



ZWEI EIGENTUMSWOHNUNGEN BREITENRAIN, BERN





1 HIGHLIGHTS

136 m² Wohnfläche 4.5-Zimmer-Maisonette

61 m² Wohnfläche 2.5-Zimmerwohnung

4.5-Zimmer-Maisonette

Die beiden Eigentumswohnungen liegen im beliebten Stadtquartier Breitenrain in einem 12-Parteienhaus mit Baujahr 1920. Da die beiden Wohnungen auf dem gleichen Geschoss liegen, können diese auch zusammen erworben und zu einer grossen Einheit zusammengelegt werden. Die Maisonettewohnung (GS Nr. 595-2) befindet sich im 4. Obergeschoss / Dachgeschoss, besteht aus grossen offenen Entrée (13 m²), einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche (5 m²), einem grossen Wohn-/Esszimmer (24 m²) mit einer durch eine Fensterfront optische verbundenen Küche (10 m²), zwei Schlafzimmer (11 und 15 m²) sowie einem grossen offenen Wohnraum (57 m²) im Dachgeschoss. Die Wohnung verfügt zudem über zwei kleine Holzöfen und einen schönen Westbalkon, der von der Küche aus erreichbar ist. Insgesamt verfügt die Wohnung über 136 m² Wohnfläche, sie ist hell und freundlich und bietet viel Platz für individuelle Einrichtungskonzepte. Der Ausbau der Wohnung datiert aus 1993.

2.5-Zimmerwohnung

Die 2.5-Zimmerwohnung liegt ebenfalls im 4. Obergeschoss, angrenzend an die 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung. Die Wohnung verfügt über einen grossen offenen Wohnbereich mit Küche (total 21 m²), ein Badezimmer mit Dusche (5 m²) und zwei Einzelzimmer (20 und 11 m²), die Wohnfläche beläuft sich auf total 61 m². Die Wohnung verfügt zudem über einen schönen Holzofen und einen Balkon, der von der Küche aus erreichbar ist. Die Wohnung wurde 2003 saniert inkl. Grundrissanpassung (Öffnung Küche), 2015 wurde die gesamte Wohnung neu gestrichen.

Gemeinschaft Waffenweg 18

Das Gebäude ist im Stockwerkeigentum organisiert und besteht aus 12 Einheiten, davon ist eines ein grosser Kellerraum (Ladenkeller), eines ein Ladenlokal im EG (wird inzwischen als Wohneinheit genutzt) und 10 Wohneinheiten 1. bis 4. OG. Die STWEG-Begründung erfolgte 1990. Der Einheit im Mansardendachgeschoss wurde ein Teil der Estrichfläche zugeteilt und 1993 zu einem grossen Wohnraum ausgebaut und mit den darunterliegenden Wohnräumen verbunden. Zu den allgemeinen Teilen gehören ein grosser Kellerraum, die Waschküche/Trocknungsraum, ein Holzlagerraum unter der Treppe sowie die Heizung. In Gemeinschaftsbesitz ist ebenfalls die Privatstrasse im Süden des Gebäudes sowie die Grünfläche im Osten und Westen des Gebäudes. Die Privatstrasse sowie ein schöner eingegrünter Gartenbereich mit Grillstelle werden als Begegnungszone genutzt. Geheizt wird mit einer Pelletheizung. Die Gemeinschaft öffnet einen Erneuerungsfonds, der aktuelle Stand (Ende 2025) beträgt CHF 57'365.- (Anteil 4.5-Zimmer-Maisonette CHF 6'310.-, Anteil 2.5-Zimmerwohnung CHF 4'704.-).



2

FACTS

Adresse

Waffenweg 18
3013 Bern

Richtpreise

Maisonettewohnung: CHF 1'200'000.-
2.5-Zimmerwohnung: CHF 600'000.-

Grundbuch

4.5-Zimmer-Maisonette

Grundstücksnummer: 595-11
Wertquote: 110/1'000
Amtlicher Wert: CHF 468'210.-

2.5-Zimmer-Wohnung

Grundstücksnummer: 595-12
Wertquote: 82/1'000
Amtlicher Wert: CHF 277'970.-

Betriebs-/Nebenkosten

4.5-Zimmer-Maisonette

Heiz-/Nebenkosten: CHF 2'800.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 2'500.- pro Jahr
Einlage Erneuerungsfonds: CHF 2'000.- pro Jahr
Liegenschaftssteuern: CHF 562.- pro Jahr

2.5-Zimmer-Wohnung

Heiz-/Nebenkosten: CHF 1'800.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 2'000.- pro Jahr
Einlage Erneuerungsfonds: CHF 1'500.- pro Jahr
Liegenschaftssteuern: CHF 334.- pro Jahr

Eigenmietwerte

Da beide Wohnungen langjährig vermietet waren, existieren keine Eigenmietwerte. Diese werden von der Steuerverwaltung (bei Selbstnutzen der Einheiten) nach der Handänderung festgesetzt und gelten dann bis zur Abschaffung im ca. 2029.

Heizsystem

Raumwärme: Pelletheizung, Verteilung
mittels Radiatoren, Schwedenofen 2.5-Zi-Whg.
Warmwasser: dezentrale Boiler (Etagenboiler)

Unterhaltsarbeiten

2019: Sanierung Fallstränge Küchen Ost
2017: Sanierung Fensterläden
2015: Malerarbeiten 2.5-Zimmer-Wohnung, Sanierung
Balkone, Gartentor und Gartenmauer
2011: Installation zentrale Pelletheizung
2005: Sanierung Treppenhaus
2003: Sanierung 2.5-Zimmer-Wohnung inkl. Öffnung
Küche, Sanierung Fallstränge Küchen Ost
2001: Sanierung Fallstränge Küchen West
1993: Dachsanierung inkl. Ausbau Dachwohnungen
1920: Baujahr

Grundpfandrechte

4.5-Zimmer-Maisonettewohnung

7 Namen-Papier-Schuldbrief & 1 Register-Schuldbrief
im Gesamtwert von CHF 510'000.-. Die Schuldbriefe
werden unbelehnt übergeben.

2.5-Zimmer-Wohnung

7 Namen-Papier-Schuldbriefe & 1 Register-Schuldbrief
im Gesamtwert von CHF 320'000.-. Die Schuldbriefe
werden unbelehnt übergeben.

Denkmalpflege

Das Gebäude gehört zur Blockrandbebauung Schei-
benstrasse 31-37 / Waffenweg 18-24 der Architekten
Rüegg & Roos aus dem Jahr 1910 und ist erfasst als
beachtenswert eingestuft. Das Objekt darf ganzheit-
lich erneuert werden.



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 beiden Wohneinheiten liegen in rund 250 m Entfernung zum Breitschplatz, die Wohnlage ist daher sehr zentral und dennoch wunderbar ruhig. Beim Breitschplatz befindet sich eine Vielzahl von Restaurants, Cafes und Einkaufsmöglichkeiten (ein grosser Coop und ein grosses Migros mit Ludothek, Bäckerei, Apotheke) sowie die Bus- und Tramhaltestelle „Breitenrain“ (Tramlinie 9, Buslinien 26 und 36) mit direkter Verbindung zur Innenstadt/Bahnhof (7 Minuten Fahrzeit bis „Bern Hauptbahnhof“ oder rund 8 Minuten Fahrzeit bis „Bern Wankdorf“). In Gehdistanz zur Liegenschaft liegen mehrere Schulen; der Schulstandort Spitalacker (Kindergarten, Primarschule und Oberstufe), mehrere Berufsfachschulen. Zudem gibt es im Quartier eine Kita sowie drei Kindergärten.





4 GRUNDBUCH

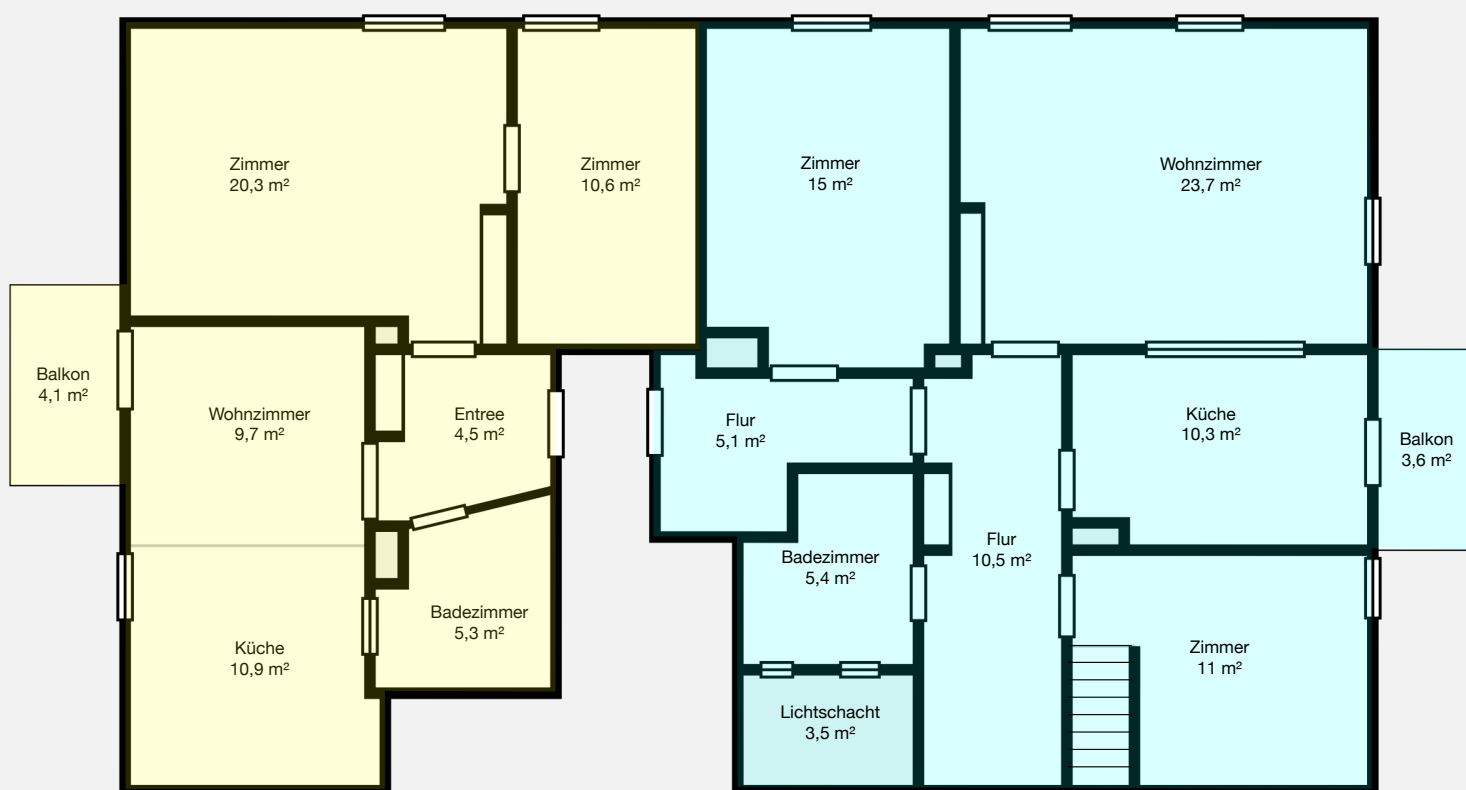
Grundstücksnummern	Stammgrundstück: GS Nr. 595 4.5-Zimmer-Maisonette: GS Nr. 595-11 2.5-Zimmer-Wohnung: GS Nr. 595-12
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer (1990) Einspracherecht der Stockwerkeigentümer (1990)
Anmerkungen	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (1990)
Dienstbarkeiten	(R) Kloakendurchleitungsrecht zul. div. GS (1911) (L) Allgemeine Wegrecht zug. Einwohnergemeinde (1928)





5 PLÄNE

4. Obergeschoss



2.5-Zimmerwohnung

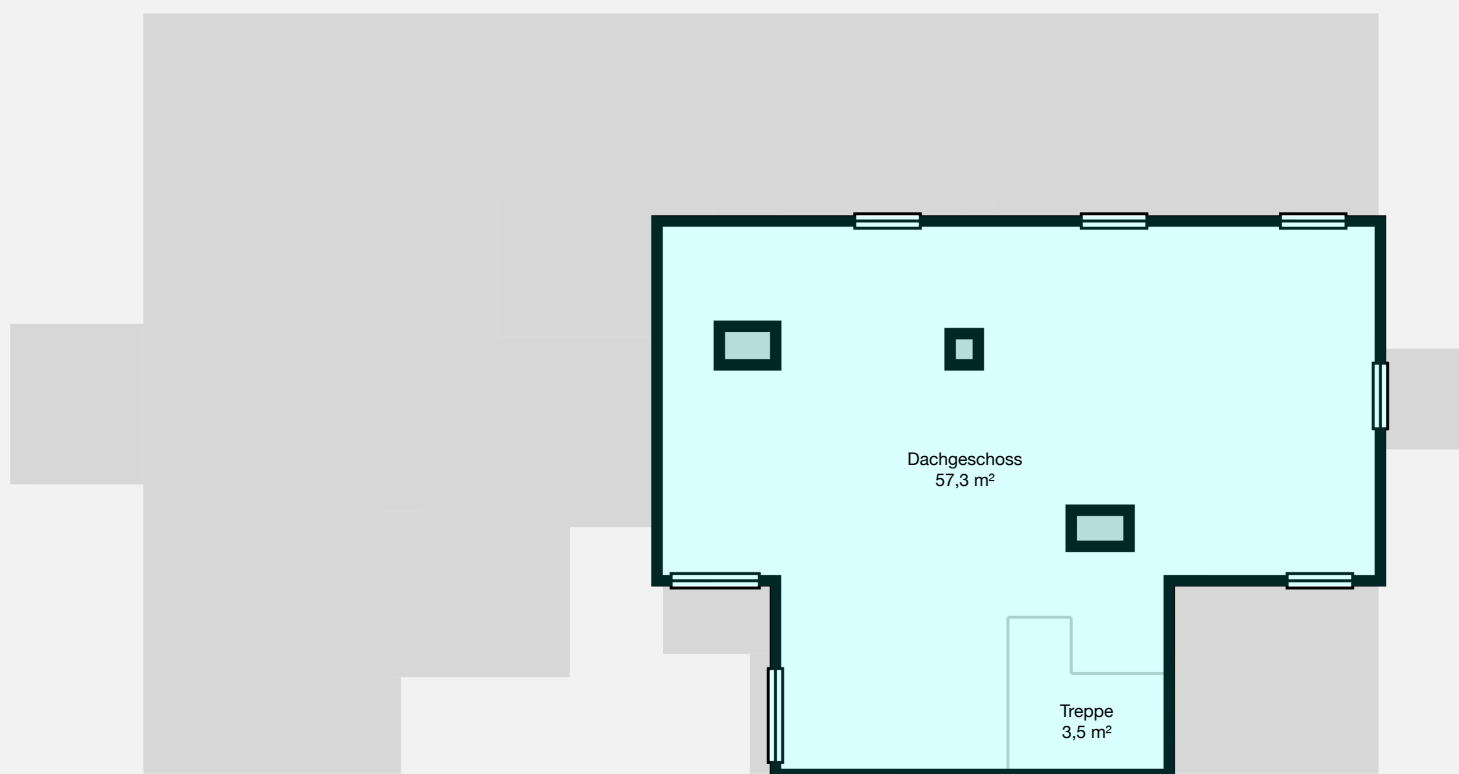
4.5-Zimmer-Maisonettewohnung



Dachgeschoss

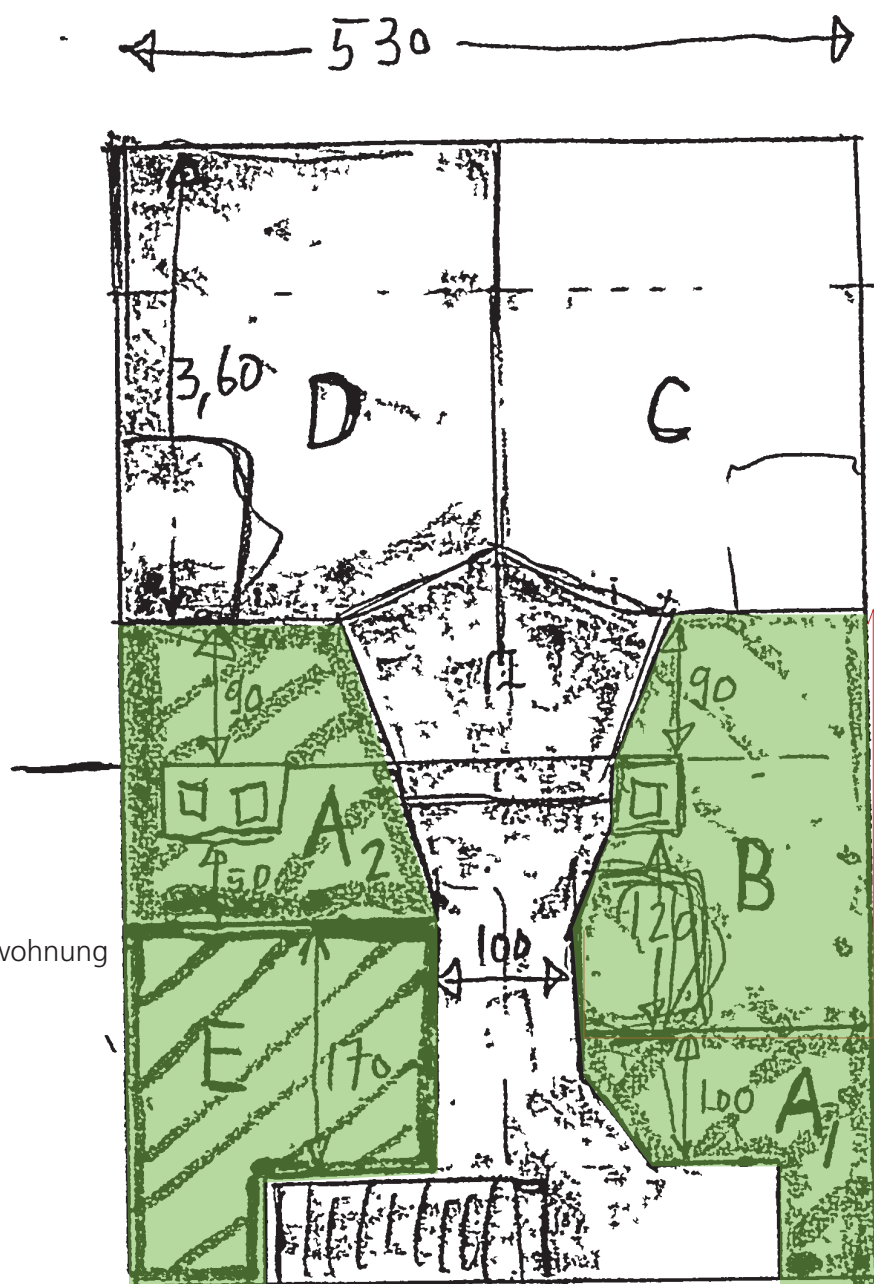
Estrich

4.5-Zimmer-Maisonettewohnung





Estrichzuteilung



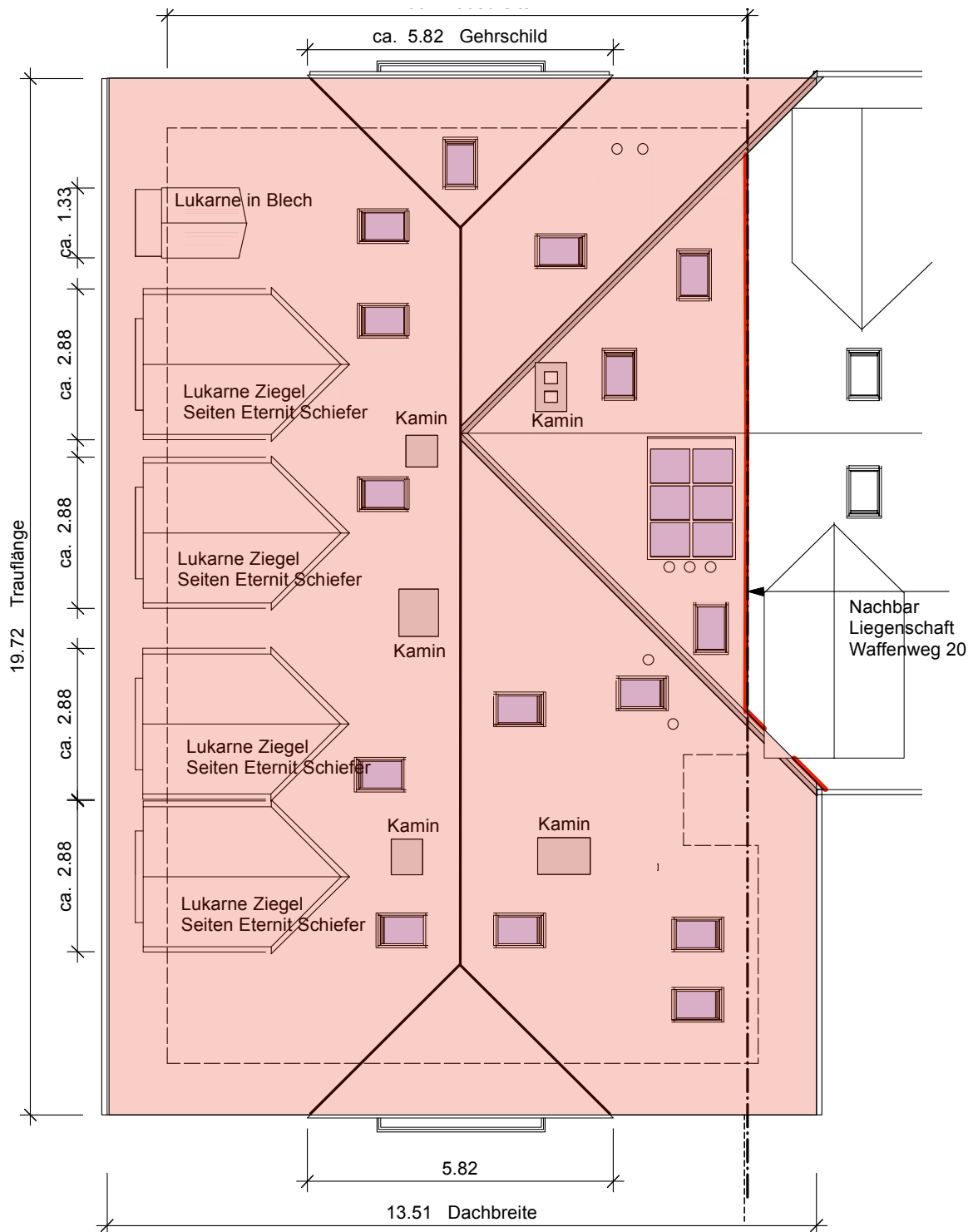
- A1 4.OG links (2.5-Zimmer)
- A2 4.OG links (4.5-Zimmer)
- B 4.OG links (4.5-Zimmer)
- C 2.OG
- D 3.OG
- E 4.OG links (2.5-Zimmer)

2.5-Zimmer-
Maisonettewohnung

4.5-Zimmer-
Maisonettewohnung

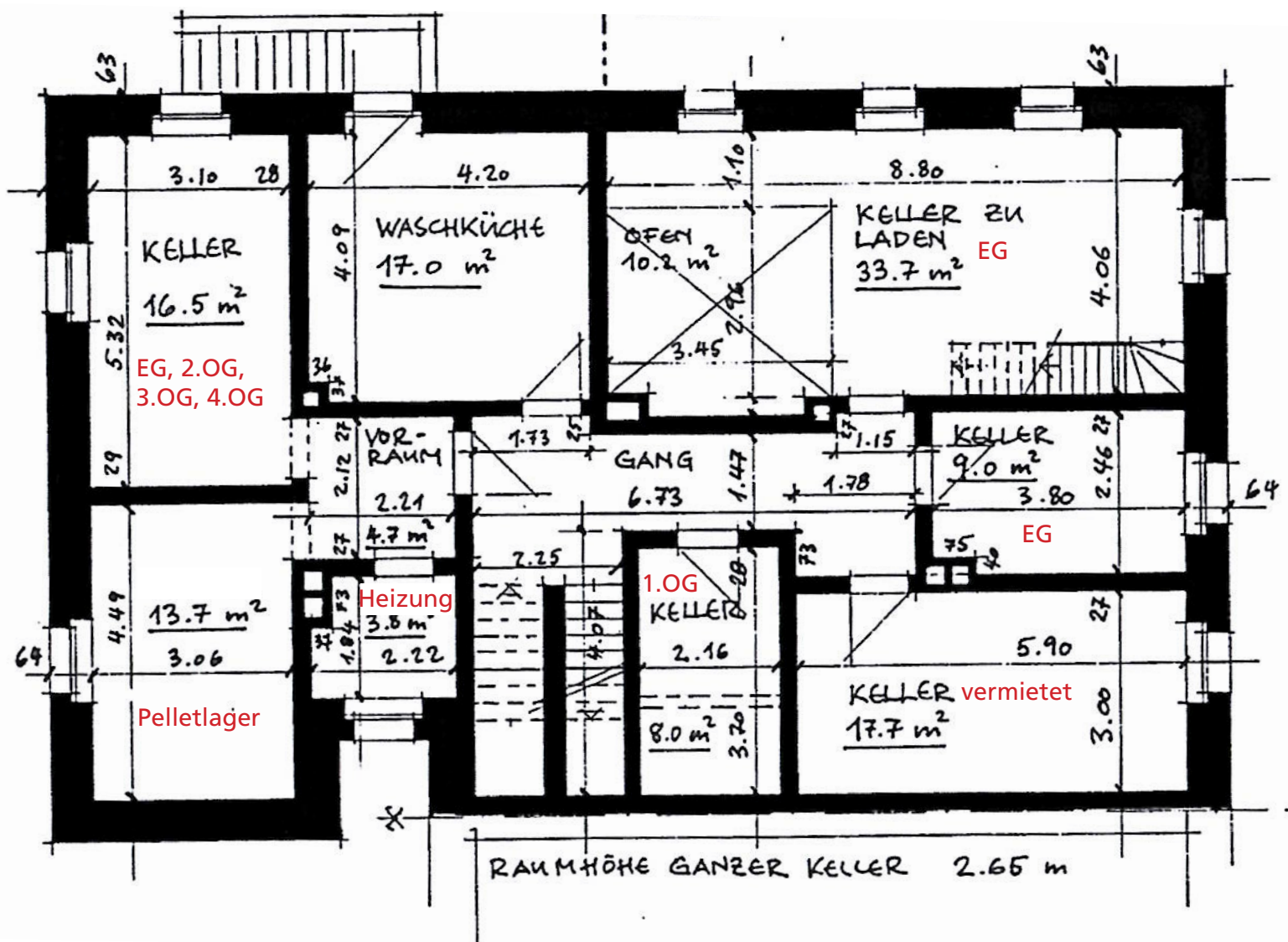


Dachgrundriss



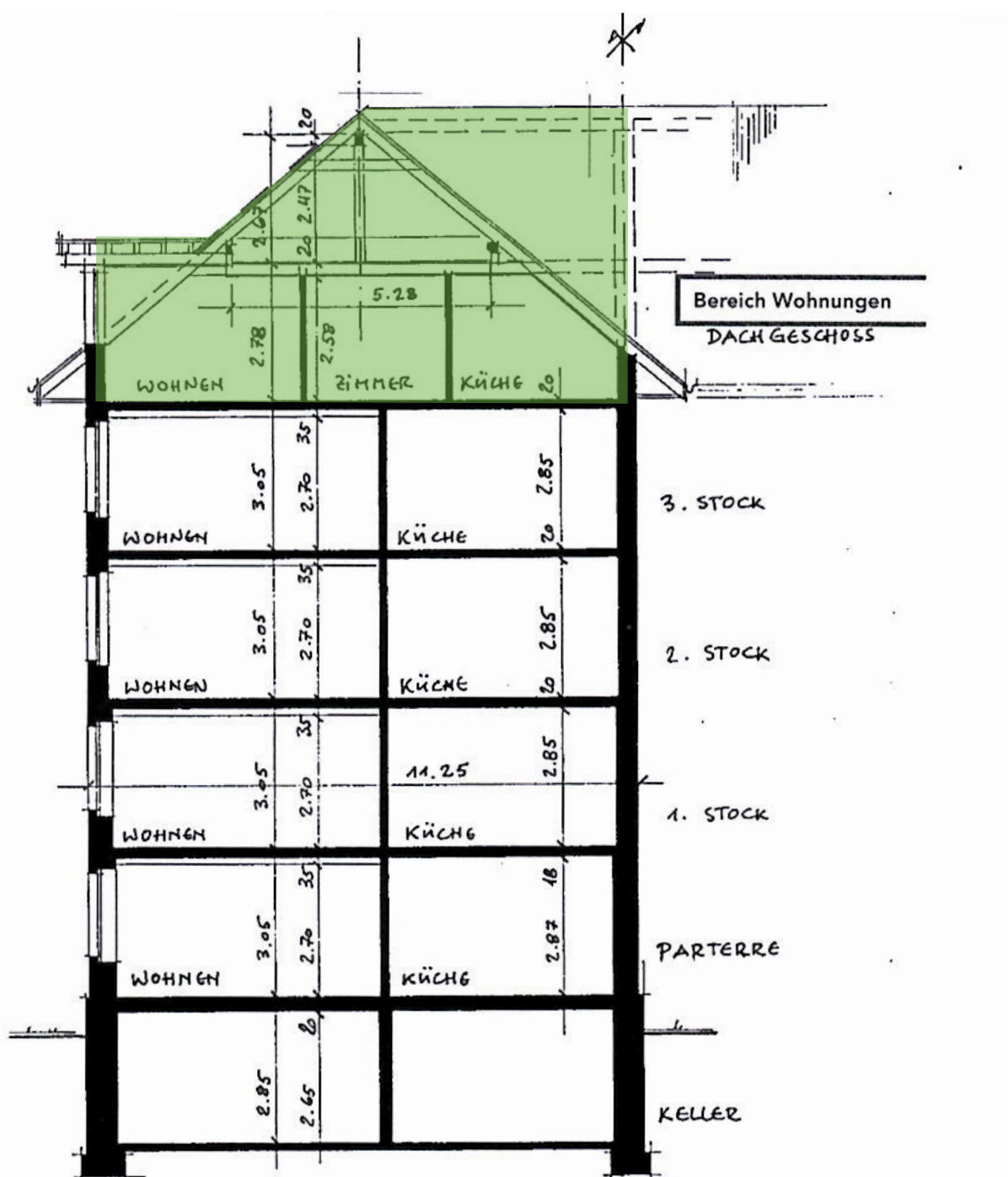


Kellerzuteilung





Gebäudeschnitt





Fassade Südwest





Fassade Südost





Fassade Nordost





6 IMPRESSIONEN 4.5-Zimmer-Maisonette





- 16 -









- 20 -











- 25 -



- 26 -



- 27 -



7 IMPRESSIONEN 2.5-Zimmer-Wohnung









- 31 -



- 32 -









8 IMPRESSIONEN Allgemeine Teile





















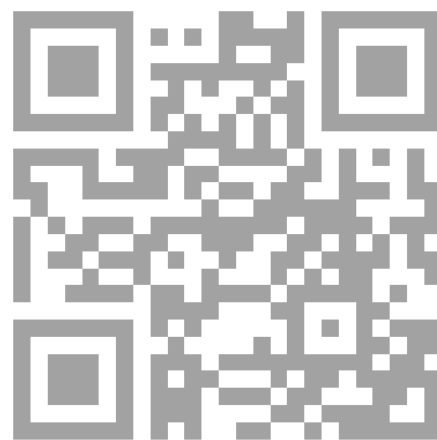




9

KONTAKT

Richtpreise	4.5-Zimmer-Maisonette: CHF 1'200'000.- 2.5-Zimmerwohnung: CHF 600'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern team@wyssliegenschaften.ch
E-mail	
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs