



EIGENTUMSWOHNUNG MIT TERRASSE 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

88 m²

Wohnfläche

30 m²

Terrasse (7.4 m² im Sondernutzungsrecht)

Wohnung

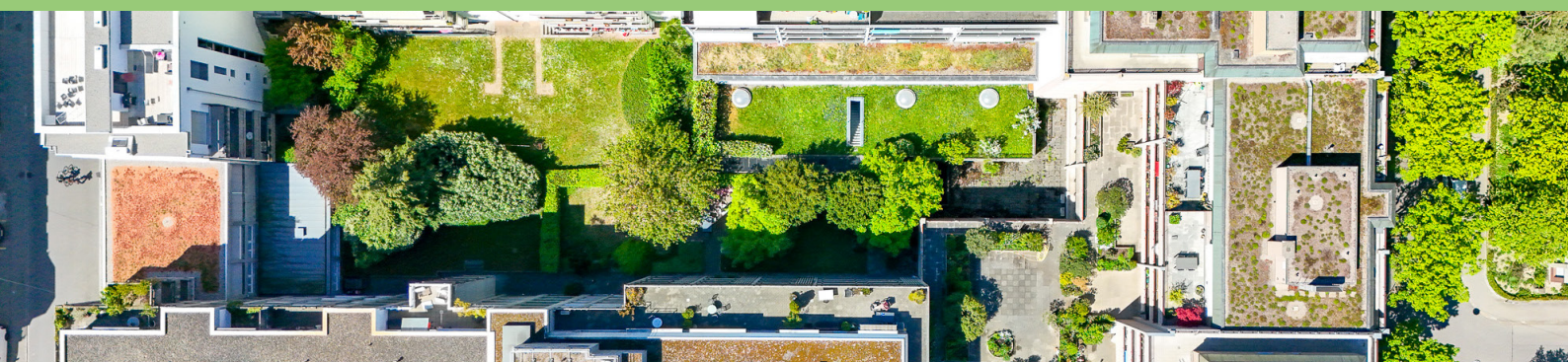
Die grosszügige 3.5 Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 88 m² befindet sich im 1. Obergeschoss (Lift vorhanden) der Liegenschaft an der Zähringerstrasse 23 im Berner Länggassequartier. Der Grundriss ist sehr ansprechend; die Wohnung verfügt über einen schönen Eingangsbereich (13 m²) mit praktischem Reduit, einer grosszügigen Küche (10 m² mit Platz für einen Esstisch), zwei Einzelzimmer (10 und 16 m²), zwei Nasszellen - ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC - sowie einen grossen Wohnraum (28 m²) mit bodenebener Fensterfront und Zugang zum gedeckten Sitzplatz (7.4 m²) inkl. Terrassenerweiterung (ca. 23 m²). Als Sondernutzungsrecht ausgeschieden ist gemäss Reglement der Sitzplatz von 7.4 m², der Rest der Terrassenfläche liegt auf allgemeinem Boden. Dies wird seit vielen Jahren durch sämtliche Bewohner des 1. Obergeschosses so genutzt. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil im Untergeschoss (8 m²) sowie ein Einstellhallenplatz. Die Wohnung sowie das Untergeschoss sind bequem mit dem Lift erreichbar. Die Wohnung ist in einem guten Zustand, die Küche datiert aus 2003 und 2011 wurden die beiden Nasszellen, der Bodenbelag im Wohnzimmer und im Eingangsbereich erneuert sowie die ganze Wohnung neu gestrichen.

STWEG

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Zähringerstrasse 21/23 wurde 1980 begründet und besteht aus 24 Wohneinheiten (2 Hauseingänge), jede mit individuellem Kellerabteil, einer grossen Gewerbeeinheit mit Lager im Erdgeschoss / Untergeschoss, drei Disponibelräumen und einer gemeinsamen Einstellhalle. Zur allgemeinen Benutzung stehen im Untergeschoss eine Waschküche, ein Trocknungsraum, ein Veloabstellraum und ein Autowaschplatz. Die Gemeinschaft eröffnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 30.04.2025 ist CHF 452'770.-. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Im 2014 / 2015 wurde die Fassade, die Balkonverglasungen, die Liftanlagen, die Haustechnik (Elektroverteilung), die Briefkastenanlage, das Treppenhaus (Malerarbeiten) sowie die Umgebung erneuert. Zudem wurde die Liegenschaft 2020 ans Wärmeverbundsnetz des EWB angeschlossen. Die Fernwärme des Energieverbundnetzes Forsthaus stammt zu 75% aus erneuerbaren Energieträgern.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich im Länggassequartier im nördlichen Stadtgebiet von Bern. Die Länggasse bildet die Hauptachse des Quartiers und beherbergt viele Geschäfte und Restaurants. Durch seine Nähe zum Hauptbahnhof sowie zur Altstadt ist das Quartier ein beliebter Wohnort. Zudem ist das Länggassequartier Standort der Universität Bern und seiner Institute und durch die vielen Studenten sehr lebendig. Zu früheren Zeiten war die hintere Länggasse von Industriebauten (Chocolat Tobler und Maschinenfabrik Von Roll) und den dazu gehörenden Arbeitersiedlungen geprägt, aber heute ist das ganze Quartier hauptsächlich ein Wohnquartier. Nördlich an das Quartier grenzt der Bremgartenwald, ein beliebtes Naherholungsgebiet.



2

FACTS

Adresse

Zähringerstrasse 23
3012 Bern

Richtpreis

CHF 880'000.-

Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

Grundbuch

- GS Nr. 420 (Stammgrundstück)
Grundstücksfläche: 922 m²
- GS Nr. 420-18 (Eigentumswohnung)
Amtlicher Wert: CHF 405'000.-
Wertquote: 2'786 / 100'000

Grundpfandrechte

Es bestehen 3 Namen-Papier-Schuldbriefe im Wert von CHF 190'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte

- Bund: CHF 16'980.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 14'390.-

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 2'000.-
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 2'500.-
- Einlage Erneuerungsfonds: CHF 1'500.- p.a.
- Einstellhallenplatz: CHF 150.- pro Jahr
- Liegenschaftsteuer: CHF 608.- pro Jahr

Gefahrenkarte, Altlastenkataster, Bauinventare

Keine Einträge

Haustechnik

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

Unterhaltsarbeiten

- 2015: Erneuerung Liftanlage, der Briefkastenanlage, Sanierung Elektroinstallationen, Sanierung Sanitärinstallationen (STWEG)
- 2014: Fassadensanierung inkl. Balkonverglasungen, Malerarbeiten Treppenhaus
- 2011: Sanierung Nasszellen, Erneuerung Bodenbelag Wohnzimmer und Eingangsbereich, Malerarbeiten ganze Wohnung
- 2003: Küchensanierung inkl. Elektroverteilung
- 1980: Baujahr

Erneuerungsfonds

Stand EF STWEG: CHF 452'770.-

Anteil Wohnung: CHF 12'614.- (2'786 / 100'000)

Wohnzone, Bauklasse, Klassifizierung

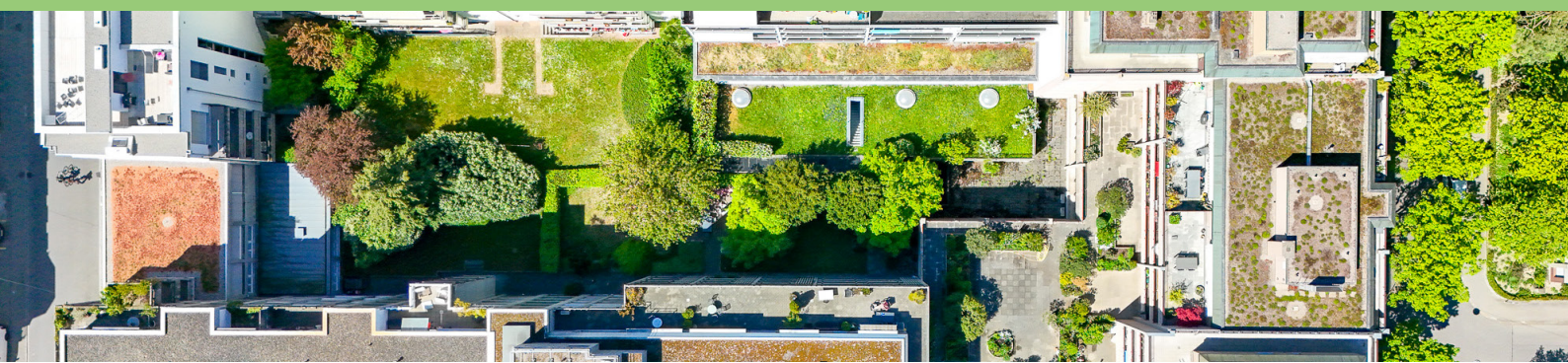
Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone / Bauklasse 5. Die Zone dient der Wohnnutzung sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen bis zu einem Vollgeschoss. Die Geschosszahl beträgt 5 Vollgeschosse.



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“ (Buslinie 20 und die Postautolinien 102, 103, 104, 105, 106 und 107) liegt in rund 200 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 Länggassequartier verschiedenste Institutsgebäude der Universität Bern. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar.





4

GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	420-18 Eigentumswohnung Nr. 18 im 1. Obergeschoss und Nebenraum in Gebäude Nr. 23 (Wertquote: 2786/100'000)
Grundstücksfläche	922 m ²
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Wegrecht zug. GS Nr. 322 (1875) (L) Zu- und Vorfahrtsrecht zug. GS Nr. 42 (1875) (R) Ueberbaurechte zul. GS Nr. 98 (1980) (R) Mitbenutzungsrecht der Brandmauer zul. GS Nr. 98 (1980) (R) Durchfahrtsrechte zul. div. GS (1988) (R+L) Fusswegrechte zug./zul. div GS (1988) (L+R) Heizzentrale und Lüftungsanlage zug. GS Nr. 98 (1988) (L) Kanalisation zug. GS Nr. 98 (1988) (L) Brandmeldeanlage zug. div. GS (1988) (R) Autorampe zul. GS Nr. 322 (1988) (R) Containerplatz zul. GS Nr. 322 (1988) (R) Dachterrasse zul. GS Nr. 98 (1988) (R) Autowaschplatz zul. GS Nr. 98 (1988) (R) Abstellplatz für Mofas und Fahrräder zul. GS Nr. 98 (1988) (R) Containerraum zul. GS Nr. 98 (1988) (R) Parkplätze zul. GS Nr. 98 (1988)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Stockwerkanteile verpfändet (1980) Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (1980)
Vormerkungen	Keine

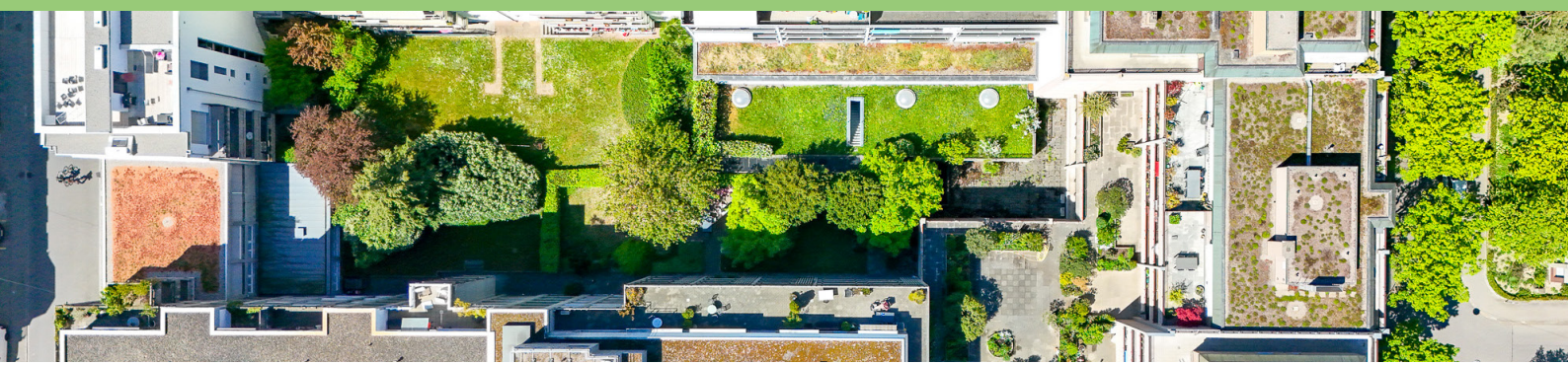




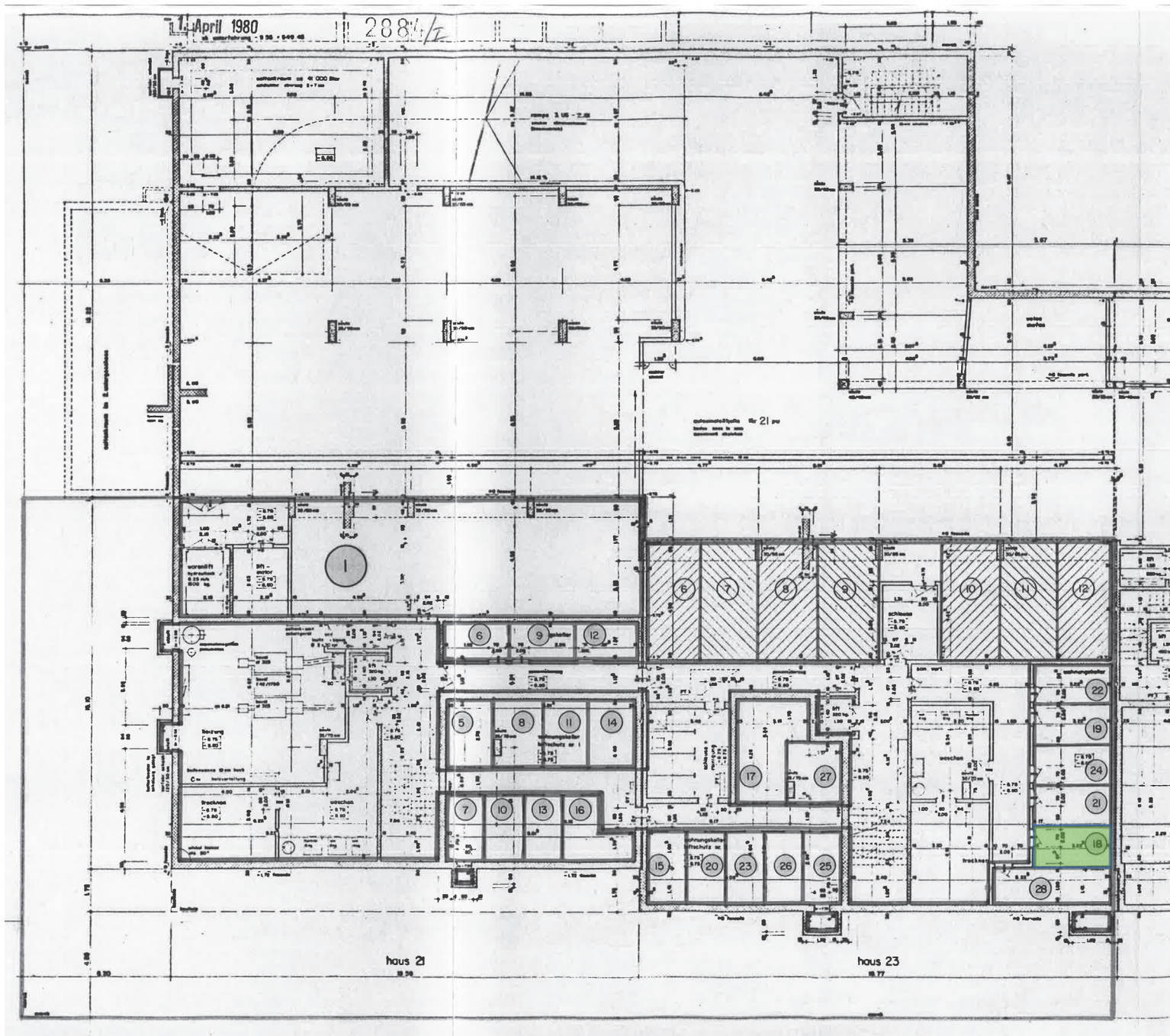
5 GRUNDRISSE

1. Obergeschoss



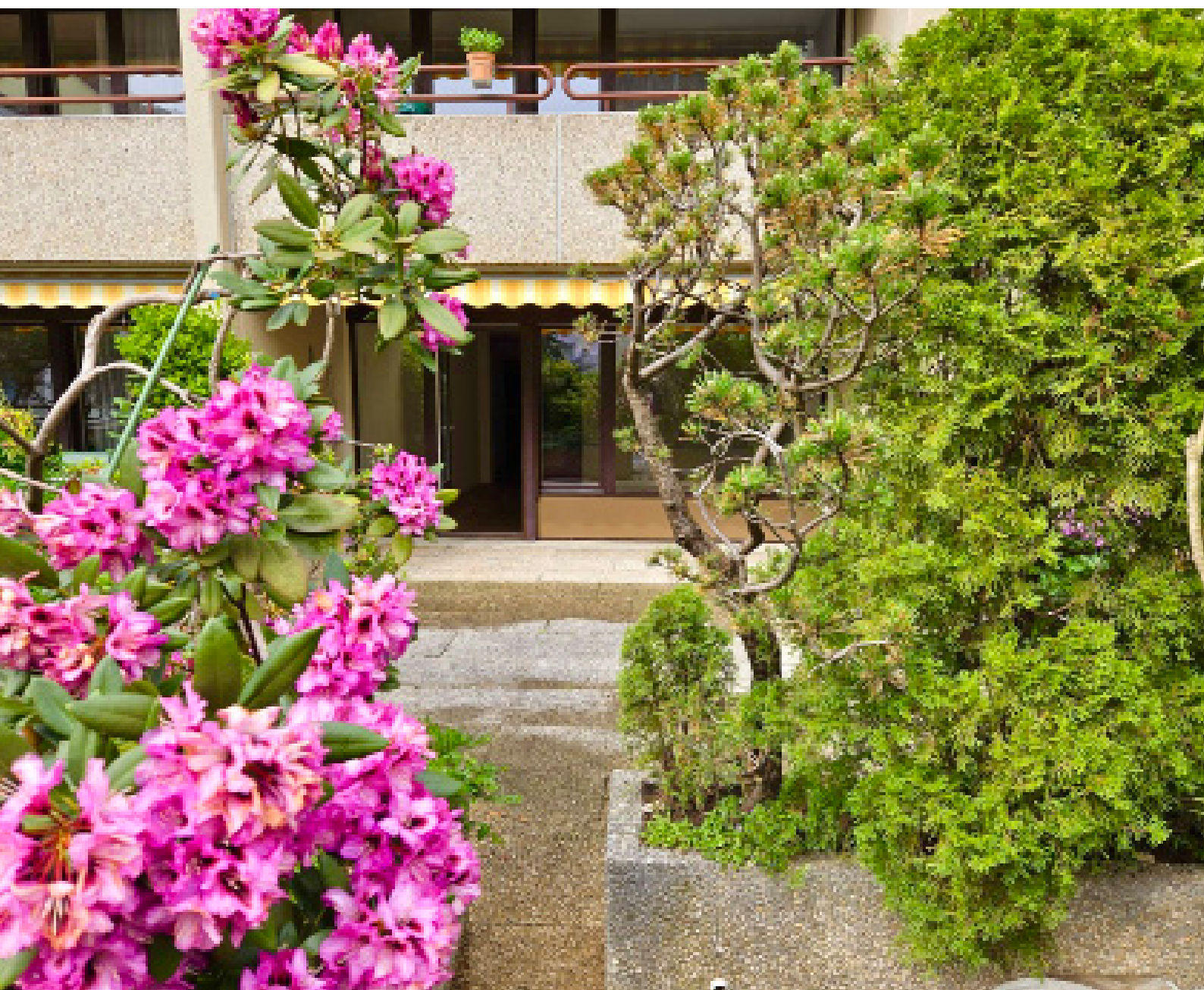


