



VON GRAFFENRIED
VERMARKTUNG

Ihr STWE-Projekt

Saniertes Wohn- und
Geschäftshaus in der
Länggasse

Gesellschaftsstrasse 39, 3012 Bern





Inhalt

3	Übersicht
4	Makrolage
5	Mikrolage
6	Grundstück / Katasterplan
7	Grundbuch
8	Liegenschaftsbeschrieb
9	Planunterlagen
14	Eigentümerkosten
15	Impressionen
20	Verkaufsprozess
21	Kontakt
22	Über uns



Ideales STWE-Projekt in beehrter Stadtlage

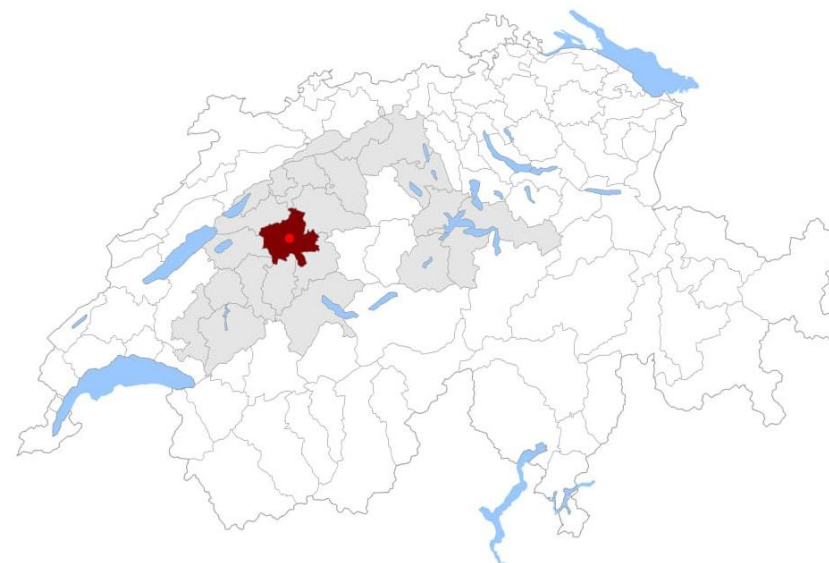
Im begehrten Länggass-Quartier befindet sich das repräsentative Wohn- und Geschäftshaus an der Gesellschaftsstrasse 39. Die Liegenschaft umfasst überwiegend Wohnnutzung mit einem kleinen Gewerberaum sowie eine grosszügige Gartenfläche auf der hofseitigen Erdgeschosswohnung. Sämtliche Einheiten sind vollvermietet; der jährliche Nettomietzins beträgt CHF 174'276.

Das Gebäude wurde 2011 umfassend saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Wohnungen zeichnen sich durch funktionale Grundrisse, hohe Decken, hochwertige Parkettböden sowie zeitgemäss ausgebaute Bäder aus. Der ausgebaute Dachstock mit Lukarnen und innenliegender Dachterrasse, der Lift sowie die klare Trennung der Nutzungseinheiten bieten sehr gute Voraussetzungen für eine Aufteilung in Stockwerkeigentum.

Dank der ruhigen, etablierten Wohnlage mit hoher Nachfrage sowie der baulichen und grundrisstypologischen Qualität eignet sich die Liegenschaft insbesondere für Käuferinnen und Käufer mit Fokus auf die Realisierung eines STWE-Projekts.

Verkaufsobjekt

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	Gesellschaftsstrasse 39, Bern
Baujahr	1903
Fläche Parzelle	262 m ²
HNF	ca. 477 m ²
Verkaufsrichtpreis	CHF 5'450'000
Nettomietzins p.a.	CHF 174'276



Bern – Hauptstadt mit historischem Charme

Die Liegenschaft befindet sich in der Stadt Bern, der Bundesstadt der Schweiz und politisches Zentrum des Landes. Als Sitz von Parlament, Bundesrat und Bundesverwaltung weist Bern eine hohe institutionelle Bedeutung sowie einen stabilen Arbeitsmarkt auf.

Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgewogene Struktur aus Wohnen, Arbeiten und Erholen aus. Die historische Altstadt gehört seit 1983 zum UNESCO-Weltkulturerbe und prägt zusammen mit den umliegenden Quartieren das attraktive Stadtbild. Bern ist Teil einer wirtschaftlich starken Agglomeration und verfügt über eine sehr gute Anbindung an den nationalen und regionalen Verkehr.

Ein leistungsfähiges und dichtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet eine effiziente Erschliessung sämtlicher Stadtteile. Diese Standortfaktoren führen seit Jahren zu einer konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bern, insbesondere in gut etablierten und zentral gelegenen Quartieren.

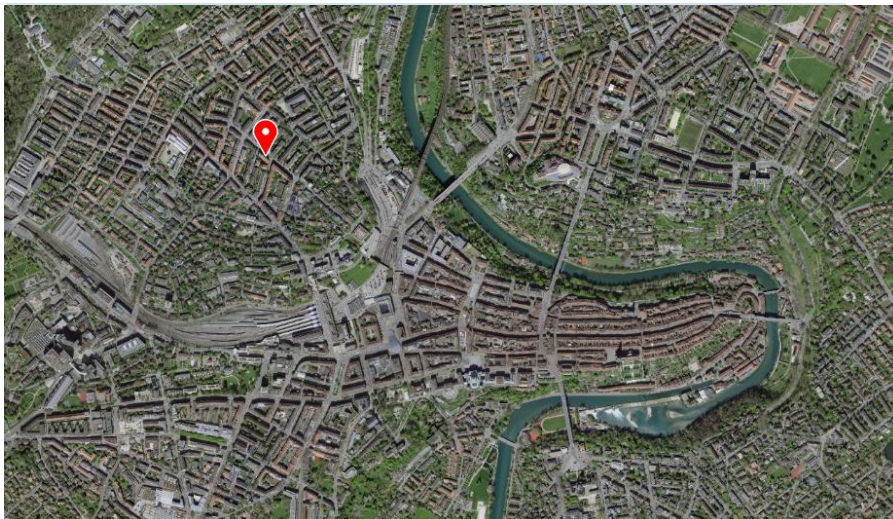
Gemeinde in Zahlen

Gemeinde	Bern
Einwohnerzahl	146'556
Höhe über Meer	555 m
Steuerfuss	1.54% (Gemeinde), 2.975% (Kanton)
Liegenschaftssteuer	1.5%

Bevorzugte Wohnlage im Länggass-Quartier

Die Liegenschaft befindet sich im Länggass-Quartier im westlichen Stadtgebiet. Das Quartier ist geprägt von gepflegten Altbauten, hoher Wohnqualität und einer sehr guten Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend; mehrere Buslinien verbinden die Länggasse in kurzer Zeit mit dem Stadtzentrum und dem Bahnhof Bern.

Durch die Nähe zur Universität Bern, zu diversen Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie zu Grün- und Erholungsflächen wie der Aare und dem Bremgartenwald zählt die Länggasse zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt und weist eine entsprechend hohe Nachfrage nach Wohn- und Eigentumsflächen auf.



Einkaufsmöglichkeiten & Dienstleistungen

- Lebensmittelgeschäfte und Quartierläden entlang der Länggassstrasse
- Bäckereien, Cafés und Restaurants im Quartier
- Apotheke sowie medizinische und persönliche Dienstleistungen
- Breites Angebot an Alltags- und Nahversorgungsleistungen im Quartier



ÖV & Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle «Mittelstrasse» im Quartier
- Direkte Busverbindungen Richtung Bahnhof und Innenstadt
- Autobahnanschluss Neufeld in kurzer Fahrdistanz



Freizeit & Naherholung

- Bremgartenwald als wichtiges Naherholungsgebiet gut erreichbar
- Grünräume und Spaziermöglichkeiten im Quartierumfeld
- Sport- und Bewegungsangebote in der Umgebung
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Stadtgebiet Bern



Schulen & Bildung

- Kitas, Kindergarten sowie Primar- und Oberstufenschulen im Quartier
- Universität Bern in Gehdistanz
- Weitere Bildungs- und Forschungseinrichtungen im Umfeld



Attraktive Lage im etablierten Stadtquartier



Das Grundstück Nr. 545 an der Gesellschaftsstrasse 39 befindet sich in der Wohnzone W der Stadt Bern. Die Parzelle liegt in einem vollständig erschlossenen, städtischen Wohngebiet im Länggass-Quartier mit guter Anbindung an die Quartier- und Stadtinfrastruktur.

Die Wohnzone W dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen. Das Grundstück unterliegt der Bauklasse 4 mit offener Bauweise gemäss kommunaler Nutzungsplanung. Die Liegenschaft ist im Bauinventar der Stadt Bern als kommunal geschütztes Objekt (erhaltenswert) aufgeführt, wodurch der bestehende Gebäudebestand in seiner Struktur und Erscheinung geschützt ist.

Ein wesentlicher Vorteil stellt der klare grundbuchliche Zustand dar: Gemäss Grundbuch bestehen keine Dienstbarkeiten, Grundlasten oder öffentlichen Anmerkungen, was eine rechtlich unkomplizierte Ausgangslage gewährleistet.

Grundstückdaten

Grundstücksnummer	545
Fläche	262 m ²
Zone	Wohnzone
Bauklasse	4, Bauweise offen
Lärmempfindlichkeitsstufe	II
Naturgefahren	kein Eintrag
Kataster belast.Standorte	kein Eintrag
Bauinventar	erhaltenswert



Grundbuch

Parzelle

Gemeinde	Bern 2 (Länggasse/Tiefenau)
Grundbuchnummer	545
Grundstückart	Liegenschaft
Fläche	262 m ²
Amtlicher Wert 2023	CHF 1'790'300
Dominierte Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Pfandrechte	Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten

Keine



Zahlen

Parzellenummer

Nr. 545

Grundstücksfläche

262 m²

Hauptnutzfläche

ca. 477 m²

Baujahr

1903

Kubatur gemäss GVB

2'888 m³

Gebäudeversicherungswert 2012

CHF 3'311'000

CHF/Kubikmeter

CHF 1'146

Objektbeschreibung

Gebäudetyp

Wohn- und Geschäftshaus, vermietet

Baujahr

1903

Sanierungen

Komplettsanierung 2011 (ausser Fenster)

Gebäudestruktur

UG mit Heizung/Abwart,

Waschraum für EG-Wohnung

EG mit 2.5-Zimmer-Wohnung mit Gartenanlage,
eine Gewerbefläche

1. OG bis 4. OG mit je einer 4.5-Zimmer-
Wohnung pro Stockwerk

5. OG mit 2.5-Zimmer-Dachwohnung

Interne Erschliessung

Erfolgt über Treppenhaus mit Personenlift,
Normaufzüge AG 4 Pers. Und 320 kg

Dach

Mansardenwaldach mit Ziegeleindeckung,
Lukarne und Sitzplatz

Fassade

Doppelschalenmauerwerk

EG: Sandstein, 1. OG – 3. OG: verputzt

Fenster/Sonnenschutz

Holzfenster, doppelverglast
Rollläden

Elektroinstallationen

Komplettsanierung 2011

Haustechnik

Gasheizung aus 2004 – Wärmeverteilung via
Radiatoren; Boiler zentral

Sanitärinstallationen

Komplettsanierung 2011, 4.5-Zi-Wohnungen mit
je separatem Dusch-WC im Hauptschlafzimmer

Boden- und Wandbeläge

Küche und Nasszellen mit keramischen
Bodenplatten. Wohn und Schlafräume mit
hochwertigem Parkett in dekorativen
Verlegemustern.

Aussenfläche/Umgebung

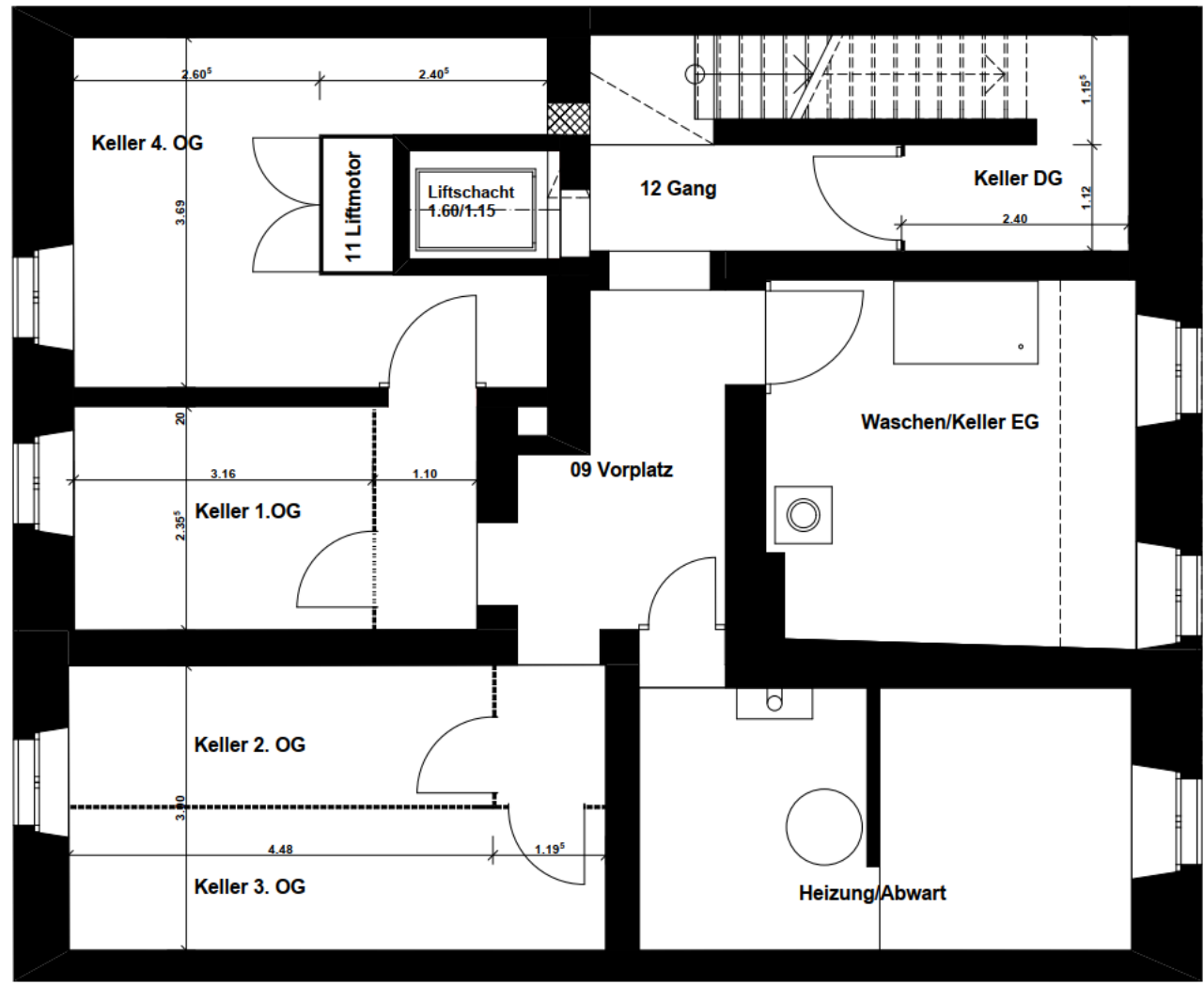
EG-Whg mit eigener Gartenanlage, 1. OG mit
Balkon, 2. OG und 3. OG mit zwei Balkonen,
4. OG keine, 5. OG innenliegende Dachterrasse

