

ZWEI EIGENTUMSWOHNUNGEN

IM BERNER MATTENHOFQUARTIER



wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

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



1 HIGHLIGHTS

3-Parteienhaus

Die Liegenschaft Zwyssigstrasse 26 mit Baujahr 1931 liegt im Stadtberner Mattenhofquartier an wunderbar ruhiger und leicht erhöhter Wohnlage. Das Gebäude besteht aus zwei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen sowie einer Garage auf der Südseite (auf Strassenniveau). Die Liegenschaft beherbergt drei 3.5-Zimmerwohnungen à 87 m² (Einheit EG) und 82 m² Wohnfläche (1.OG und 2.OG) sowie drei beheizte Mansarden im Dachgeschoss. Das Mansardendach beherbergt zudem drei Estrichabteile und ein separates WC. Die Einheit im 1.OG verfügt über einen kleinen Küchenbalkon und eine gedeckte Terrasse (6 m²) auf der Südseite und die Einheit im 2.OG verfügt über eine gedeckte Laube auf der Südseite (13 m²) entlang der ganzen Gebäudeseite. Das Gebäude ist ganzflächig unterkellert, das Untergeschoss beherbergt drei Kellerabteile, die gemeinsame Waschküche mit Dusche & WC, den Heizungsraum sowie einen grossen Kellerraum zur allgemeinen Benutzung. Die Bausubstanz ist massiv (Backstein), die Fassade ist verputzt, das Mansardendach mit Ziegeleindeckung. Geheizt wird mit einer Ölheizung (Tankfassung 8'400 Liter). Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und befindet sich in einem guten Zustand (siehe Kapitel 2 Unterhaltsarbeiten). Zum Verkauf stehen die beiden 3-Zimmerwohnungen à je 82 m² Wohnfläche im 1. und 2. Obergeschoss, beide mit einer zusätzlichen Mansarde, einem Estrichabteil im Dachgeschoss und einem Kellerabteil.

Grundstück

Das Grundstück ist 694 m² gross; davon betreffen 139 m² die Hausgrundfläche, 20 m² die Garage und 555 m² die Umgebungsfläche mit dem Zugangsweg / Bord sowie der schönen Gartenfläche auf der Südwest- und der Ostseite des Gebäudes. Das Grundstück ist gegenüber der Zwyssigstrasse erhöht und dadurch wunderbar ruhig gelegen. Die Umgebungsfläche ist grosszügig bewachsen und liebevoll gepflegt mit schönen Sträuchern und Bäumen. Der Einheit im Erdgeschoss wird der befestigte Sitzplatz direkt vor dem Wohnzimmer zugeteilt, der gesamte Rest der Umgebung kann von allen Parteien genutzt werden. Beim Grundstückszugang befindet sich eine praktische Garage, die ebenfalls von allen Parteien als Nebenraum (Fahrräder, Anhänger etc.) genutzt werden kann.

Einteilung

Die Stockwerkeigentümergemeinschaft wird neu begründet, sämtliche rechtliche Schritte (Wertquotenberechnung, Begründungsurkunde, Reglement) wurden bereits ausgearbeitet. Mit der Handänderung auf die neuen Eigentümer wird dies beim Grundbuchamt so angemeldet. Die Einteilung erfolgt folgendermassen:

- Einheit EG (WQ 356/1'000): Wohnung 87 m², Mansarde 10 m², Estrich 5 m², Keller 11 m², Aussensitzplatz/Treppe 33 m² *(Einheit bereits verkauft)*
- Einheit 1.OG (WQ 316/1'000): Wohnung 82 m², Mansarde 8 m², Estrich 9.6 m², Balkon und Terrasse 9.2 m², Keller 8 m²
- Einheit 2.OG (WQ 328/1'000): Wohnung 82 m², Mansarde 10 m², Estrich10.6 m², Balkon / Laube 13 m², Keller 7.5 m²

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



2 FACTS

Adresse

Zwyssigstrasse 26
3007 Bern

Richtpreise

Einheit 1.OG CHF 880‘000.-
Einheit 2.OG CHF 850‘000.-

Übernahmetermine

nach Vereinbarung

Grundbuch

Grundstücksnummer: 1859
- Einheit EG: 1859-1
- Einheit 1.OG: 1859-2
- Einheit 2.OG: 1859-3

Grundstücksfläche: 694 m²
Amtliche Werte: werden nach der Handänderung von der Steuerverwaltung festgelegt

GVB / Kubatur

Wohnhaus

- Versicherungswert: CHF 1‘500‘000.-
- letzte Schätzung: 2024
- Kubatur: 1‘583 m³

Garage

- Versicherungswert: CHF 48‘000.-
- letzte Schätzung: 2024
- Kubatur: 80 m³

Denkmalpflege, Altlastenkataster, Gefahrenkarte

Keine Einträge

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 12‘000.- p. Jahr*
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 15‘000.- p. Jahr*
** ganzes Gebäude*

Haustechnik

- Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Radiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort UG

Grundpfandrechte

Es existieren 2 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 38‘000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Unterhaltsarbeiten

- **2026:** Ersatz Hauptverteilung Starkstrom inkl. Sicherheitsnachweis
- **2025:** Neue Hauszuleitung (Wasser), Ersatz Sonnenstoren ganzes Haus, Ersatz Geschirrspüler und Herd/Backofen Einheit 2.OG
- **2023:** Reparatur Aussenzaun, Ersatz Verteilung/ Haupthahn Wasserzuleitung, Boilerentkalkung, Tankrevision, Ersatz Geschirrspüler Einheit 1.OG
- **2022:** Umgebungsarbeiten
- **2021:** Ersatz Fenster Einheiten 1. und 2.OG, Ersatz Elektrotableau (ganzes Haus)
- **2018**: Sanierung Heizung, Sanierung WC im DG
- **2017**: Teilsanierung Elektroverteilung (DG sowie Zugänge zu den Wohnungen)
- **2016**: Sanierung Fenstersime, Ersatz Gartentor und -zaun
- **2015**: Malerarbeiten sowie Ersatz Bodenbeläge Wohnbereiche beide Wohnungen
- **2012**: Revision Öltank
- **1991**: Sanierung Küchen und Nasszellen sowie Fensterersatz beide Wohnungen, Dachsanierung

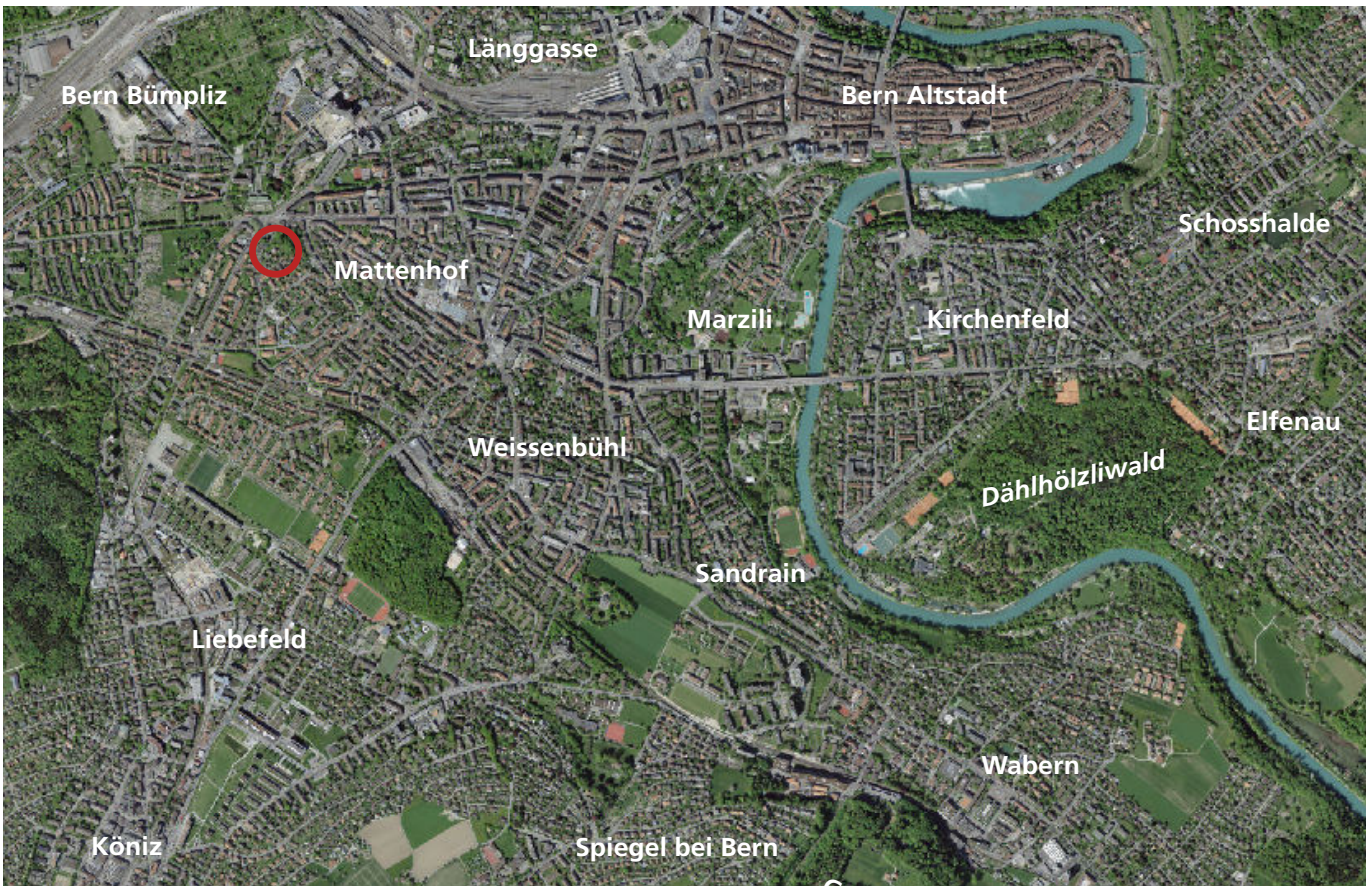
Wyss Liegenschaften GmbH | Stockwerkeigentum | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung I Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



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 und Loryplatz und zum Inselspitalareal. Die Anbindung an den ÖV ist optimal; am Loryplatz verkehren die Tramlinien Nr. 7 und 8 sowie die Buslinie 17, der Bahnhof Bern ist in 5 Fahrminuten erreichbar. Die Liegenschaft liegt an leicht erhöhter Lage über der Quartierstrasse uns ist über eine Zugangsrampe erreichbar. In Gehdistanz (ca. 50 m) liegt der schöne Park Veielihubel mit grossem Spielplatz.

Das Quartier verfügt über die Schulstandorte Pestalozzi mit Kindergarten und Primarschulstufe (ca. 550 m Distanz) sowie die Sekundarschule Munzinger (ca. 350 m Distanz). Die nächstgelegene Kita (Kita Loryplatz) befindet sich gleich um die Ecke (50 m Distanz). Die nächsten beiden Gymnasien sind das Kirchenfeldgymnasium und das Gymnasium Lebermatt (Gemeinde Köniz). Einkaufsmöglichkeiten finden sich beim Loryplatz (Denner, Voi, Apotheke), im Sulgenbach-/Monbijouquartier oder in der nahen Berner Innenstadt.



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



4 GRUNDBUCH

Gemeinde	351.3 Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)
Grundstücknummer	Nr. 1859
Grundstückfläche	694 m^2
Dominierte Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Revers 1931 *(betrifft die Garage)*
Dienstbarkeiten	- (L) SRD Quellenrecht zug. GS Nr. 2158 (1869) - (L) Gewerbebeschränkung zug. div. GS (1913) - (R+L) Baubeschränkungen zul./zug. div. GS (1927, 1930) - (R+L) Kloakendurchleitungsrecht zul./zug. div. GS (1927, 1930)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine

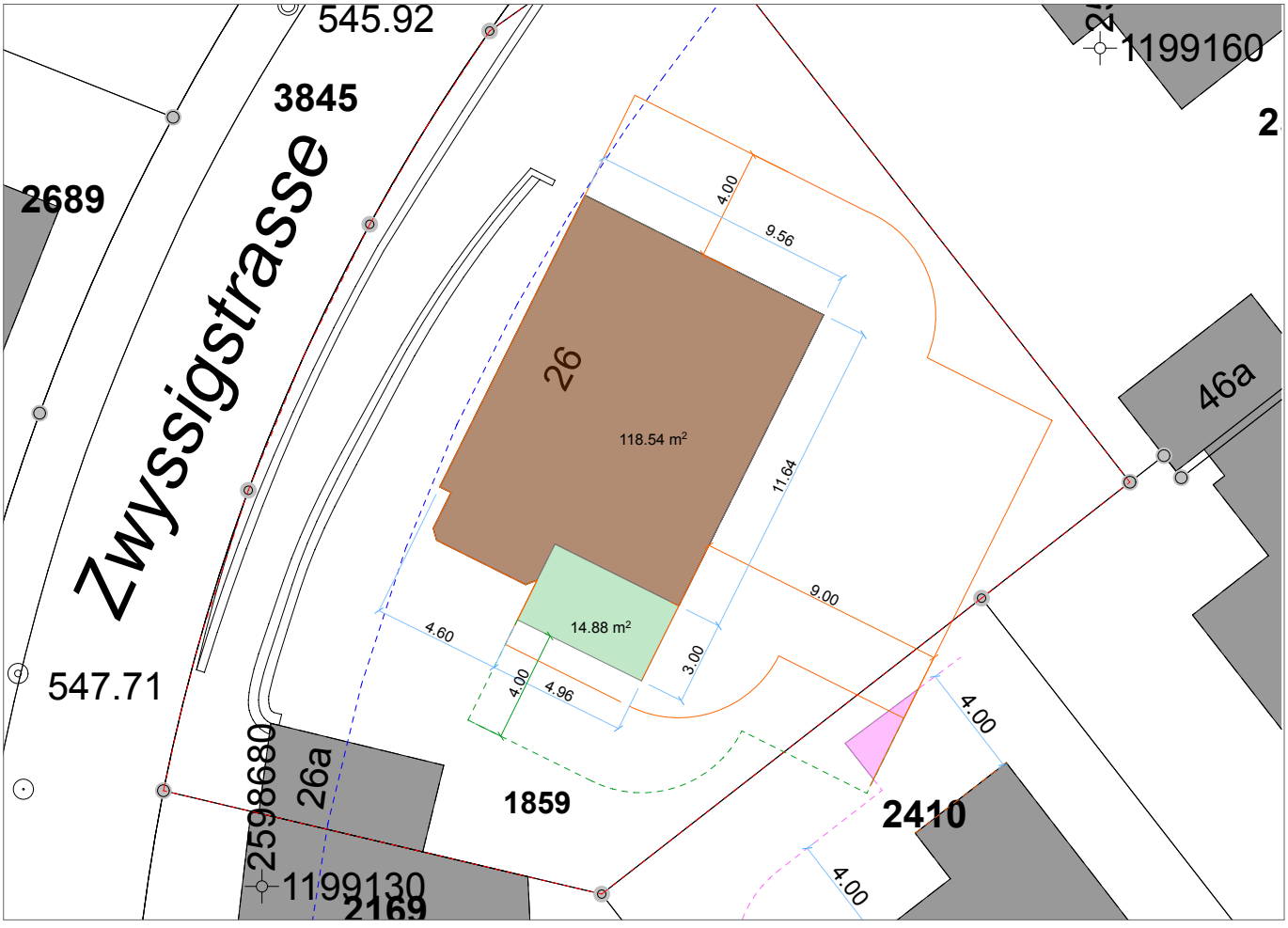


Wyss Liegenschaften GmbH | Stockwerkeigentum | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung I Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



5 ANBAUPROJEKT EG

Für die Einheit im Erdgeschoss besteht bereits eine Käuferschaft, die eine Gesamtsanierung der Einheit inkl. Grundrissanpassung sowie einem eingeschossigen Anbau plant. In der Wohneinheit soll das Wohnzimmer sowie die Küche geöffnet und mit Trägern abgestützt werden. Der Anbau wird über die bestehende Veranda erschlossen, vorgesehen ist eine Grundfläche von rund 15 m². Abklärungen mit dem Bauinspektorat laufen bereits, eine Baubewilligung liegt noch nicht vor. Bei Realisierung des Projektes besteht die Möglichkeit, für die Einheit im 1. Obergeschoss die bestehende Terrasse (6 m²) zu erweitern und so eine grosszügige Terrassenfläche von rund 20 m² zu erhalten. Für die Erstellung dieses Anbaues ist ein Näherbaurecht zulasten der Nachbarparzelle (2410) nötig. Dieses Näherbaurecht wird im Grundbuch eingetragen.

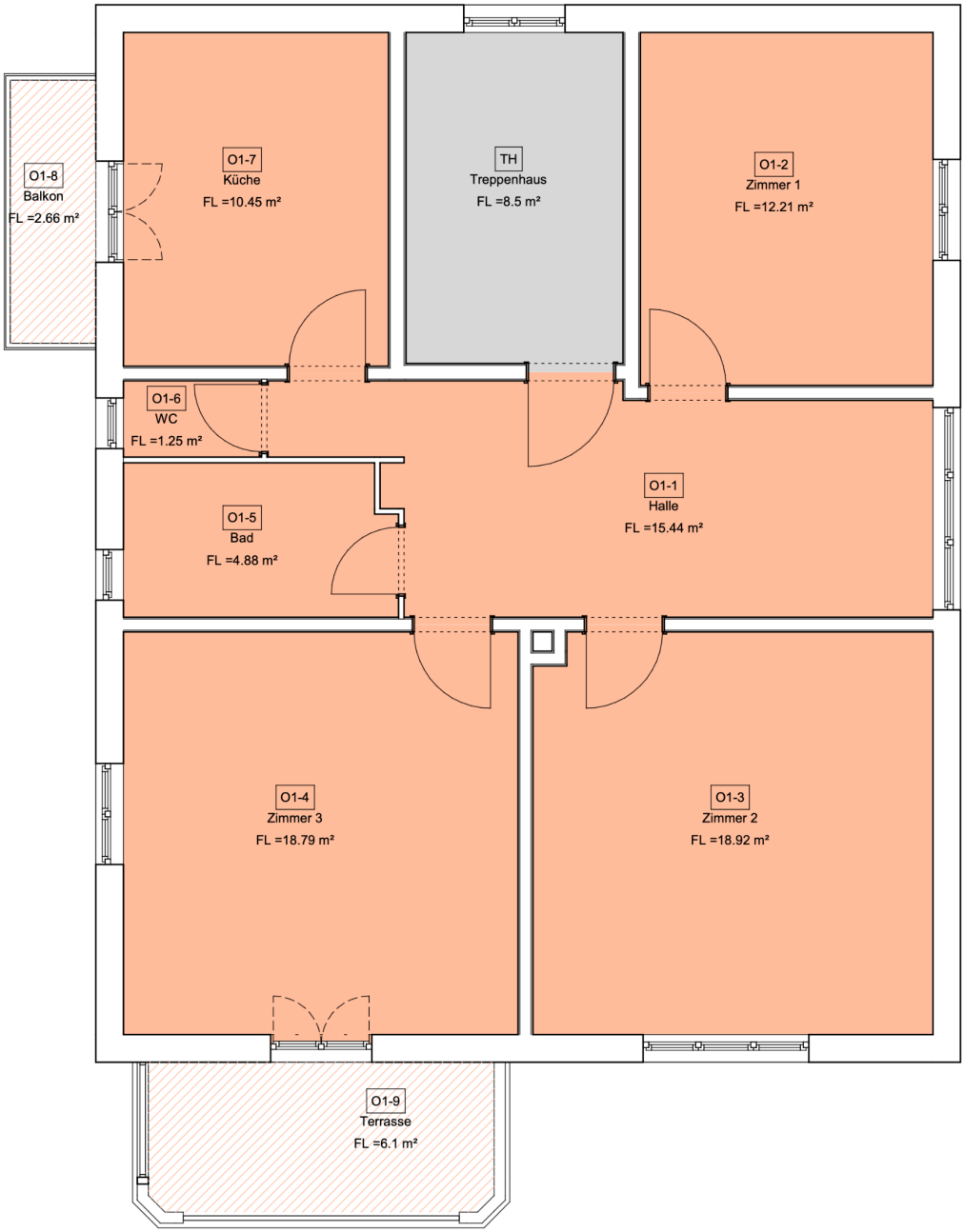


Wyss Liegenschaften GmbH | Stockwerkeigentum | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung I Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



6 PLÄNE

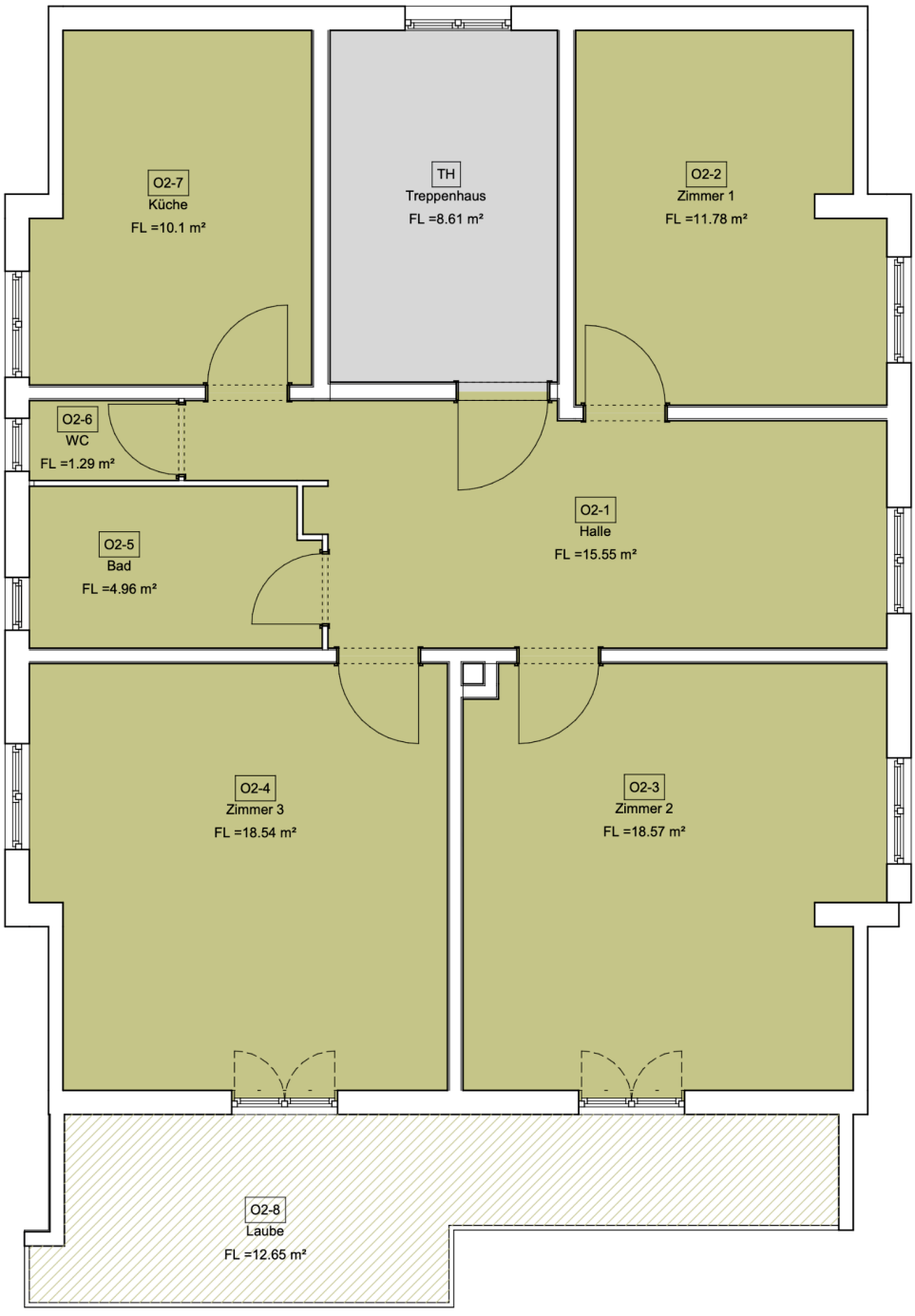
Grundriss 1.Obergeschoss



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



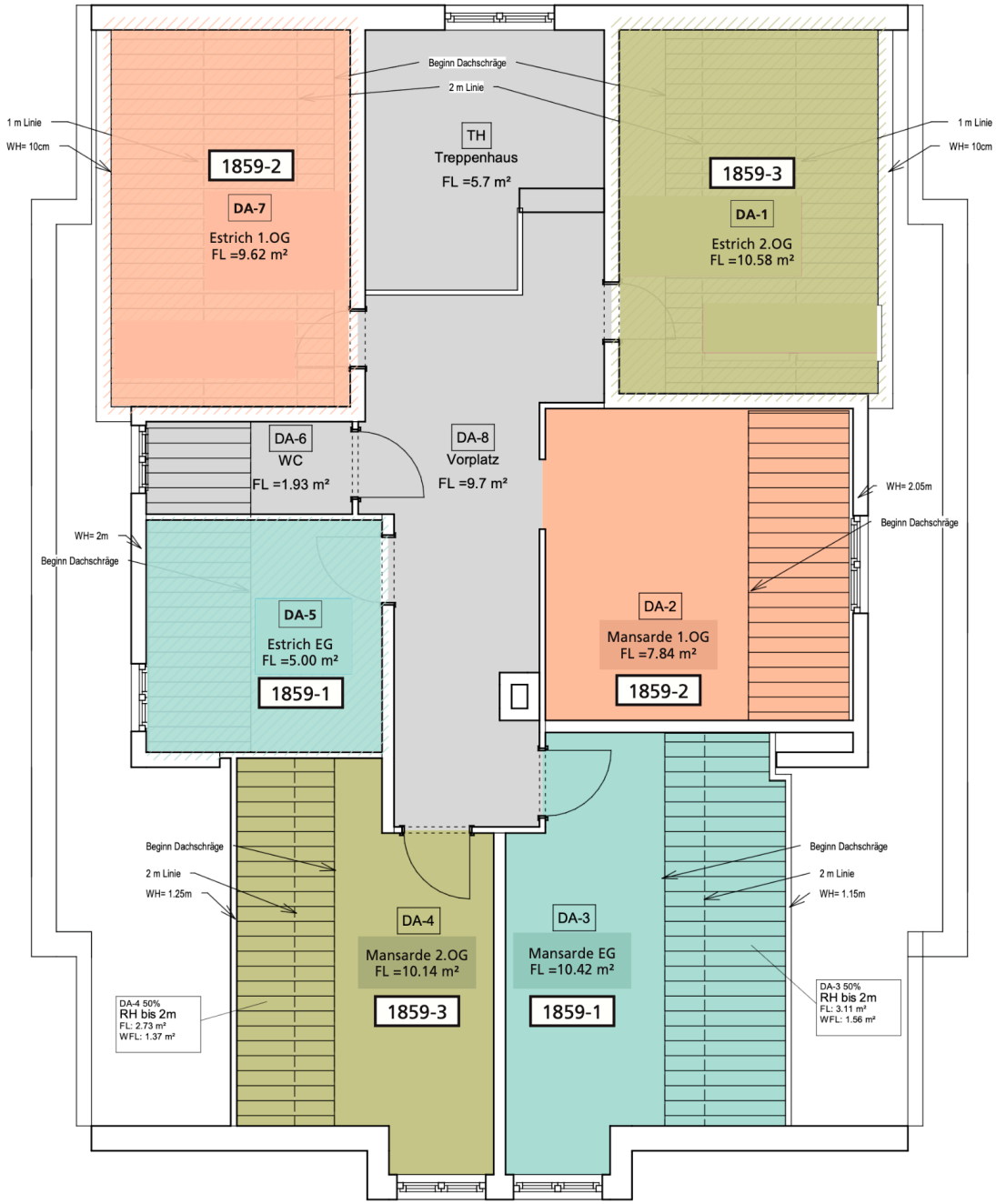
Grundriss 2.Obergeschoss



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

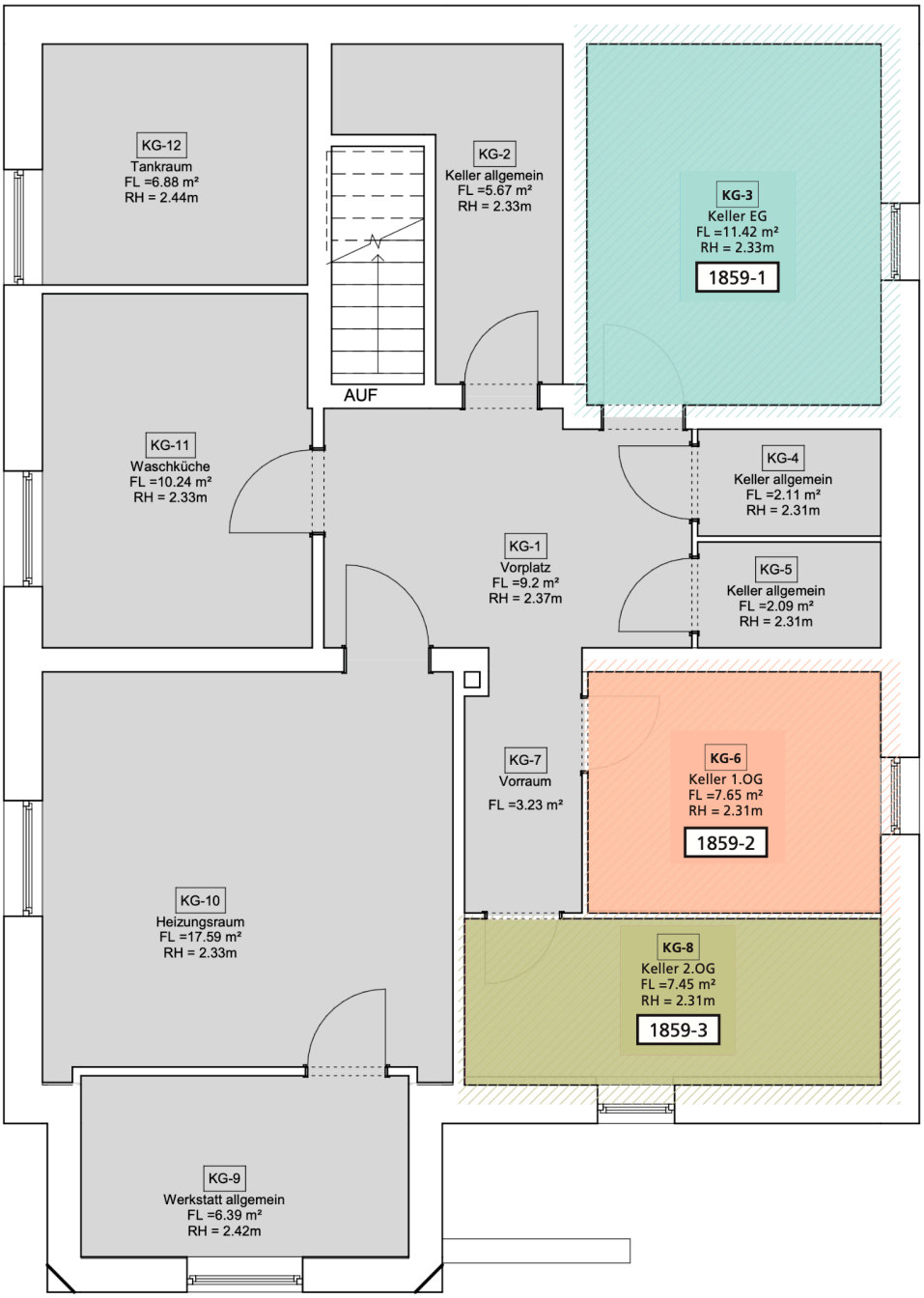


Grundriss Dachgeschoss





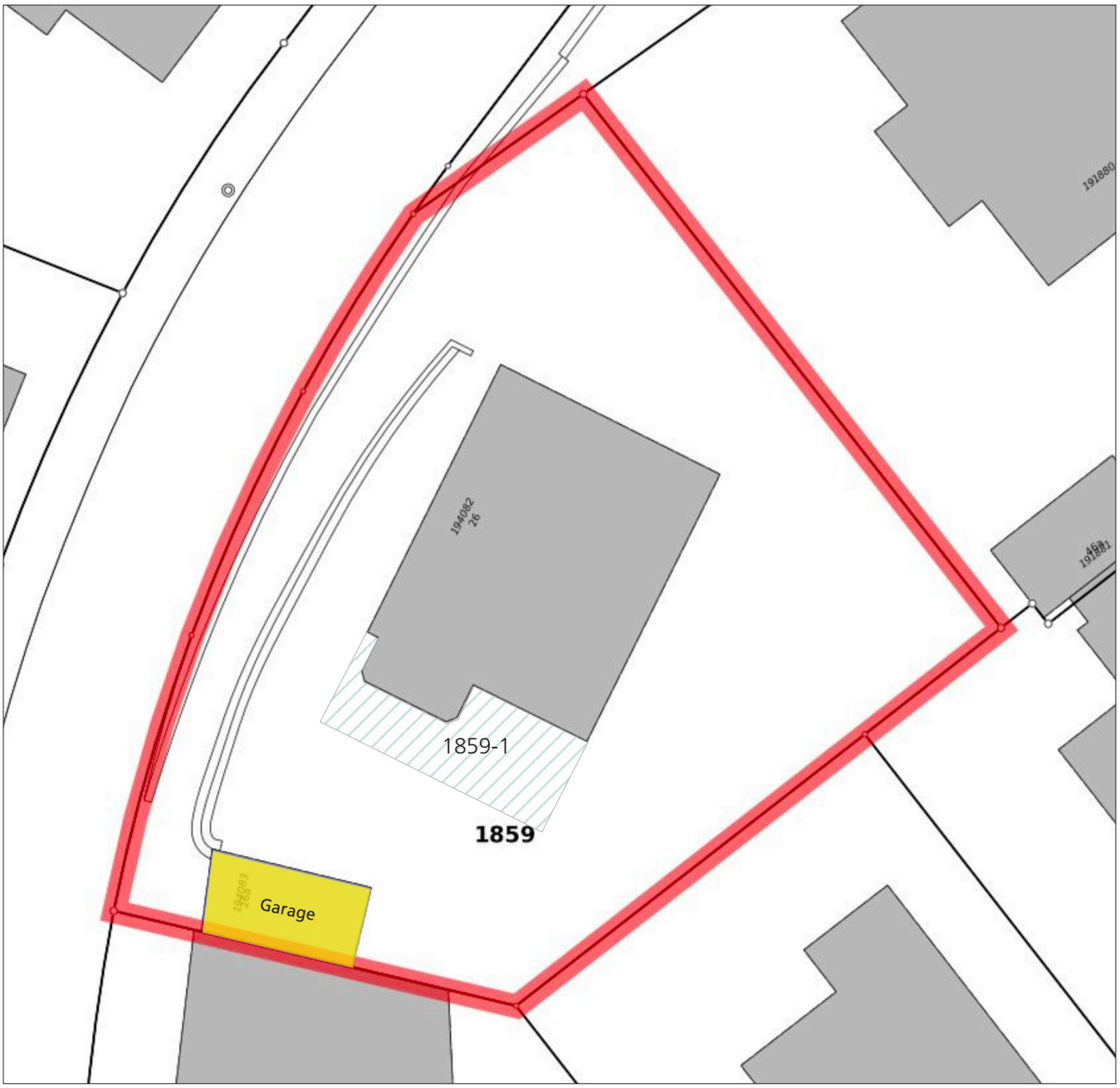
Grundriss Untergeschoss



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



Umgebungsplan



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



7 AUSSENANSICHT



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







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







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







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







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







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







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







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



8 IMPRESSIONEN EINHEIT OG





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







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







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







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







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







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







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







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







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



9 IMPRESSIONEN EINHEIT DG





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







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







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







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







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







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







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







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



10 ALLGEMEINE TEILE / ESTRICH / KELLER





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







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







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







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







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







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



11 KONTAKT

Richtpreise	Einheit OG: CHF 880'000.- Einheit DG: CHF 850'000.-
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