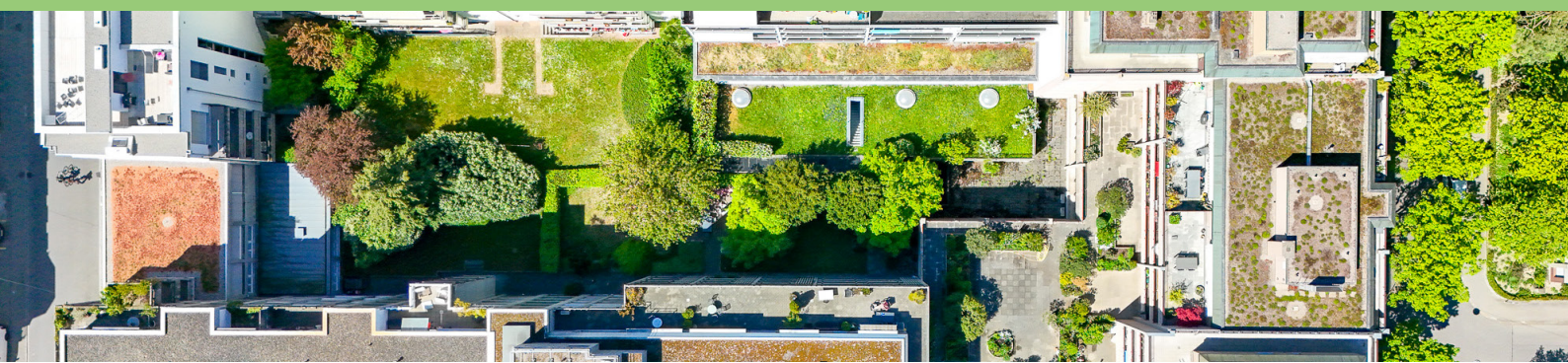
Untergeschoss

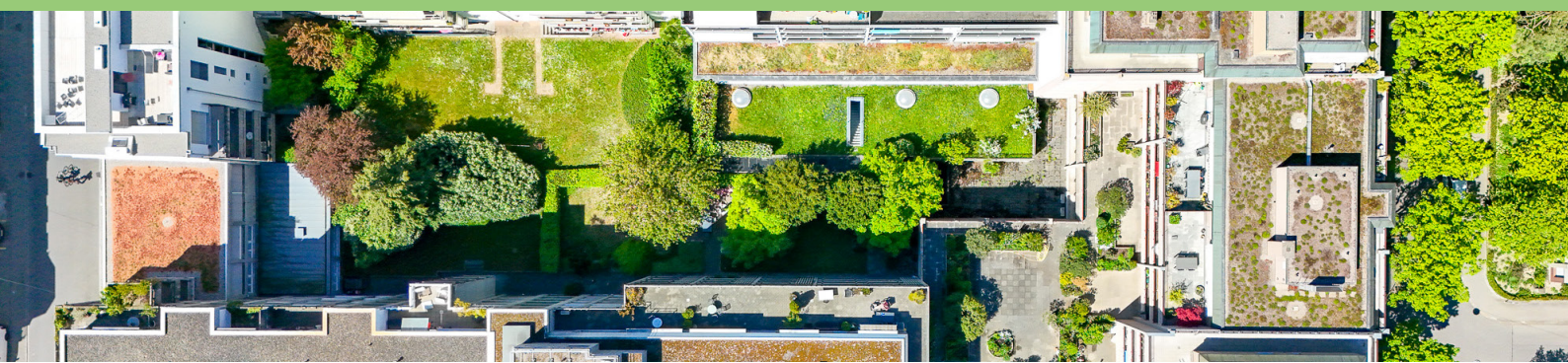


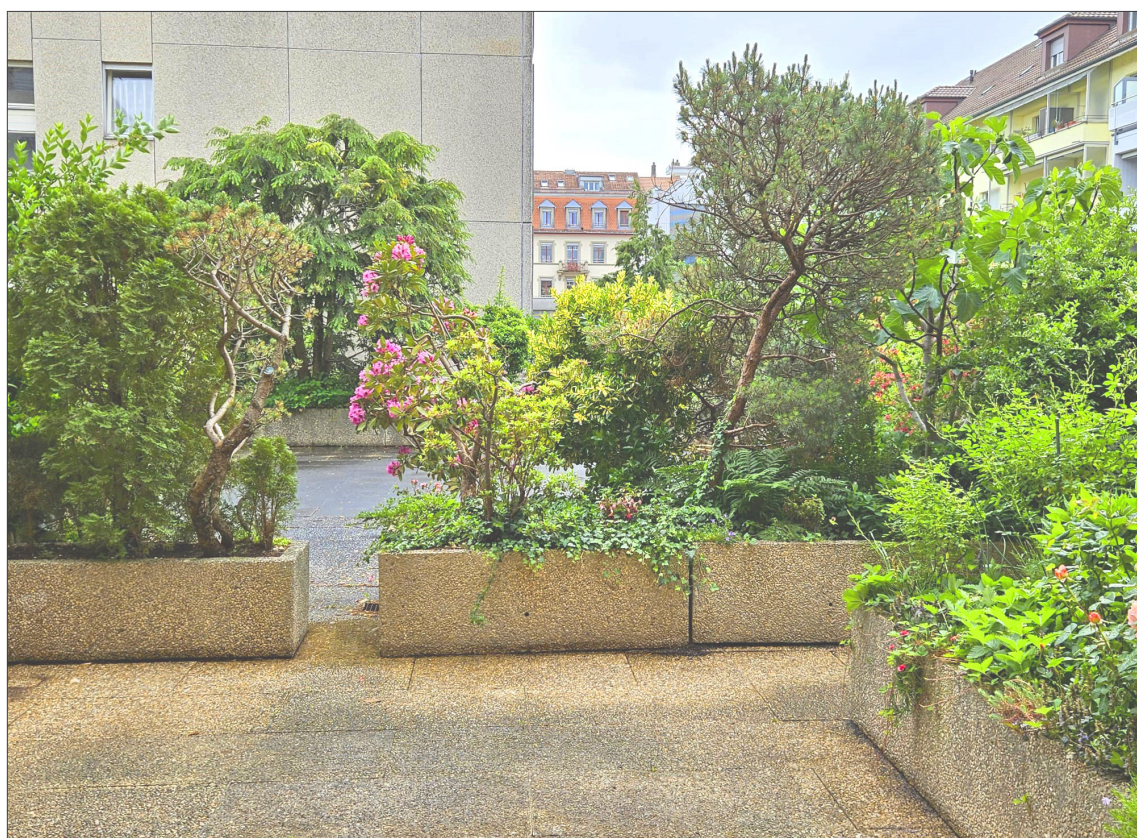


6 IMPRESSIONEN

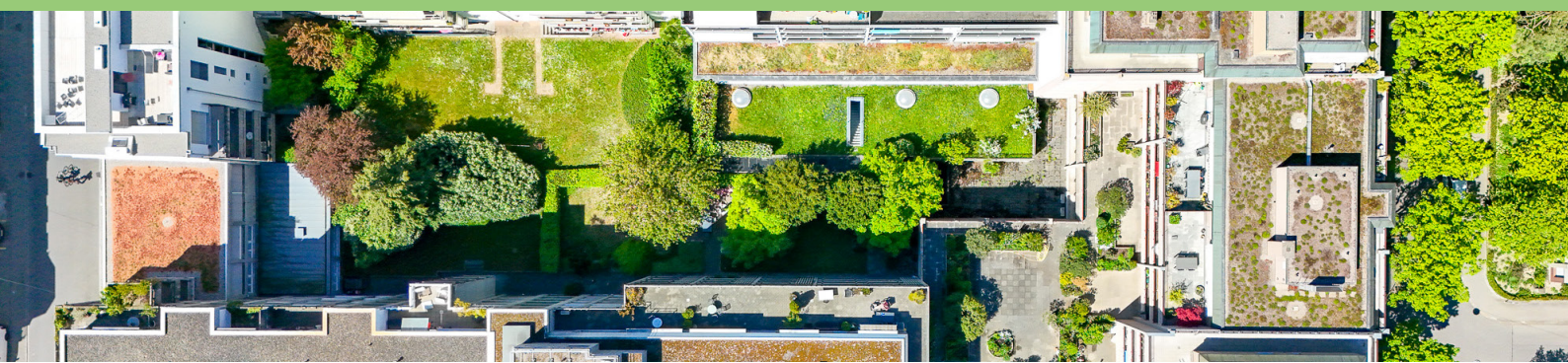












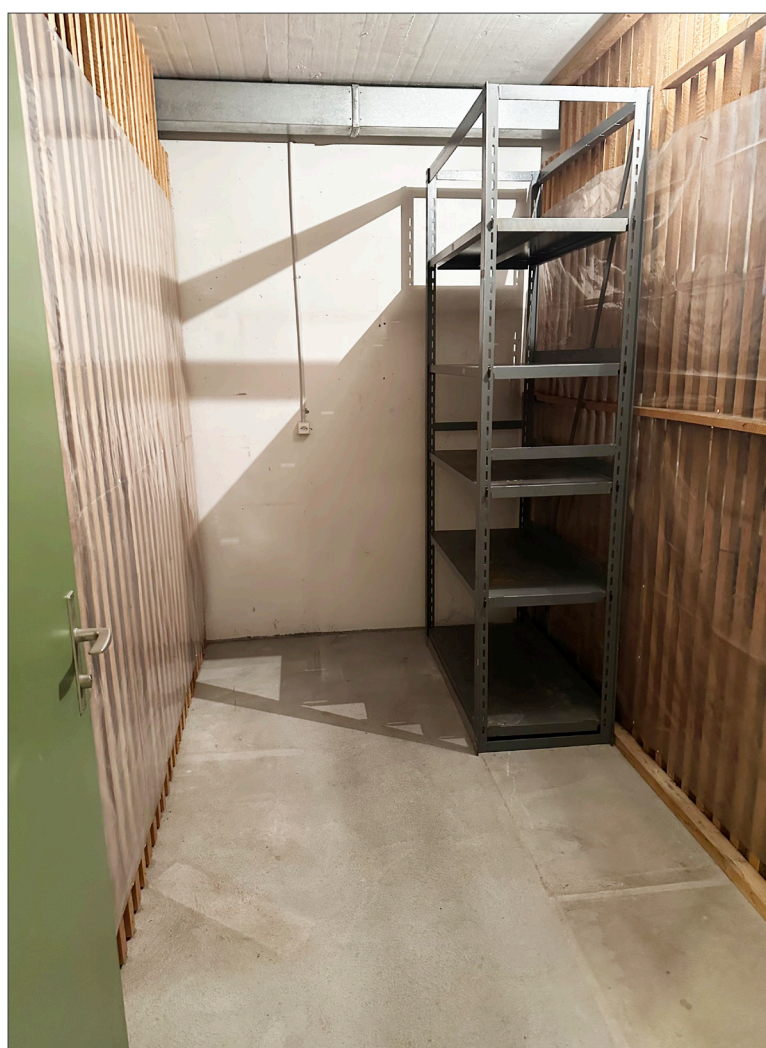


