



EIGENTUMSWOHNUNG MIT ZWEI BALKONEN LÄNGGASSE, 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

82 m² Wohnfläche

12 m² Balkonflächen

Wohnung

Die grosszügige 3.5 Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 82 m² befindet sich im 4. Obergeschoss (Lift vorhanden) der schönen Liegenschaft am Sennweg 5 im Berner Länggassequartier. Sie verfügt über zwei Balkone und über eine wunderbare Sicht ins Grüne und ins Quartier und ist hell und sonnig. Der Grundriss ist sehr ansprechend; die Wohnung verfügt über ein Entrée (5 m²) mit Einbauschrank, einen grossen Wohnraum (24 m²) mit Zugang zum Ostbalkon (8 m²), eine ebenfalls grosse Küche (13 m²) mit dem schönen Westbalkon (4 m²), zwei Zimmer (15 und 16 m²) sowie zwei Nasszellen - ein Badezimmer mit Badewanne (4 m²) und ein separates WC. Durch die geschickte Raumaufteilung ist die Wohnung sehr hell und freundlich und verfügt über eine stilvolle und gleichzeitig heimelige Wohnatmosphäre. Ein Highlight dieser Wohnung sind die zwei Balkone - einmal mit Morgensonne, einmal mit Abendsonne - sowie die Lage im 4. Obergeschoss, was eine ideale Belichtung bedeutet. Die Wohnung weist insgesamt Erneuerungsbedarf auf (Ausbaustandard 1992), was die Möglichkeit für eine Neugestaltung nach eigenen Bedürfnissen ermöglicht. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum (11 m²) mit Naturboden. Die Wohnung sowie der Kellerraum sind zudem bequem mit dem Lift erreichbar.

STWEG

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Sennweg 5 wurde 1992 begründet und besteht aus 12 Wohneinheiten, jede mit individuellem Kellerabteil. Zur allgemeinen Benutzung stehen im Untergeschoss eine Waschküche / Trocknungsraum, ein Veloabstellraum sowie der gesamte Aussenbereich der Liegenschaft; beim Hauszugang ein Velounterstand und im Innenhofbereich ein grosser Garten mit rund 300 m² Fläche, der via das Untergeschoss erreichbar ist. Die Gemeinschaft äufnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 31.12.2025 ist CHF 163'825.-.

Sennweg

Die markante Häuserzeile am Sennweg 5, erbaut um das Jahr 1900, gehört zu den architektonischen Zeitzeugen, die das Gesicht des Länggassquartiers bis heute prägen. Das Gebäude besticht durch seine klassische Fassadengliederung und ist Teil eines Ensembles, das typisch für die dichte, städtische Bebauung der Jahrhundertwende in Bern ist. Besonders einladend wirken die gepflegten Vorgärten, die den Sennweg säumen und trotz der zentralen Lage für eine grüne und wohnliche Atmosphäre sorgen. Obwohl der Sennweg eine offene Quartierstrasse ist, wird er hauptsächlich von Anwohnern und Zubringern genutzt, was dem Strassenzug eine angenehme Ruhe verleiht. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von der lebendigen Mischung aus akademischem Leben durch die nahe Universität Bern, die nahe gelegenen Spitäler oder kleinen Quartiercafés.



2 FACTS

Adresse

Sennweg 5
3012 Bern

Richtpreis

CHF 820'000.-

Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

Grundbuch

- GS Nr. 1832 (Stammgrundstück)
Grundstücksfläche: 634 m²
- GS Nr. 1832-10 (Eigentumswohnung)
Amtlicher Wert: CHF 432'800.-
Wertquote: 83 / 1'000

Grundpfandrechte

Es bestehen 2 Papier-Schuldbriefe im Wert von CHF 304'000.-. Es läuft noch eine Hypothek bei der Migros Bank über CHF 300'000.- bis zum 31.12.2027 zu 2.53%. Die Hypothek kann übernommen werden.s

Eigenmietwerte

- Bund: CHF 17'670.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 15'050.-

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 2'500.- *
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 3'500.-*
- Liegenschaftsteuer: CHF 650.-

**Aus Erfahrungswerten geschätzt*

Gefahrenkarte, Altlastenkataster, Bauinventare

Keine Einträge

Haustechnik

- Raumwärme: Gasheizung, Verteilung mittels Radiatoren
- Warmwasser: Zentraler Boiler, Erzeugung mittels Gasheizung

Unterhaltsarbeiten

- 1992: Gesamtanierung Gebäude (Fassade, Dach sowie Dachstockausbau, Lifteinbau, Fensterersatz, Balkonanbau) sowie Sanierung des Innenausbau der Wohnung (Küche, Nasszellen, Bodenbeläge, Elektroverteilung, Malerarbeiten)
- 1925: Baujahr

Erneuerungsfonds

Stand EF STWEG: CHF 163'825.-

Anteil Wohnung: CHF 13'597.- (83 / 1000)

Wohnzone, Bauklasse, Klassifizierung

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone W, Bauklasse 4. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Das Gebäude darf maximal 4 Geschosse aufweisen.



3 LAGE

Die Liegenschaft liegt im Berner Stadtquartier Länggasse in Gehdistanz zum Hauptbahnhof an einer ruhigen Quartierstrasse. Das Stadtquartier Länggasse-Felsenau (Stadtteil II) liegt nördlich der Altstadt und wird auch als Universitätsquartier bezeichnet. Die Länggasse bildet die Hauptachse und beherbergt viele Geschäfte und Restaurants. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof sowie zur Innenstadt von Bern ist die Länggasse ein beliebtes Wohnquartier. In unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft liegen die beliebten Naherholungsgebiete Bremgartenwald sowie das Aareufer. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Mittelstrasse“ oder „Universität“ (Buslinie 20) und die Postautohaltestelle (102, 103, 104, 105, 106 und 107) liegen in je rund 100 m Distanz. Die Fahrzeit zum Bahnhof Bern beträgt 3 Minuten. In Gehdistanz zur Liegenschaft liegen mehrere Schulen; der Schulstandort Hochfeld 2 / Muesmatt (Kindergarten, Basisstufe) sowie der Schulstandort grosses Länggassschulhaus / Muesmatt (Primarstufe). Ebenfalls in Gehdistanz liegt das Oberstufenschulhaus Hochfeld sowie das Gymnasium Neufeld. Zudem befinden sich im Länggassquartier verschiedenste Institutsgebäude der Universität Bern. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar.



4

GRUNDBUCH STAMMGRUNDSTÜCK

Grundstücksnummer	1832
Grundstücksfläche	634 m ²
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	(R) Baubeschränkung, zu L. div. GS Nrn. (1947) (L) Näherbaurecht, zu G. div. GS Nrn. (1953) (R) Geräuschbeschränkung zu L. div. GS Nrn. (1953) (L) Grenzanbaurecht für Parterrebauten, zu G. div. GS Nrn. (1965) (R) Grenzanbaurecht für Parterrebauten, zu G. div. GS Nrn. (1965)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Stockwerkanteile verpfändet, ID 1997/035457 (1991)
Vormerkungen	Keine

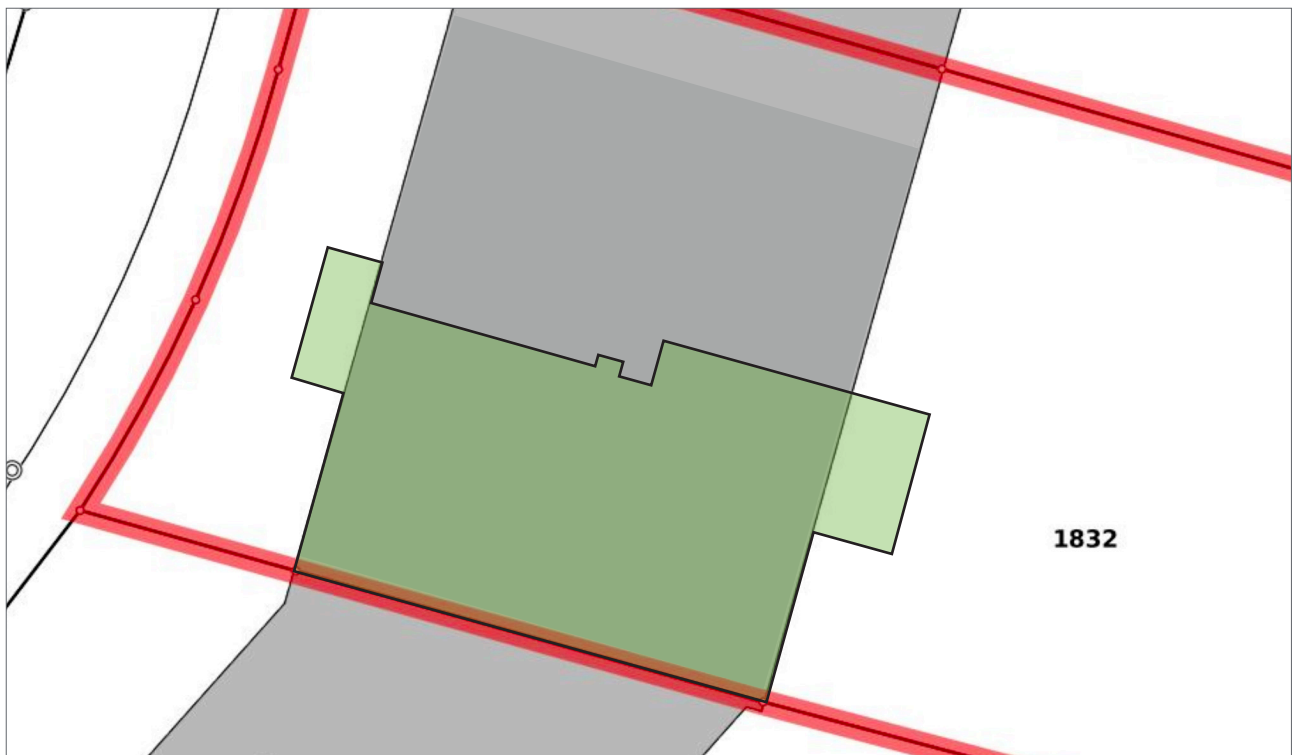




5

GRUNDBUCH EIGENTUMSWOHNUNG

Grundstücksnummer	1832-10
Stammgrundstück	LIG Bern 2 (Länggasse/Tiefenau) 351.2/1832 (1991 & 1993)
Dom. Grundstücke	Keine
Wertquote / Anteile	83 / 1'000
Dienstbarkeiten	Keine
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Reglement der STWEG, ID 1997/035458 (1993)
Vormerkungen	Keine

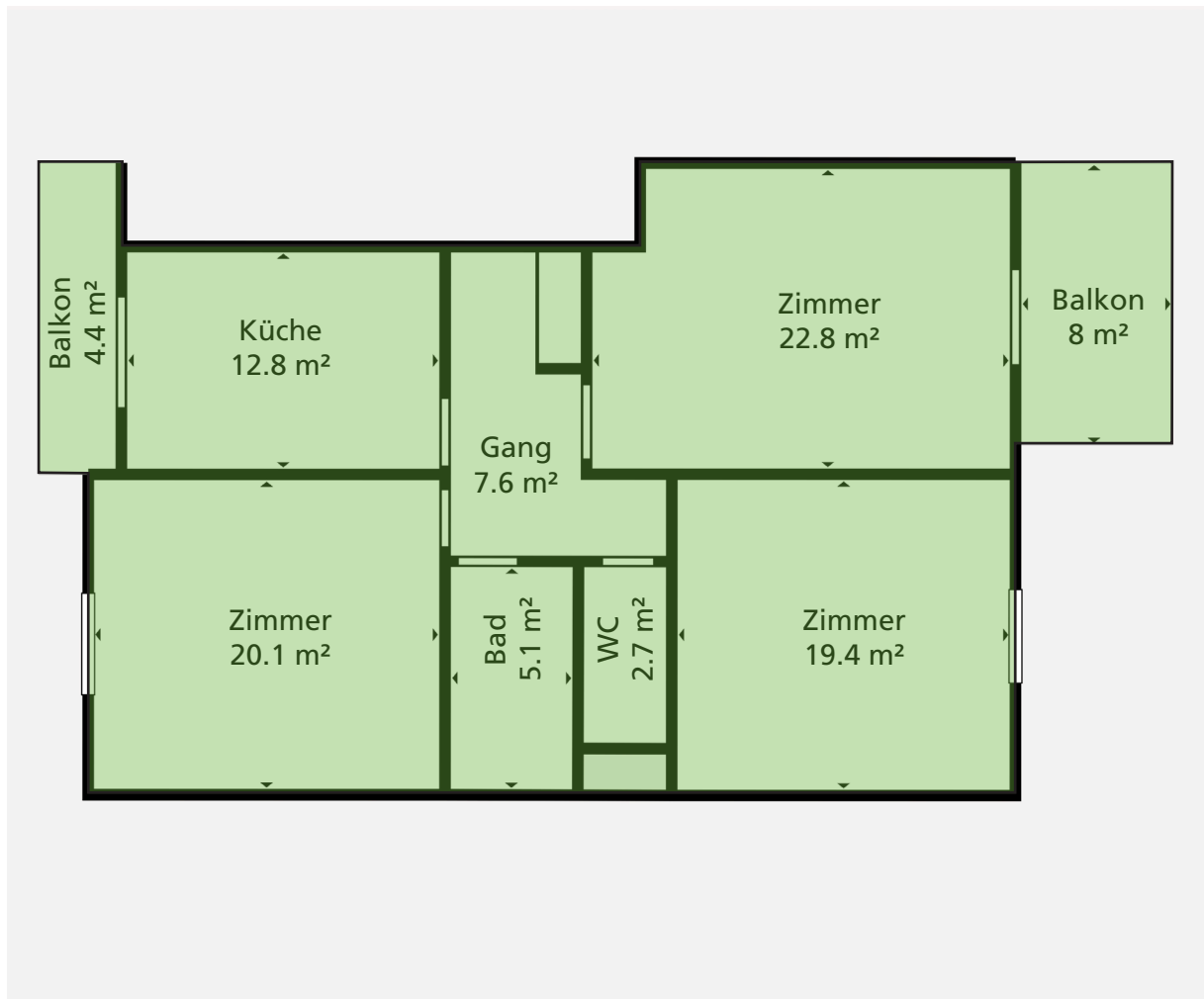




6

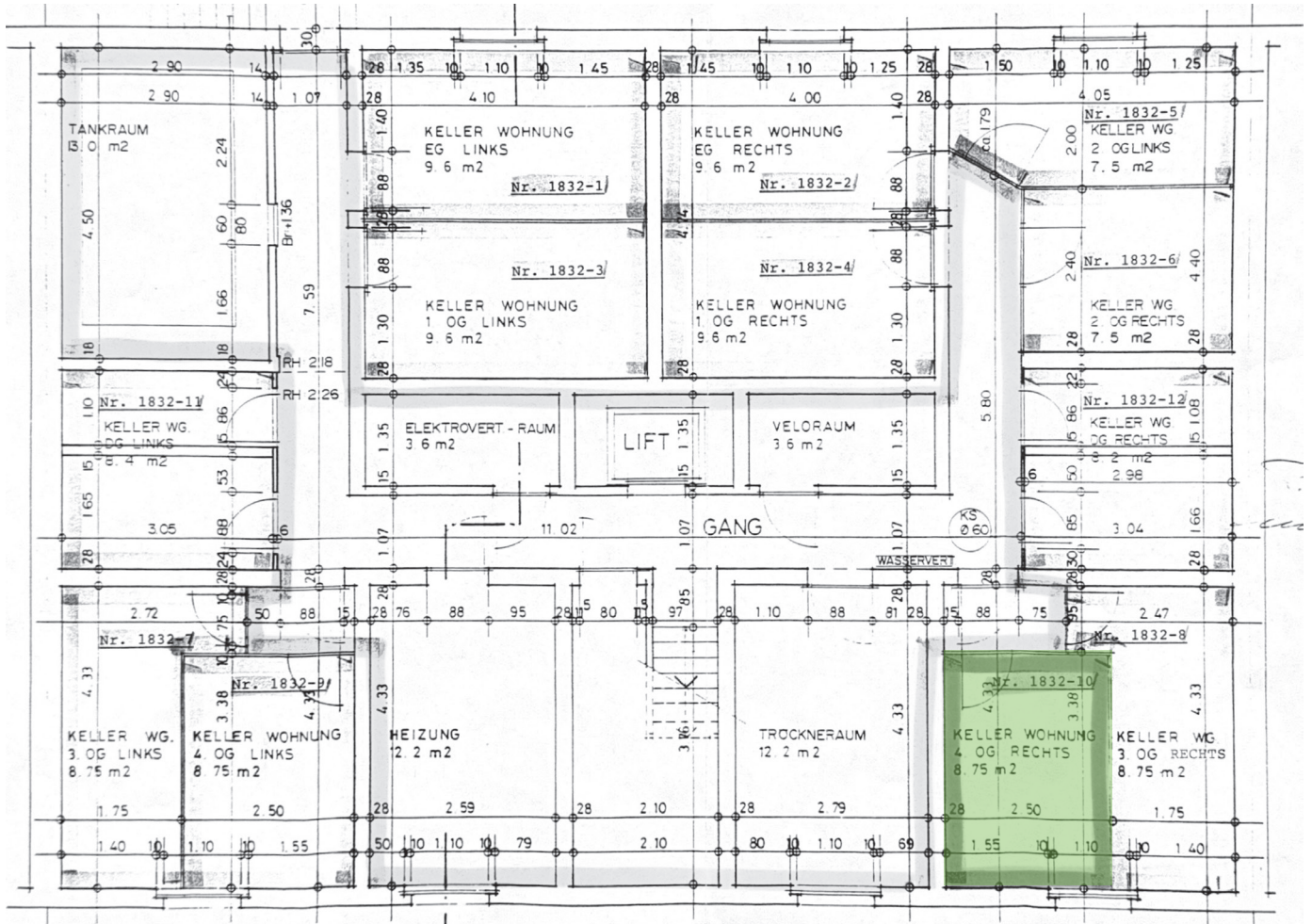
GRUNDRISSE

Wohnung
4. Obergeschoss





Untergeschoss





7 IMPRESSIONEN



































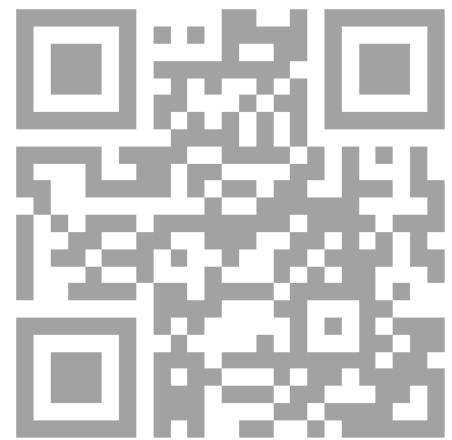




8

KONTAKT

Richtpreis	CHF 820'000.-
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