Parkplatzsituation

Zwei Aussenparkplätze gehören zur Liegenschaft

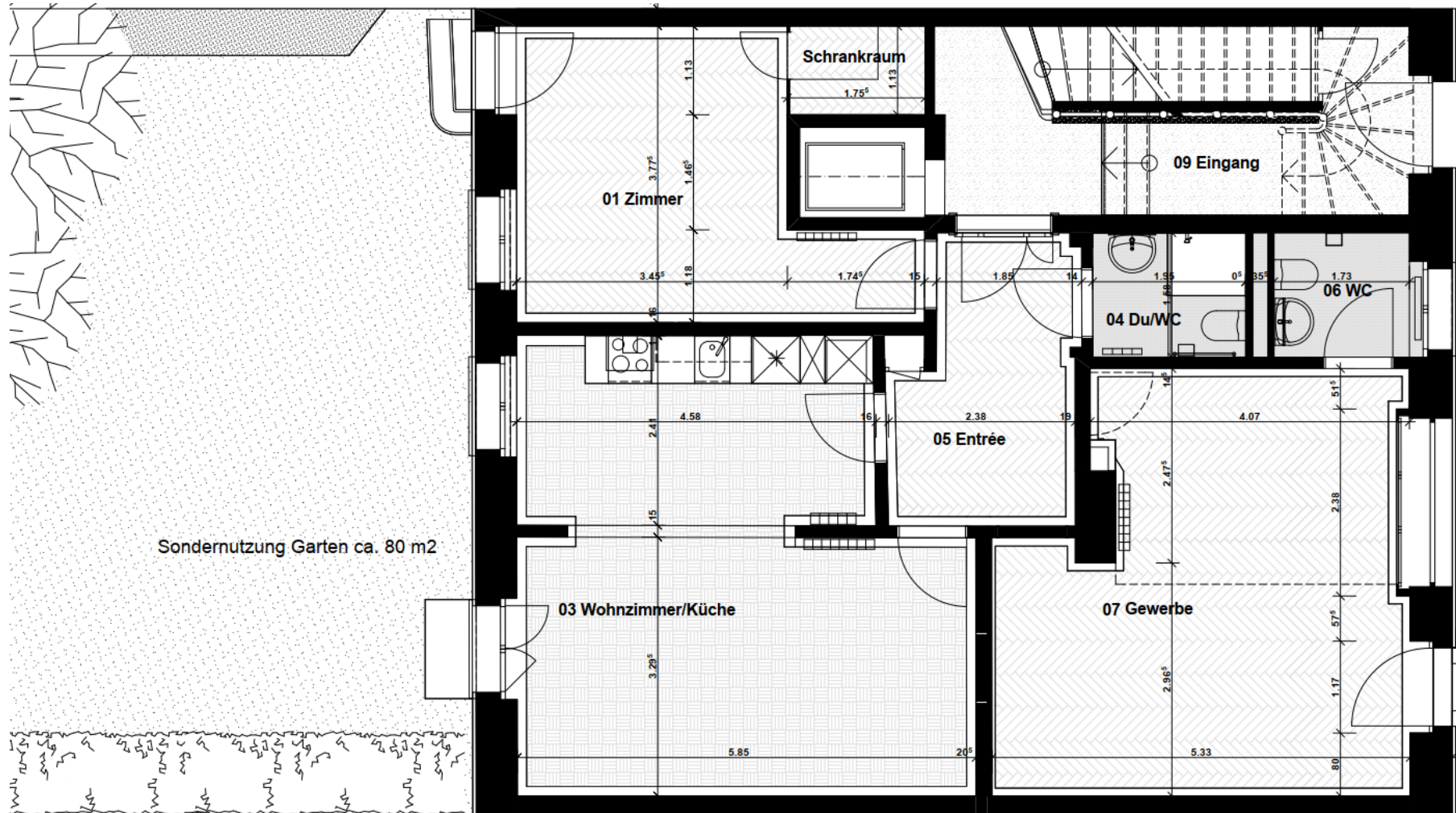


Untergeschoss



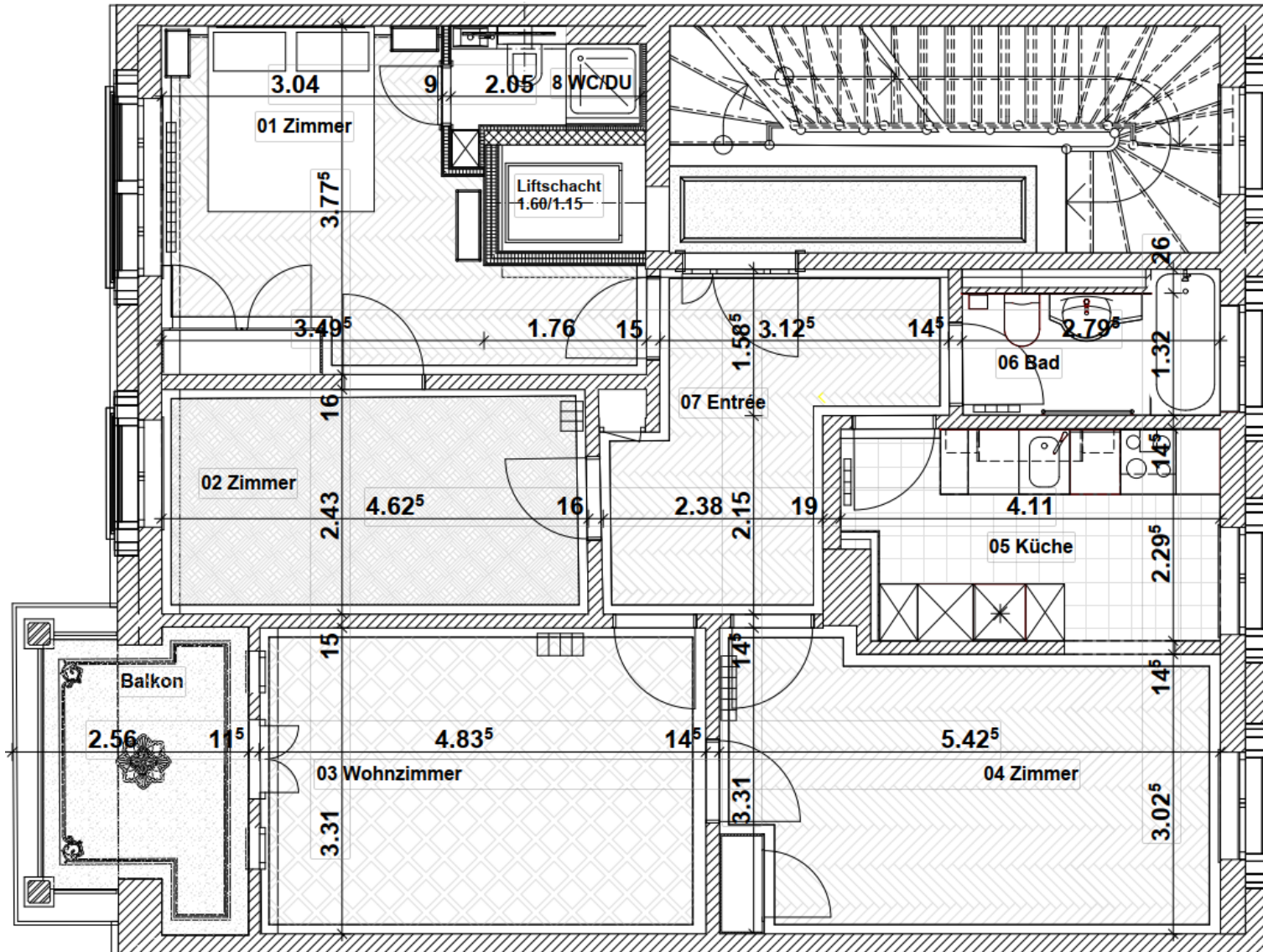


Erdgeschoss



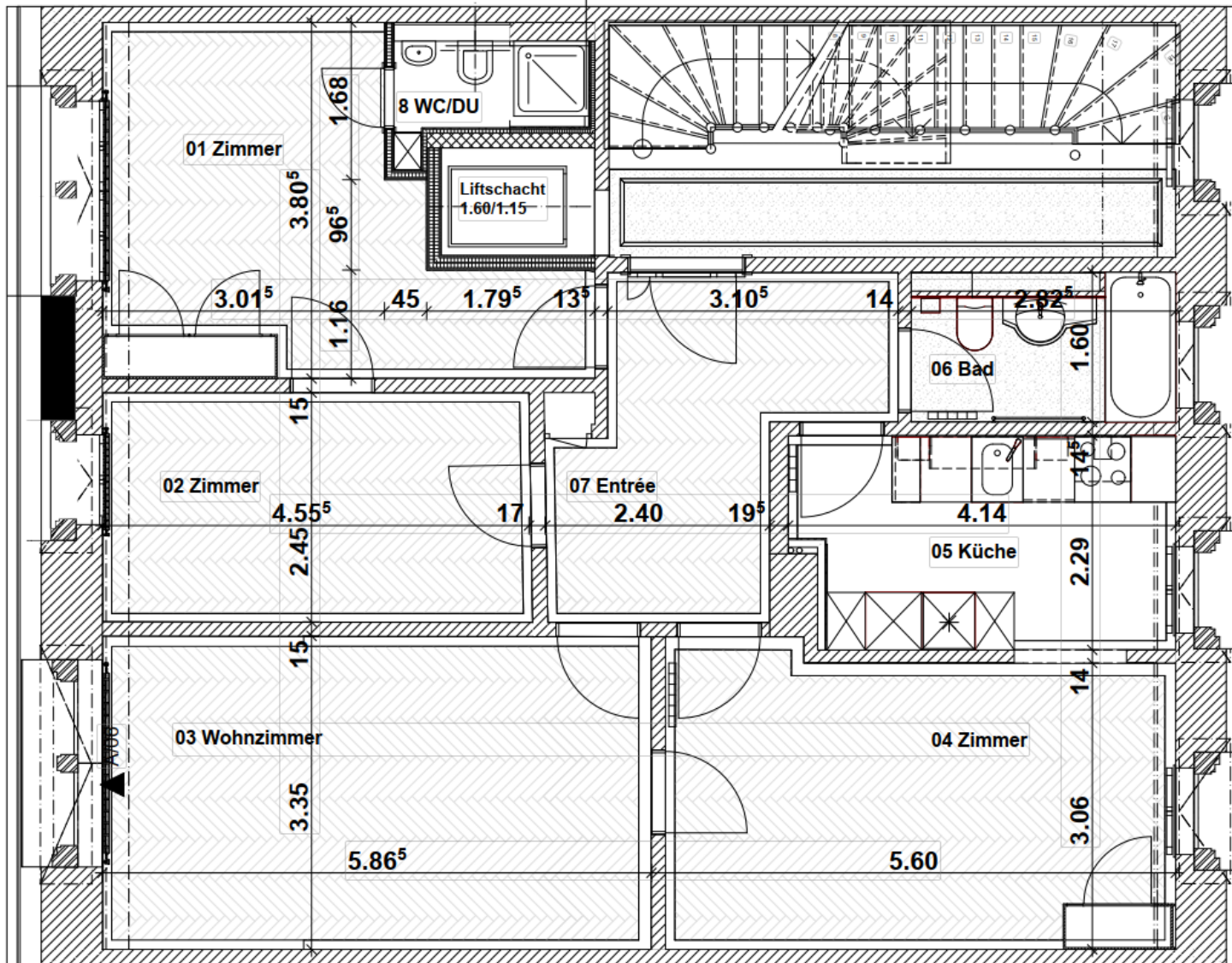


1. Obergeschoss



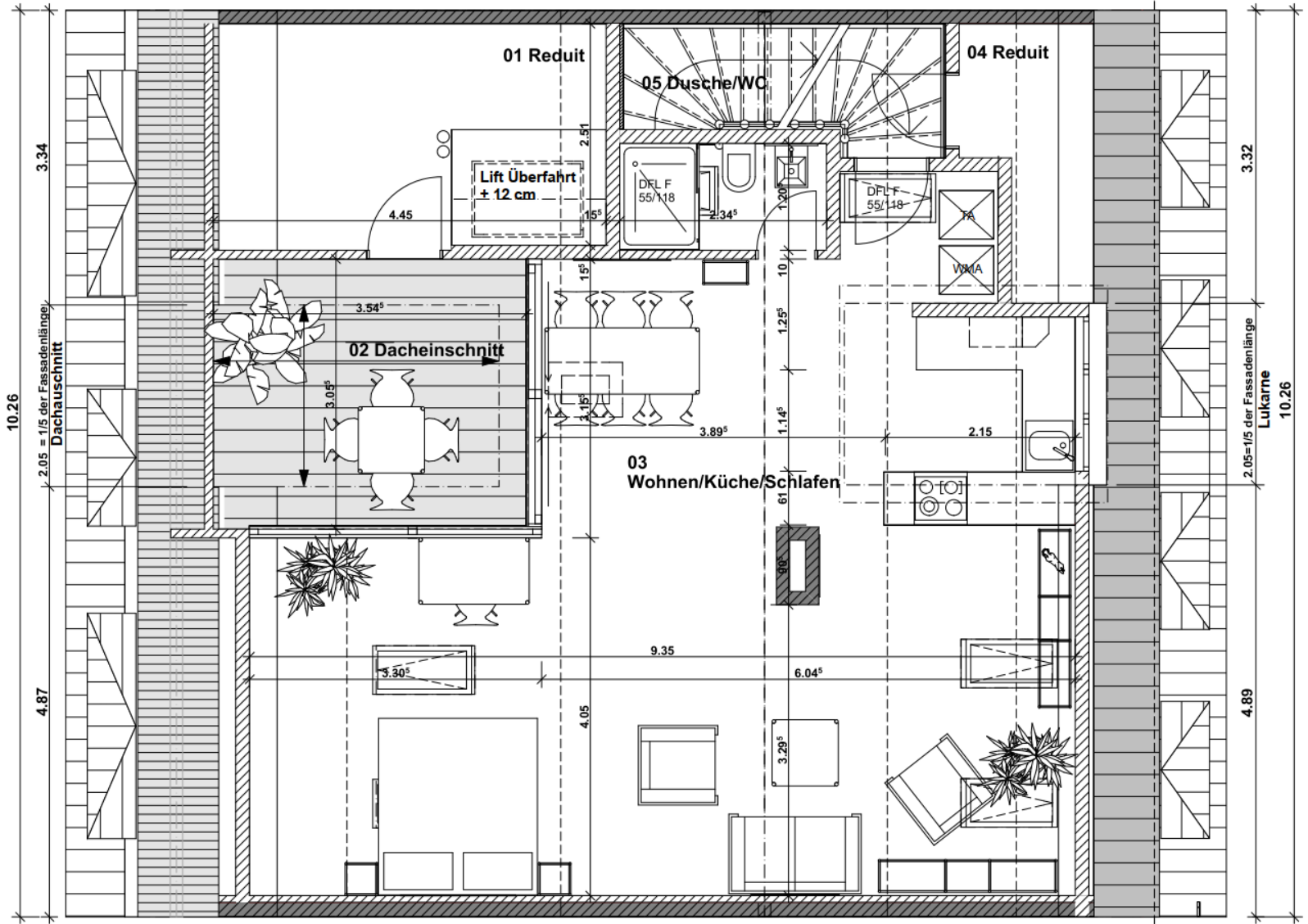


4. Obergeschoss





Dachgeschoss



Mieterspiegel & Erfolgsrechnung

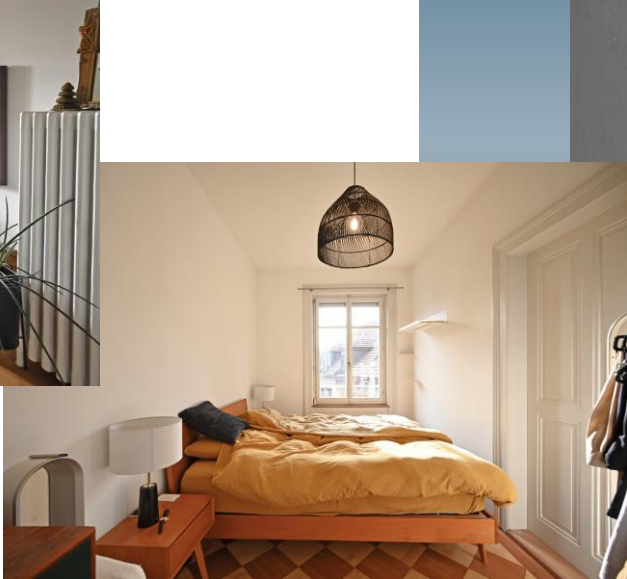


Mietobjekte	Lage	m ² ca.	CHF p.a. netto	CHF NK p.a. Akonto	CHF p.a. brutto	CHF p.m. netto	CHF p.m. NK	CHF p.m brutto	MV seit
Gewerberaum	EG	59	9'600.00	1'140.00	10'740.00	800.00	95.00	895.00	01.06.2025
2.5-Zi-Wohnung	EG	28	20'400.00	2'220.00	22'620.00	1'700.00	185.00	1'885.00	01.06.2025
4.5-Zi-Wohnung	1. OG	82	32'400.00	3'000.00	35'400.00	2'700.00	250.00	2'950.00	01.05.2025
4.5-Zi-Wohnung	2. OG	82	32'880.00	3'000.00	35'880.00	2'740.00	250.00	2'990.00	01.10.2025
4.5-Zi-Wohnung	3. OG	82	32'400.00	3'000.00	35'400.00	2'700.00	250.00	2'950.00	01.11.2023
4.5-Zi-Wohnung	4. OG	87	25'524.00	3'000.00	28'524.00	2'127.00	250.00	2'377.00	01.07.2021
2.5-Zi-Wohnung	5. OG (DG)	57	19'152.00	2'160.00	21'312.00	1'596.00	180.00	1'776.00	01.06.2024
APP	EG		960.00		960.00	80.00	0.00	80.00	01.05.2025
APP	EG		960.00		960.00	80.00	0.00	80.00	01.09.2024
Total		477	174'276.00	17'520.00	191'796.00	14'523.00	1'460.00	15'983.00	

Erfolgsrechnung	2022	2023	2024
Mietertrag saldo	156'837.85	155'074.40	172'060.00
Betriebskosten	11'366.50	15'379.95	11'867.10
Instandhaltungskosten	23'894.05	22'674.80	18'463.65
Instandsetzungskosten			
Total Aufwand	35'260.55	38'054.75	30'330.75
Gewinn	121'577.30	117'019.65	141'729.25





