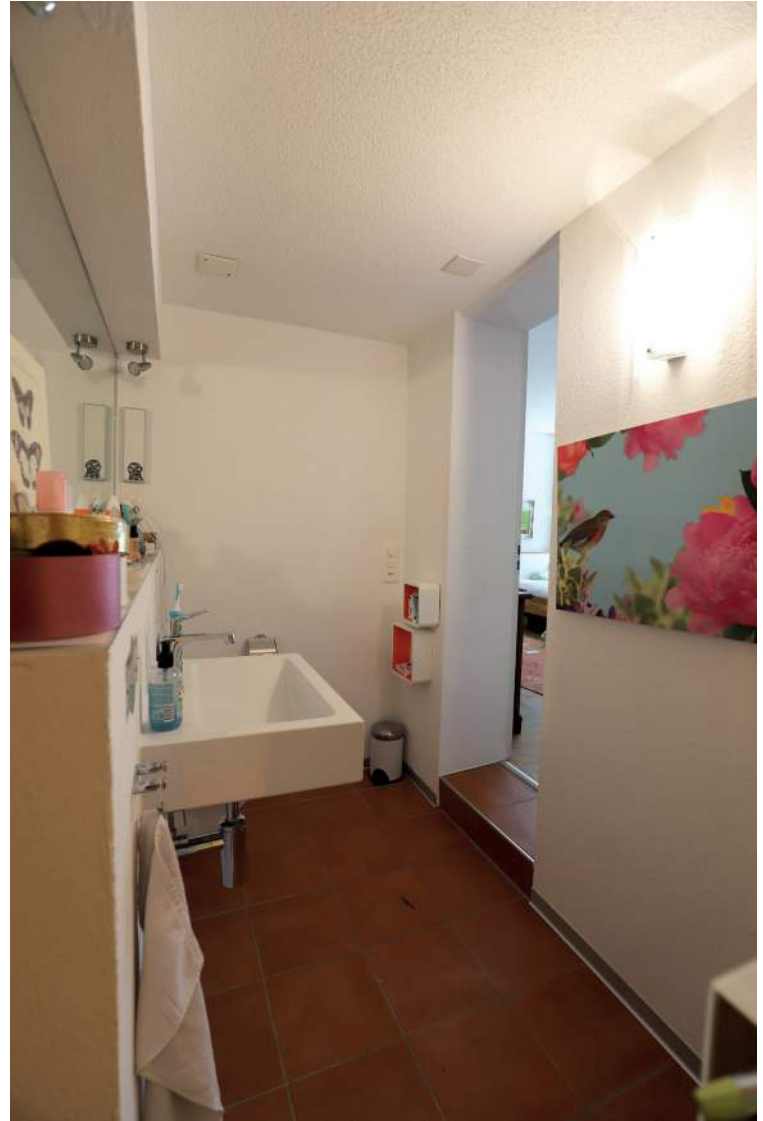








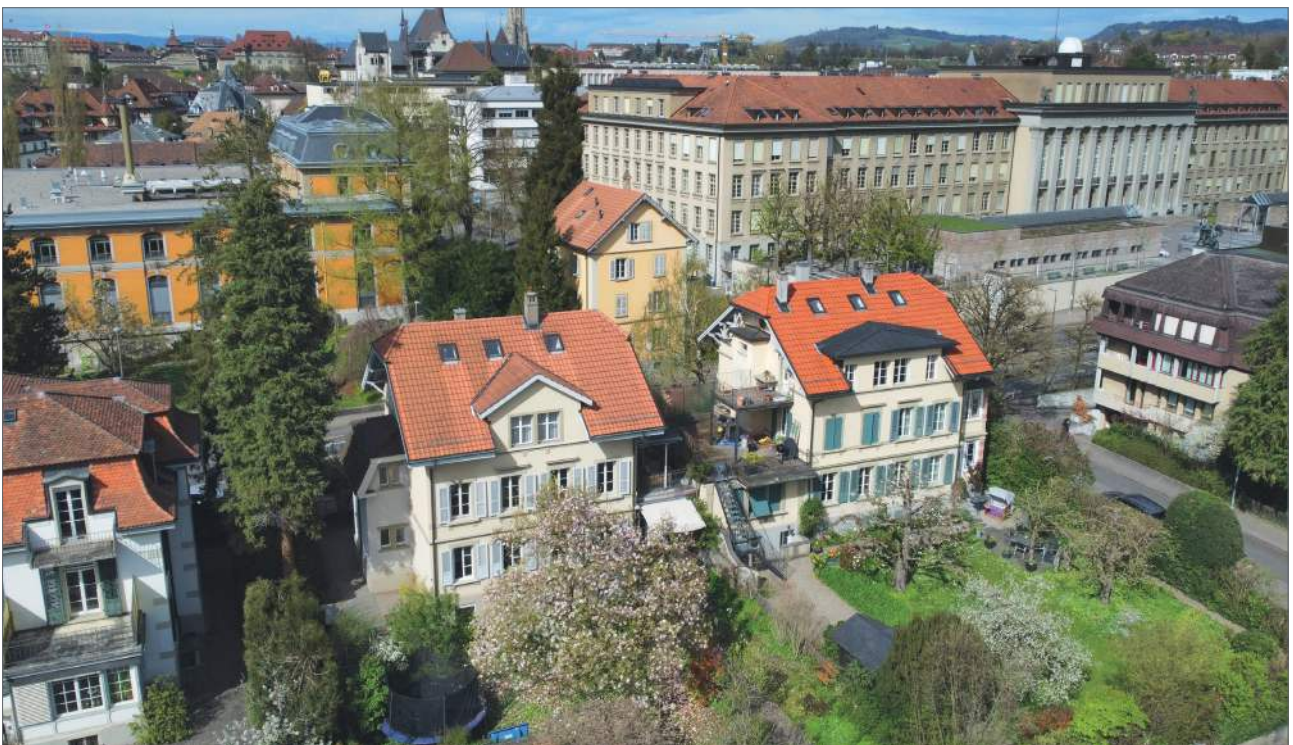














7

KONTAKT

Richtpreis

CHF 580'000.-

Kontakt

Team Wyss Liegenschaften

Wyss Liegenschaften GmbH
Parkstrasse 6
3084 Wabern

E-mail

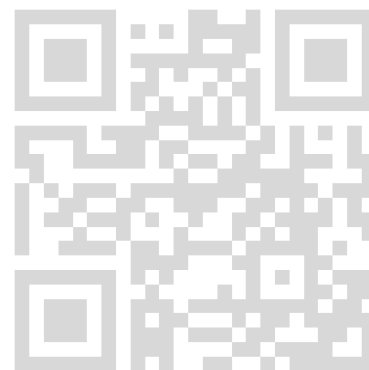
team@wyssliegenschaften.ch

Telefon

031 / 534 00 14

Besichtigung

nach Vereinbarung



Michel Wyss Andrea Walther Christoph Krebs Nadia Wyss