



GROSSE GARTENWOHNUNG IN DER ELFENAU, BERN





1

HIGHLIGHTS

- 85 m² Wohnfläche
- 42 m² zwei hochwertige Nebenräume (beheizt und mit Tageslicht)
- 180 m² eigener Garten

Gartenwohnung	Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um eine grosse 3.5 Zimmer-Wohnung in der Elfenau in einem Gebäude mit Baujahr 1985 mit insgesamt drei Wohneinheiten. Das Gebäude ist ein freistehendes zweigeschossiges Haus mit Dachgeschoss. Die schöne Gartenwohnung verfügt über einen offenen Eingangsbereich mit Garderobe, einen schönen hellen und grosszügigen Wohn-/Essbereich (38 m ²) mit Cheminée und grossen Fensterfronten, zwei Zimmer (11 und 14 m ²), eine moderne Küche (6 m ²) und ein Badezimmer mit Badewanne (5 m ²). Die Wohnung ist insgesamt 85 m ² gross und bietet von allen Räumen einen wunderbaren Blick in den eigenen Garten und verfügt somit über viel Privatsphäre. Zur Wohnung gehören zudem zwei grosse beheizte Räume (13 und 29 m ²) mit Tageslicht im Untergeschoss, ein grosser Kellerraum (12 m ²) und ein Archivraum (4 m ²) sowie ein Aussenabstellplatz. Die beiden Zimmer im Untergeschoss sind durch eine nicht tragende Wand getrennt und könnten bei Bedarf zu einem Raum zusammengelegt werden. Im Untergeschoss befindet sich ebenfalls ein gemeinschaftliches WC, eine Waschküche/Haustechnikraum und ein Trocknungsraum. Der eigene Garten liegt auf der strassenabgewandten Seite und ist mit 180 m ² sehr grosszügig, ist von schönen Hecken umgeben und wird von einem wunderbar geschützten Sitzplatz vor dem Wohn-/Esszimmer ergänzt. Die Wohnung / der Garten befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand.
STWEG	Die Stockwerkeigentümergeinschaft Dunantstrasse 27 wurde im Jahr 2000 begründet und besteht aus drei Wohneinheiten, zwei Nebenräumen und zwei Garagenboxen. Das Gebäude sowie die Umgebung wurden laufend unterhalten, geheizt wird seit 2019 mit einer Erdsondenheizung. Die Gemeinschaft öffnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 30.09.2025 ist CHF 13'790.-.
Elfenau	Das Elfenauquartier gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt Bern. Ruhig und grün gelegen, bietet es eine naturnahe Umgebung mit direktem Zugang zu sämtlichen Infrastrukturangeboten sowie den weitläufigen Aareuferwegen. Das Quartier profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an die gesamte Berner Innenstadt. Die Mischung aus Ruhe, Lebensqualität und urbaner Nähe macht das Quartier besonders attraktiv für Einzelpersonen, Paare oder auch eine kleine Familie.



2

FACTS

Adresse

Dunantstrasse 27
3006 Bern

Richtpreis

CHF 890'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

Nr. 2641(Stammgrundstück)
Nr. 2641-6 (Eigentumswohnung)
Amtlicher Wert: CHF 463'900.-
Wertquote: 270 / 1'000
Nr. 2641-7 (Zimmer Ost UG)
Amtlicher Wert: CHF 48'070.-
Wertquote: 31 / 1'000
Nr. 2641-8 (Zimmer West UG)
Amtlicher Wert: CHF 28'780.-
Wertquote: 19 / 1'000

Gebäudeversicherung

Versicherungswert: CHF 1'600'000.-
letzte Schätzung: 2023

Eigenmietwert

Die Wohnung und die beiden Nebenräume waren in den letzten Jahren vermietet, es besteht daher kein Eigenmietwert. Der Eigenmietwert wird bei Selbstnutzen von der Steuerverwaltung eröffnet.

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: ca. CHF 2'500.- pro Jahr
Betriebskosten: ca. CHF 2'800.- pro Jahr
Liegenschaftssteuern: CHF 811.- pro Jahr

Erneuerungsfonds (per 30.09.2025)

Anteil STWEG: CHF 13'587.-
Anteil Wohnung/Nebenräume: CHF 4'348.-

Heizsystem

Raumwärme: Wärmepumpe-Erdsonde Verteilung
mittels Bodenheizung
Warmwasser: zentraler Boiler

Unterhaltsarbeiten

2024: Ersatz Schmutzwasserpumpe (STWEG)
2023: Ersatz Waschmaschine / Tumbler (STWEG)
2021: Ersatz Herd (Induktion)
2019: Ersatz alle Fenster
2018: Ersatz Heizsystem; Wechsel von Elektro- zu
Wärmepumpe-Erdsonde, Wohnung: Ersatz Kühl-
schrank
2006: Gesamtsanierung Küche
1985: Baujahr

Denkmalpflege

Kein Eintrag im Bauinventar des Kantons

Grundpfandrechte

Es existiert ein Namen-Papier-Schuldbrief im Wert von CHF 240'000.-. Der Schuldbrief wird unbelehnt übergeben. Das heisst, dass auf diesem Schuldbrief sofort Hypotheken im genannten Wert aufgenommen werden können.

Wohnzone, Bauklasse II

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone, Bauklasse II (zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss). Diese Zone ist dem Wohnen und dem stillen Gewerbe (baulich und betrieblich nicht störendes Kleingewerbe, Büros, Praxen) vorbehalten.



3 LAGE

Die Liegenschaft befindet sich im Berner Elfenau-Quartier, eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung direkt beim Egghölzli. Die Lage bietet eine einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten sind praktisch vor der Haustür: Das Zentrum Egghölzli mit Migros & Coop liegt rund 150 m Distanz, der Thunplatz sowie das Zentrum beim Ostring mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten liegen in etwa 600 m Entfernung und die Berner Altstadt mit ihren vielfältigen Angeboten ist in nur 2 km erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgt für stressfreies Pendeln: Die Tramhaltestelle „Egghölzli“ mit den Tramlinien 6 und 8 liegt nur 150 m entfernt und bringt Sie in weniger als 10 Minuten direkt zum Hauptbahnhof Bern. Auch mit dem Auto ist die Liegenschaft hervorragend erschlossen: Die Autobahnausfahrt Ostring ist in nur 5 Minuten erreichbar. Das Elfenau-Quartier selbst zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität aus: ruhige Strassen, viel Grün, Spazier- und Joggingmöglichkeiten entlang der Aare und der angrenzenden Waldflächen sowie ein breites Freizeitangebot liegen in Gehdistanz. Gleichzeitig sind sämtliche kulturelle Einrichtungen sowie Restaurants, Cafés und Bars in der Stadt Bern schnell zu erreichen.





4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	2641 (Stammgrundstück) 2641-6 (Wohnung) 2641-7 & 8 (Zimmer Ost und West im Untergeschoss)
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Stammgrundstück: Stockwerkanteile verpfändet (1999) Wohnung: Reglement der STWEG (2000) Zimmer UG: Reglement der STWEG (2000)
Dienstbarkeiten	Stammgrundstück: (R) Pflanzbeschränkung zul div. GS (1899) (R) Baubeschränkung zul GS Nr. 689 (1925) (R) Näherbaurecht zul GS Nr. 2648 (1980) (R) Überbaurecht zul GS Nr. 2648 (1980) (L & R) Benützungs- und Fahrrecht zug & zul GS Nr. 2648 (1983) (L) Benützungs- am Autoabstellplatz Nr.2 zug GS Nr. 2641-3 (1999) (L) Benützungs- am Autoabstellplatz Nr.1 zug GS Nr. 2641-6 (2000) Wohnung: (R) Benützungs- am Autoabstellplatz Nr.1 zul GS Nr. 2641 (2000)





8 IMPRESSIONEN























Nebenraum West Untergeschoss



Nebenraum West Untergeschoss



Nebenraum Ost Untergeschoss



Grosser Kellerraum

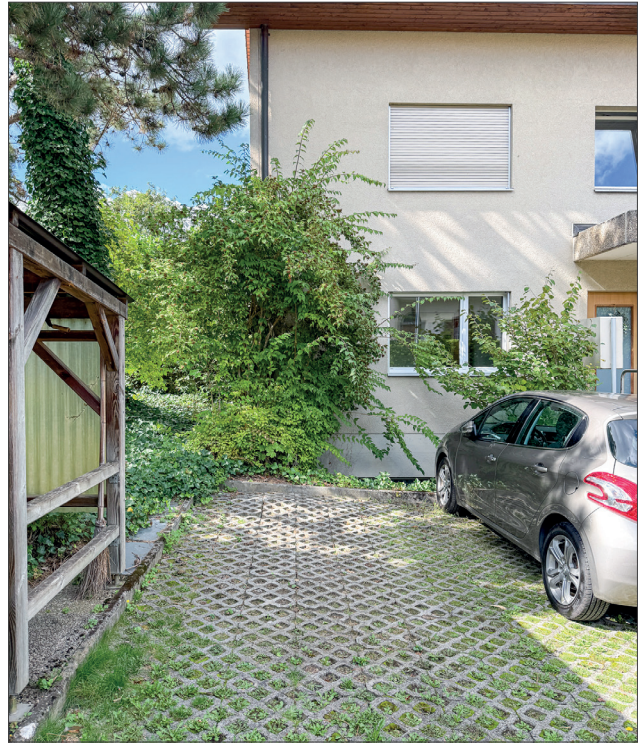


Gemeinschaftliche Teile: Waschküche/Heizungsraum, Trocknungsraum, sep. WC



Hauszugang mit eigenem Aussenabstellplatz (links)



















7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 890'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Notariat	Herren Caflisch Rutsch Notariat Herr Markus Caflisch Schwarztorstrasse 31 3000 Bern



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs