



4.5-ZIMMERWOHNUNG MIT BLICK INS GRÜNE BERN WITTIGKOFEN





1 HIGHLIGHTS

108 m² Wohnfläche
7.5 m² gedeckter Balkon mit Sicht ins Grüne

Eigentums- wohnung

Die grosszügige 4.5-Zimmerwohnung liegt im lebendigen Stadtquartier Wittigkofen in einem Hochhaus mit 64 Wohneinheiten mit Baujahr 1974 (Jupiterstrasse 29/31). Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und verfügt über einen praktischen Grundriss mit einem grossen Wohn-/Esszimmer (30 m²) Richtung Süden, drei Einzelzimmer (15 m², 15 m² und 12 m²) ebenfalls Richtung Süden, zwei Nasszellen (einmal mit begehbare Dusche und einmal mit Badewanne), eine halboffene Küche / Essbereich sowie einen Eingangsbereich (11 m²) mit praktischen Einbauschränken. Die Wohnung bietet durch Ihre Lage und der Südausrichtung eine schöne Sicht ins Quartier und ist sehr hell und sonnig. Zur Wohnung gehört ein gedeckter Südbalkon (7.5 m²), ein grosser Kellerraum im UG (10 m²) sowie der Einstellhallenplatz Nr. 39. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand; die beiden Nasszellen wurden im 2018 saniert und die Küche 2019, die Bodenbeläge und die Elektroverteilung wurden dabei ebenfalls ersetzt. Die Fenster und die Storen wurden im 2017 zusammen mit der Fassaden-/Dachsanierung des Gebäudes erneuert. Die Einstellhalle sowie die Dachterrasse (zur gemeinsamen Benutzung) sind bequem mit dem Lift erreichbar. Zudem ist der Erneuerungsfonds mit CHF 2'450'000.- gut geöffnet.

Stockwerk- eigentümer- gemeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Jupiterstrasse 29/31 wurde 1995 begründet und besteht aus 62 Wohneinheiten sowie zwei Hauswartwohnungen vom EG bis zum 13. Obergeschoss, den Kellerräumen, den Waschküchen, einem Gemeinschaftsraum sowie einer gemeinsamen Einstellhalle. Geheizt wird mit einer Fernwärmeheizung (Wärmeverbund Wittigkofen). Bei der STWEG-Begründung konnte die Landparzelle (im Baurecht) von der Gemeinschaft übernommen werden - es besteht also kein Baurecht mehr. Es besteht zudem eine Dachterrasse, die von allen Hausbewohnern benutzt werden kann. Das Gebäude Jupiterstrasse 29/31 ist in sehr gutem Zustand. 2017 fand eine umfassende Sanierung der Fassaden und der Dächer statt. Im 2019 erfolgte die Liftsanierung sowie die Sanierung der Leitungen im UG. Im Frühling 2020 erfolgte schlussendlich die Sanierung / Dämmung des Sockelgeschosses inkl. der Verglasung des Eingangsbereiches.

Wittigkofen

Das verkehrsfreie Wohnquartier Wittigkofen besteht aus 10 Kettengebäuden und 5 Hochhäusern, einem Einkaufszentrum und einer städtischen Primarschulanlage. An der Peripherie der Überbauung sind das Tilia Pflegezentrum Wittigkofen und die Ecole publique cantonale de langue française angesiedelt. Eine bemerkenswerte Qualität des Wohnquartiers Wittigkofen sind die grosszügigen Grünanlagen mit teilweise extensiv bewirtschafteten Wiesen. Das Quartier ist mit dem ÖV ideal erschlossen (Tramlinie 8, 10 Fahrminuten bis zum Bahnhof Bern im 6-Minutentakt). Zudem bietet das Quartier eine 8 Ladestation für 41 Elektroautos sowie ein Veloverleihsystem.

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Jupiterstrasse 31
3015 Bern

Richtpreis

CHF 590'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 3792 (Stammgrundstück STWEG)
GS Nr. 3792-38 (Eigentumswohnung)
Wertquote: 17.5 / 1000
Amtlicher Wert: CHF 396'560.-

GS Nr. 3774 (Stammgrundstück EH)
GS Nr. 3774-38 (Einstellhallenplatz)
Anteil: 1 / 124
Amtlicher Wert: CHF 15'300.-

Altlasten Kataster / Gefahrenzone

Keine Einträge

GVB

Versicherungswert Gebäude: CHF 9'400'000.-
(Haus 31)
letzte Schätzung: 2018

Eigenmietwerte

Da die Wohnung und der Einstellhallenplatz vermietet waren, existieren keine Eigenmietwerte. Bei Selbstnutzen werden die Eigenmietwerte (Bund sowie Kanton/Gemeinde) nach der Handänderung von der Steuerverwaltung des Kantons Bern festgelegt.

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 2'000.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 3'500.- pro Jahr
Liegenchaftssteuern: CHF 494.- pro Jahr

Heizsystem

Das ganze Quartier Wittigkofen ist ans Fernwärmenetz angeschlossen (Wärmeverbund Wittigkofen; 73% einheimische Holzproduktion). Verteilung mittels Raumradiatoren.

Unterhaltsarbeiten

2020: Sanierung und Dämmung der Sockelgeschosse inkl. Verglasung Eingangsbereich Gebäude
2019: Liftsanierung, Sanierung Küche, Bodenbeläge und Elektroverteilung, Malerarbeiten ganze Wohnung inkl. Türen / Türrahmen
2018: Sanierung beide Nasszellen inkl. Ersatz Waschmaschine
2017: Fassaden- und Dachsanierung, Ersatz Fenster und Storen ganze Wohnung
1974: Baujahr

Erneuerungsfonds (30.04.2023)

Stand Erneuerungsfonds STWEG: CHF 2'451'342.-
Anteil Wohnung: CHF 42'898.-

Grundpfandrechte

Es existieren zwei Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 177'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Denkmalpflege

Gebäudegruppe J (Jupiterstrasse 1-9, 17-33, 41-45, 53-57) mit Aussenraum von denkmalpflegerischem Interesse.



3 LAGE

Das Wohnquartier Wittigkofen liegt südöstlich des Stadtzentrums von Bern und gehört zum Stadtteil Kirchenfeld / Schosshalde. Die Überbauung Murifeld-Wittigkofen wurde in den 70er-Jahren erbaut. Wittigkofen besteht heute aus 10 Gebäuden mit zwei oder drei Eingängen sowie 5 Hochhäusern mit insgesamt rund 1'250 Wohnungen für ca. 3'000 EinwohnerInnen. Zu jeder Wohnung gehört ein Autoabstellplatz in der unterirdischen Einstellhalle. Für Besucher stehen oberirdische Parkplätze beim Quartiereingang zur Verfügung. Im Quartier gibt es auch ein Einkaufszentrum mit Denner und Apotheke, ein Fitnesscenter, ein Restaurant, den Quartierverein, eine Spitex, das Alters- und Pflegeheim Tilia, eine städtische Primarschule, eine Kindertagesstätte sowie sechs Spielplätze. Das Quartier ist mit der Tramlinie 8 erschlossen. Von der Haltestelle „Wittigkofen“ erreicht man den Bahnhof Bern in 10 Fahrminuten. Die Haltestelle wird im 6-Minuten-Takt bedient. Das gesamte Quartier ist verkehrsfrei und zeichnet sich zudem durch viele extensiv bewirtschaftet Flächen aus, was eine hohe Wohnqualität bedeutet.

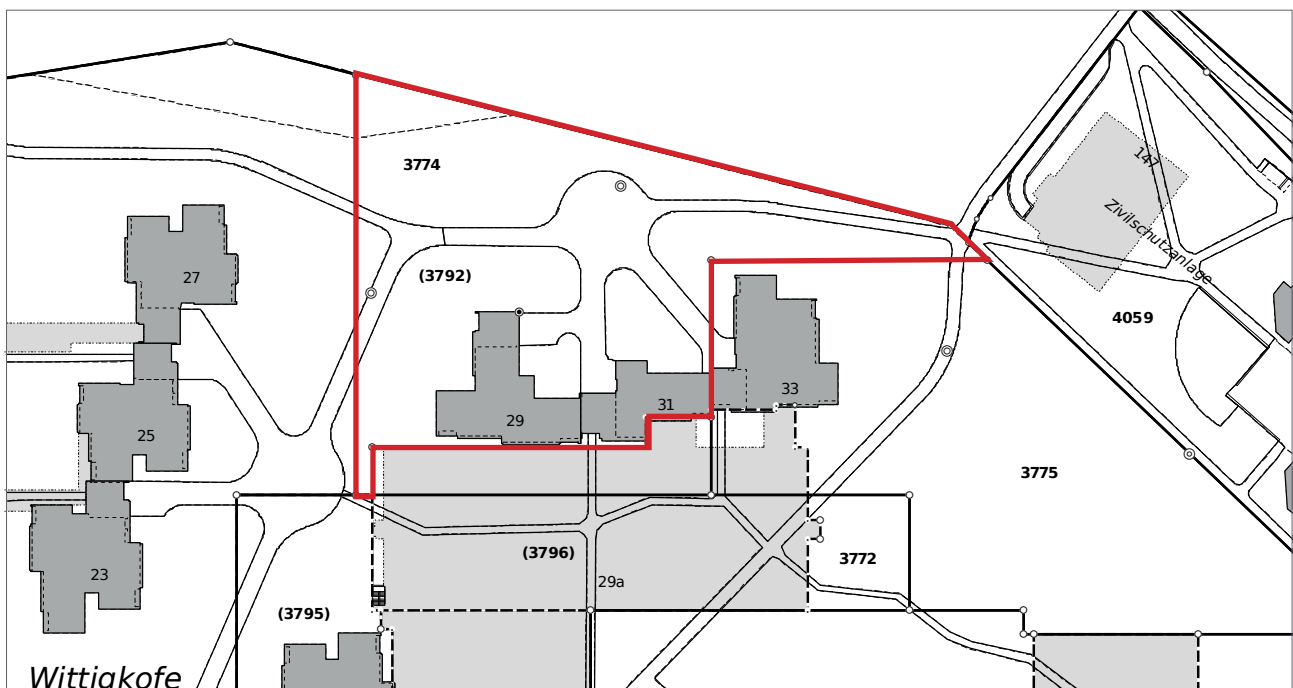
In Gehdistanz zur Liegenschaft befinden sich zwei Schulstandorte: der Kindergarten und die Primarschule Wittigkofen in 200 m Distanz sowie das Schulhaus Manuel (Primar- und Oberstufe) in 1.3 km Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet das nahe Zentrum Wittigkofen (200 m) oder die gesamte Berner Innenstadt (erreichbar in 10 Fahrminuten).





4 GRUNDBUCH

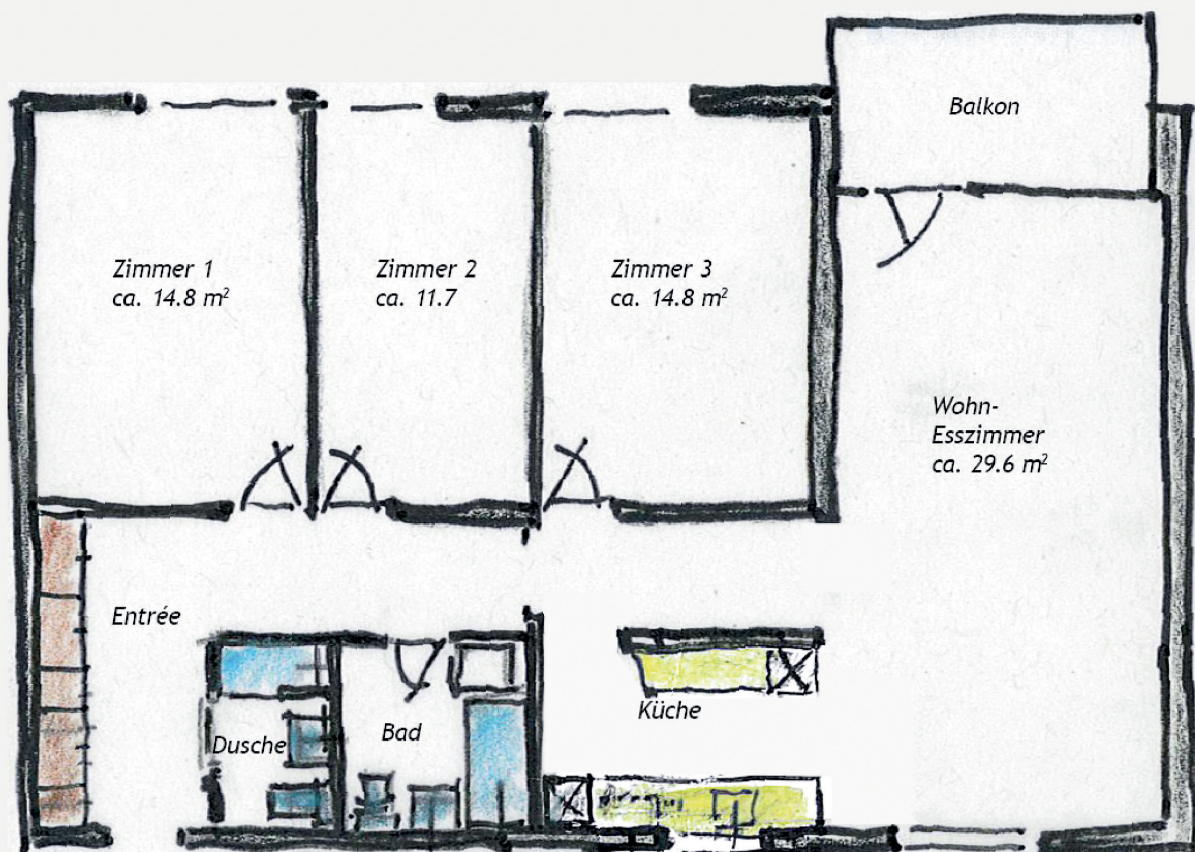
Grundstücksnummern	GS Nr. 3792 (Stammgrundstück STWEG) GS Nr. 3792-38 (Eigentumswohnung) GS Nr. 3774 (Stammgrundstück EH) GS Nr. 3774-38 (Einstellhallenplatz)
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	STWEG: Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (1995) MEG: Nutzungs- und Verwaltungsordnung (1983)
Dienstbarkeiten	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (1973)





