



Grosse Einheit im EG mit zwei Aussenbereichen

STADTQUARTIER MATTENHOF BERN





1 HIGHLIGHTS

150 m² Wohn- oder Gewerbefläche
60 m² eigener Garten-/Aussenbereich

Einheit EG

Das Verkaufsobjekt an der Belpstrasse 51 ist eine liebevoll sanierte und grosszügige Einheit, die bis Ende Juni 2025 als Restaurant geführt wurde. Es handelt sich um eine grosse offene Fläche, die momentan in drei Räume / Säle sowie eine grosse Küche unterteilt ist. Der Innenausbau besteht aus sandgestrahlten Holztaferwänden und schönen Stuckdecken, was der Einheit ein gemütliches Ambiente verleiht. Abklärungen mit der Denkmalpflege haben ergeben, dass es möglich ist, die Einheit zu Wohnzwecken umzugestalten. Dabei bestehen Auflagen im Innenausbau; zbsp. müssen die Holzeinbauten sowie die Schaufensterverglasung erhalten bleiben, aber grundsätzlich ist eine Umnutzung möglich. Erste Vorabklärungen haben ergeben, dass auch mehrere Umnutzungsvarianten vorstellbar sind; bsp. die Beibehaltung eines kleinen Gewerbe-/Verkaufsraumes auf Seite Belpstrasse und den Einbau einer Wohneinheit gegen den Innenhof hin mit einem separaten Eingang via Treppenhaus etc. Zur Einheit gehören zwei grosszügige Aussenbereiche von total 60 m² Fläche. Auch diese zwei Flächen könnten getrennt genutzt werden; der ruhige Innenhofbereich, umgeben von einer Hecke und mit schöner Pergola / Glyzinie sowie der Vorplatz gegen die Belpstrasse. Zur Einheit im Erdgeschoss gehören zudem rund 70 m² Lagerfläche, Kühl- und Gefrierzellen, Toiletten-Anlagen und eine Garderobe /Dusche im Untergeschoss. Das UG ist via Treppenhaus und mit einem grossen Warenlift mit dem EG verbunden. Bei Weiterführung der Einheit als Restaurants; der Innenraum bietet Raum für 80 Sitzplätze, zudem bieten die beiden Aussenräume (30 m² grosser Vorplatz im Westen und ebenfalls rund 30 m² im Osten) für die Sommermonaten zusätzliche 56 Sitzplätze (2 Tische à 8 Plätze vorne und 40 Plätze im Innenhof).

Stockwerkeigentümergeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Belpstrasse 51 wurde 1988 begründet und besteht aus fünf Einheiten, dem Restaurant im EG und vier Wohneinheiten vom 1. bis zum 4. Obergeschoss. Geheizt wird mittels Fernwärmeheizung. Die Gemeinschaft äufnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 31.12.2024 ist CHF 65'318.-.

Lage / Nutzung

Die Liegenschaft liegt zentral in Bern im Stadtquartier Mattenhof und an idealer Passantenlage. In unmittelbarer Umgebung befinden sich sämtliche Infrastrukturangebote sowie der ÖV-Knotenpunkt am Eigerplatz. Der Standort ist ideal für die Weiterführung eines Restaurants, einer Verkaufsfläche oder einem Dienstleistungs-/Bürobetrieb. Ebenfalls erlaubt ist die Wohnnutzung. Für Umbauten bestehen Auflage der Denkmalpflege (bsp. die Struktur des Restaurants muss ersichtlich bleiben, das Buffet in der Gaststube muss erhalten bleiben).

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Belpstrasse 51
3007 Bern

Richtpreis

CHF 1'350'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 47 (Stammgrundstück)
GS Nr. 47-1 (Einheit EG)
Wertquote: 3'860/ 10'000
Amtlicher Wert: CHF 585'600.-

Eigenmietwerte

Bund: CHF 13'712.-
Kanton/Gemeinde: CHF 11'886.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 2'750'200.-
(ganzes Gebäude)
letzte Schätzung: 2015

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 3'500.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 5'000.- pro Jahr
Einlage Erneuerungsfonds: CHF 2'100.- pro Jahr
Liegenschaftssteuern: CHF 878.- pro Jahr

Heizsystem

Geheizt wird mittels Fernwärmeheizung. Die Verteilung erfolgt mittels Radiatoren.

Gefahrenkarte / Altlastenkataster

keine Einträge

Denkmalpflege

Die Liegenschaft ist im Bauinventar als schützenswert erfasst (K-Objekt). Gemäss Aussage der Denkmalpflege ist die Umnutzung auch zu Wohnzwecken möglich unter Einhaltung von Auflagen im Innenbereich möglich (Struktur Restaurant noch erkennbar).

Erneuerungsfonds

Stand Erneuerungsfonds: CHF 65'318.-
Anteil Einheit EG: CHF 19'922.-

Unterhaltsarbeiten

- **Lüftungsanlage:** Bei Weiterführung des Restaurants ist eine Anpassung der Lüftungsanlage erforderlich (Offerte liegt vor)
- **2016:** Gesamtanierung Innenausbau Restaurant
- **1996:** Gesamterneuerung Inventar Restaurant
- **1988:** Aufteilung der Liegenschaft in Stockwerkeigentum, Sanierung Gebäudehülle / Gebäudetechnik inkl. Erstellung Anbau im Innenhof (Loggia Einheit EG & Balkone obere Geschosse)
- **1873:** Baujahr

Grundpfandrechte

Es existieren drei Namen-Papier und ein Inhaber-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 600'000.- Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

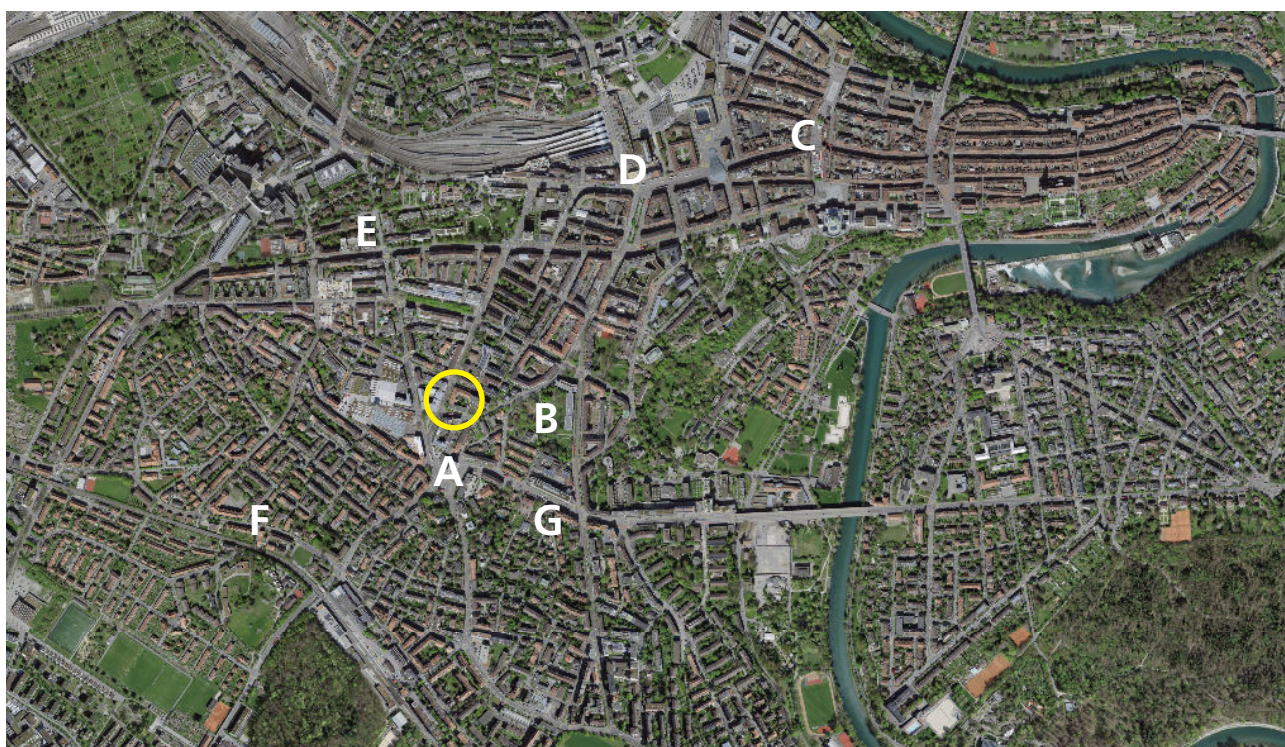
Wohnzone

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone, Bauklasse 5. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Erlaubt sind 5-geschossige Bauten.



3 LAGE

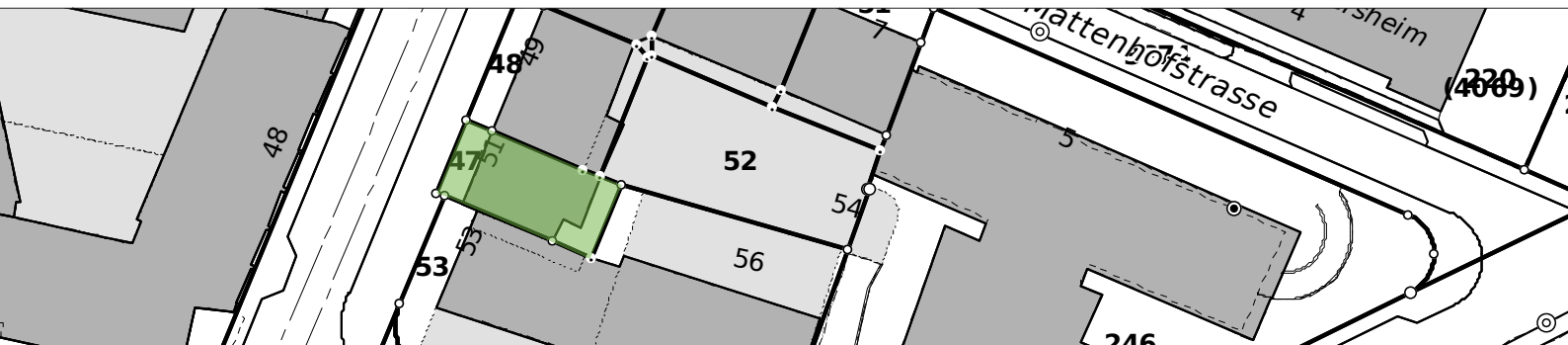
Das Stadtquartier Mattenhof / Weissenbühl (Stadtteil 3) westlich der Altstadt ist einer der sechs Stadtteile von Bern und besteht aus den Quartieren Holligen, Mattenhof, Monbijou, Sandrain, Weissenbühl und Weissenstein. Die Liegenschaft liegt im Teil Mattenhof, in Gehdistanz zum Eigerplatz (A), zum Monbijoupark (B) oder zur gesamten Berner Innenstadt (C). Der Hauptbahnhof Bern (D) ist in rund 600 m Distanz zu erreichen. Dieses Quartier zeichnet sich durch ein grosses und vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen, Schulen, Bädern, Spiel- und Sportplätzen, Bibliotheken und Quartiertreffs aus. Die Tramhaltestelle „Eigerplatz“ liegt 200 m von der Liegenschaft entfernt (Tramlinien 3 und 8 sowie die Buslinien 10, 28 und 31). Der Bahnhof Bern ist in 4 Minuten Fahrzeit erreichbar. In näherer Umgebung der Liegenschaft befinden sich mehrere Schulen (Schulhaus Brunnmatt (E), Schulstandort Pestalozzi (F), Schulhaus Sulgenbach (G) sowie mehrere Quartierkindergärten). In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten; Post, Coop, Denner, Migros sowie die gesamte Berner Innenstadt. Ebenfalls in Gehdistanz liegen diverse Verwaltungsbetriebe wie das Stadtplanungsamt, die sozialen Dienste, die Verwaltung der Spitex und diverse kleinere Betriebe. Der Standort ist ideal die Weiterführung eines Restaurantes, der Führung einer Verkaufsfläche, eines Dienstleistungs-/Bürobetriebes aber auch für die Wohnung ideal.





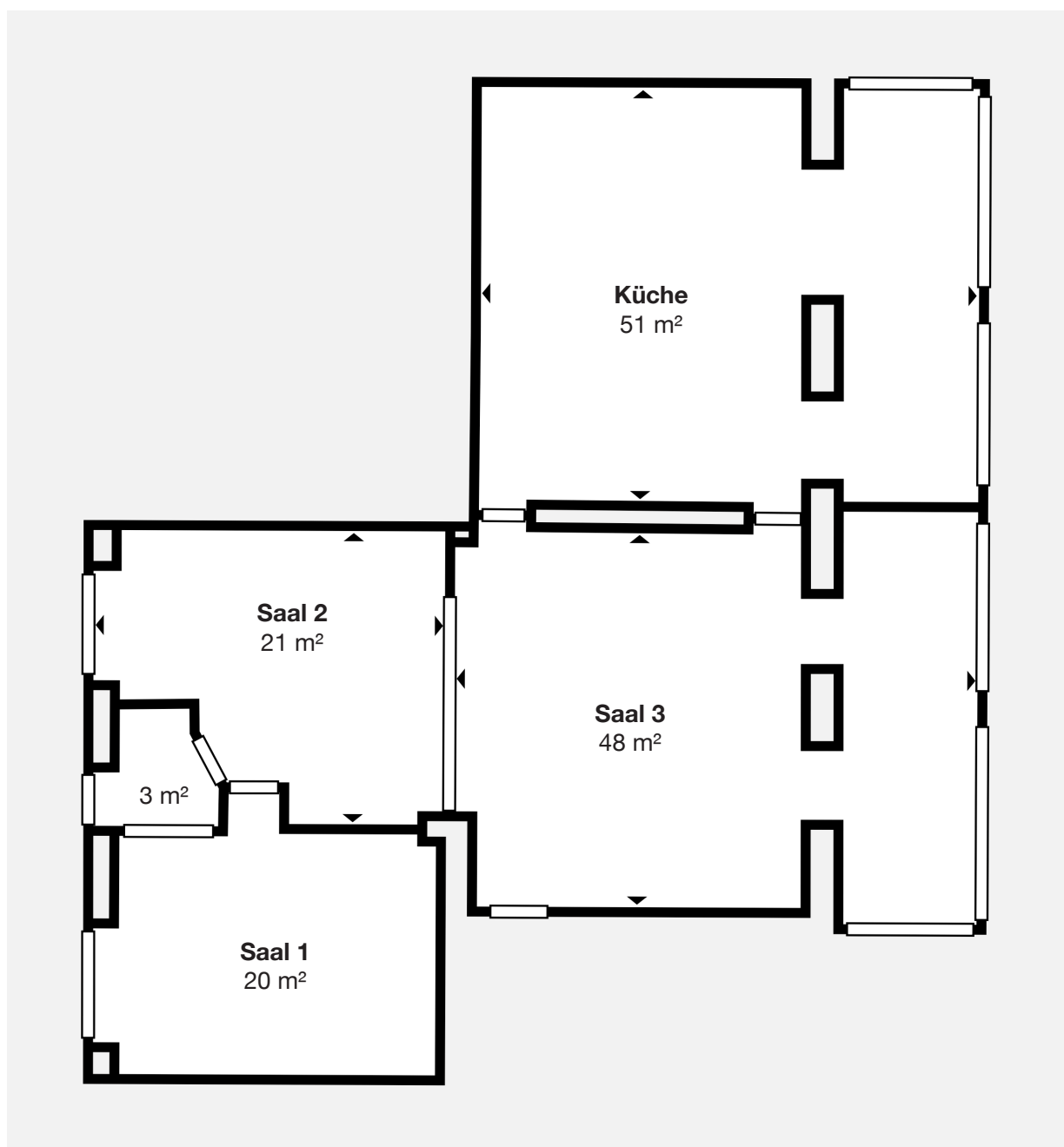
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern	Stammgrundstück GS Nr. 47 Einheit EG GS Nr. 47-1
Dom. Grundstücke	keine
Anmerkungen	Stammgrundstück keine Einheit EG - Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (1988 und 2018) - Zugehör (1966)
Dienstbarkeiten	(L) Durchgangsrecht zug. GS Nr. 53 (1985) (R) TV- und Radioanschluss zul. GS Nr. 51 (1988) (R) Gartenrestaurant Hinterhof zul. GS Nr. 52 (1988) (R+L) Garten- und Freizeitanlagen zug./zul. div. GS (1988) (R) Pumpen-Sumpf mit Steueranlage zul. GS Nr. 52 (1988) (R) Zugang zum Containerraum zul. GS Nr. 52 (1988) (R) Ueberbaurecht Restaurant zul. GS Nr. 48 (1988) (R) Warenlift / Fettabschneider zul. GS Nr. 48 (1988) (R) Installationsraum zul. GS Nr. 48 (1988) (R) Containerraum zul. GS Nr. 48 (1988) (R) Heizung und Warmwasserversorgung zul. GS Nr. 48 (1988) (R) Kanalisationsanschluss zul. GS Nr. 49 (1988) (R) Kabelanschluss PTT zul. GS Nr. 49 (1988) (R) Wasseranschluss zul. GS Nr. 49 (1988) (R) Durchgang zul. GS Nr. 53 (1988)
Grundlasten	keine
Vormerkungen	keine





5 GRUNDRISS EG





6 IMPRESSIONEN





grosser zentraler Saal



Buffet in der Raummitte



Saal mit Blick Richtung Innenhof





kleinerer Saal mit Blick zum Eingang / vordere Terrasse





Gastraum in der Loggia / zum Innenhof

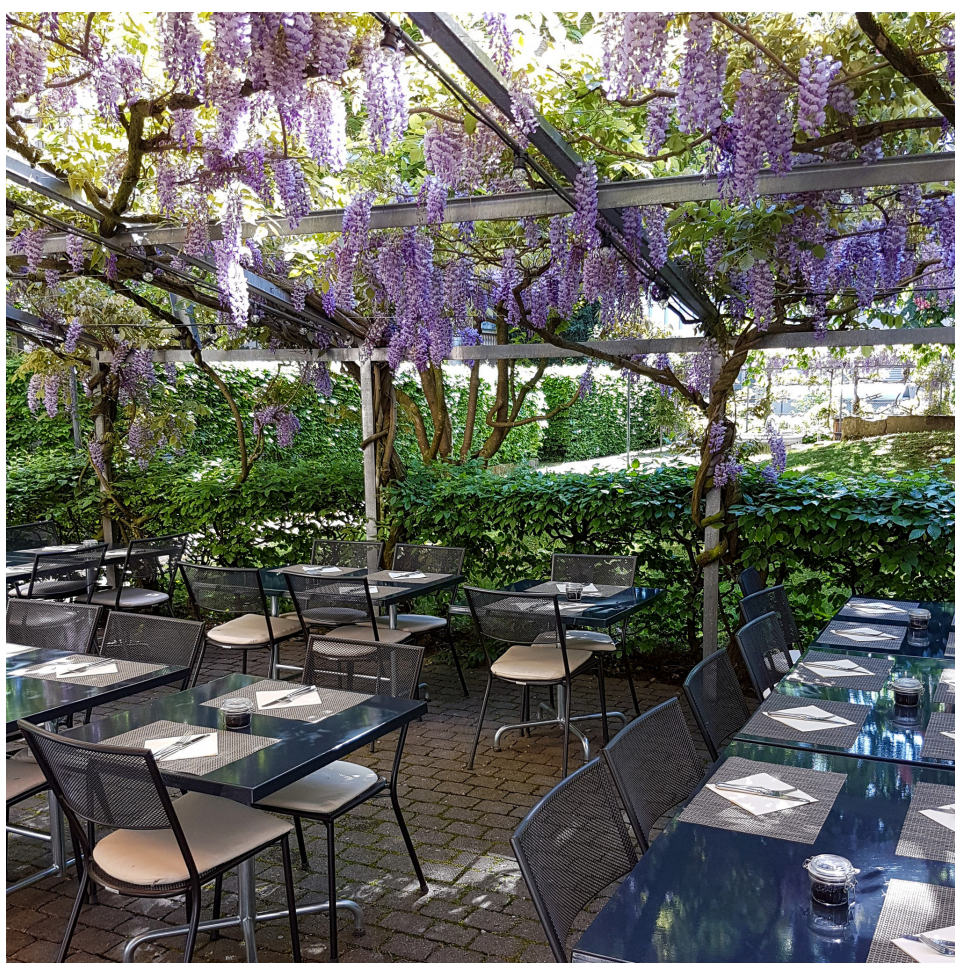
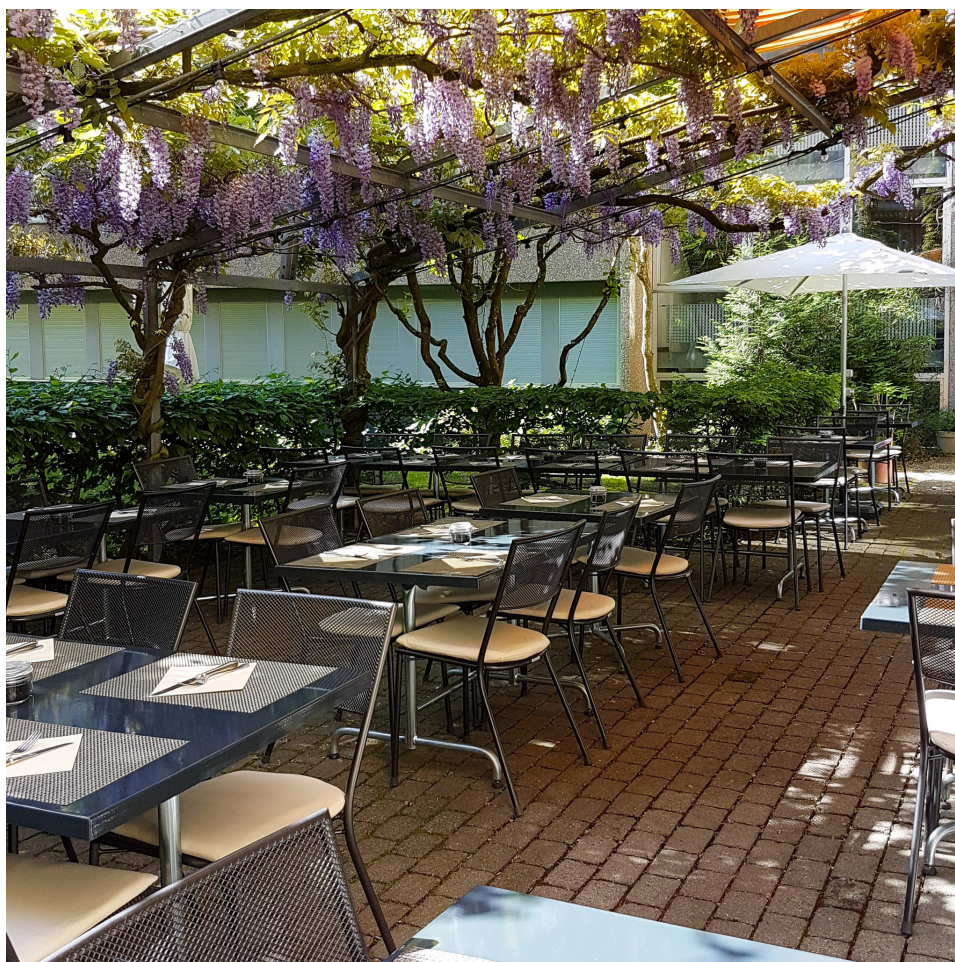


Küche mit viel Tageslicht





gedeckte Terrasse im Innenhof









WC Anlage im Untergeschoss



Garderobe mit Dusche / WC für Personal



Viel Stauraum im Untergeschoss



Frigo im Untergeschoss



Warenlift





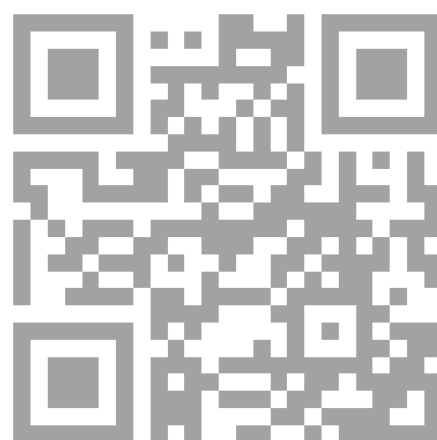




7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'350'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs