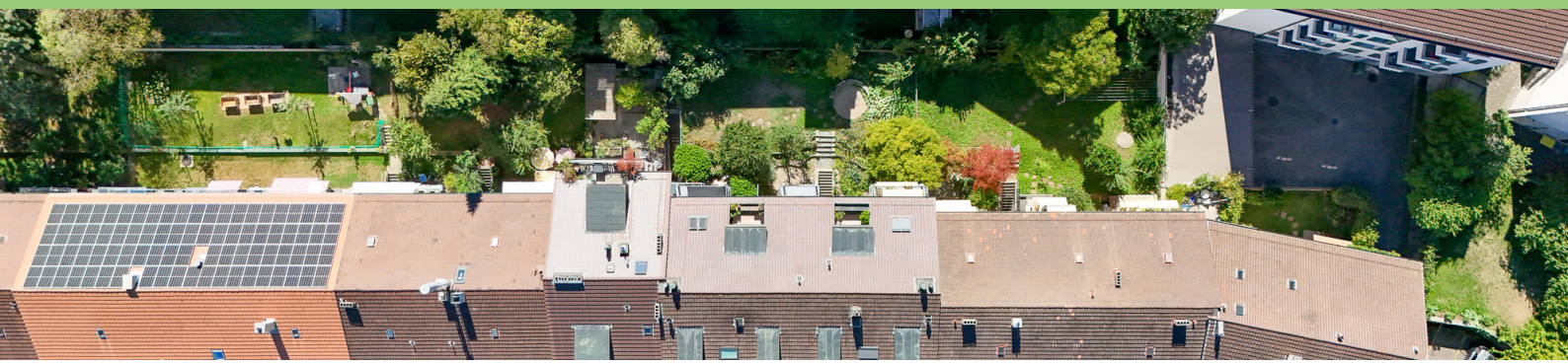


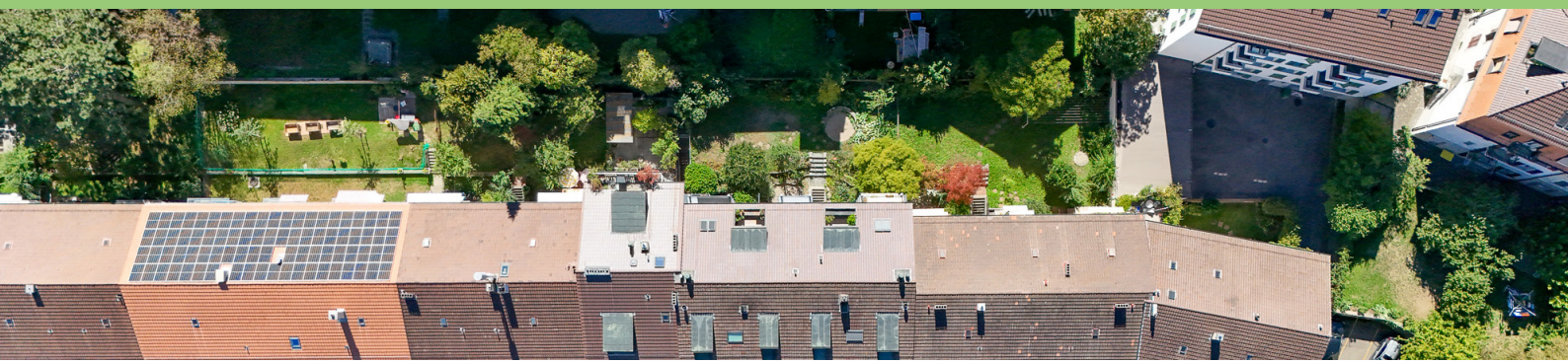
# EIGENHEIM MIT BALKON UND GARTEN

# MATTENHOF, BERN



wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



# 1 HIGHLIGHTS

| | |
|---|---|
| 63 m² | Wohnfläche |
| 10 m² | gedeckter Balkon |

**Eigenheim**

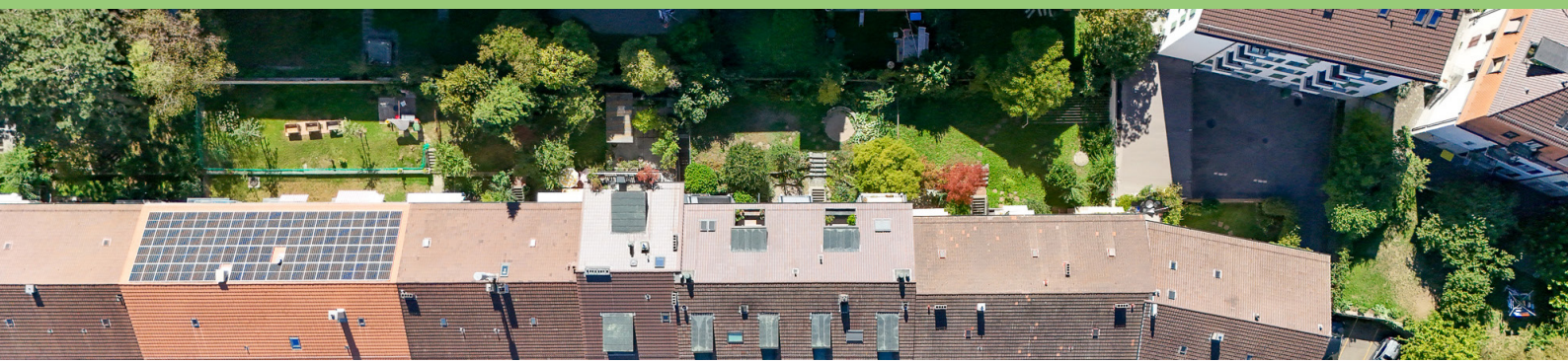
Die schöne 3 Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 63 m² befindet sich im 1. Obergeschoss der Liegenschaft an der Tscharnerstrasse 36 im Berner Mattenhofquartier. Sie verfügt über einen gedeckten Balkon Richtung Südwest mit schöner Sicht ins Grüne. Der Grundriss ist sehr ansprechend; die Wohnung verfügt über ein Entrée (8 m²), einen schönen grossen Wohnraum (17 m²) mit Ausrichtung Südwest, zwei Zimmer (10 m² und 14 m²) und die Küche (9 m²) mit Ausrichtung Nordost. Die Nasszelle (4 m²) mit Badewanne befindet sich im Mittelteil der Wohnung. Der Ausbau der Wohnung datiert mehrheitlich aus 1990, sie ist bis auf den Dampfabzug und dem Backofen / Herd noch in funktionstüchtigem Zustand, der Innenausbau ist jedoch mehrheitlich erneuerungsbedürftig. Zu erwähnen ist der schöne Mosaikparkett, der in der ganzen Wohnung verlegt ist. Das Highlight dieser Wohnung ist zudem der grosse gedeckte Balkon von 10 m² Fläche mit Blick in den Garten. Der schöne Garten ist von der Strasse abgewandt und steht allen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Der Garten ist liebevoll gestaltet, wird gut gepflegt und verfügt über viele schöne Sträucher und einen schönen runden Sitzplatz. Der Garten ist via Untergeschoss erreichbar.

**Stockwerkeigentümergemeischaft**

Das Gebäude an der Tscharnerstrasse 36 ist ein Mittelhaus der Häuserzeile Tscharnerstrasse 20 - 40 mit Baujahr 1956 und besteht aus vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Lukarnen. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft Tscharnerstrasse 36 wurde 1990 begründet und besteht aus 14 Wohneinheiten (eine 2-, eine 3- und eine 4-Zimmerwhnung pro Geschoss sowie zwei Dachwohnungen), jede mit individuellem Kellerabteil, zwei Disponibelräumen und zwei Garagenboxen. Zur allgemeinen Benutzung stehen im Untergeschoss eine Waschküche / Trocknungsraum, ein Veloabstellraum sowie der südliche Gartenbereich mit schönem Gartensitzplatz, der via Untergeschoss erreichbar ist. Die Gemeinschaft äufnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 31.12.2025 ist CHF 128'708.-.

**Lage**

Die 3-Zimmerwohnung liegt im beliebten Mattenhofquartier der Stadt Bern in rund 100 m Entfernung zum Eigerplatz mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und einem breiten Angebot an ÖV-Linien. Gleich um die Ecke befindet sich der Mattenhofpark oder der Monbijoupark mit schönen Spazierwegen und Spielplätzen. Die Innenstadt Bern ist mit dem ÖV in rund 4 Fahrminuten erreichbar.



# 2 FACTS

## Adresse
Tscharnerstrasse 36
3008 Bern

## Richtpreis
CHF 680‘000.-

## Übernahmetermin
Nach Vereinbarung

## Grundbuch
- GS Nr. 1285 (Stammgrundstück)
  Grundstücksfläche: 589 m²
- GS Nr. 1285-7 (Eigentumswohnung)
  Amtlicher Wert: CHF 332‘800.-
  Wertquote: 70 / 1‘000

## Grundpfandrechte
Es besteht ein Namen-Papier-Schuldbrief im Wert von CHF 300‘000.-. Der Schuldbrief wird unbelehnt übergeben.

## Eigenmietwerte
Die Wohnung war bis vor Kurzem vermietet. Bei Eigennutzung werden die Elgenmietwerte (1x Bund, 1x Kanton/Gemeinde) von der Steuerverwaltung festgesetzt.

## Liegenschaftskosten
- Heiz- und Nebenkosten: CHF 2‘000.-
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 3‘000.-
- Einlage Erneuerungsfonds: CHF 1‘640.-
- Liegenschaftssteuer: CHF 400.-

## Gefahrenkarte, Altlastenkataster, Bauinventare
Keine Einträge

## Erneuerungsfonds
Stand EF STWEG: CHF 128‘708.-
Anteil Wohnung: CHF 9‘010.- (70 / 1‘000)

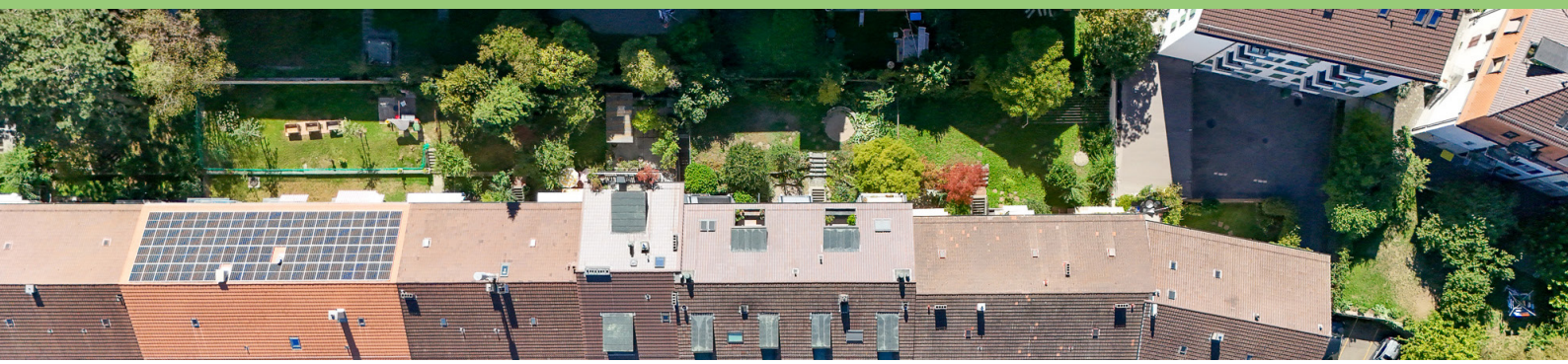
## Haustechnik
- Raumwärme: Gasheizung, Verteilung mittels Bodenheizung
- Warmwasser: Zentraler Boiler (Standort UG)

## Unterhaltsarbeiten
**Haus:**

| | |
|---|---|
| 2025 | Ersatz Waschmaschine, Ersatz Boilerzuleitung, Malerarbeiten Briefkastenanlage |
| 2024 | Balkonsanierungen |
| 2013 | Dachsanierung |
| 2014 | Ersatz Heizung (Gas) |
| 1990 | Gesamtsanierung Gebäudehülle (ohne Dach) inkl. Vergrösserung der Balkone |
| 1956 | Baujahr |

**Wohnung**:

| | |
|---|---|
| 1990 | Gesamtsanierung Innenausbau Wohnung |
| 2003 | Neuverlegung Mosaikparkett in den beiden Zimmer, Malerarbeiten ganze Wohnung |

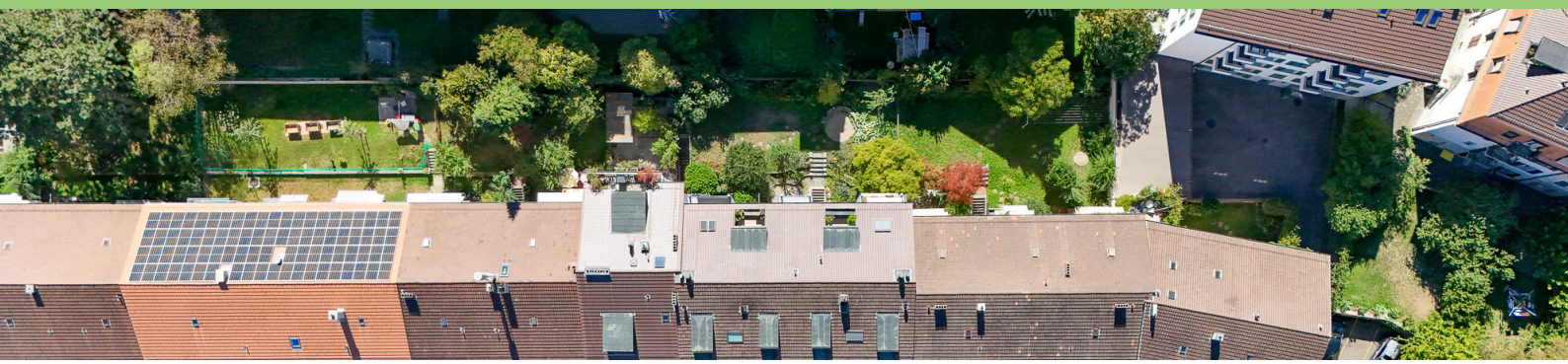


# 3 LAGE

Das Stadtquartier Mattenhof / Weissenbühl (Stadtteil 3) westlich der Altstadt ist einer der sechs Stadtteile von Bern und besteht aus den Quartieren Holligen, Mattenhof, Monbijou, Sandrain, Weissenbühl und Weissenstein. Die Liegenschaft liegt im Teil Mattenhof in Gehdistanz zum Eigerplatz (300 m), zum schönen Stadtpark Mattenhof (200 m) oder zum Monbijoupark (600 m). Der Hauptbahnhof Bern ist in rund 900 m Distanz zu erreichen. Das Mattenhofquartier zeichnet sich durch ein grosses und vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen, Schulen, Bädern, Spiel- und Sportplätzen, Bibliotheken und Quartiertreffs aus. Die Tramhaltestelle „Cäcilienstrasse“ (Tramlinie 6) liegt 150 m, die Haltestelle „Brunnhof“ in 200 m und der Eigerplatz mit den Linien 3, 10, 28 und 31 in rund 300 m Distanz. Der Bahnhof Bern ist in 4 Minuten Fahrzeit erreichbar.