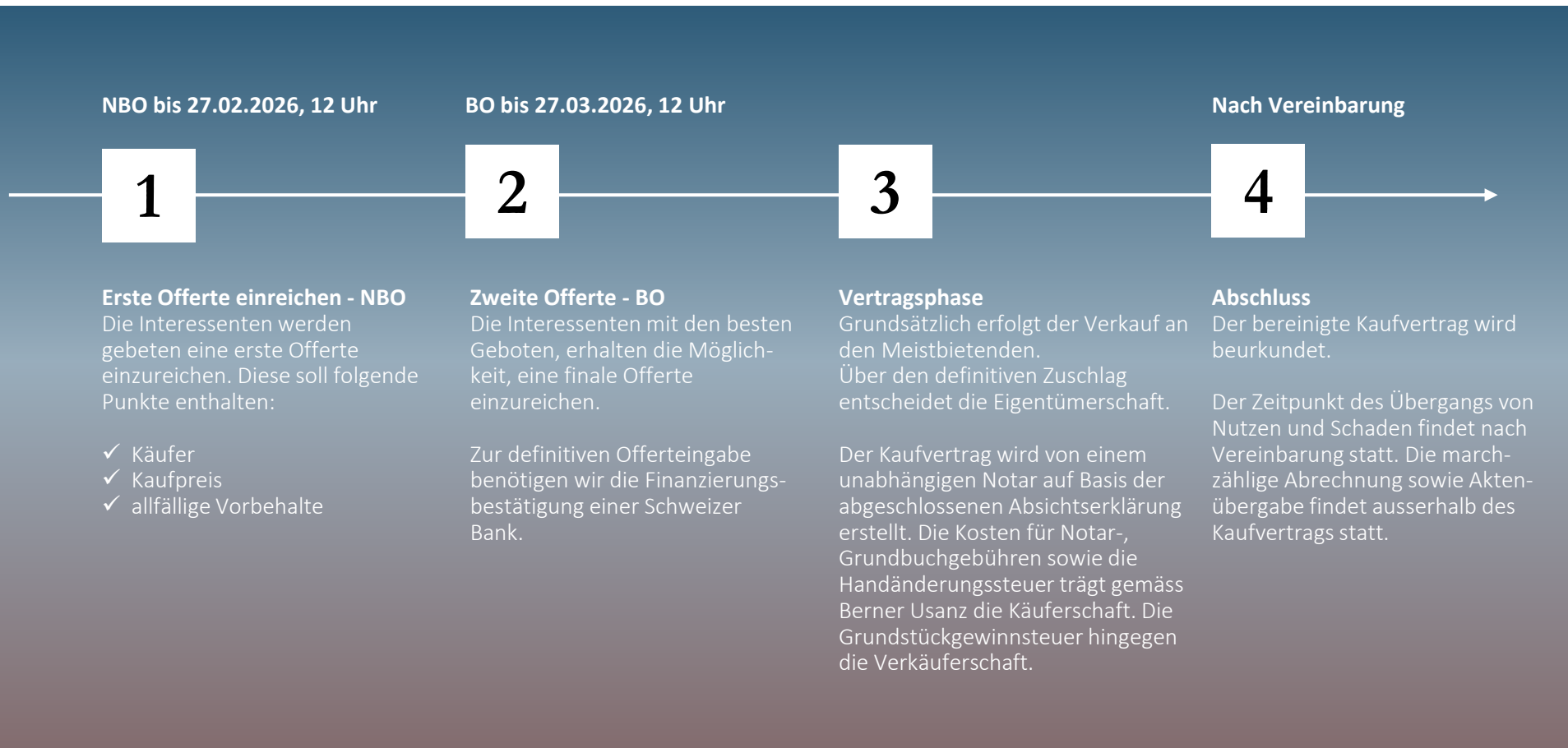








Verkaufsprozess – Bieterverfahren



Verkaufsrichtpreis

CHF 5'450'000



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir beraten und begleiten Sie gerne durch den gesamten Prozess bis hin zur Schlüsselübergabe. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie.



VON GRAFFENRIED
VERMARKTUNG

Von Graffenried AG Vermarktung
Marktgass-Passage 3, Postfach
3001 Bern
www.graffenried-vermarktung.ch



Yücel Kaya
Mandatsleiter

Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Bachelor of Science in Betriebsökonomie
T +41 31 320 57 44
yuecel.kaya@graffenried-vermarktung.ch



Sonja Burch
Stv. Mandatsleiterin

T +41 31 320 57 18
sonja.burch@graffenried-vermarktung.ch



Von Graffenried AG Vermarktung

Die Graffenried AG Vermarktung ist innerhalb der Gruppe auf Vermarktungsdienstleistungen im Espace Mittelland spezialisiert. Unsere Marktkenntnisse in Kombination mit unserer Analyse-, Beratungs- und Bewertungskompetenz sowie unsere Verhandlungs- und Abschlussstärke setzen wir gerne ein, um unsere Auftraggeber beim Verkauf von Immobilien bestmöglich zu unterstützen.

Exklusivität

Die Von Graffenried AG Vermarktung ist für diesen Verkauf Alleinbeauftragte. Bei einer Käufervermittlung durch Dritte besteht weder gegenüber den Auftraggebern noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf eine Provision oder sonstige Entschädigung.

Allgemeine Information / Vorbehalt

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei der Beurkundung gelten die Bestimmungen des Kaufvertrages.