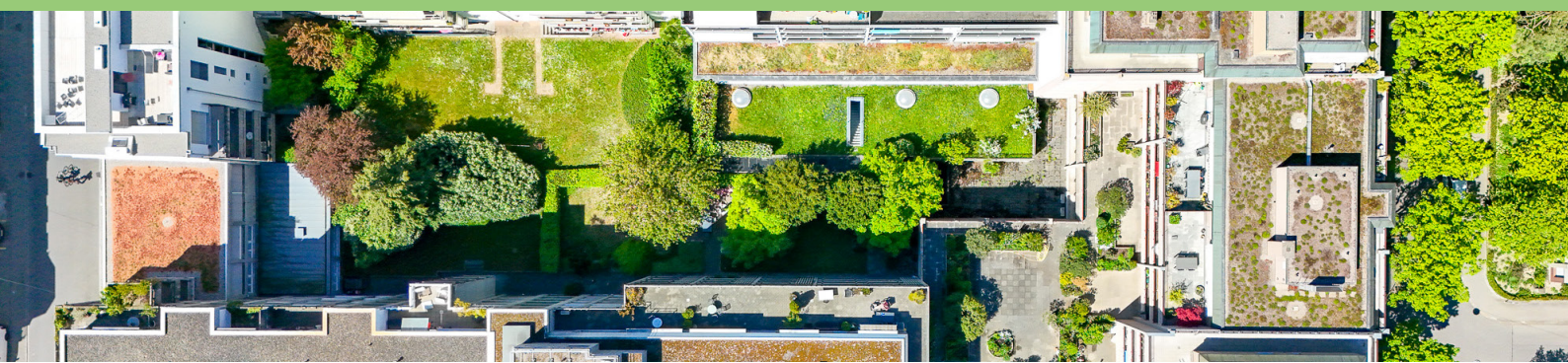




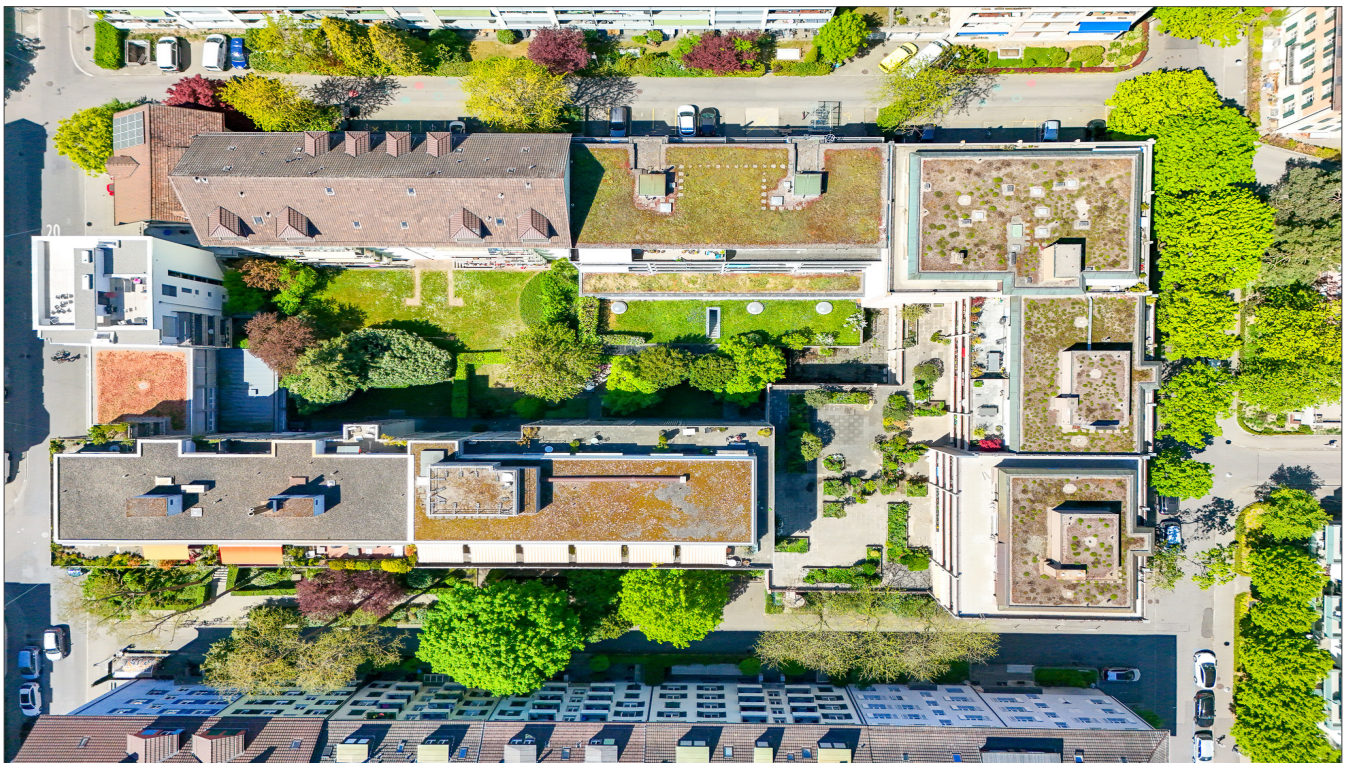
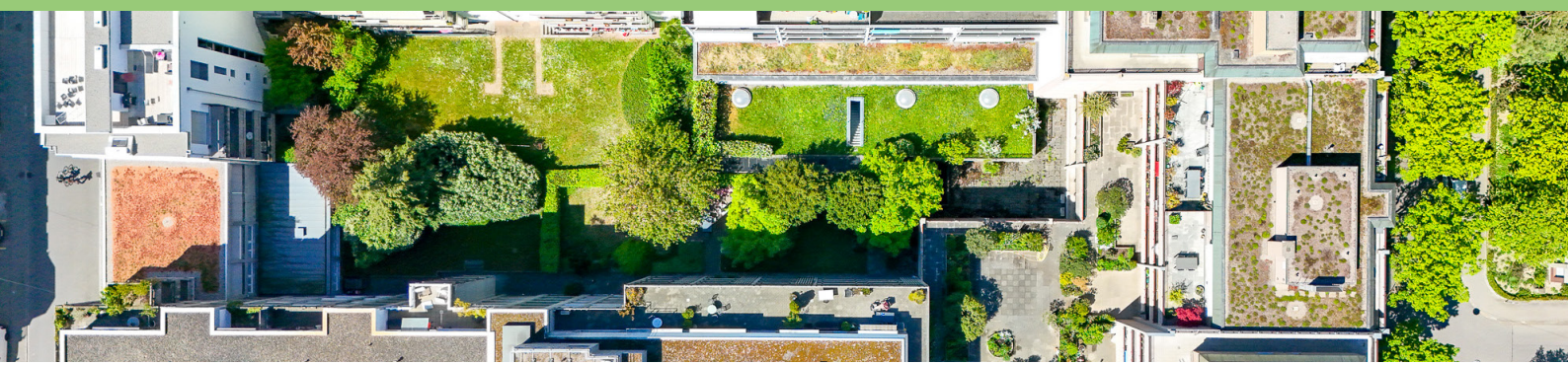










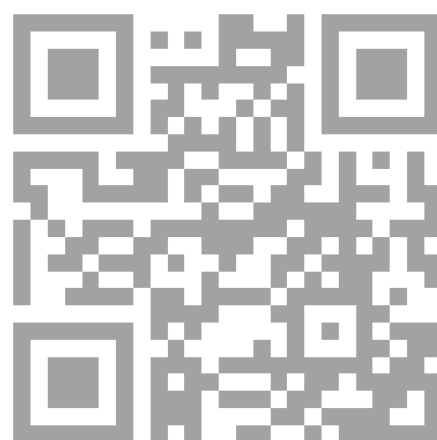




7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 880'000.-
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