In näherer Umgebung der Liegenschaft befinden sich mehrere Schulen; das Schulhaus Brunnmatt liegt in unmittelbarer Nähe (200 m, Kindergarten bis 9. Klasse), der Schulstandort Pestalozzi (Kindergarten bis 6. Klasse) liegt in 800 m Distanz. Daneben gibt es mehrere Quartierkindergärten. In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten; Coop, Migros, Apotheken, eine Postfiliale sowie die gesamte Berner Innenstadt in rund 1 km Distanz. Ebenfalls in Gehdistanz liegen diverse Restaurants, Cafes und Bistros.

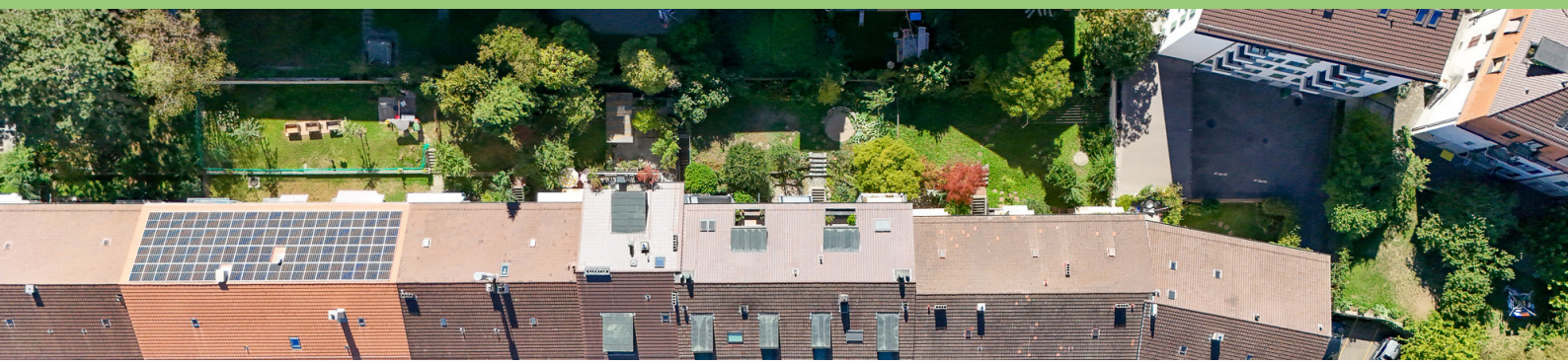




# 4 GRUNDBUCH

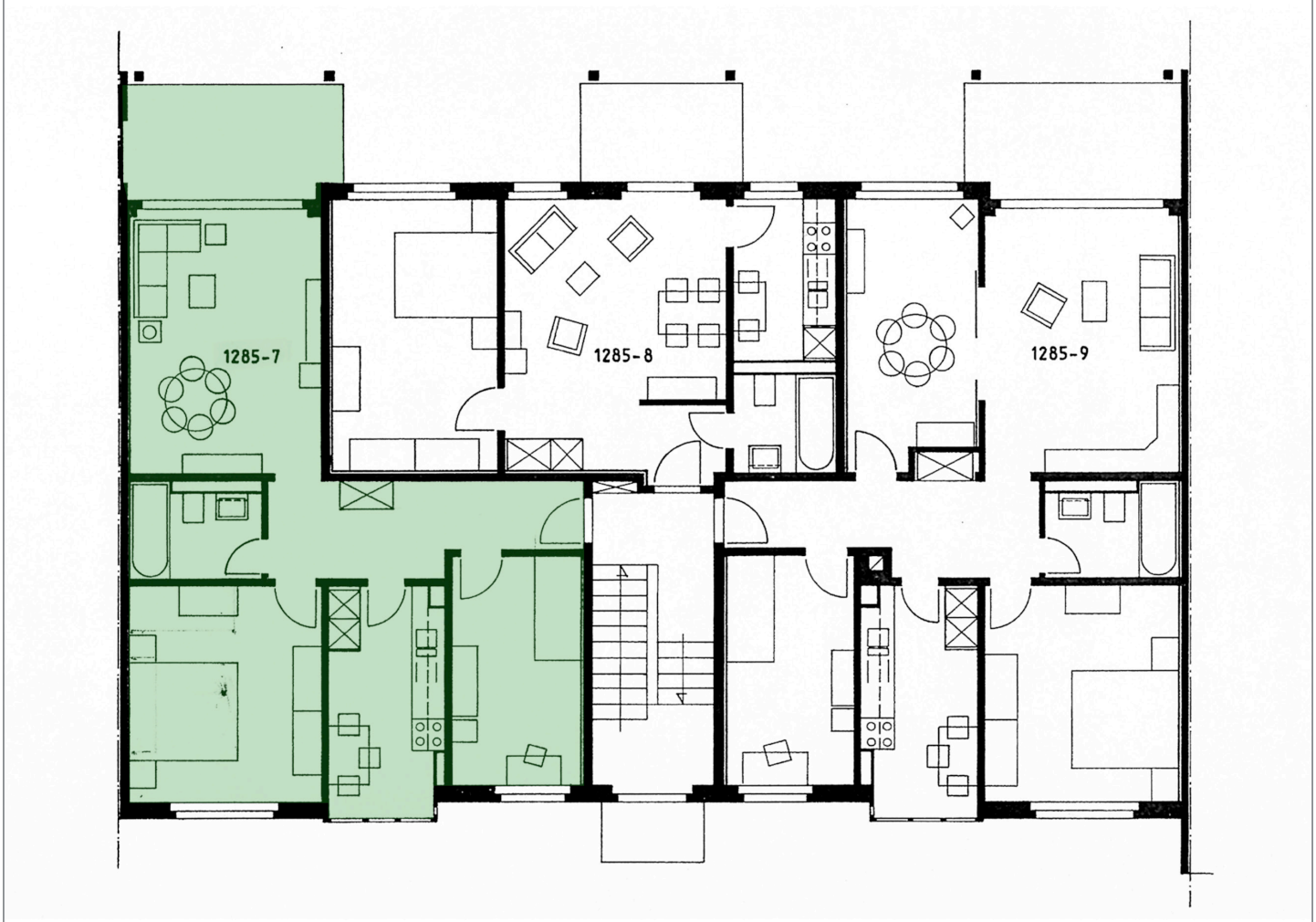
| | |
|---|---|
| Grundstücksnummer | 1285-7 |
| Stammgrundstück | LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3 |
| Dom. Grundstücke | Keine |
| Grundstücksfläche | 589 m² (Stammgrundstück) |
| Wertquote / Anteile | 70 / 1'000 (Eigentumswohnung und Nebenraum) |
| Dienstbarkeiten | Stammgrundstück:<br>(L) Wasserleitung zug. GS Nr. 56 und 2160 (1872) |
| Grundlasten | Keine |
| Anmerkungen | Stockwerkanteile verpfändet (1990) |
| Vormerkungen | Keine |





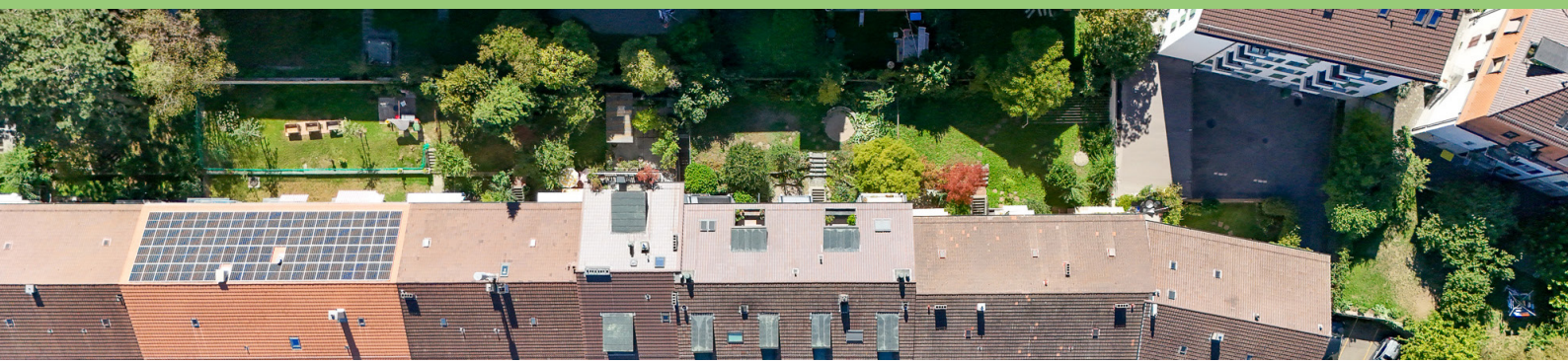
# 5 GRUNDRISS

1. Obergeschoss

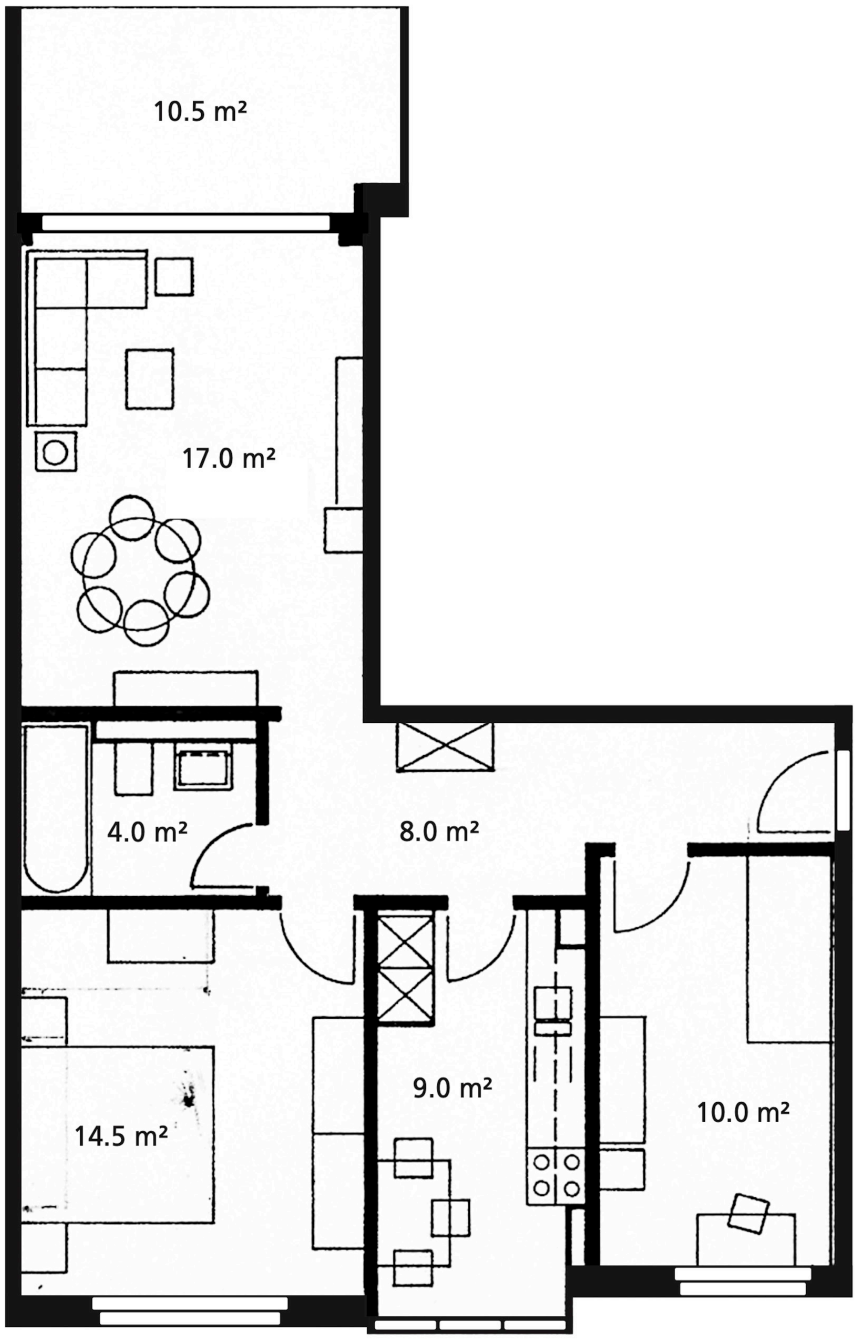


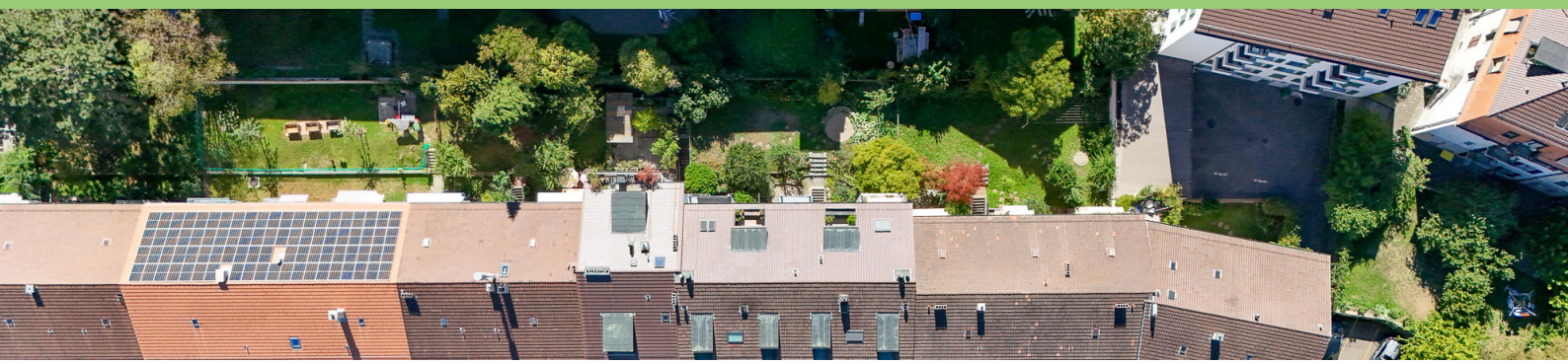



Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

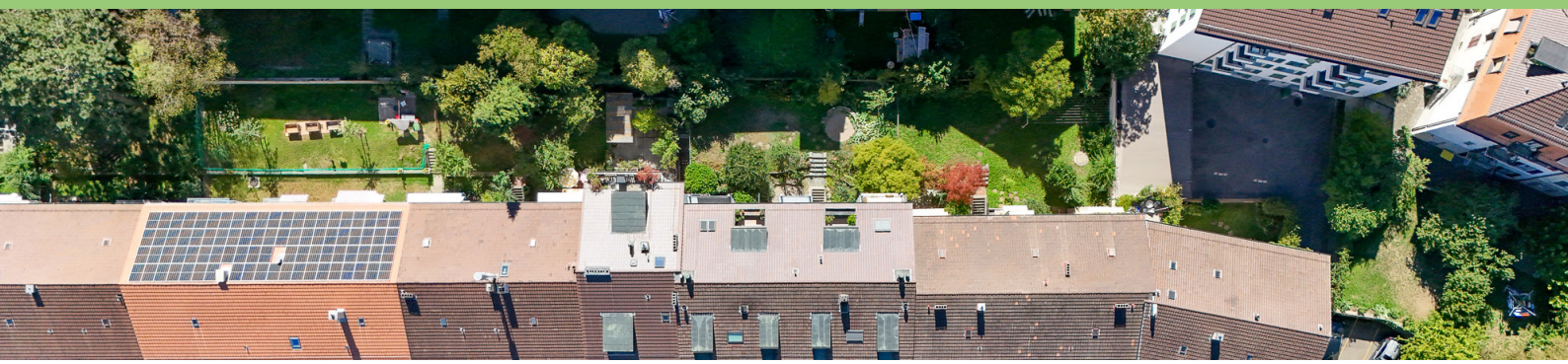


## 3-Zimmerwohnung / 1. Obergeschoss / Links



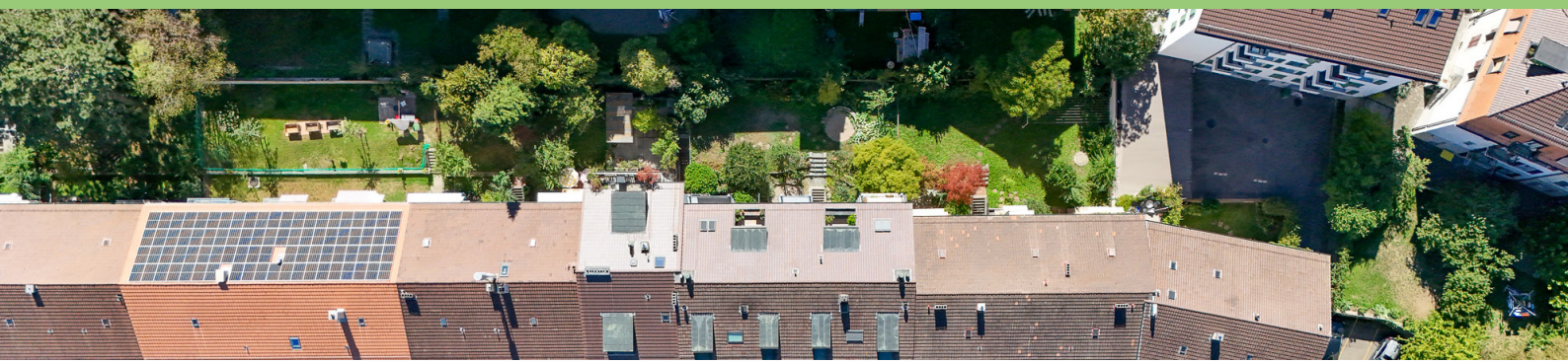



KELLER
7.3 M2
-16
KELLER
4.3 M2
-4
KELLER
4.3 M2
-11
KELLER
4.3 M2
-14
KELLER
5.8 M2
-9
KELLER
6.2 M2
-12
KELLER
6.2 M2
-15
-17
KELLER
8.2 M2
-7
KELLER
4.4 M2
-5
KELLER
3.9 M2
-8
KELLER
3.9 M2
-6
KELLER
5.8 M2
GANG
GARAGE
18.6 M2
1285-1
GARAGE
13.7 M2
-2
GARAGE
13.7 M2
-3
KELLER
4.5 M2
-13
WA
TU
WA
TU
WA
TU
HEIZUNG
WASCHEN
TROCKNE
WASCHEN
TROCKNE
-10
KELLER
4.5 M2



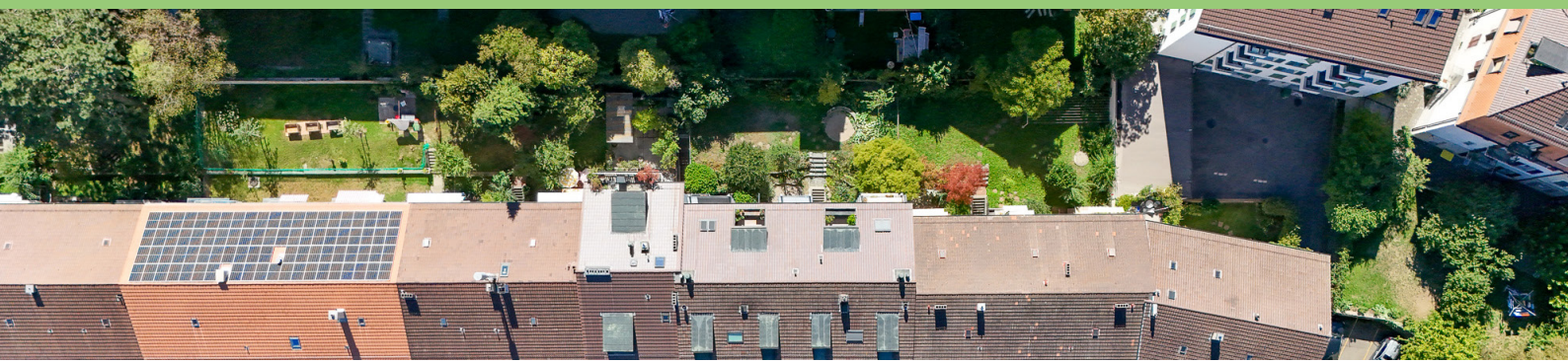
# 6 IMPRESSIONEN





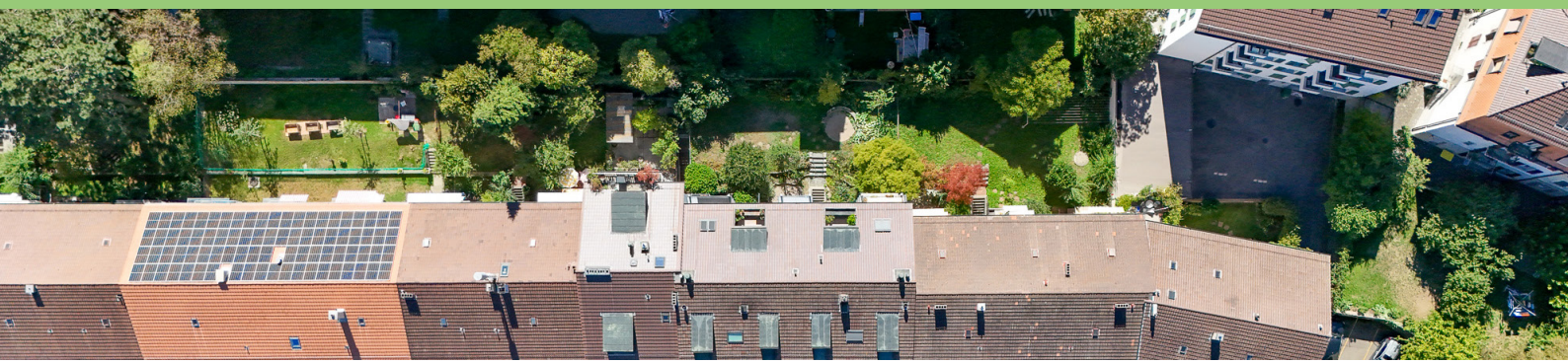






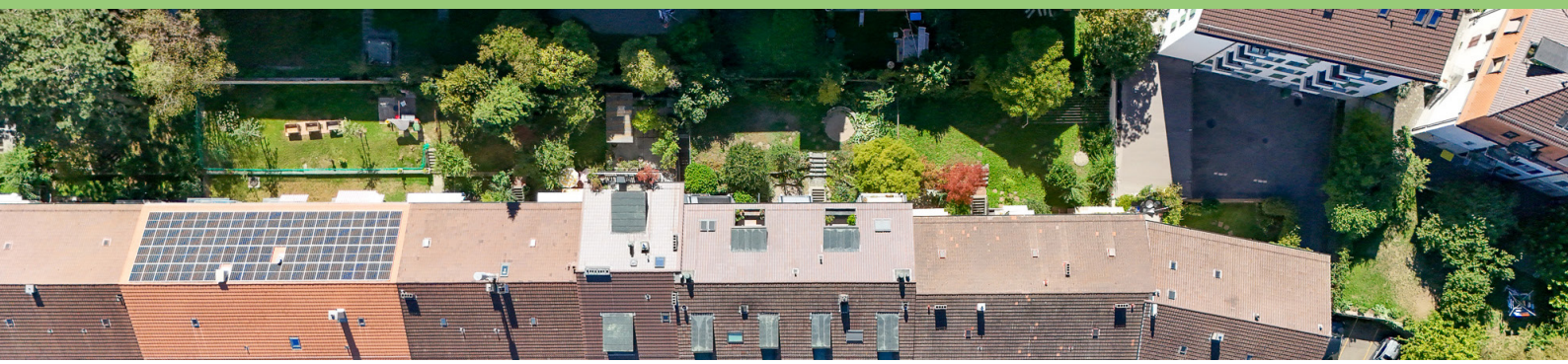






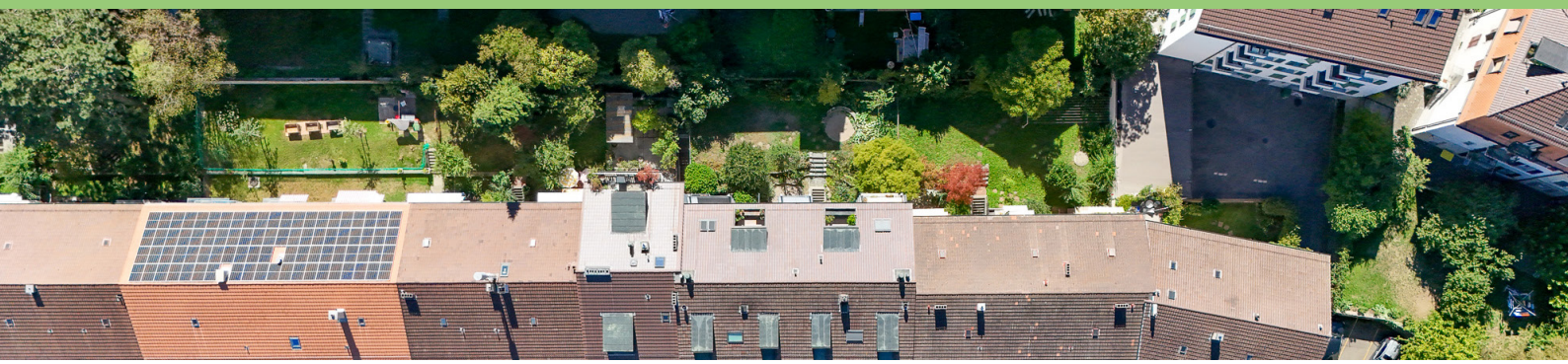






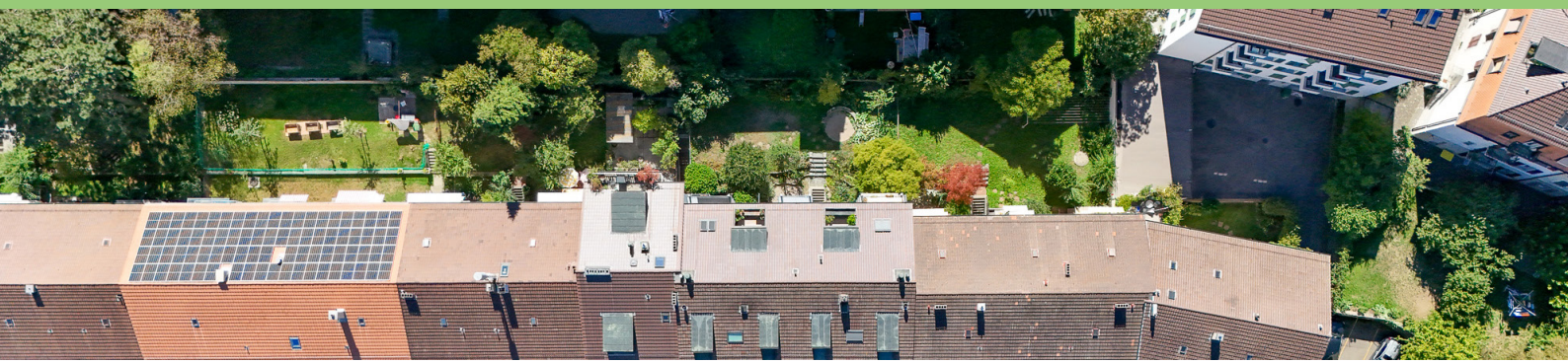






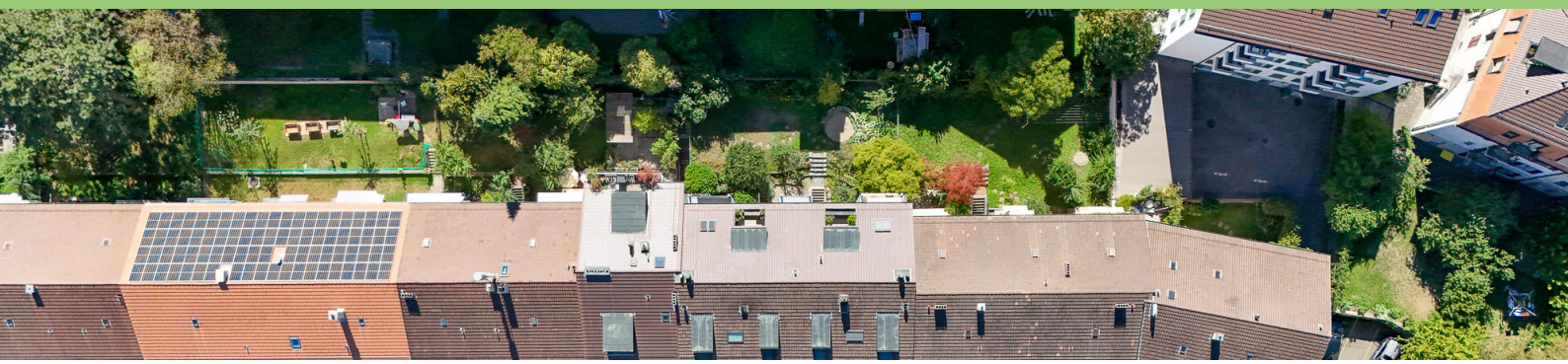






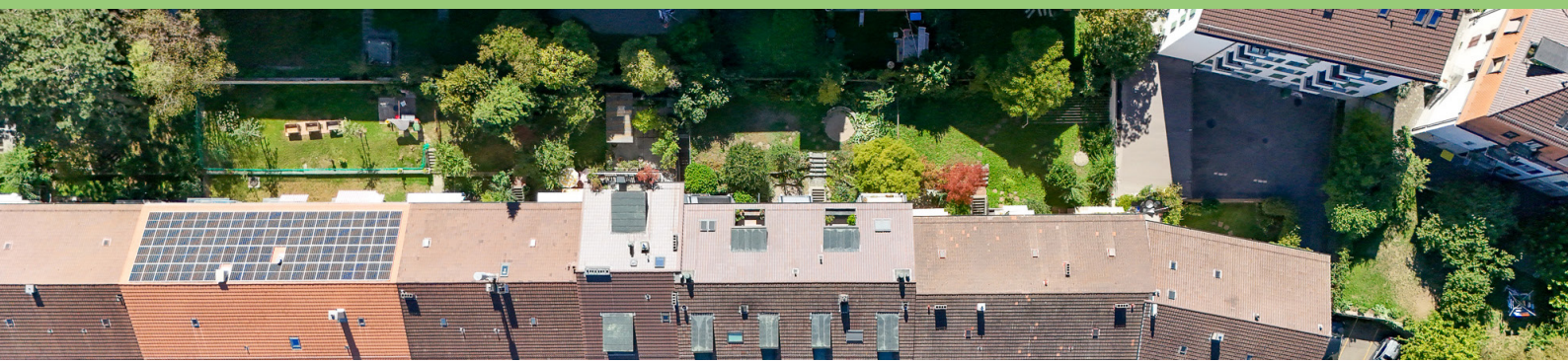


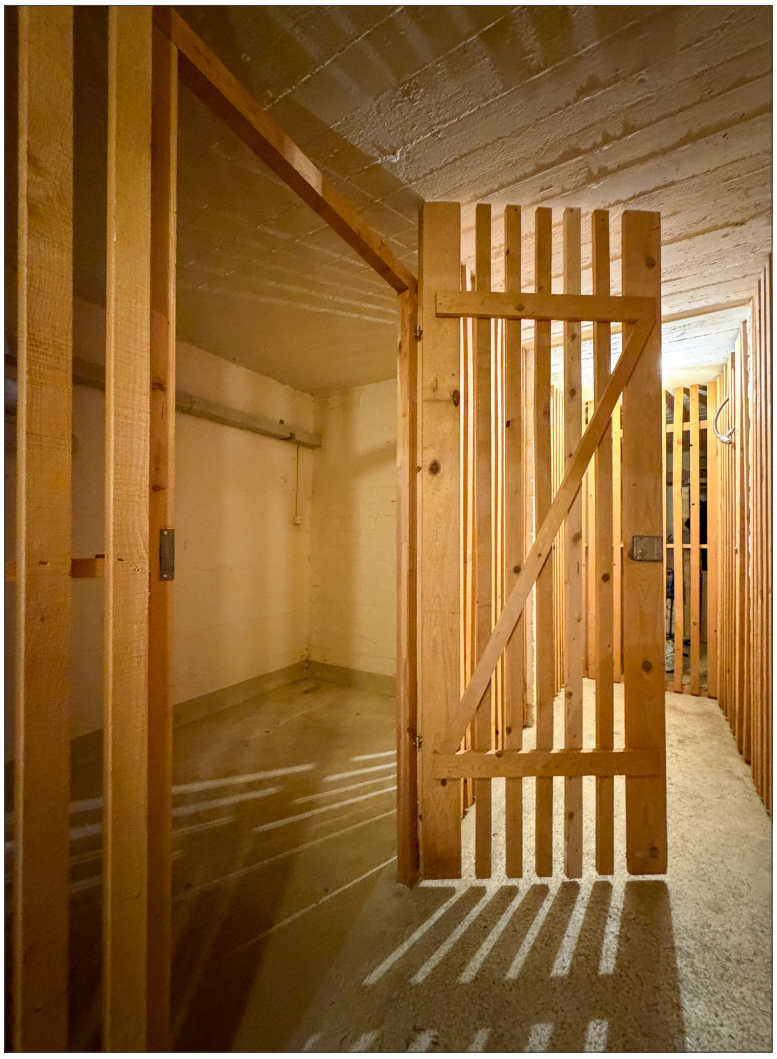




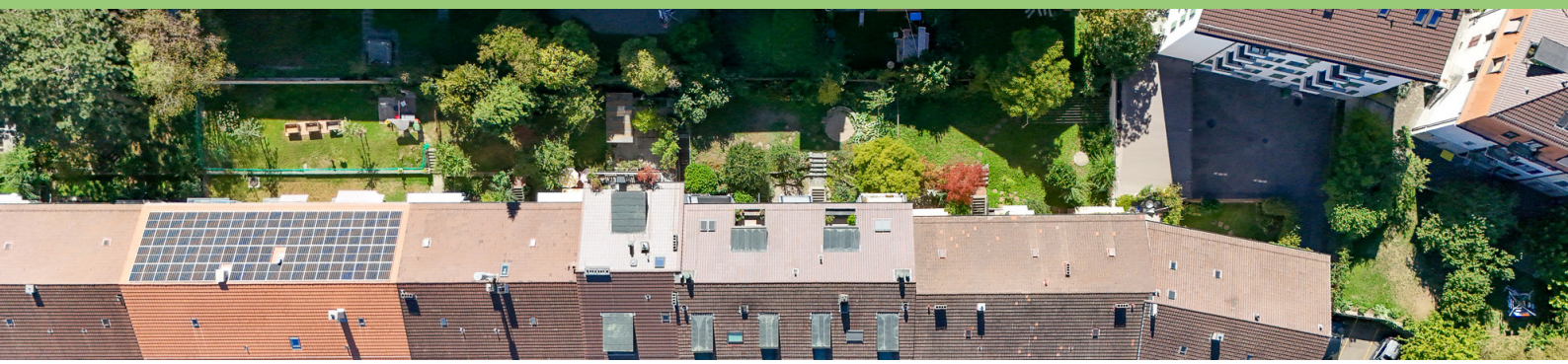






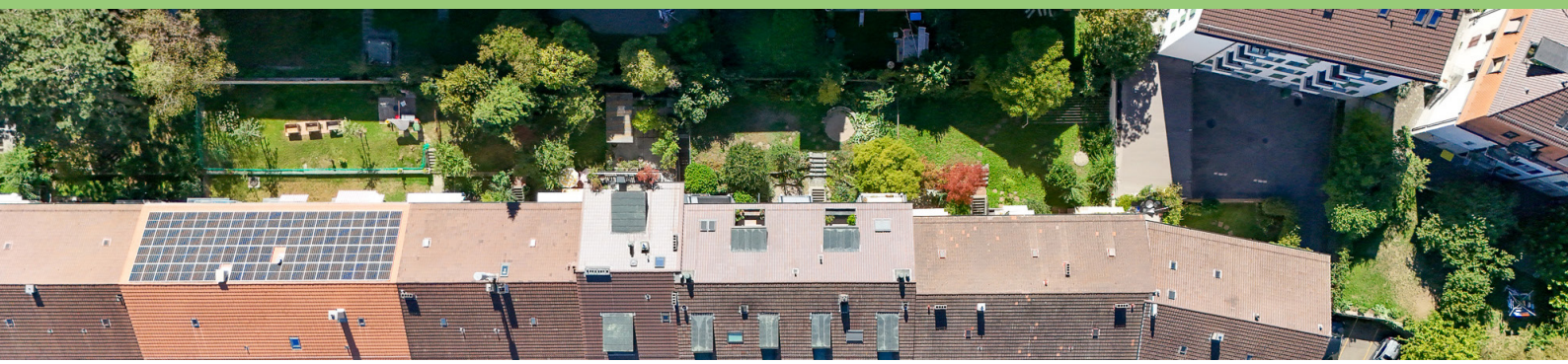






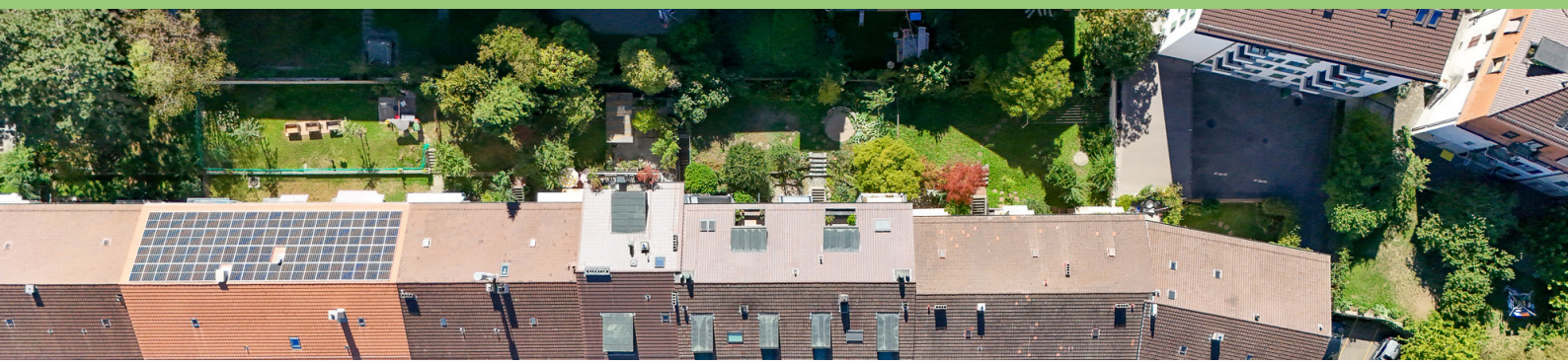

BREVAG


Persil



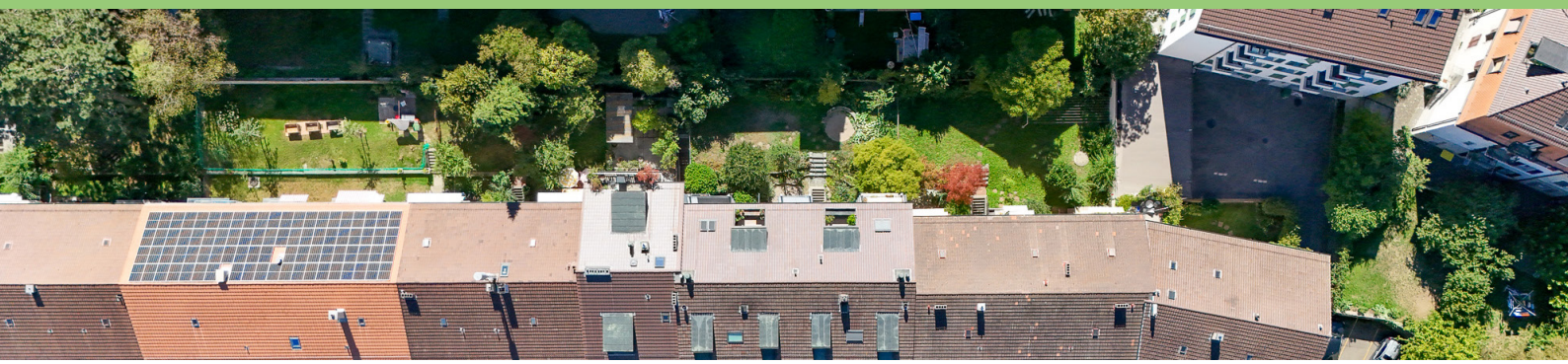






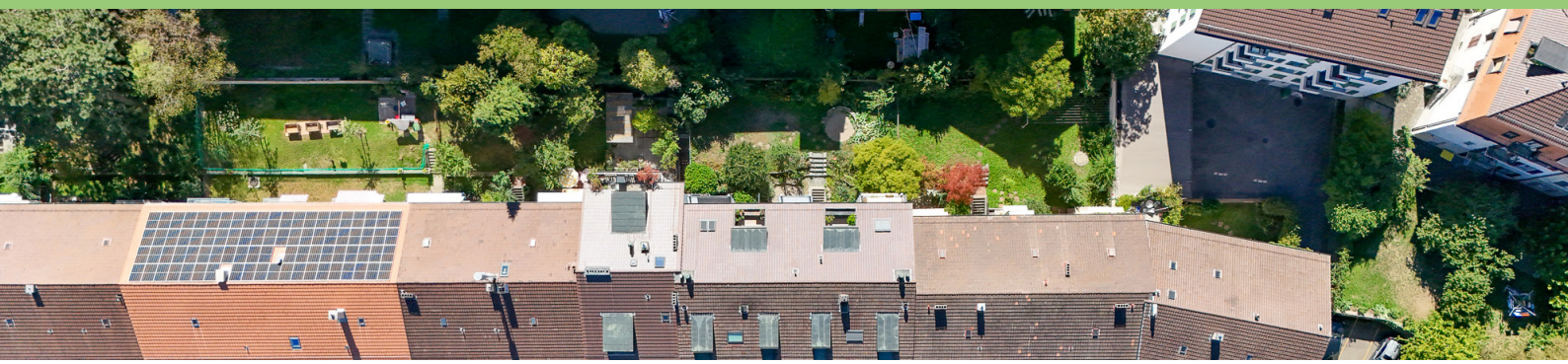






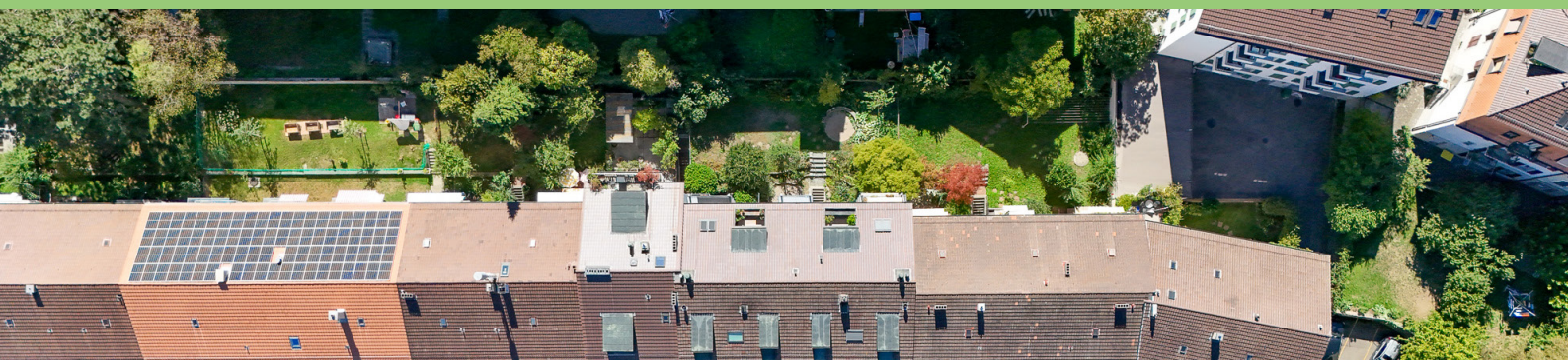












# 7 KONTAKT

| | |
|---|---|
| Richtpreis | CHF 680'000.- |
| Kontakt | Team Wyss Liegenschaften<br>Wyss Liegenschaften GmbH<br>Parkstrasse 6<br>3084 Wabern |
| E-mail | team@wyssliegenschaften.ch |
| Telefon | 031 / 534 00 14 |
| Besichtigung | nach Vereinbarung |



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs