

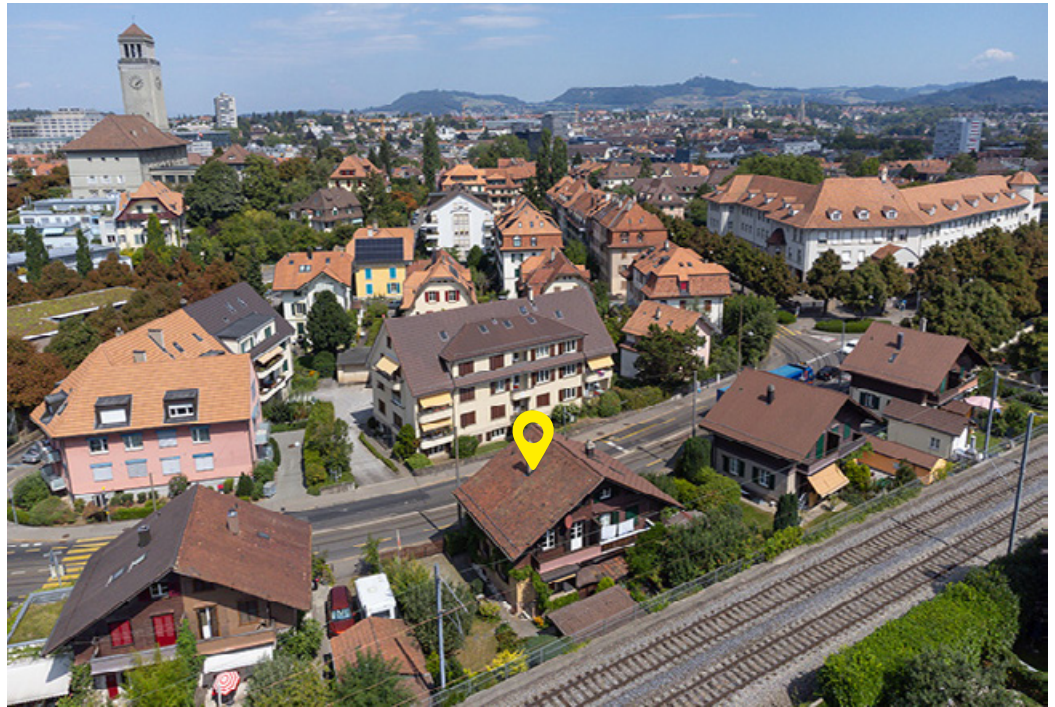
# Rohdiamant im Chalet-Stil im Herzen von Bern

4.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus, Weissensteinstrasse 48, 3007 Bern



## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	15
Lage	21
Weiteres Vorgehen	26





### Zentrale Lage mit Potenzial

Im Mattenhofquartier, zwischen Eigerplatz und Inselspital, verkaufen wir ein charmantes, sanierungsbedürftiges Doppel-einfamilienhaus mit idyllischem Garten.

### Diese Liegenschaft überzeugt:

- praktische Raumaufteilung
- Bauwerk mit charmanten Details
- Werkstatt mit Werkbank im Untergeschoss
- gepflegter, idyllischer Garten
- zentrale Lage im Herzen von Bern
- Schulen und Kindergarten in Gehdistanz
- guter Anschluss an den öffentlichen Verkehr und Autobahn

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

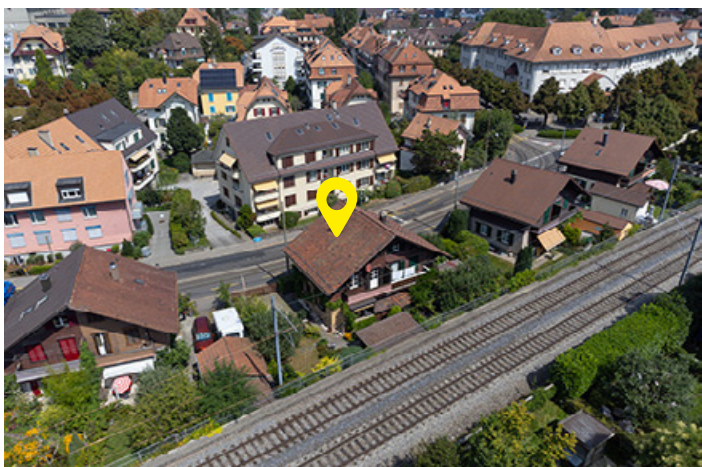
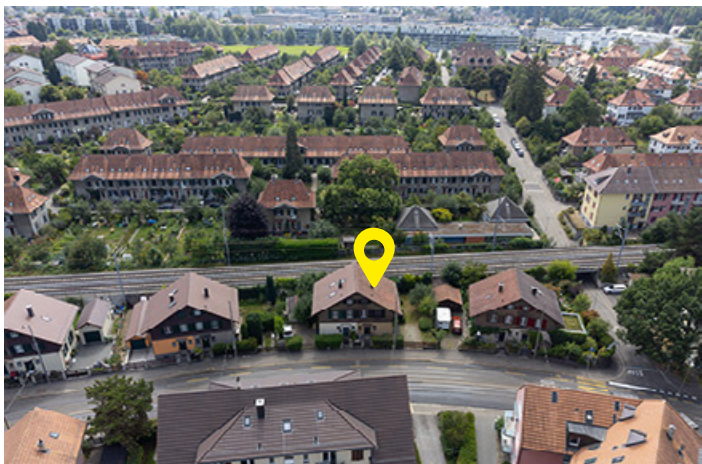
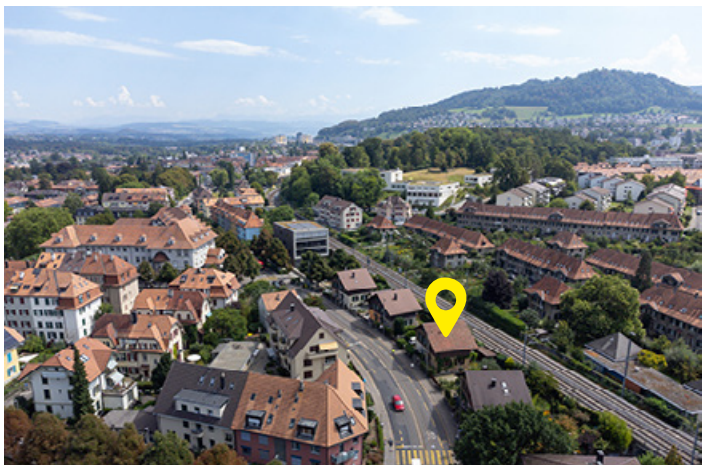
## Überblick Immobilie

Immobilie	Doppeleinfamilienhaus
Adresse	Weissensteinstrasse 48, 3007 Bern BE
Grundstücknummer	1822
Grundstücksfläche	231 m <sup>2</sup>
Baujahr	1923
Kubatur	553 m <sup>3</sup>
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Nasszellen	Erdgeschoss: 1 x Tages-WC Untergeschoss: 1 x Bad mit Badewanne, WC, Lavabo
Nebenräume	Estrich im Dachgeschoss Keller, Werkstatt- und Waschraum im Untergeschoss
Aussenraum	schöner Garten mit Obstbäumen und hochwertigem Gartenhaus
Etagen	4 inkl. Untergeschoss
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Nebenfläche	ca. 68 m <sup>2</sup> (Estrich und Untergeschoss)
Heizung	Gas, Wärmeverteilung: Radiatoren

Renovationen/Investitionen	Die Liegenschaft befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand.
Parkieren	Aussenparkplatz
Bezugstermin	sofort oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	790'000 CHF
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

## Materialisierung

Fassade	Holzschindeln und Grobverputz
Fenster	Holz 2-fach verglast
Bodenbeläge	Wohnbereich: Novilon Zimmer: Novilon/Spannteppich Küche: Novilon/Spannteppich Nasszellen: keramische Platten
Wände	Wohnbereich: Tapeten/Holztäfer Zimmer: Tapeten/Holztäfer Nasszellen: keramische Platten
Küche/Geräte	Fronten: Holz furniert Arbeitsplatte: Chromstahl Geräte: Kühlschrank, Gasherd, Dampfzug
Elektroinstallationen	Die letzte Kontrolle der Niederspannungsinstallationen erfolgte im Jahr 2020.



### Zentrale Lage, ideal für Familien

Die Doppelhaushälfte befindet sich an zentraler Lage im Mattenhofquartier in Bern. Infrastrukturen mit Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

Die Liegenschaft ist Teil einer Häuser-Einheit im Chalet-Stil. Besonders für Familien mit Kindern im Schulalter eignet sich das Haus ideal, liegt es doch in Gehdistanz zum Schulhaus Pestalozzi.

Zum Haus gehört ein idyllischer, westlich ausgerichteter Garten mit gepflegtem Rasen und verschiedenen Fruchtbäumen. Ein eigenes Gartenhaus erweitert den Aussenraum und lädt zum Verweilen ein.





### Doppelhaushälfte mit Potenzial

Das Haus hat nicht nur aussen mit der charaktervollen Holzfassade, sondern auch im Innern das Flair seiner Bauzeit bewahrt. Die Liegenschaft mit Baujahr 1923 überzeugt mit viel Charme, freut sich jedoch über eine umfassende Auffrischung.

Drei Wohnetagen bieten die perfekte Ausgangslage für die Realisierung Ihrer individuellen Wohnwünsche. Gestalten Sie die Raumaufteilung nach Ihren Bedürfnissen oder zeichnen Sie den Grundriss ganz neu.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon sorgt für herrliche, Abendsonne. Für Handwerker steht im Untergeschoss eine Werkstatt mit Werkbank zur Verfügung. Parkieren können Sie Ihr Fahrzeug gleich neben dem Haus.







Essen/Wohnen, Erdgeschoss



Treppe zum Obergeschoss



Vorplatz, Obergeschoss



Zimmer 2, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



Balkon, Obergeschoss



Balkon, Obergeschoss



Vorplatz, Dachgeschoss



Zimmer 4, Dachgeschoss



Untergeschoss



Untergeschoss







Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Bern

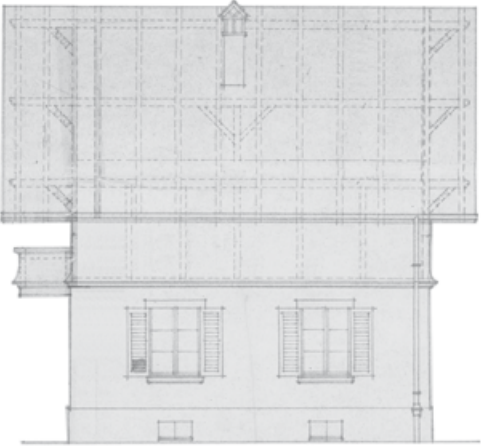
Seitenansichten und Schnitt



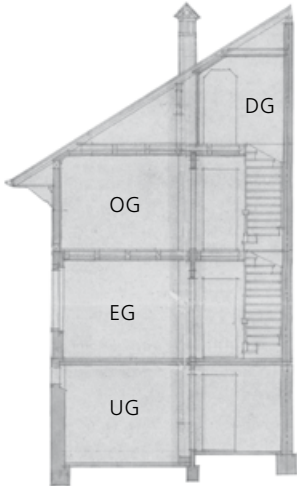
Nordfassade



Südfassade



Seitenfassade



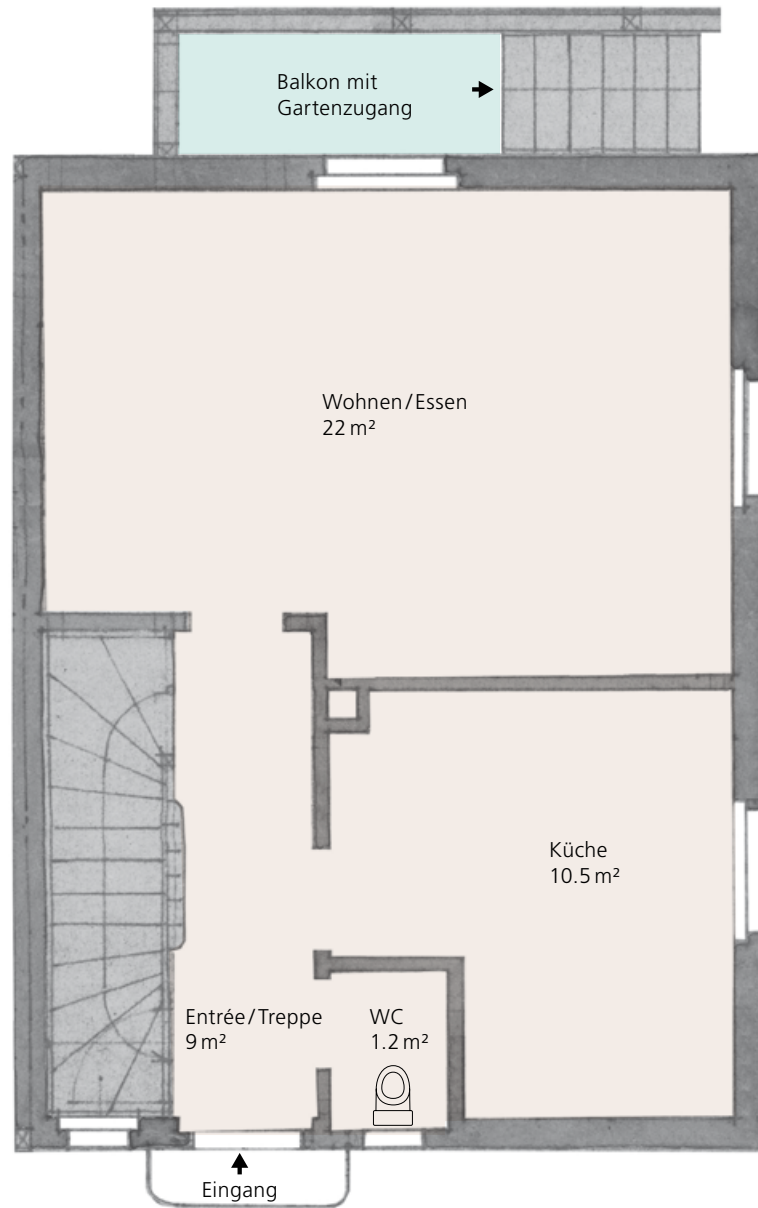
Schnitt





## Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Balkon

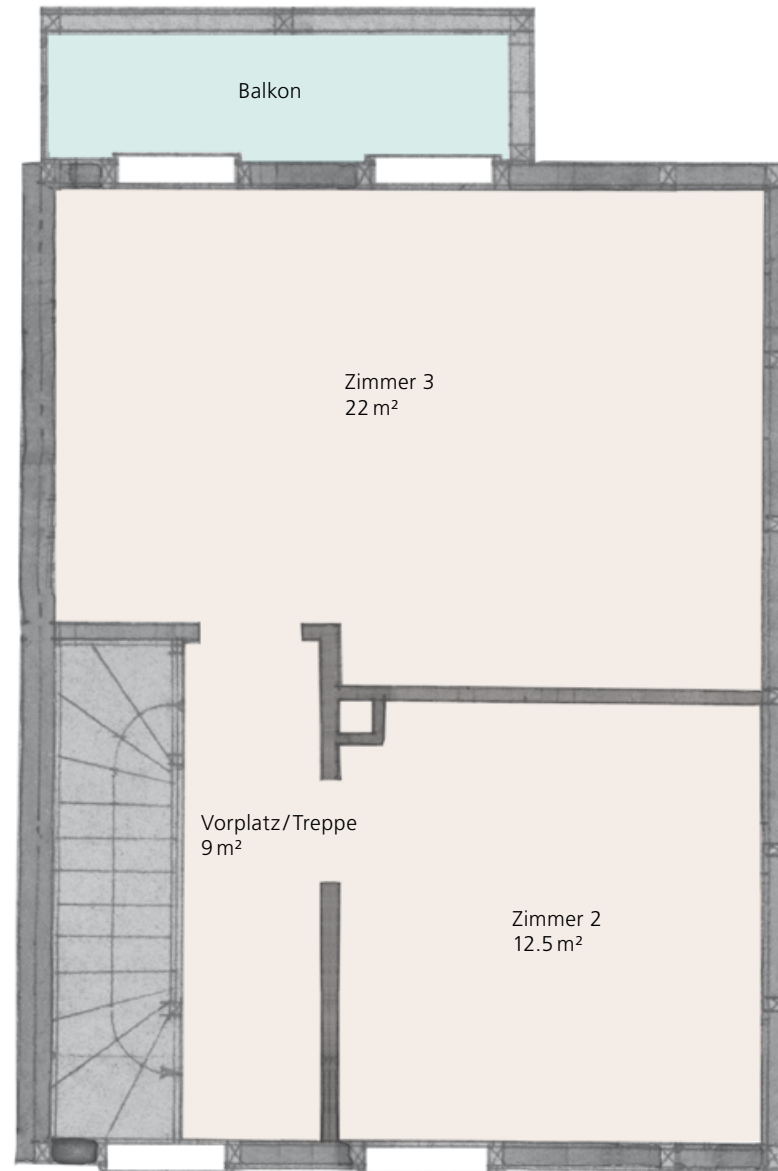


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Obergeschoss

- Wohnbereich
- Balkon

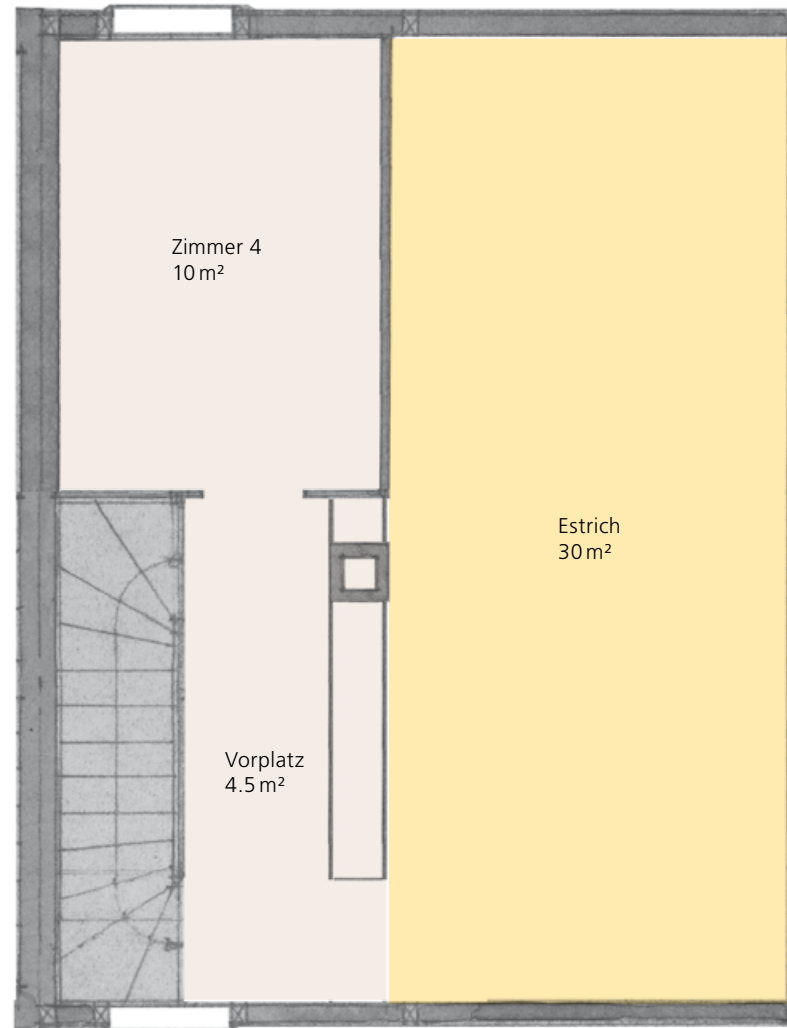


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Dachgeschoss

- Wohnbereich
- Estrich

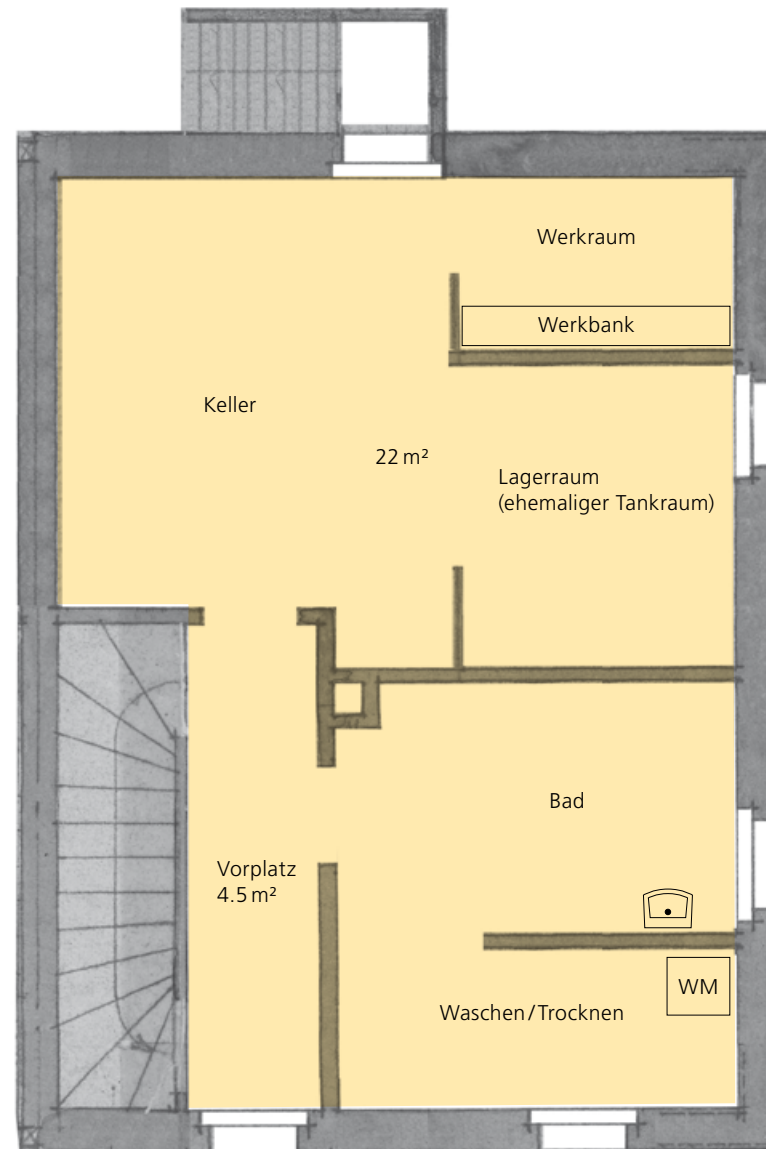


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Untergeschoss

■ Nebenräume



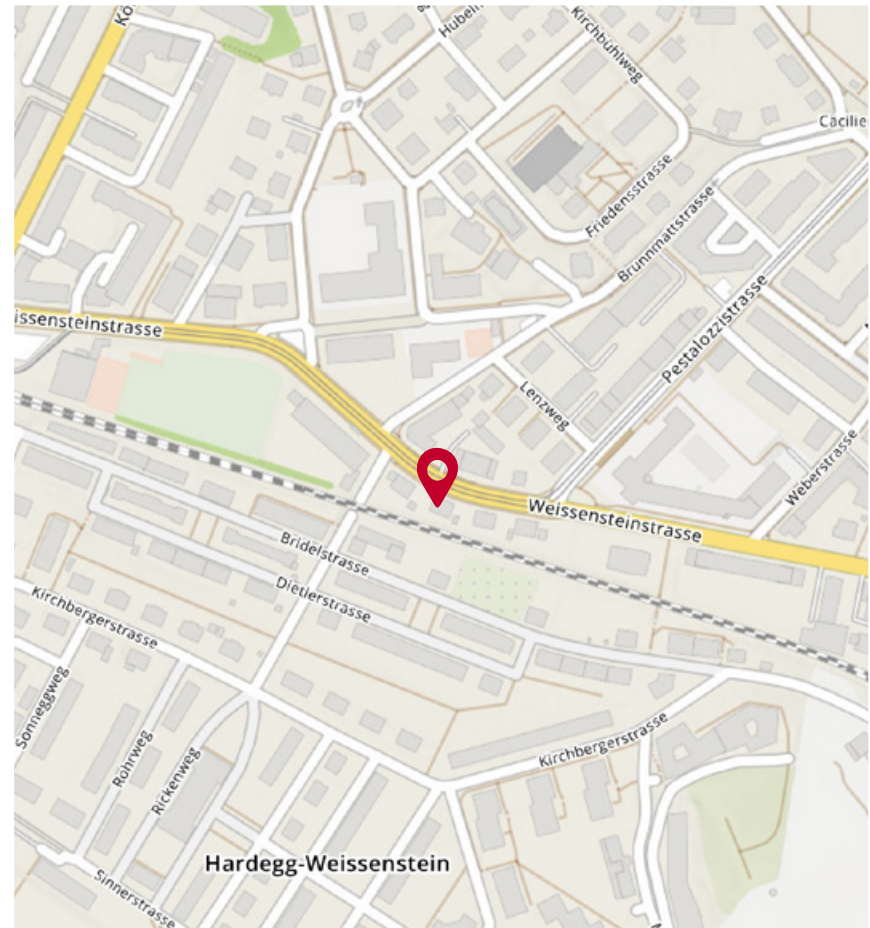
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

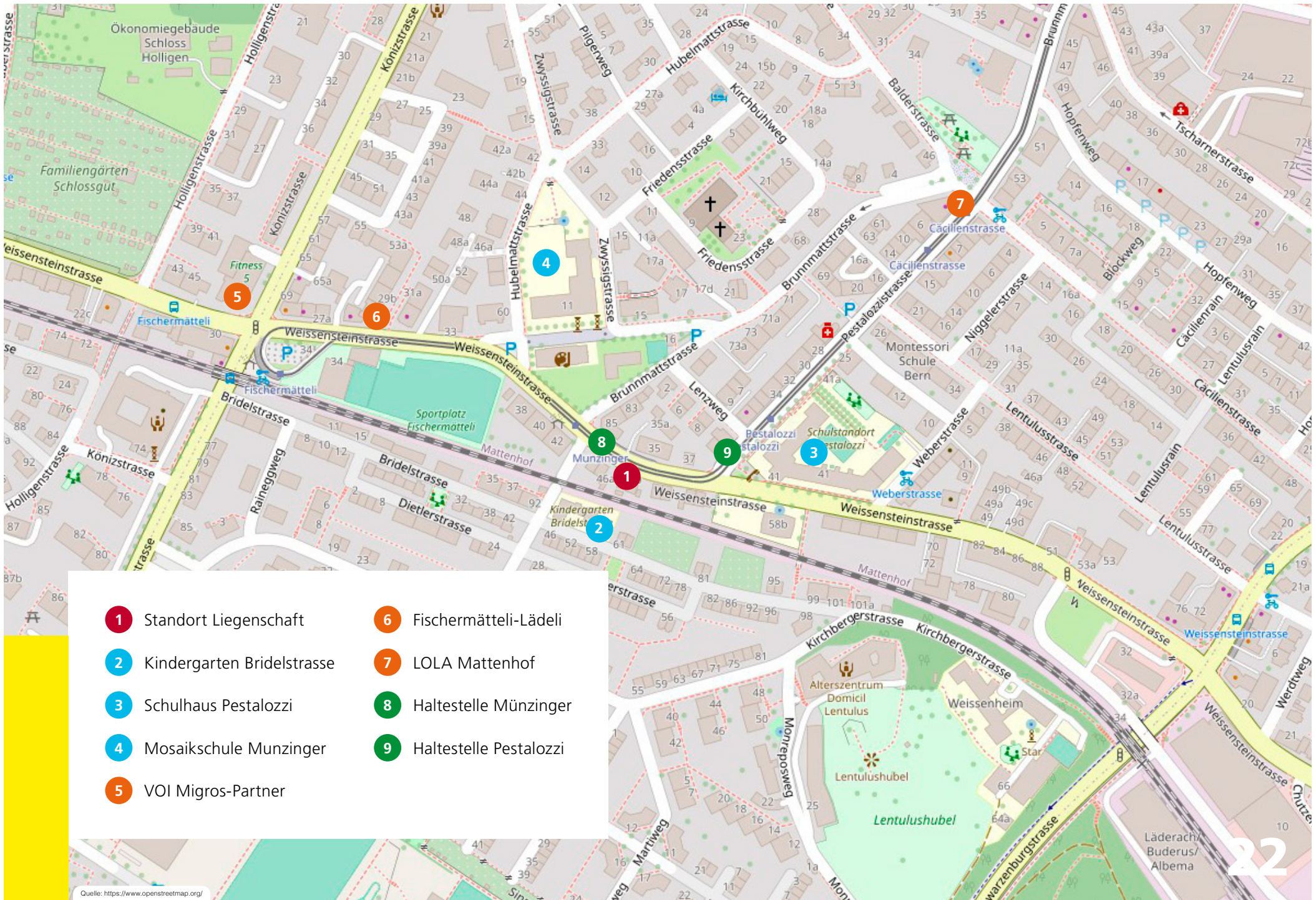
# Übersicht Lage

## Makrolage



## Mikrolage

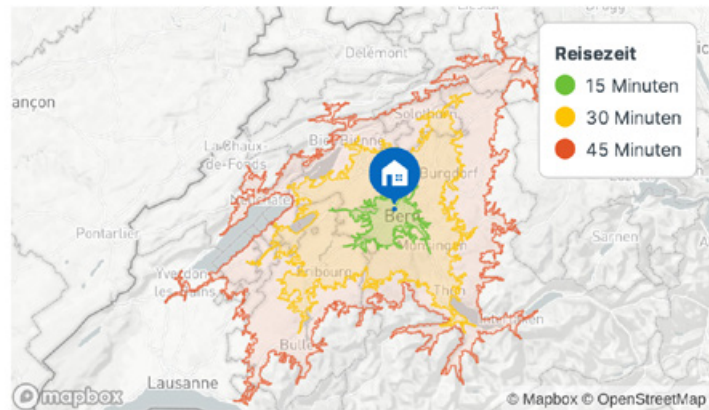




- 1 Standort Liegenschaft
- 2 Kindergarten Bridelstrasse
- 3 Schulhaus Pestalozzi
- 4 Mosaikschule Munzinger
- 5 VOI Migros-Partner
- 6 Fischermätteli-Lädeli
- 7 LOLA Mattenhof
- 8 Haltestelle Münzinger
- 9 Haltestelle Pestalozzi

## Erreichbarkeit

### **Auto**



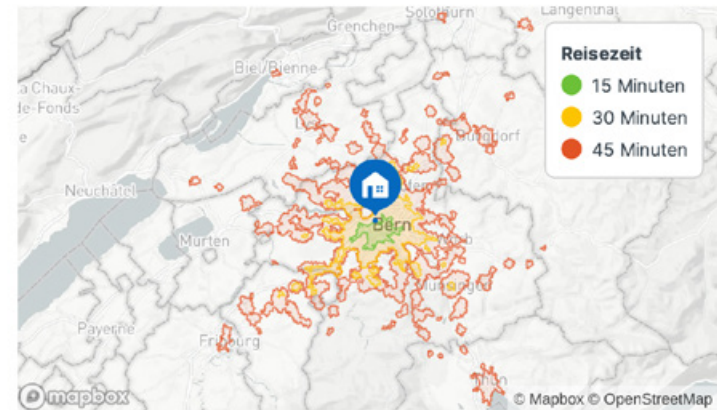
 Flughafen Flughafen Bern-Belp 6.6 km

 Autobahnauffahrt Turnierstrasse 1.1 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  345 Einkaufen
-  465 Bildung
-  793 Gastronomie
-  214 Gesundheit
-  1700 Freizeit

### **Öffentlicher Verkehr**



 Bahnhof Bern Weissenbühl 715 m

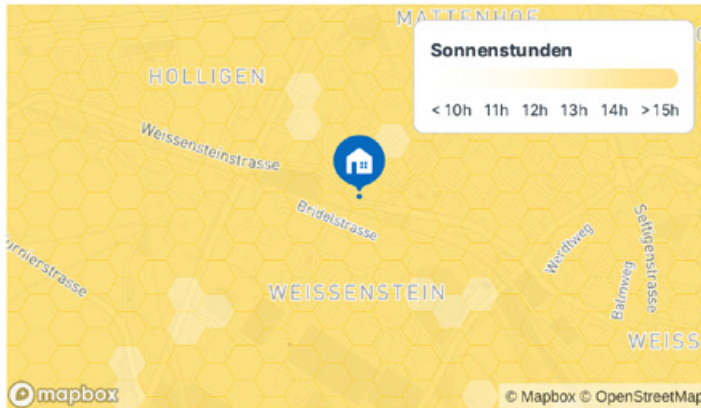
 Bus Munzinger 44 m

 Tram Munzinger 44 m

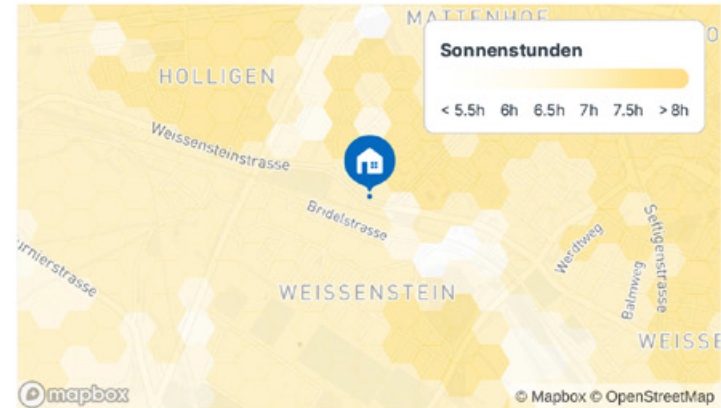
#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  115 Einkaufen
-  177 Bildung
-  437 Gastronomie
-  114 Gesundheit
-  576 Freizeit

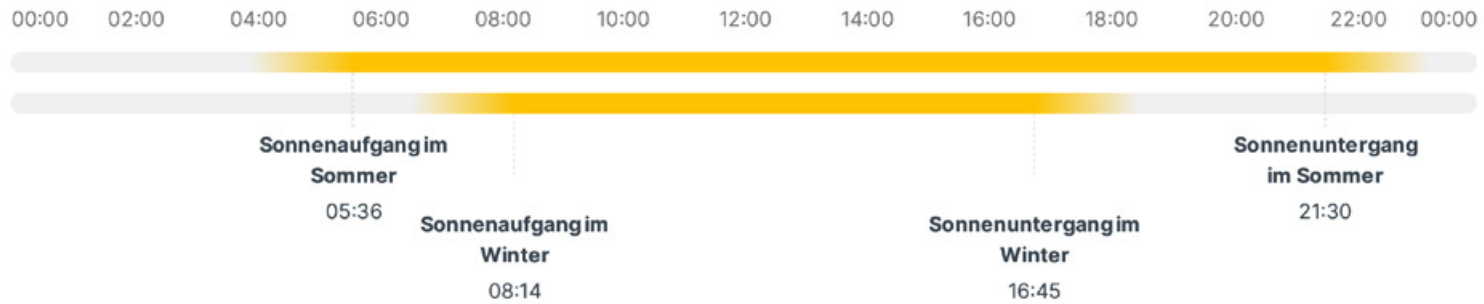
# Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 7h







## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
  - Beurkundung und Eigentumsübertragung

## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Gion Decurtins  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf



Petra Zen-Ruffinen  
Key Account Manager  
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · [www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

**Haftungshinweis:** Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.