

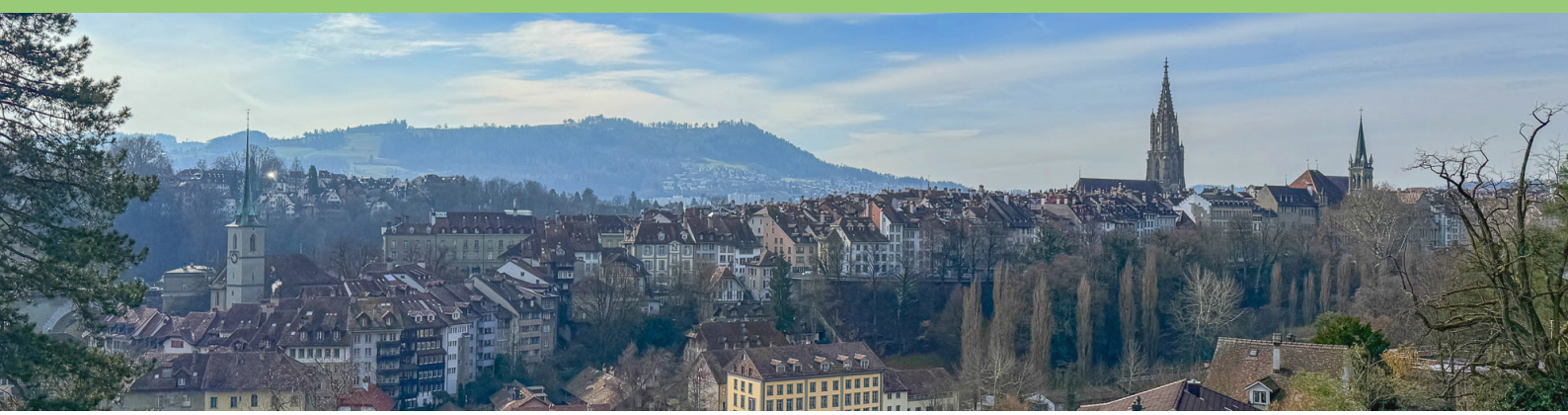
GENERATIONEN-HAUS IM CHALET-STIL

ALTENBERG-QUARTIER, BERN



wyss  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH

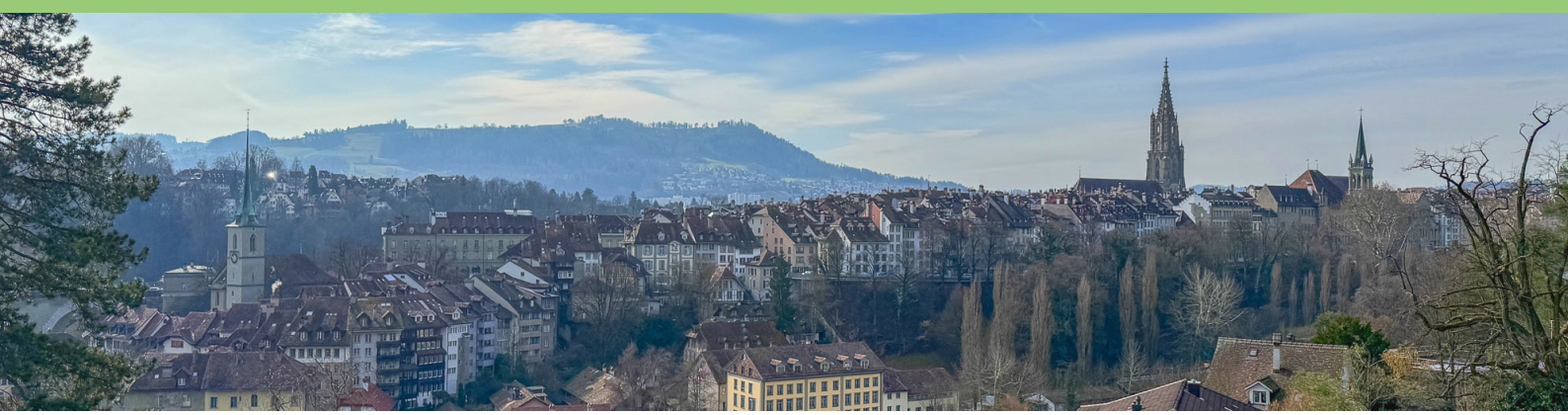
Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | [Immobilienverkauf](#) | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



1 HIGHLIGHTS

242 m² Wohnfläche
419 m² Grundstücksfläche

-
- Wohnhaus** Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein Zweiparteienhaus im Chaletstil im Berner Altenbergquartier. Das Gebäude hat Baujahr 1935 und besteht aus einem Sockelgeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss unter einem dreigeteilten Satteldach und mit Balkonen auf der Südseite. Das Gebäude ist als Doppelhaus gebaut und quergeteilt (Lerberstrasse 18 und 20). Die Haushälfte Lerberstrasse 18 weist zwei übereinanderliegende Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 242 m² auf. Die Liegenschaft ist im Bauinventar der Stadt Bern als erhaltenswert eingestuft. Das Gebäude wurde bis 1994 als Einfamilienhaus genutzt und dann durch geschickte Umbauarbeiten zu einem Zweiparteienhaus umgenutzt. Dabei wurden die Nebenräume in zwei separate Nebengebäude ausgelagert; im Nordteil des Gebäudes befindet sich die Waschküche / Heizungsraum und im Ostteil das Nebengebäude mit grosszügigen Kellerabteilen. Auf dem unteren Grundstücksteil befindet sich die Briefkastenanlage sowie ein gedeckter Veloabstellplatz. Heute beherbergt das Gebäude eine 4.5-Zimmerwohnung im TP/HP (116 m²) und eine 4-Zimmerwohnung im OG/DG (126 m²). Der Zugang zu den Wohnungen befindet sich auf der Nordseite der Liegenschaft; der Zugang zur oberen Einheit erfolgt über eine kleine Brücke. Beide Einheiten verfügen über Balkone sowie eigene Sitzplätze auf dem Grundstück. Die beiden Einheiten könnten mit nur geringem baulichem Aufwand wieder in ein Einfamilienhaus umgebaut werden. Aufgrund der Hanglage bietet sich eine wunderbare Sicht auf die Stadt Bern / Richtung Alpen, die Besonnung ist ideal. Das Grundstück ist 419 m² gross, der Aussenraum ist terrassiert mit einem Hangbereich auf dem untersten Grundstücksteil, einer ebenen Grünfläche in der Mitte sowie einem ebenen Sitzplatz mit Grillstelle auf dem obersten Grundstücksteil. Von überall auf dem Grundstück bietet sich ein wunderbarer Blick auf die Berner Altstadt.
- Zustand** Die Liegenschaft wurde in den Jahren 1994 (TP & HP) und 2010 (OG & DG) umfassend saniert, modernisiert und erweitert. 1994 wurde zudem die Heizung ersetzt sowie das erste der beiden Nebengebäude (Heizungsraum / Waschküche 18A) errichtet, 2010 wurde das zweite Nebengebäude (Keller 18B) gebaut. Das gesamte Haus und die Wohnungen wurden in den letzten Jahren sorgfältig instand gehalten und die Liegenschaft präsentiert sich in einem guten Zustand.
- Lage** Die Liegenschaft ist wunderbar am Sonnenhang zwischen Lorrainebrücke und Aargauerstalden gelegen. Die Besonnung sowie der Blick auf die Berner Altstadt und Richtung Alpen ist von überall auf dem Grundstück ideal. In der näheren Umgebung sind die Bushaltestellen „Bärenpark“ und „Schönburg“ zu erreichen und unzählige Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der nahen Altstadt oder im Breiteinrainquartier.



2 FACTS

Adresse

Lerberstrasse 18
3013 Bern

Richtpreis

CHF 2'350'000.-

Grundbuch

GS Nr. 1895
Grundstücksfläche: 419 m²
Amtlicher Wert: CHF 1'409'800.-

Eigenmietwerte

Beide Wohnungen waren in den letzten Jahren vermietet. Bei Selbstnutzen würde der Eigenmietwert von der Steuerverwaltung festgesetzt.

Betriebs-/Nebenkosten

- Heiz-/Stromkosten:
ca. CHF 5'000.- pro Jahr
- Wasser/Abwasser/Kehricht:
ca. CHF 1'500.- pro Jahr
- Betriebs-/Unterhaltskosten:
ca. CHF 5'500.- pro Jahr

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 1'568'000.- (18 & 18A)
Versicherungswert: CHF 120'600.- (18B)
letzte Schätzung: 2024
Kubatur: 1'277 m³

Heizsystem

- Raumwärme: Gasheizung, Verteilung mittels Raumradiatoren.
- Warmwasser: Zentraler Boiler

Gefahrenkarte / Altlastenkataster

keine Einträge

Unterhalts- & Ausbauarbeiten

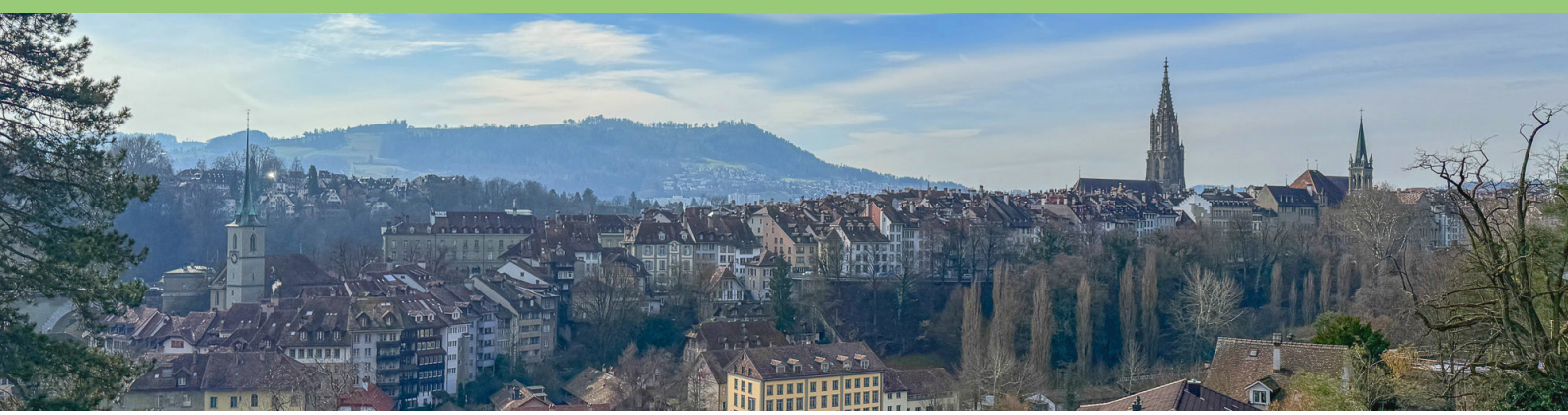
- 2022-2025: Diverse kleinere Instandstellungsarbeiten, Erneuerung Zugangsweg Einheit OG/DG
- 2021: Sanierung Bad TP
- 2015: Sanierung Innenausbau TP/HP (Fenster, Haustüre, Malerarbeiten)
- 2010: Umgebungsarbeiten (gedeckter Veloabstellplatz, Zaun), Ersatz Fenster, Gesamtanierung OG/DG, Erstellung Nebengebäude als Standort Keller (18B)
- 1994: Ausbau TP zu Wohnzwecken, Trennung des Einfamilienhauses in zwei Einheiten, Erneuerung Heizsystem (von Öl auf Gas), Ausbau des Tankraumes zu Wohnraum (TP), Erstellung Nebengebäude als Standort Waschküche, Heizungs- und Abstellraum (18A)
- 1935: Baujahr

Grundpfandrechte

10 Namen-Papier-Schuldbriefe sowie 1 Register-Schuldbrief und 1 Inhaber-Papier-Schuldbrief im Gesamtwert von CHF 1'020'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Denkmalpflege

Das Gebäude ist gemäss Bauinventar des Kantons Bern ein erhaltenswertes Objekt mit Aussenraum von denkmalpflegerischem Interesse. Baugruppe (14-22) erbaut von der Parquet- & Chaletfabrik AG, Baujahr 1935. Das Objekt darf ganzheitlich erneuert werden; bewilligungspflichtig bei Eingriffen ins äussere Erscheinungsbild, ohne Auflagen im Innenausbau und in der Gartengestaltung.

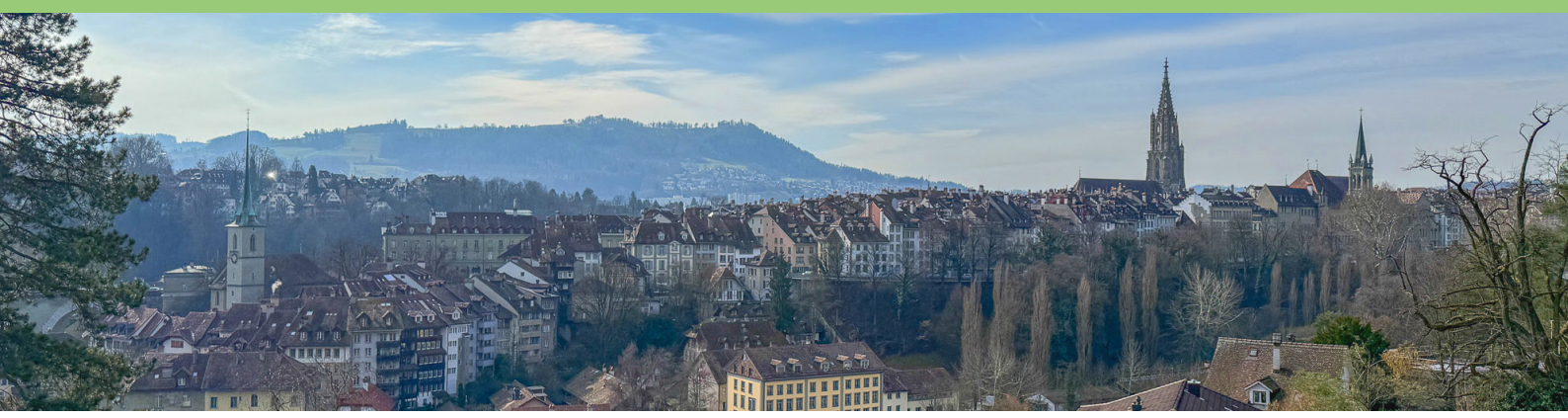


3 LAGE

Das Stadtquartier Lorraine / Breitenrain (Stadtteil V) nördlich der Altstadt ist eines der sechs Stadtteile von Bern und besteht aus den Quartieren Altenberg, Spitalacker, Breitfeld, Lorraine und Breitenrain. Das Quartier ist stark durchgrünt und beherbergt zahlreiche kleine Gewerbebetriebe, das grosse Kasernenareal sowie die gewerbliche Berufsschule, ist jedoch heute vorwiegend ein Wohnquartier. Das Altenbergquartier ist am Sonnenhang zwischen Lorrainebrücke und Aargauerstalden gelegen. Ursprünglich wurde dieser Aarehang als Rebbaugelände genutzt, bevor es ab dem 17. Jahrhundert als begehrtes Wohnquartier meist stattlichen Wohnhäusern weichen musste.

Die Altstadt von Bern und somit vielfältige Einkaufsmöglichkeiten liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Bärenpark“ (Linie 12) und „Schönburg“ (Linie 10) sind beide in rund 10 Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Bern ist mit der Buslinie 12 in 6 Fahrminuten erreichbar. Die Autobahnauffahrten Bern-Ostring sowie Bern Wankdorf liegen beide in rund 2.5 km Distanz. In unmittelbarer Umgebung zur Liegenschaft befinden sich mehrere Schulstandorte, der Standort „Spitalacker/Breitenrain“ in 900 m (Kindergarten bis 9. Klasse), die Primar- und Oberstufenschule „Laubegg“ in 1 km Distanz (1. bis 9. Klasse) sowie die Ganztageschule „Spitalacker/Breitenrain“ in 800 m.





4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern 1895

Dom. Grundstücke Keine

Anmerkungen Keine

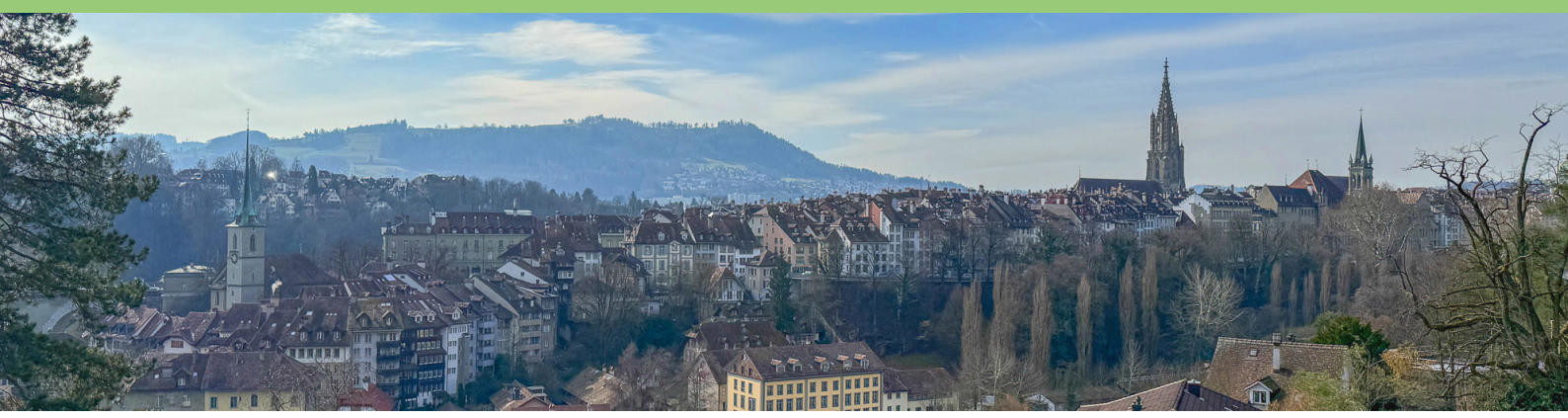
Dienstbarkeiten

- (L) Baubeschränkung zuG. EWG Bern (1913)
- (L) Erschliessungsleitungen zuG. GS Nr. 1883 (1990)
- (L) Kanalisationsleitung zuG. div. GS (1991)
- (L) Wasserableitung zuG. GS Nr. 1245 (1991)
- (R) Grenzanbaurecht zuL. GS Nr. 1883 (1991)
- (L) Grenzanbaurecht zuG. GS Nr. 1883 (1991)

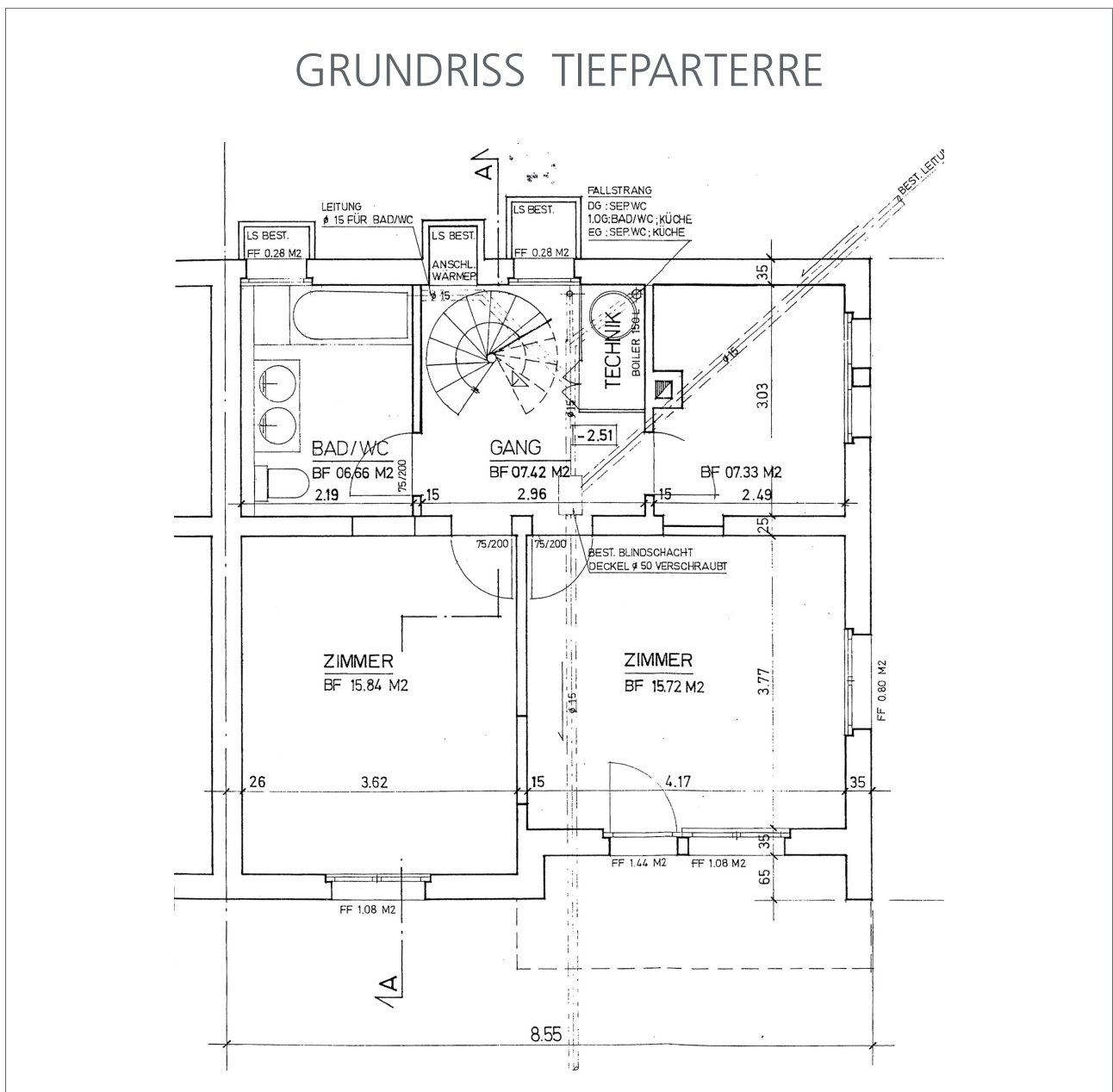
Grundlasten Keine

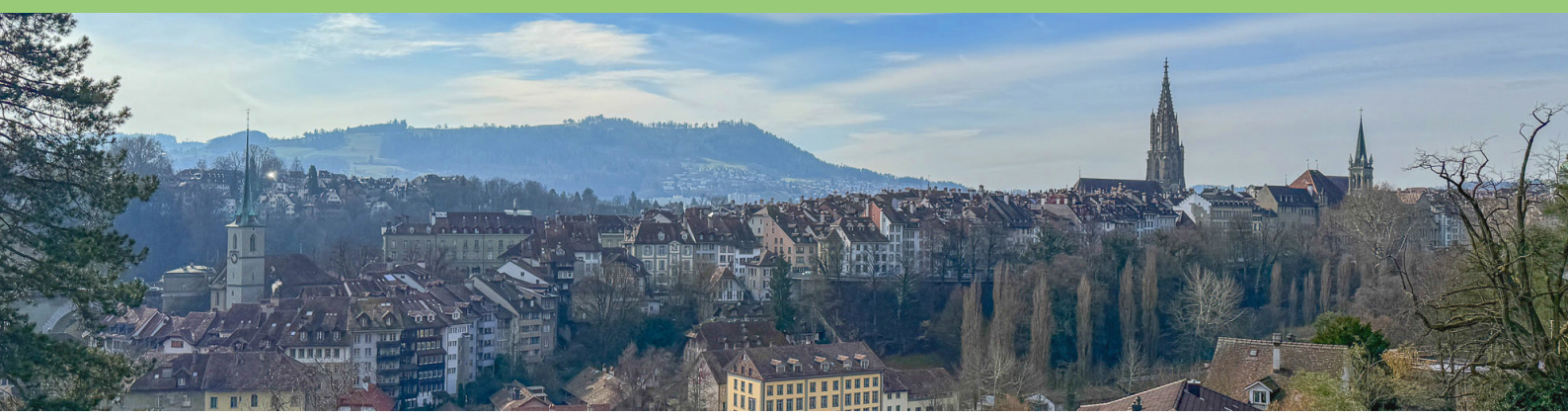
Vormerkungen Keine



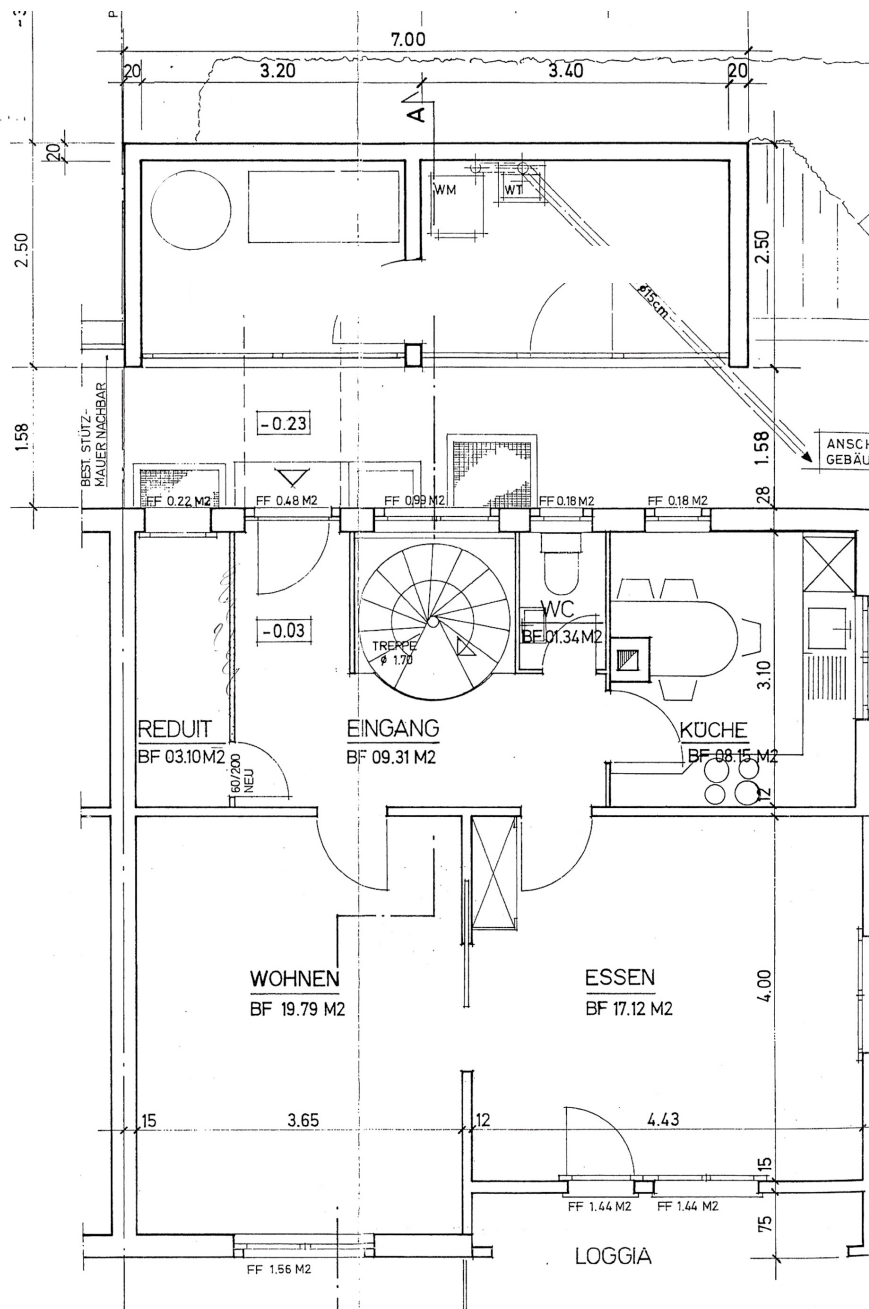


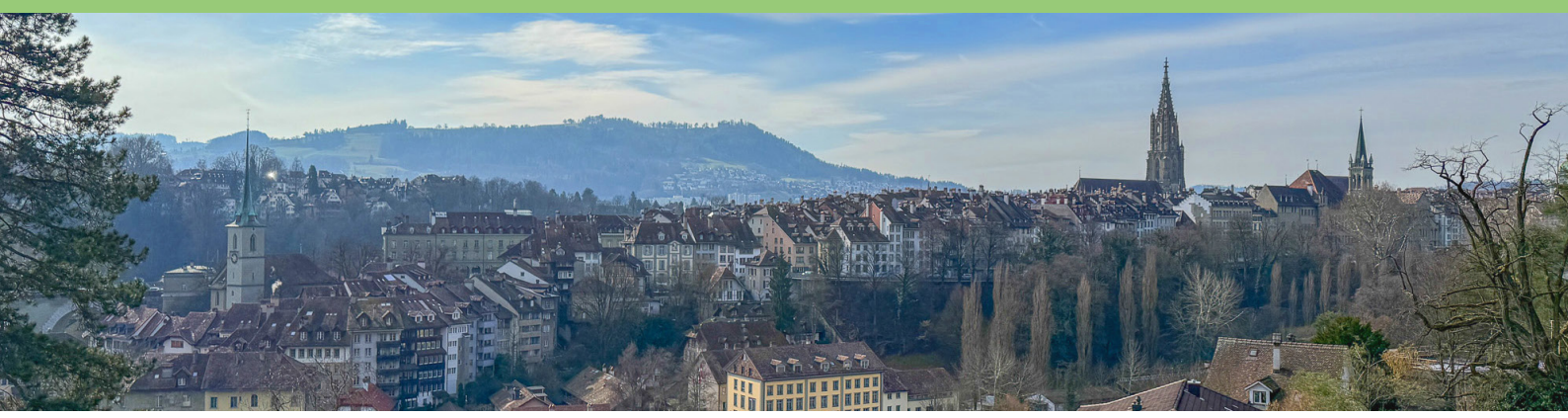
5 PLÄNE



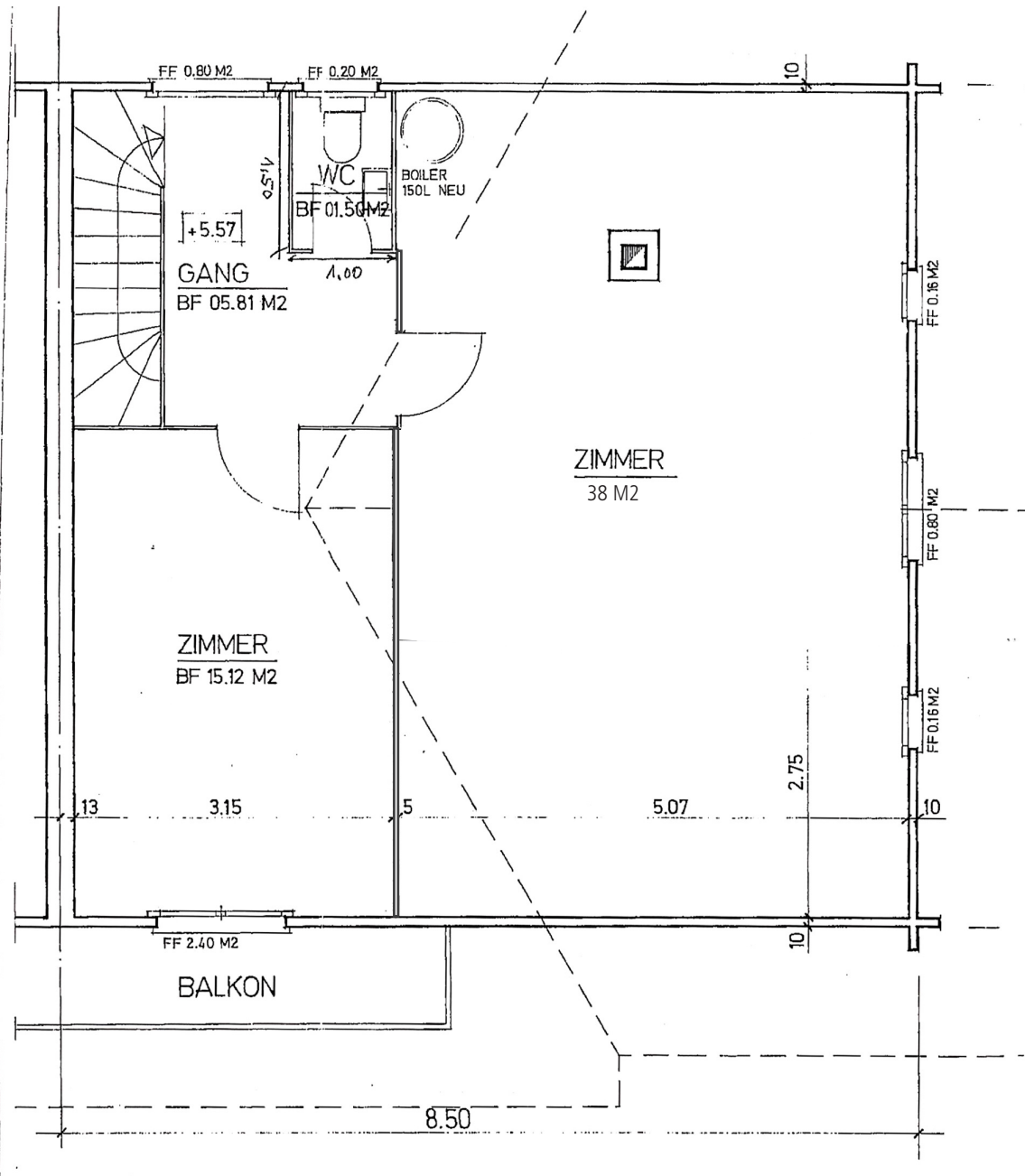


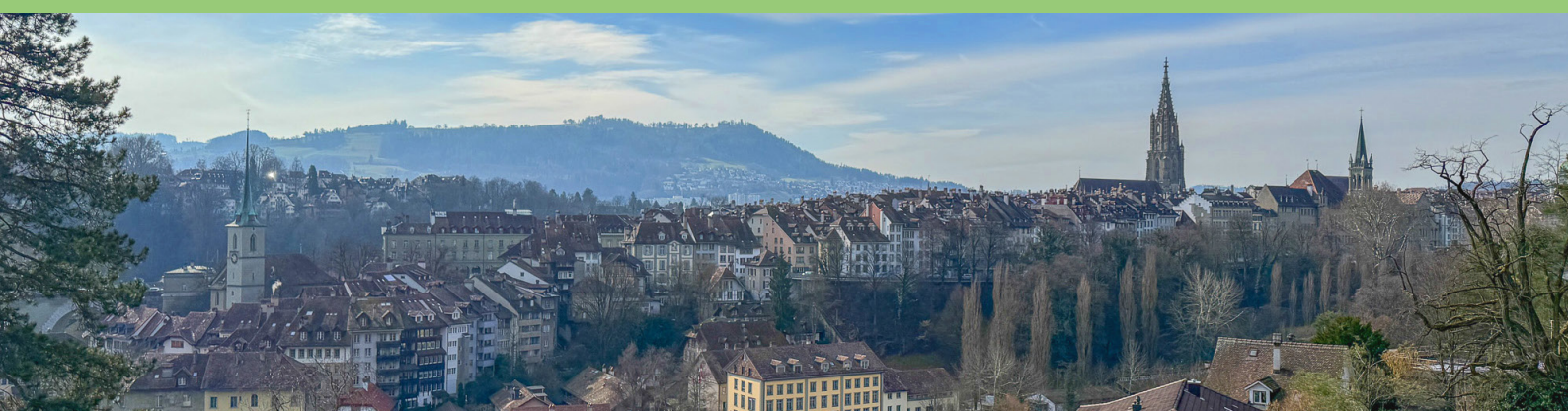
GRUNDRISS HOCHPARTERRE & WASCHKÜCHE (18A)



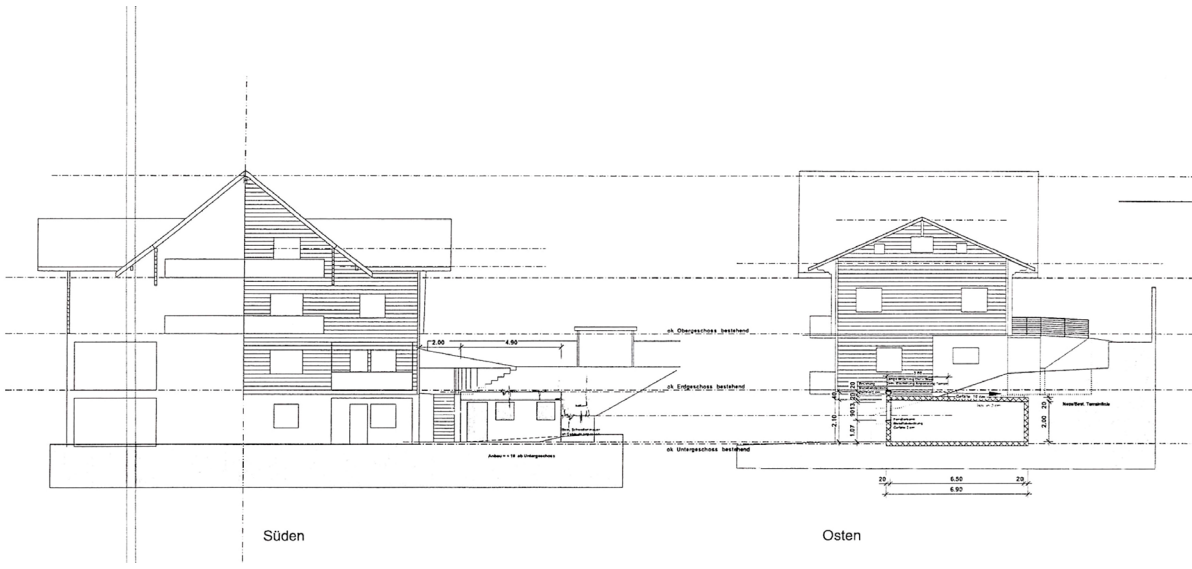


GRUNDRISS DACHGESCHOSS



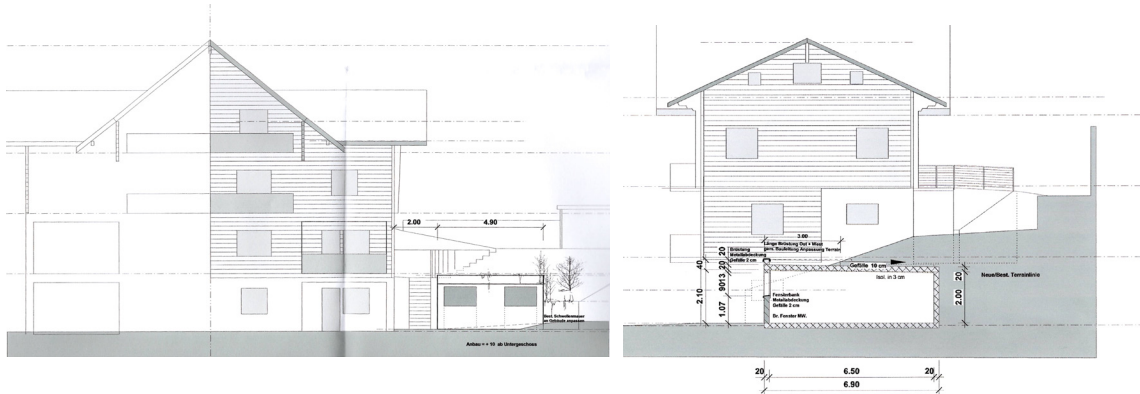


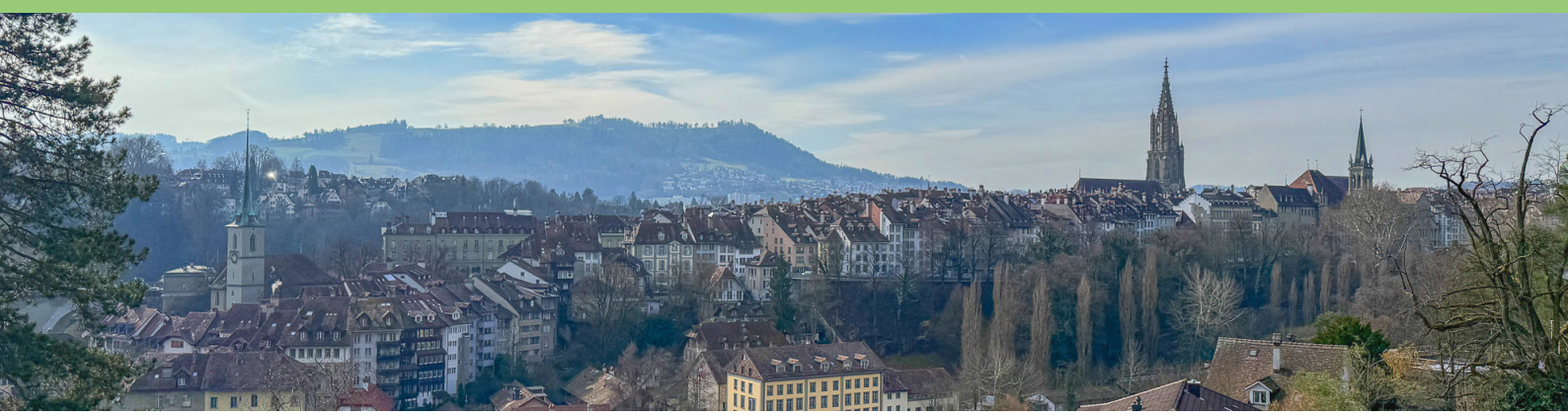
FASSADE



Süd

Ost

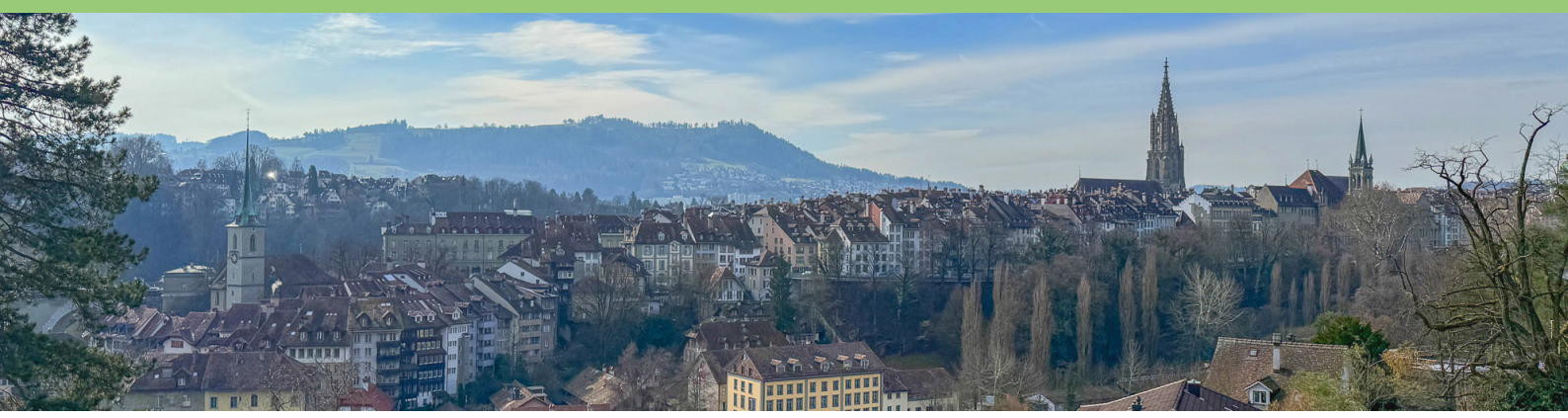


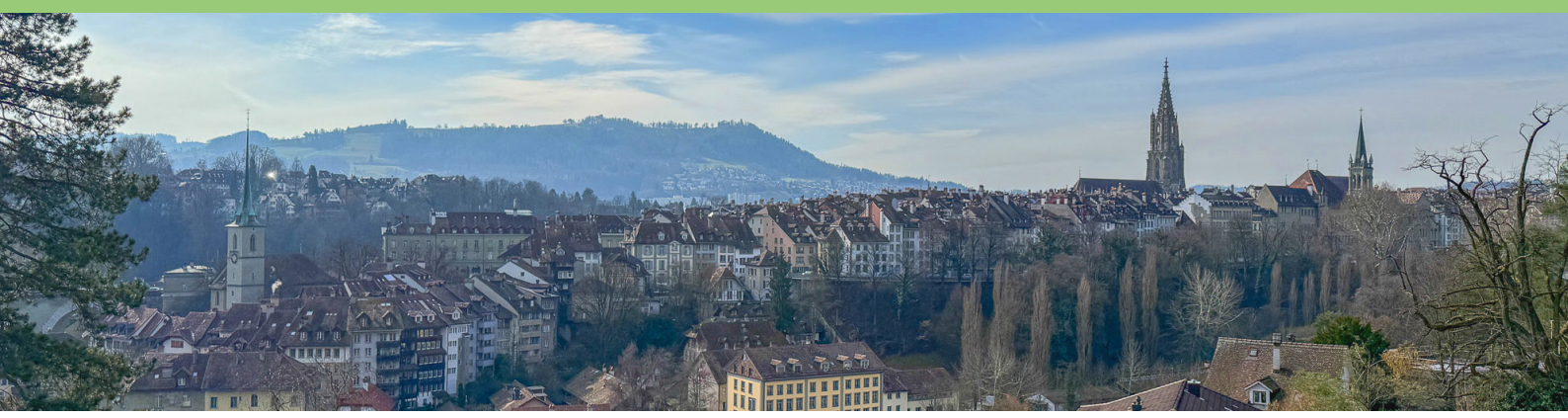


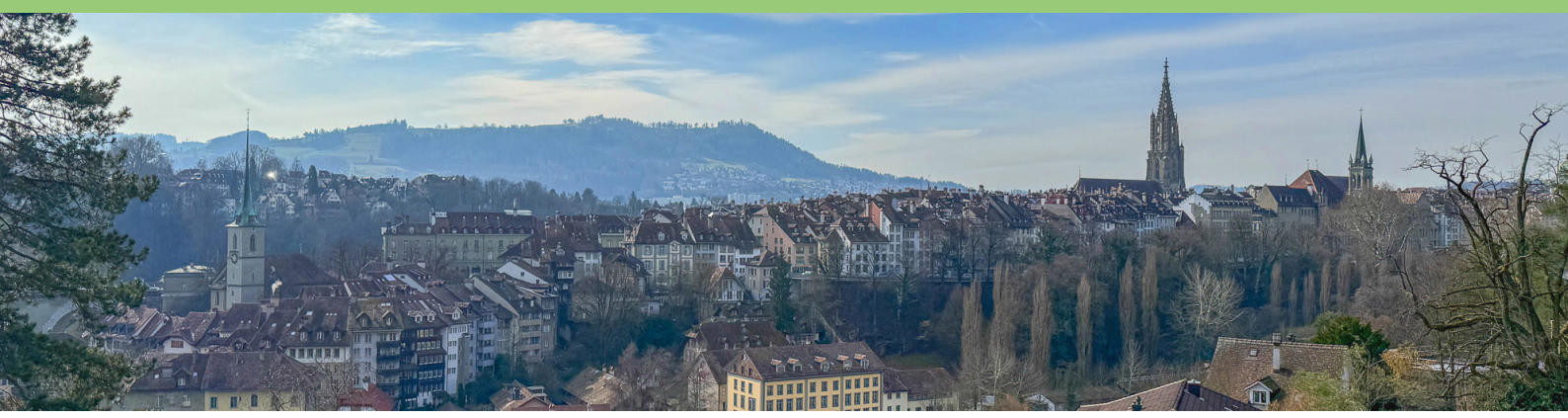
9

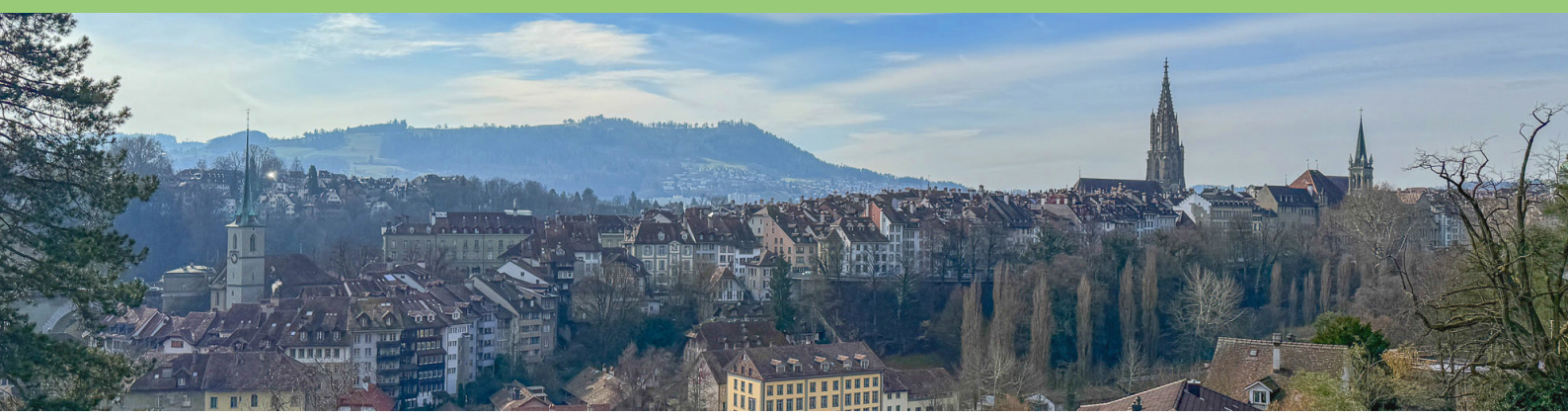
IMPRESSIONEN

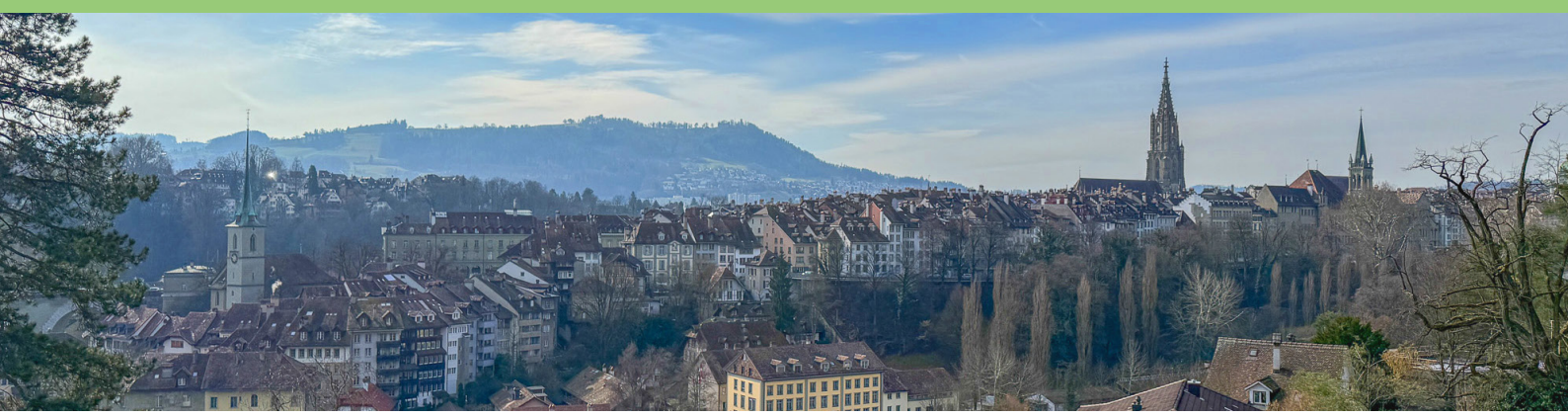


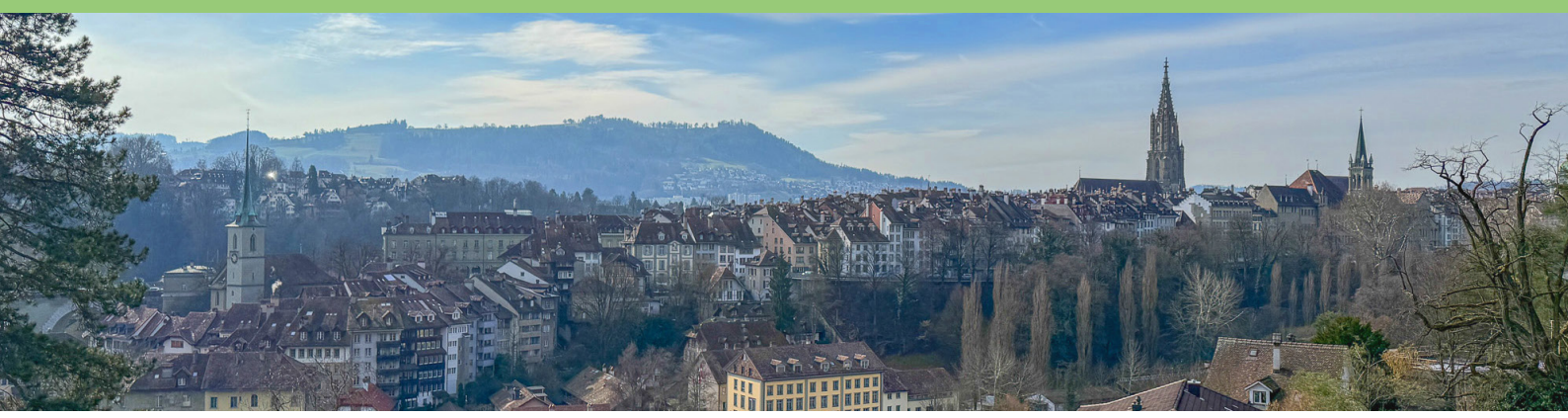


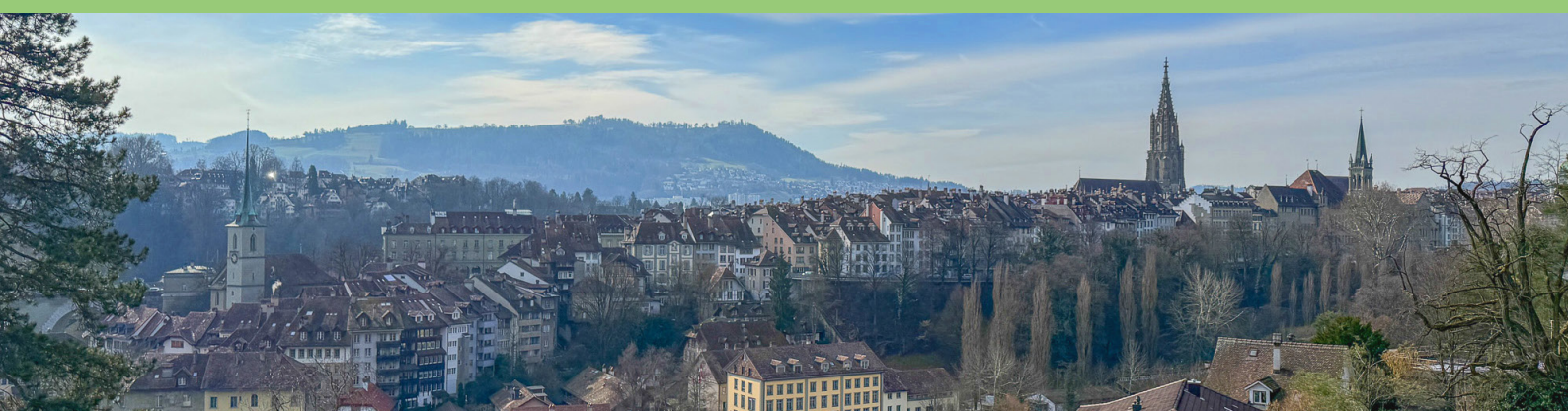


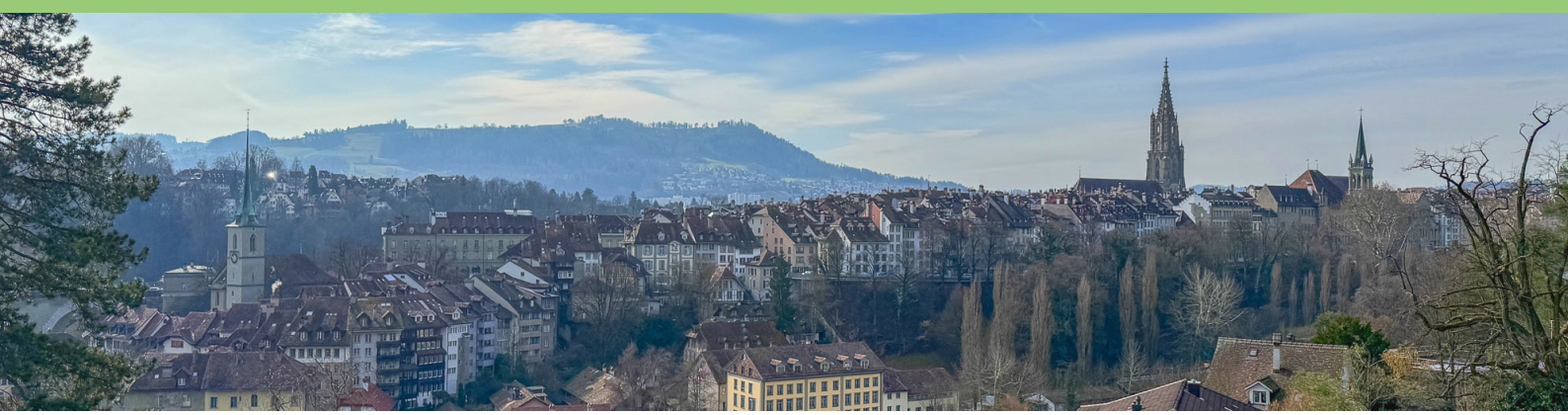






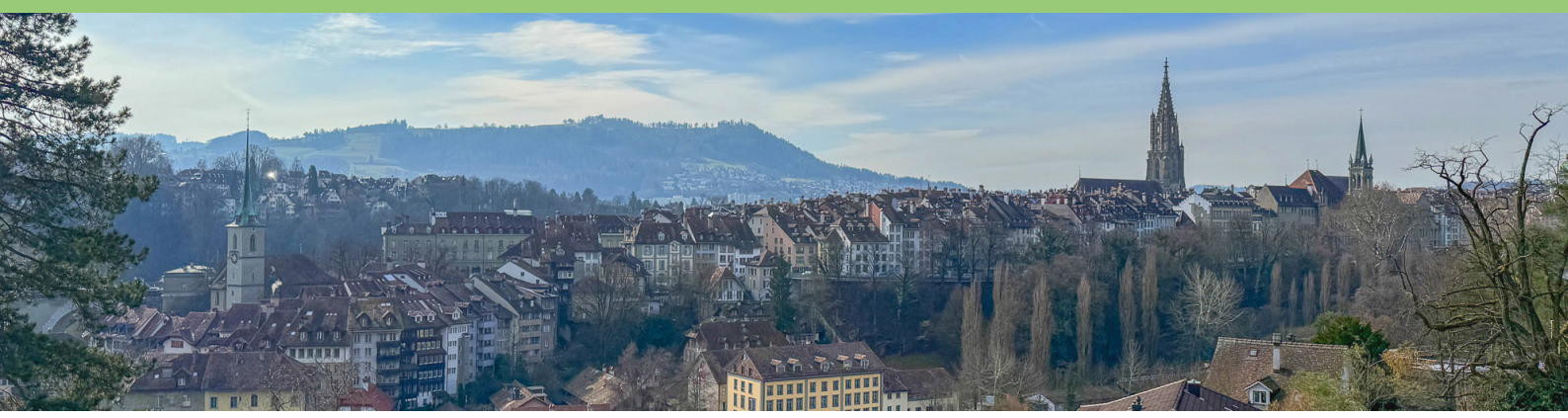


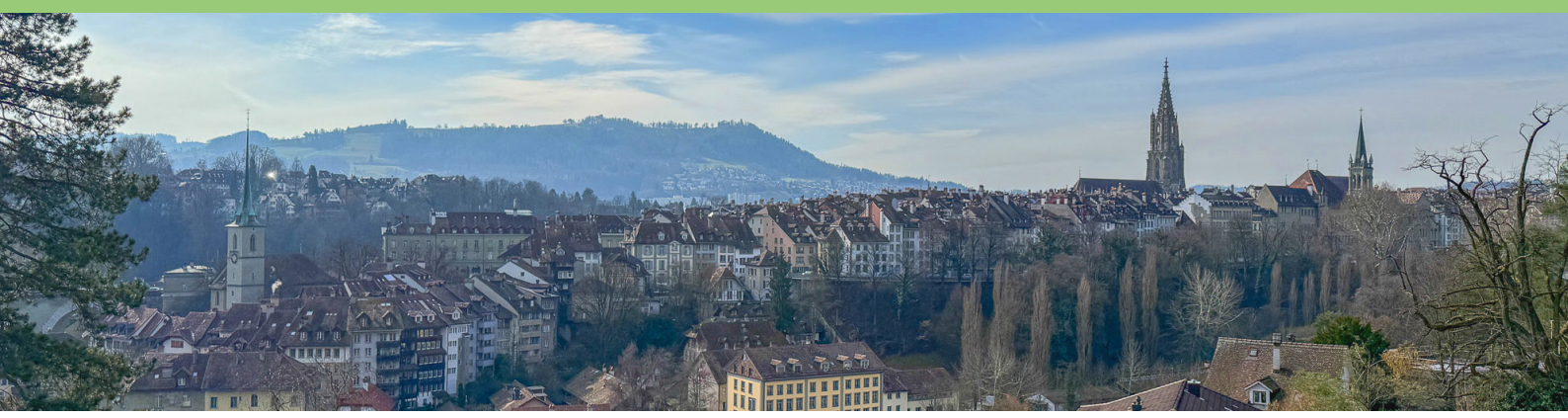


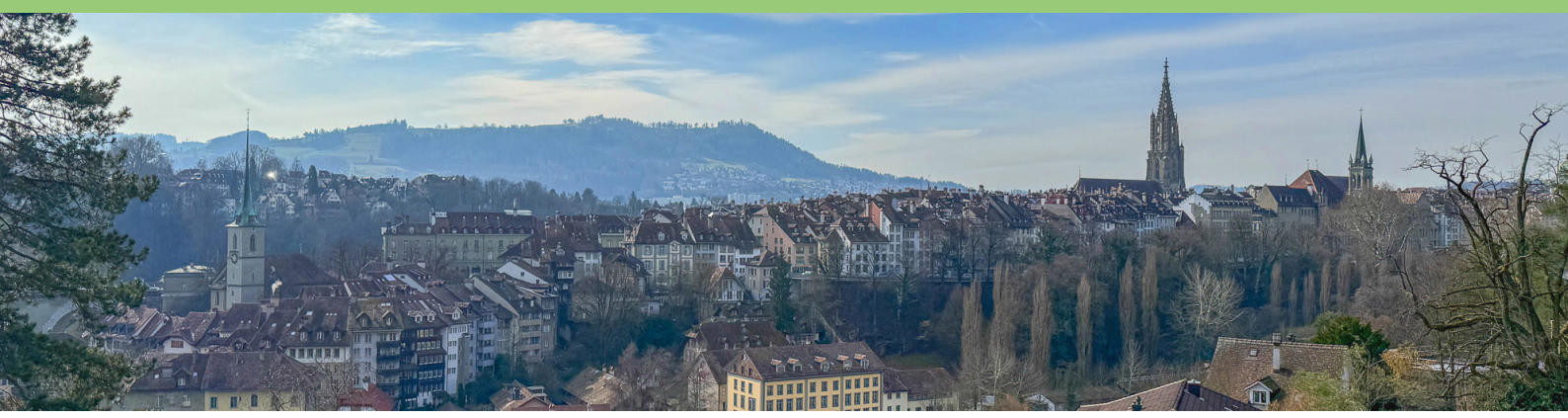


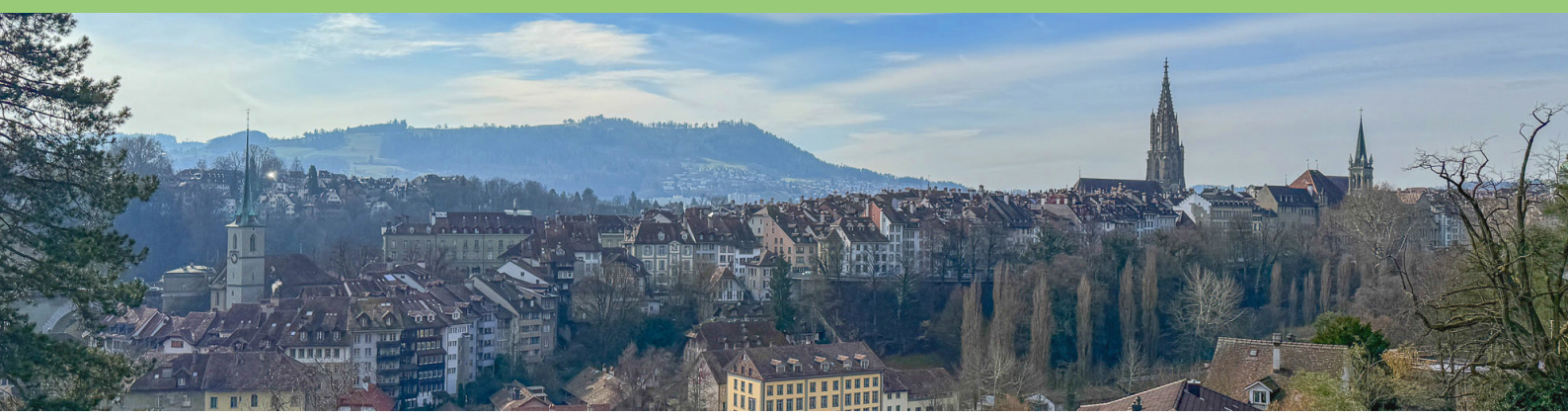
TIEFPARTERRE

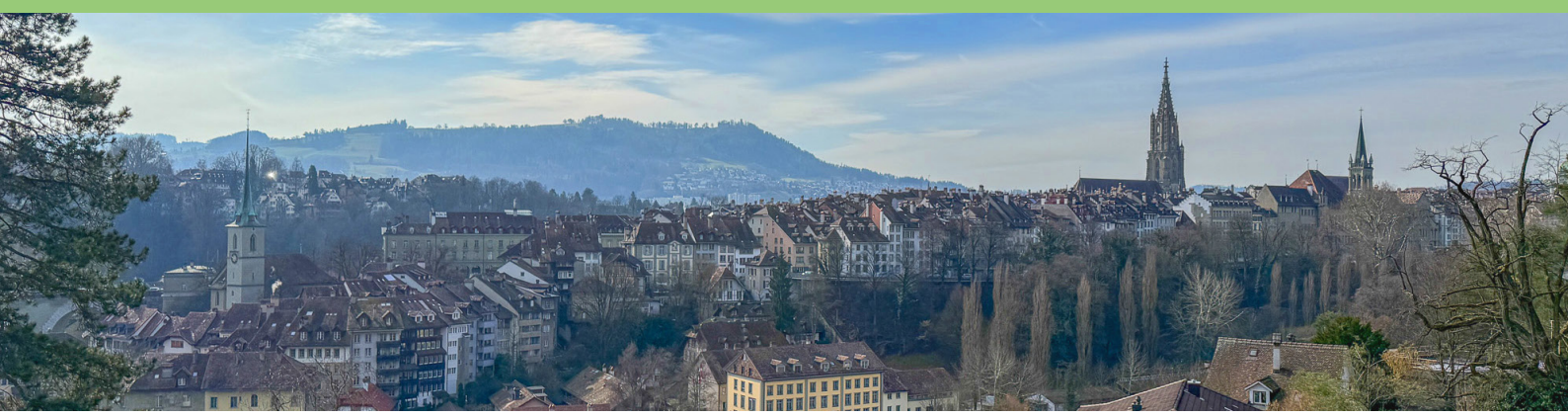


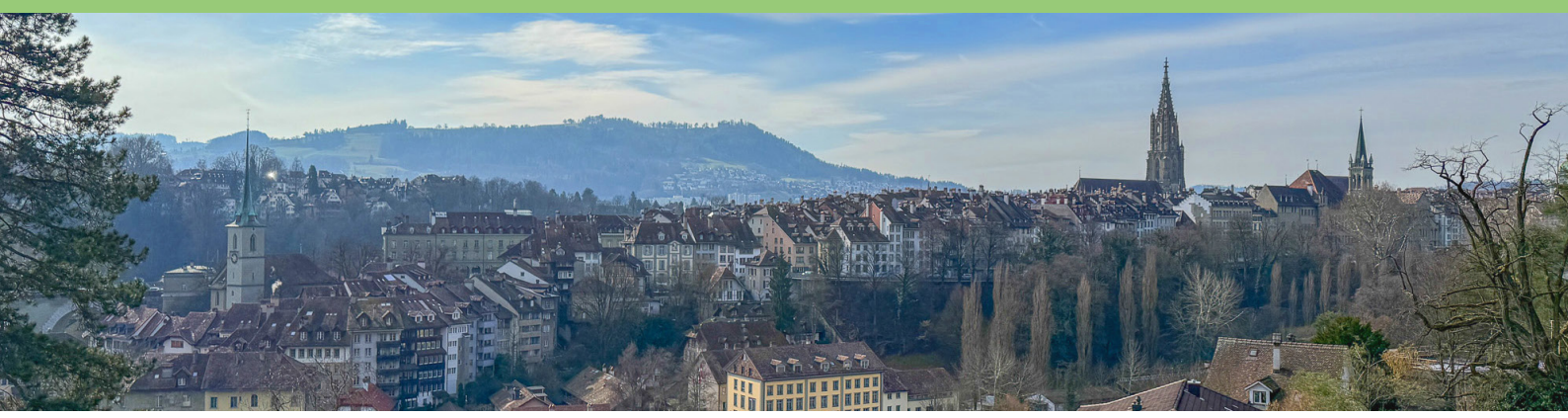


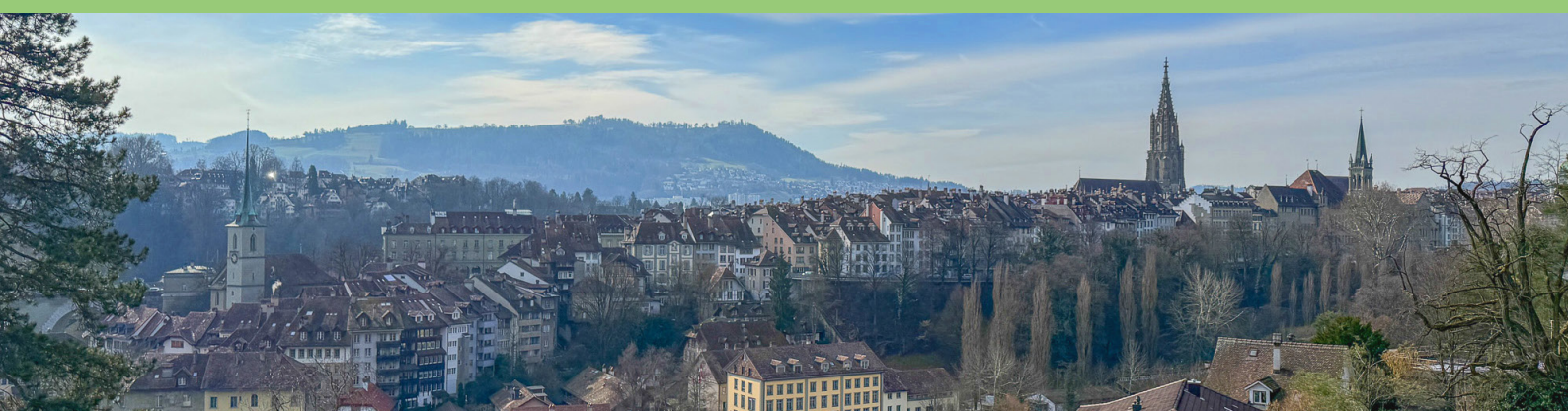






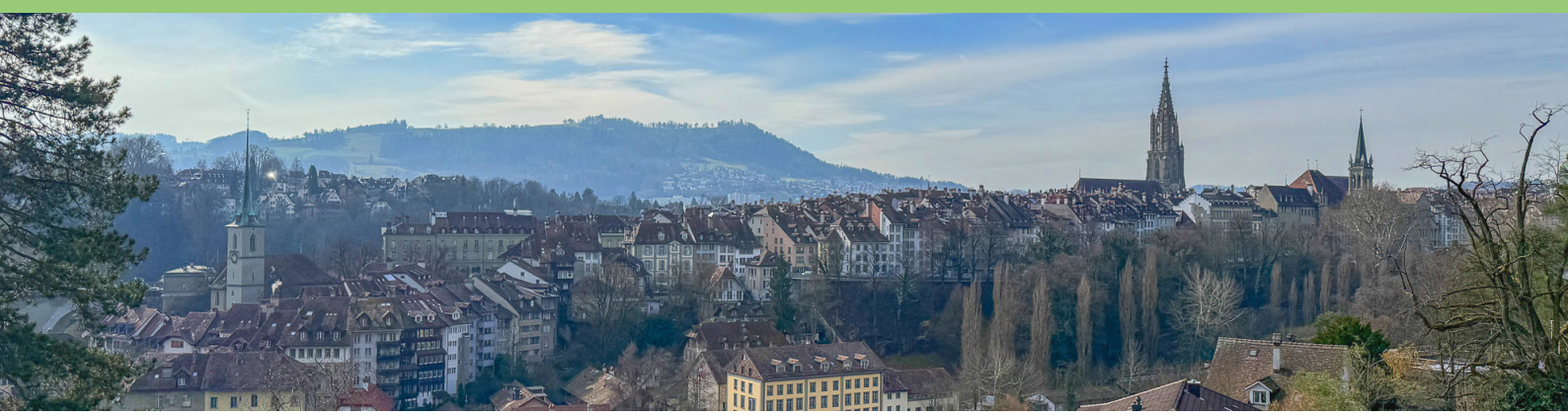


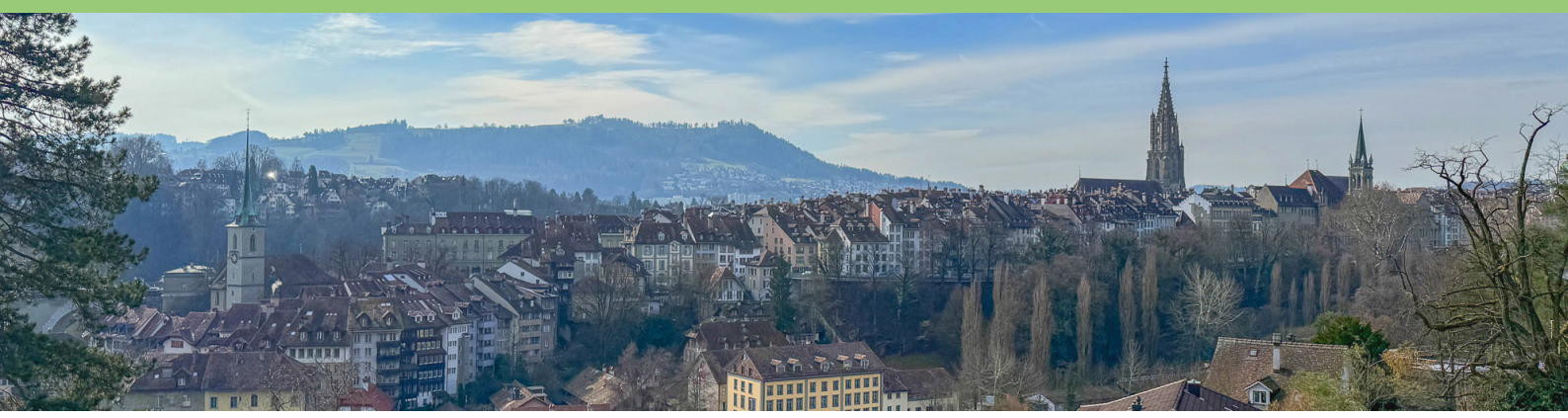


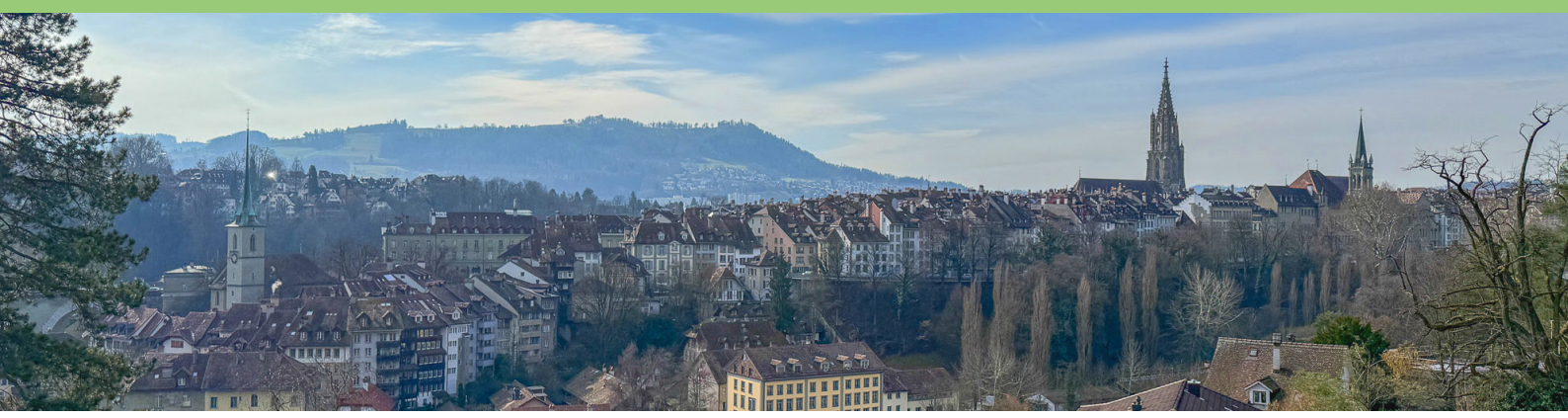


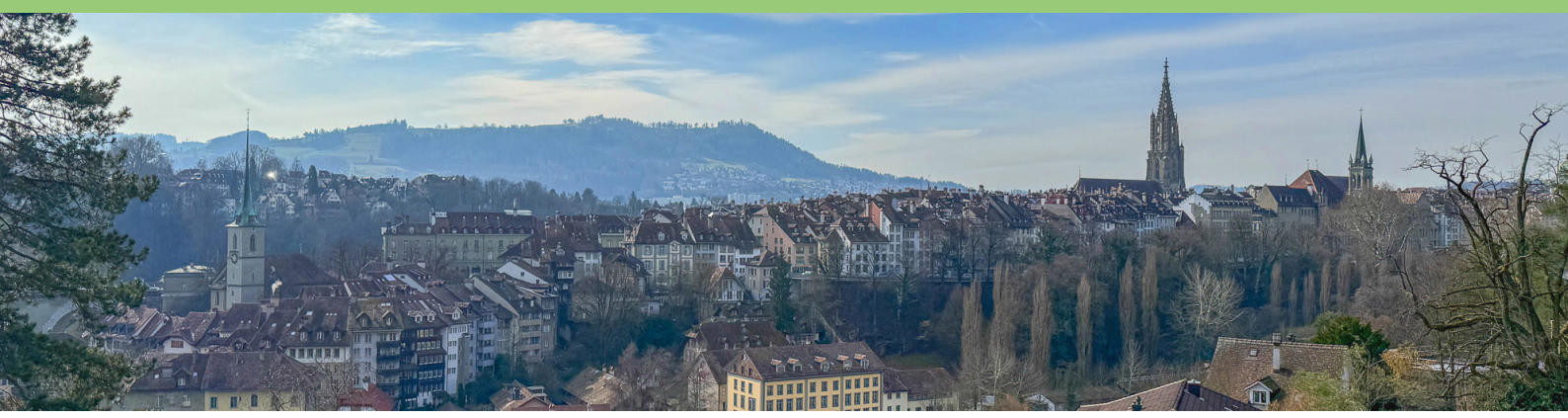
HOCHPARTERRE

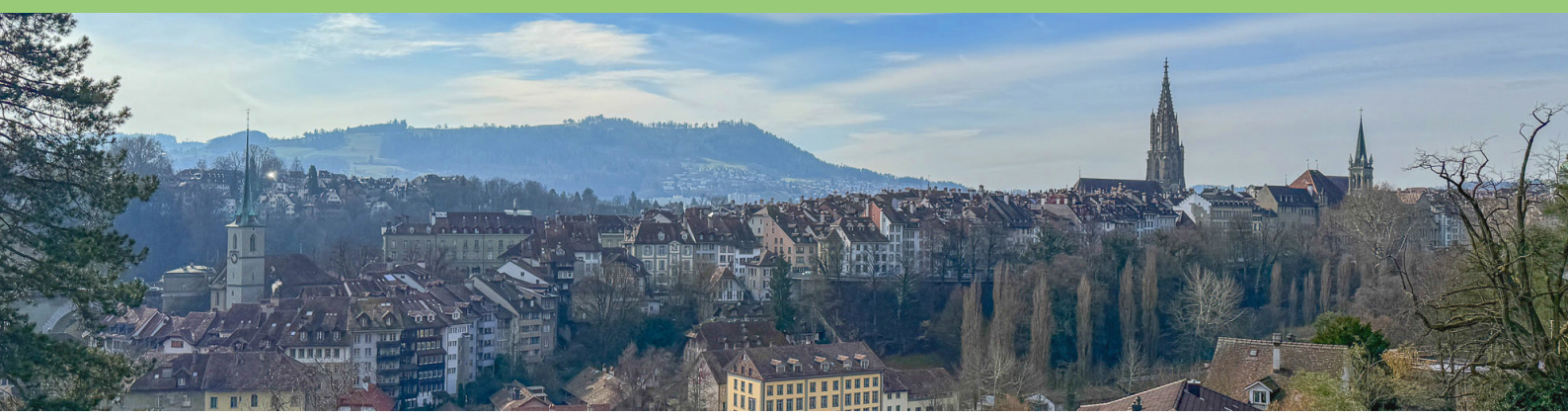


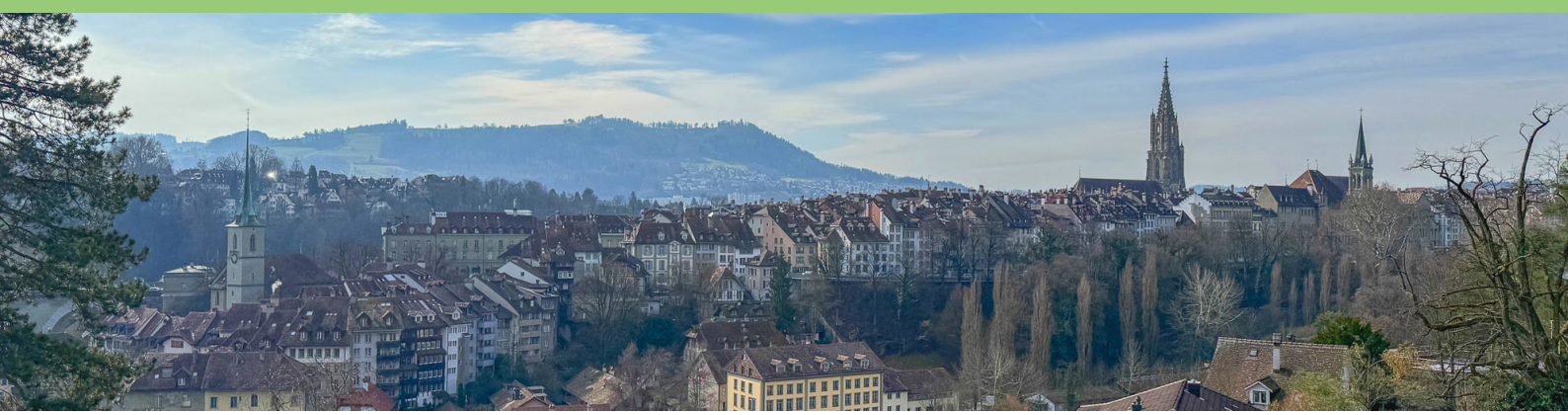






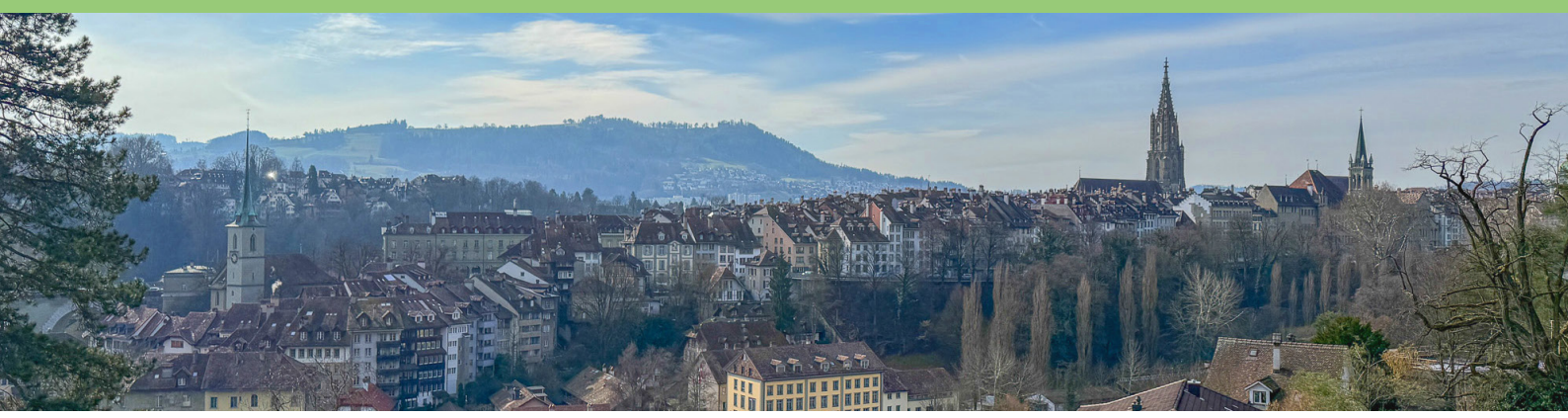


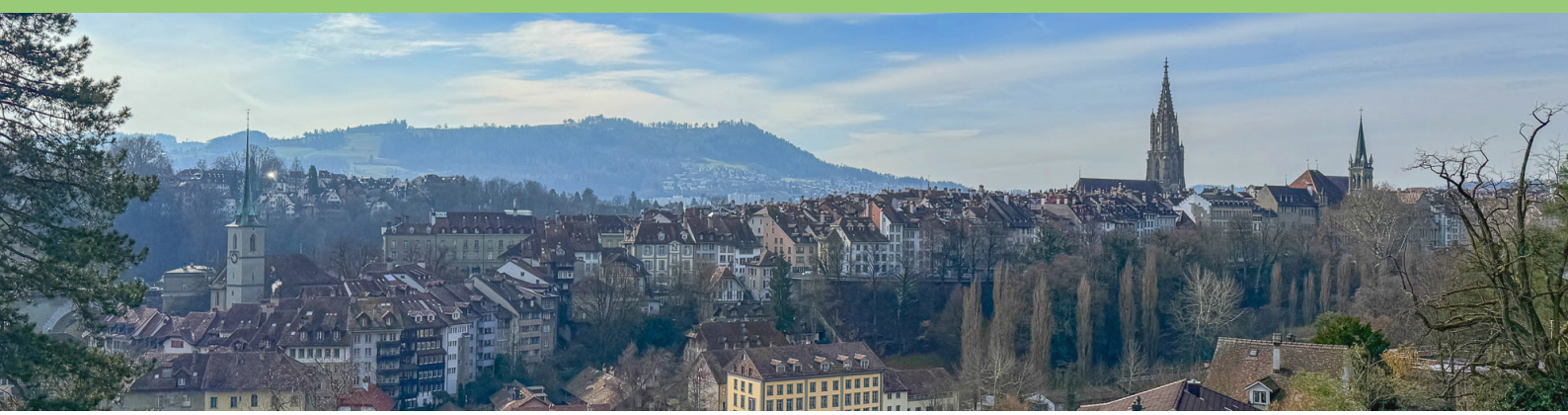


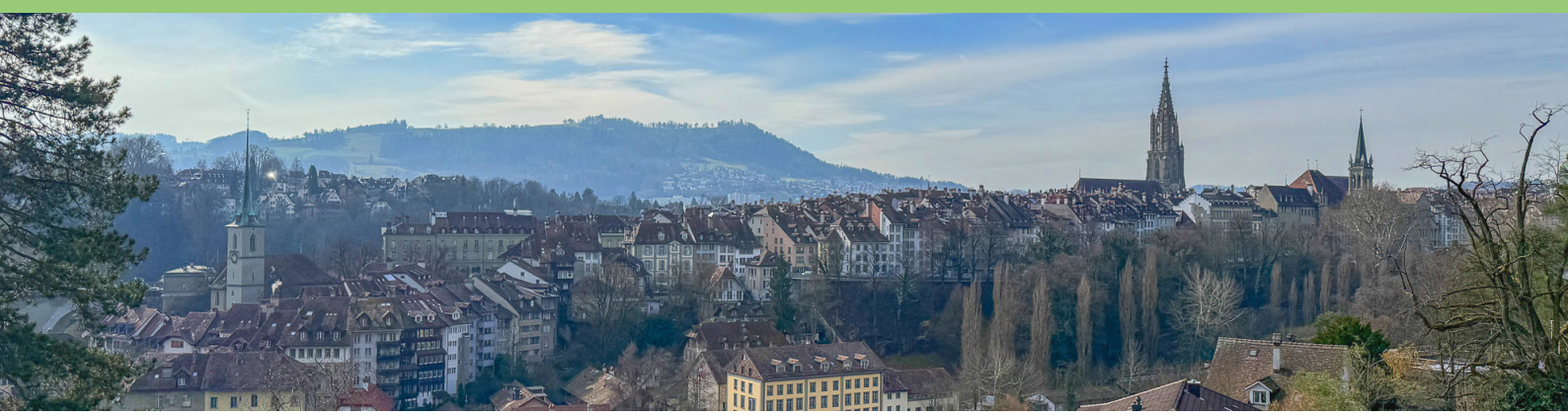


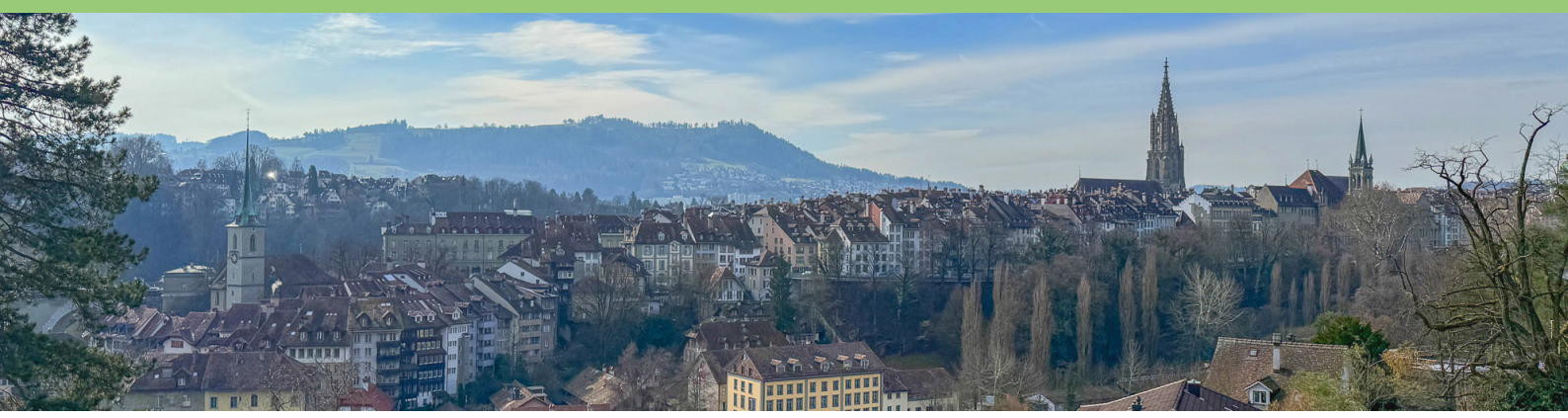
OBERGESCHOSS

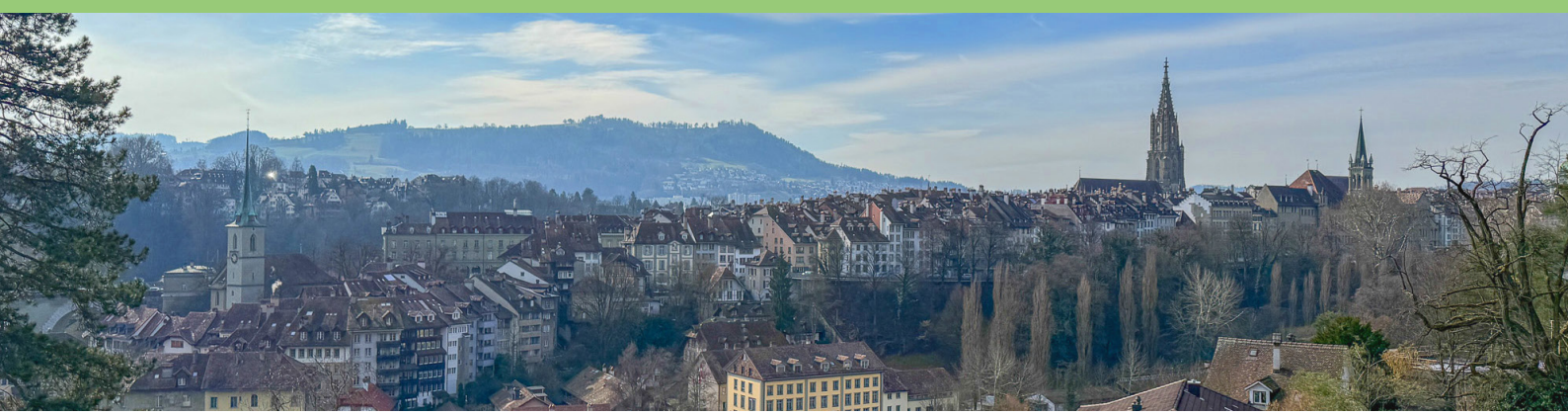






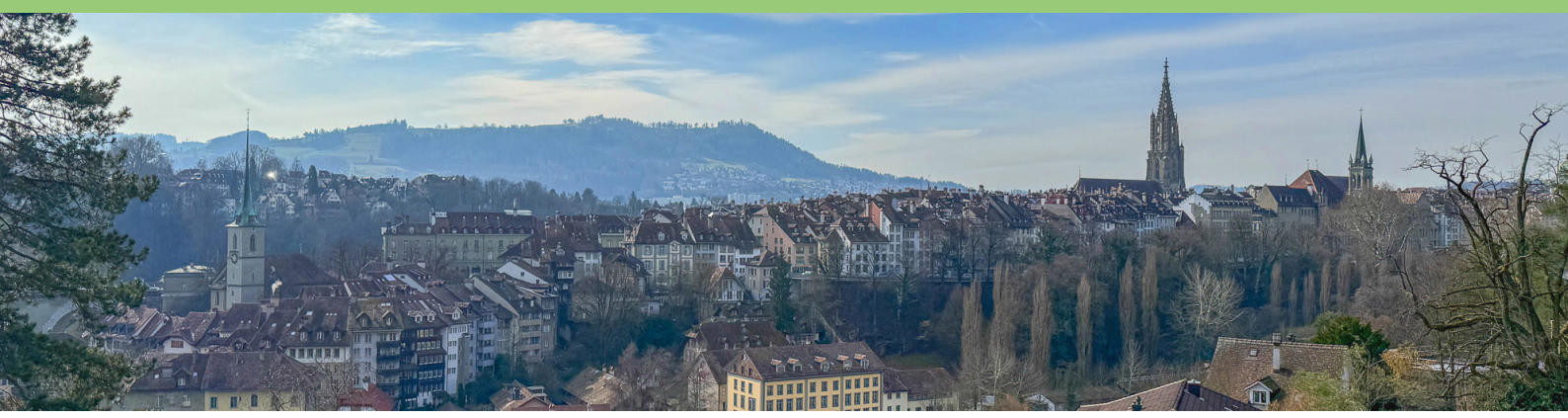


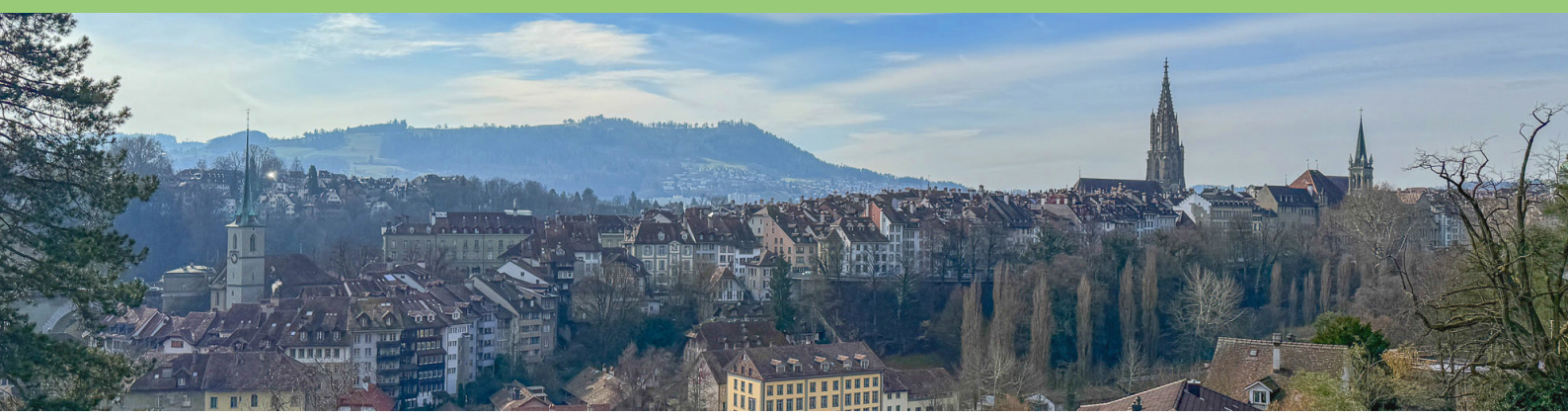


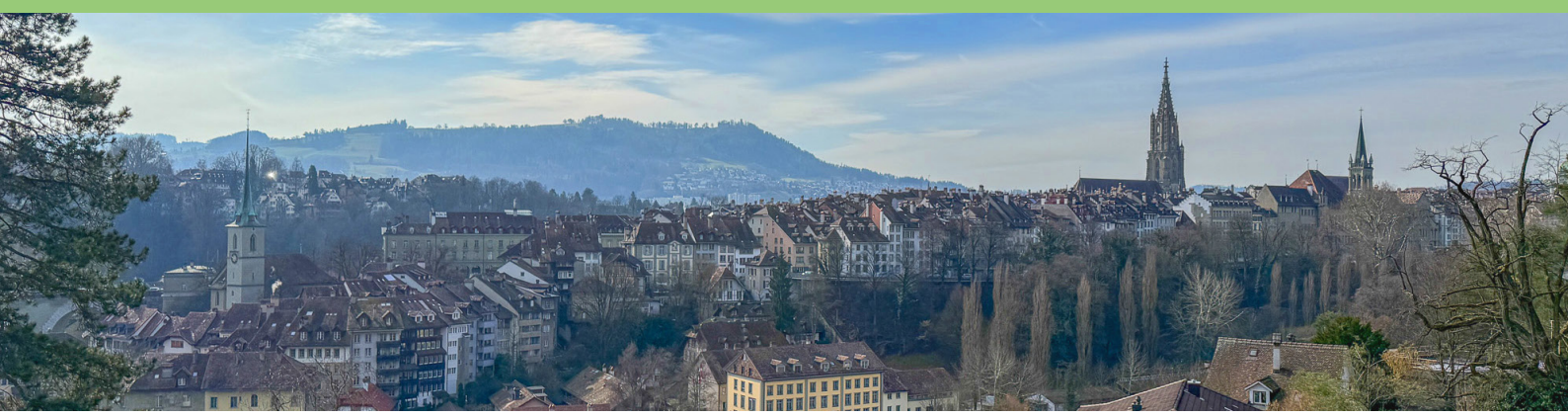


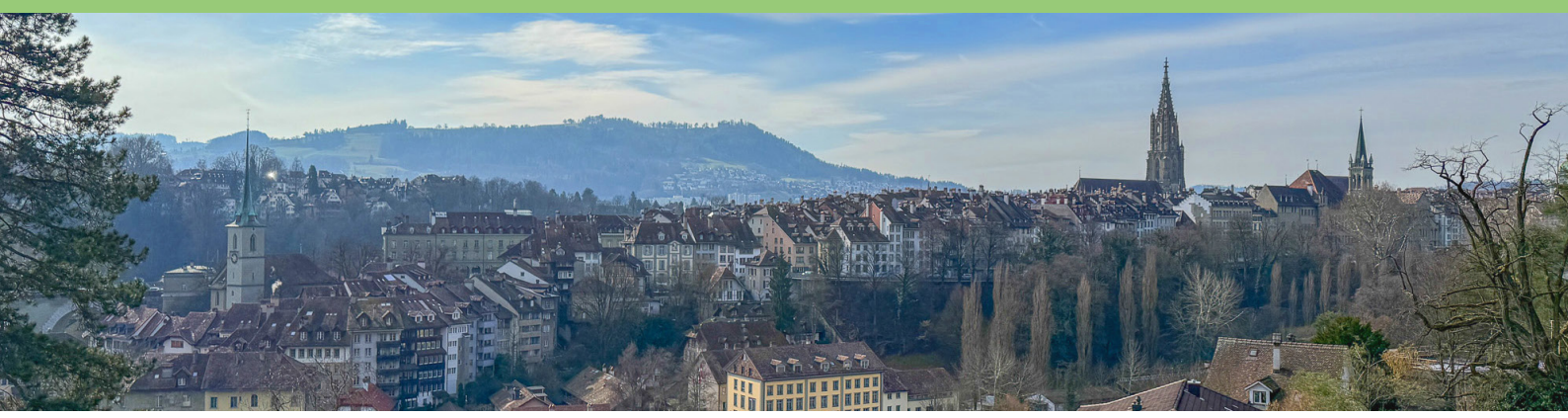
DACHGESCHOSS





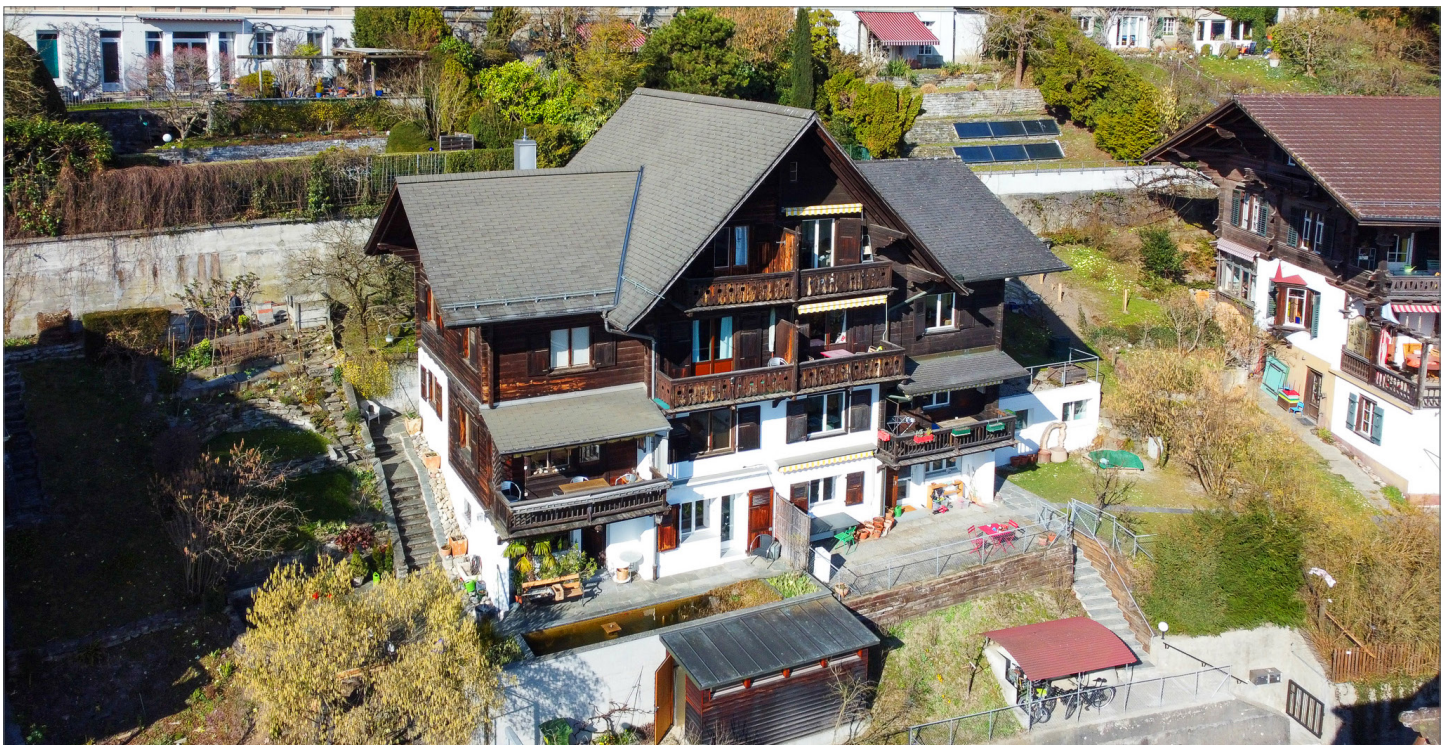
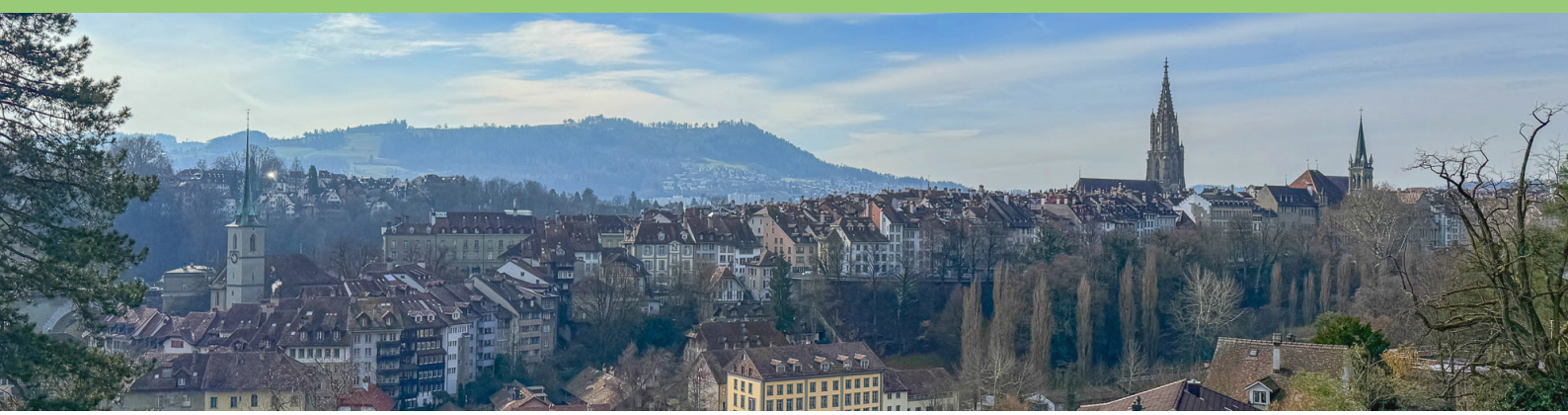


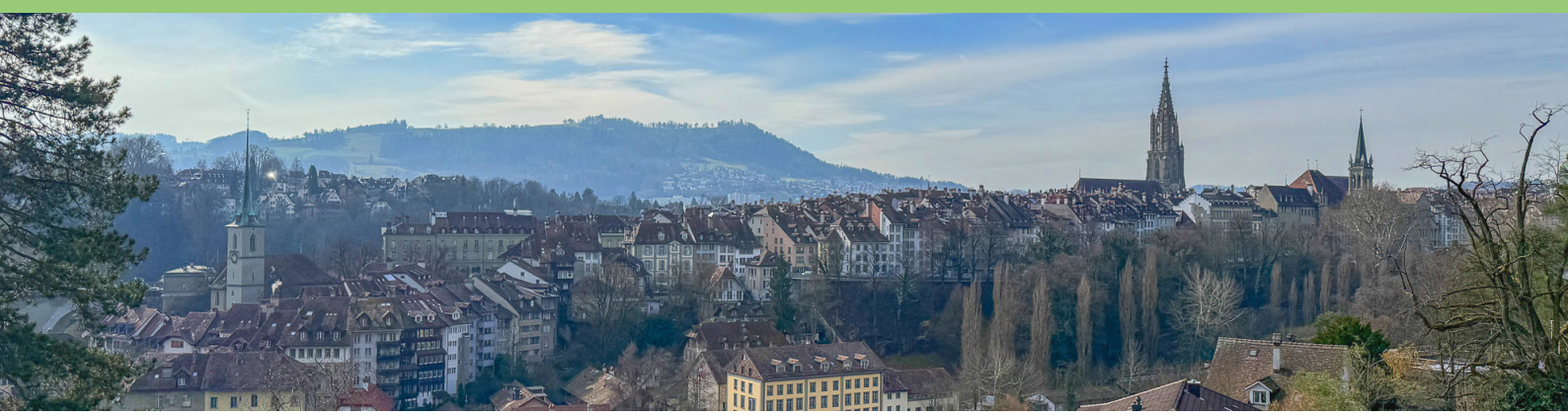


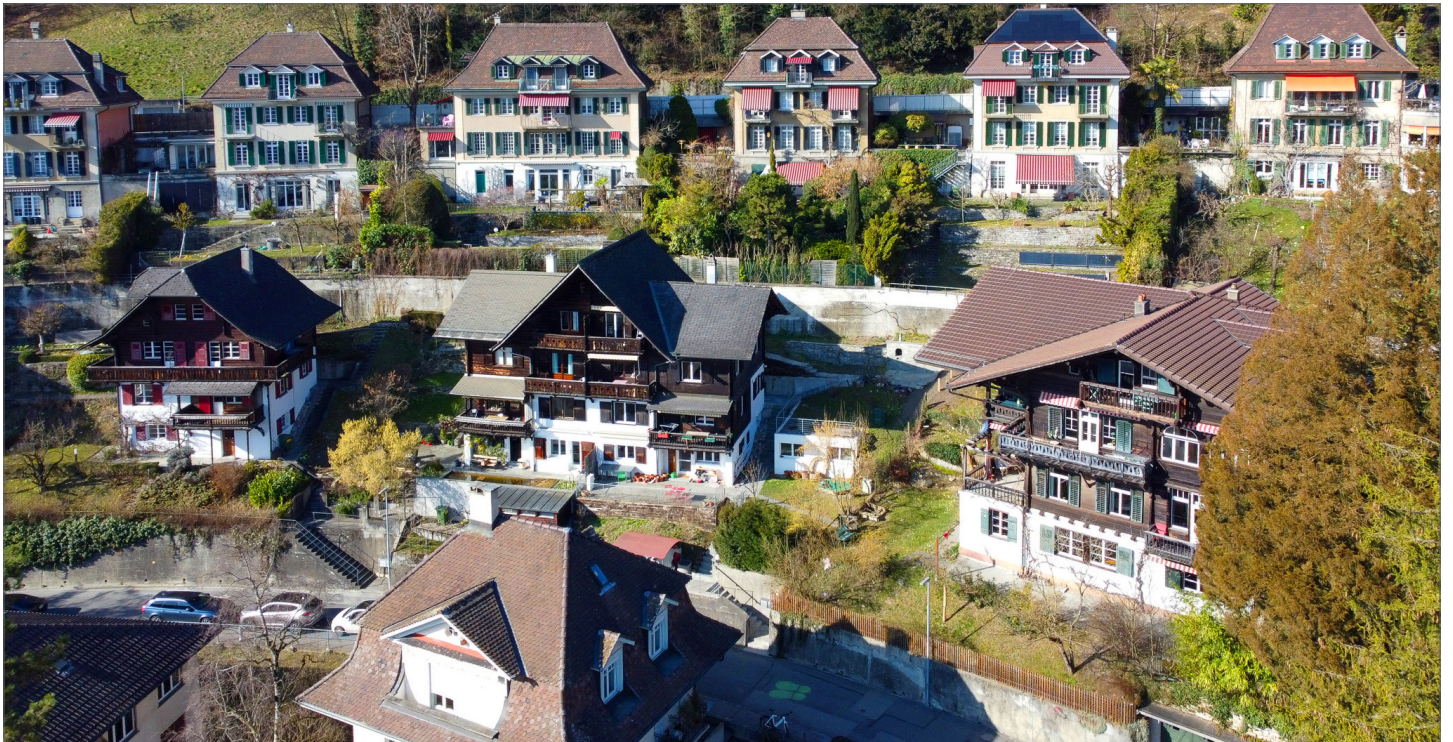
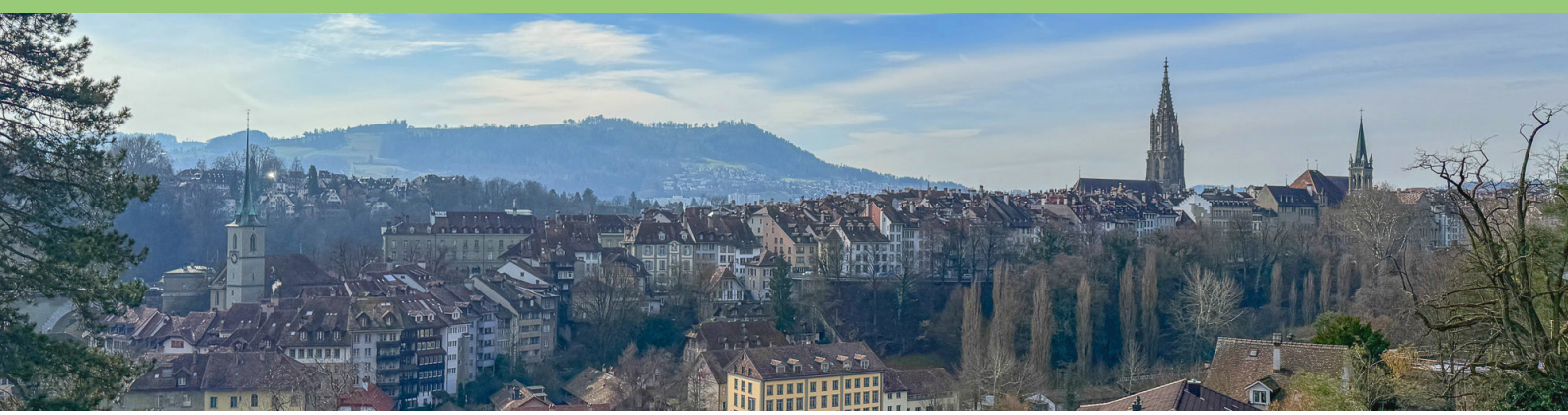


UMGEBUNG





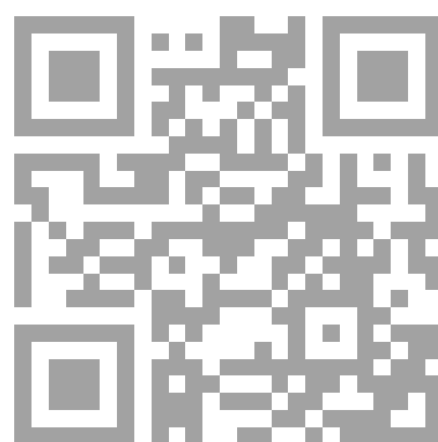






10 KONTAKT

Richtpreis	CHF 2'350'000.-
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