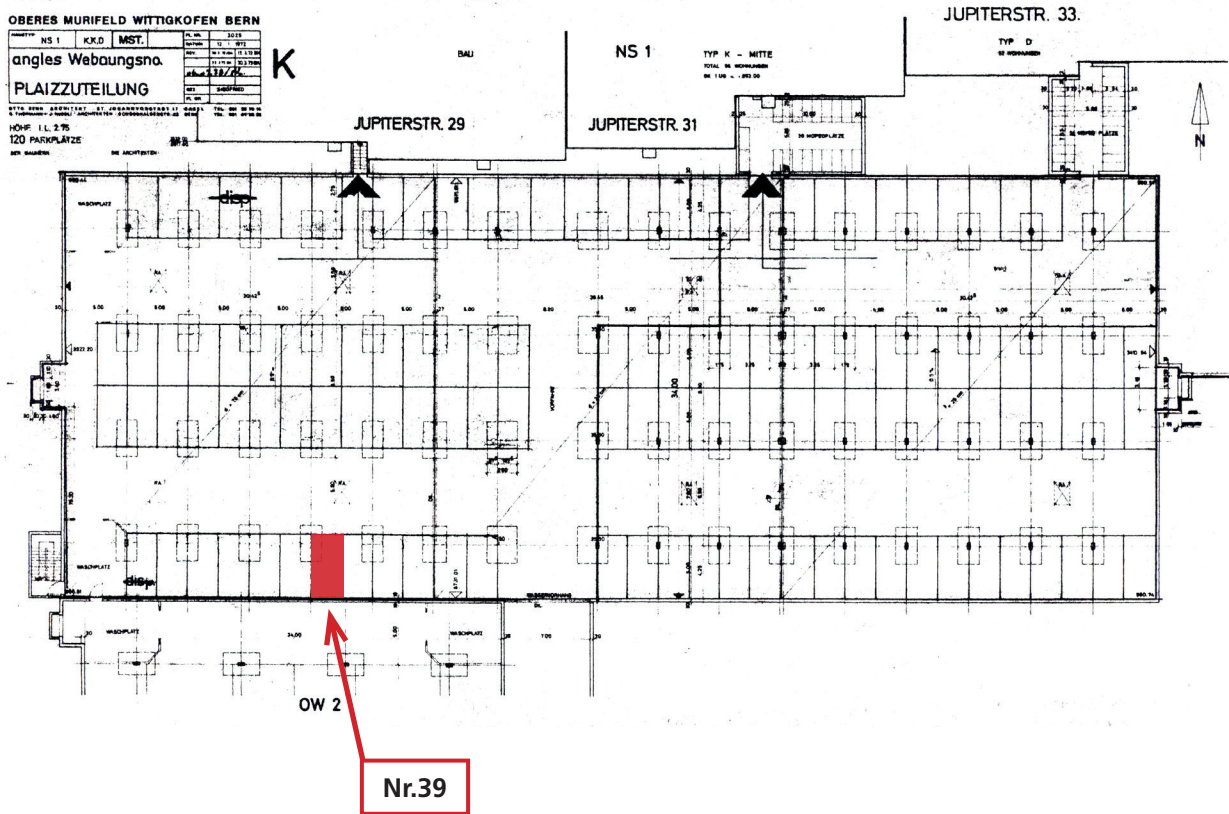
5 PLÄNE

Wohnung





Einstellhalle





Quartierplan





6 IMPRESSIONEN









- 12 -





- 14 -

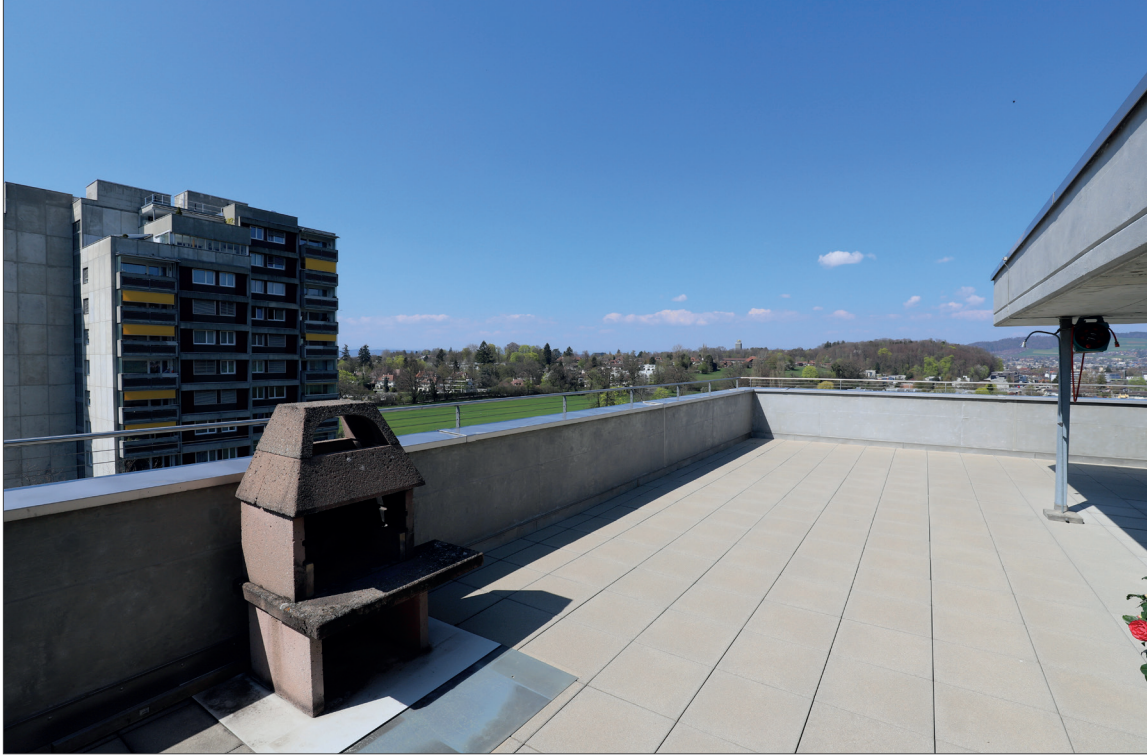




















7

KONTAKT

Richtpreis

Wohnung: CHF 590'000.-

Kontakt

Team Wyss Liegenschaften

Wyss Liegenschaften GmbH
Parkstrasse 6
3084 Wabern

E-mail

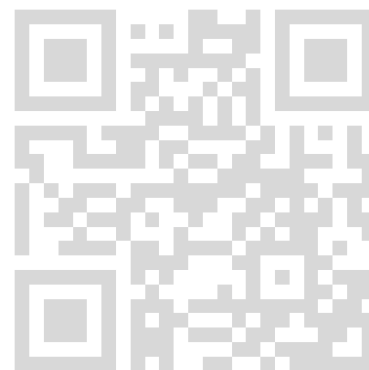
team@wyssliegenschaften.ch

Telefon

031 / 534 00 14

Besichtigung

nach Vereinbarung



Michel Wyss Andrea Walther Christoph Krebs Nadia Wyss

- 24 -