



VERKAUFS **DOKUMENTATION**

Mehrfamilienhaus
Helvetiastrasse 35
3005 Bern



KONTAKTPERSONEN



DANIEL SCHMID
Inhaber Helios Treuhand
Verkauf und Vermarktung

schmid@adlatusag.ch
079 777 26 46



MARCO WÖFLI
Mitinhaber
Verkauf und Vermarktung

woelfli@adlatusag.ch
079 564 06 95





ECKDATEN

Lage	Helvetiastrasse 35, 3005 Bern
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1969
Grundstück Nr.	253
Parzelle	526 m ²
Gartenanlage	243 m ²
Anzahl Wohnungen	10
Anzahl Gewerbe	2
MZE Ist	CHF 225'316.00
MZE Soll	CHF 309'940.00
Bruttorendite Ist	3.10 %
Bruttorendite Soll	4.28%



2

Richtpreis CHF 7'250'000.00

VERKAUFSANGEBOT

Das Verkaufsangebot beinhaltet das Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheit und 13 Einstellhallenplätzen.

VERKAUFSPROZESS

In einem ersten Schritt werden persönliche Besichtigungen oder Sammeltermine angeboten. Anschliessend kann ein erstes unverbindliches Angebot eingereicht werden. Die Frist wird Ihnen bei der Besichtigung mitgeteilt.

Nach Erhalt der Angebote werden alle Interessenten kontaktiert und die Möglichkeit gegeben ein zweites, definitives Angebot mit Finanzierungsbestätigung abzugeben.

Der Makler bespricht die eingegangenen Angebote mit der Eigentümerschaft und erteilt danach den Zuschlag. Nutzen/Gefahr kann nach Vereinbarung übergehen.



DIE STADT UND DAS QUARTIER

Bern – Hauptstadt mit Charme und Lebensqualität

Die Stadt Bern – im Herzen der Schweiz und Sitz der Bundesverwaltung – überzeugt mit ihrer Kombination aus urbaner Vielfalt, hoher Lebensqualität und historischer Identität.

Dank ihrer kompakten Grösse, der hervorragenden Infrastruktur und dem reichen kulturellen Angebot gilt Bern als eine der attraktivsten Wohnstädte Europas. Die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende Altstadt, gepflegte Grünanlagen sowie die Nähe zur Aare verleihen der Bundesstadt ein einzigartiges Flair.

Bern verbindet das Beste aus zwei Welten: die Vorzüge einer lebendigen Stadt mit einem hohen Mass an Ruhe, Sicherheit und Naturverbundenheit.

Kirchenfeld – Wohnen in einem der begehrtesten Quartiere

Das Kirchenfeldquartier gehört zu den renommiertesten Wohnlagen Berns. Die repräsentativen Stadthäuser und Villen, grosszügigen Gartenanlagen und ruhigen Strassenzüge verleihen dem Quartier ein elegantes, gepflegtes Erscheinungsbild. Viele Botschaften, Museen und Bildungsinstitutionen – darunter das Gymnasium Kirchenfeld und die Universität Bern – sind hier beheimatet. Die Nähe zum Stadtzentrum, zum Bundeshaus und zu kulturellen Einrichtungen unterstreicht die zentrale und gleichzeitig ruhige Lage.

Das Quartier ist geprägt von einer hochwertigen Wohnqualität und einer ausgeprägten Urbanität. Familien, Berufstätige und Paare gleichermaßen schätzen die angenehme Atmosphäre, die hervorragende Erschliessung und das breite Freizeitangebot.

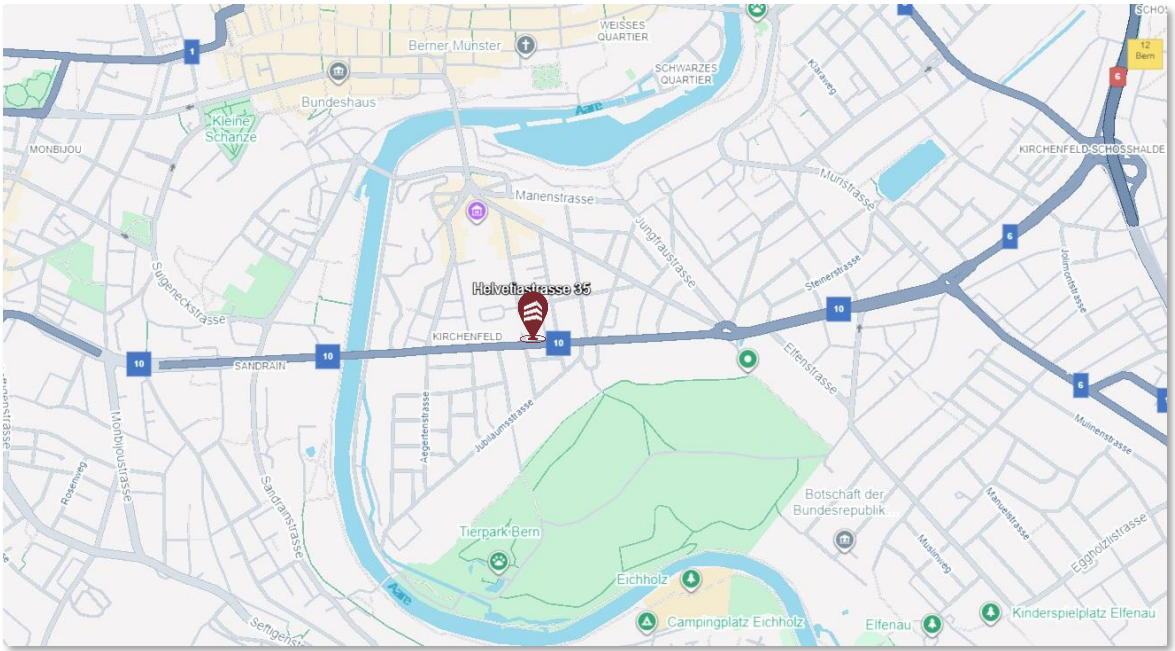
Zentrale Lage mit hervorragender Erreichbarkeit

Die Helvetiastrasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Aare, zum Museum für Kommunikation und zum Historischen Museum. In wenigen Minuten gelangt man zu Fuss oder per Velo in die Altstadt, an den Bahnhof oder auf die Bundesterrasse. Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar (Tram- und Buslinien an der Thunstrasse und Helvetiaplatz), was eine optimale Anbindung an das gesamte Stadtgebiet gewährleistet.

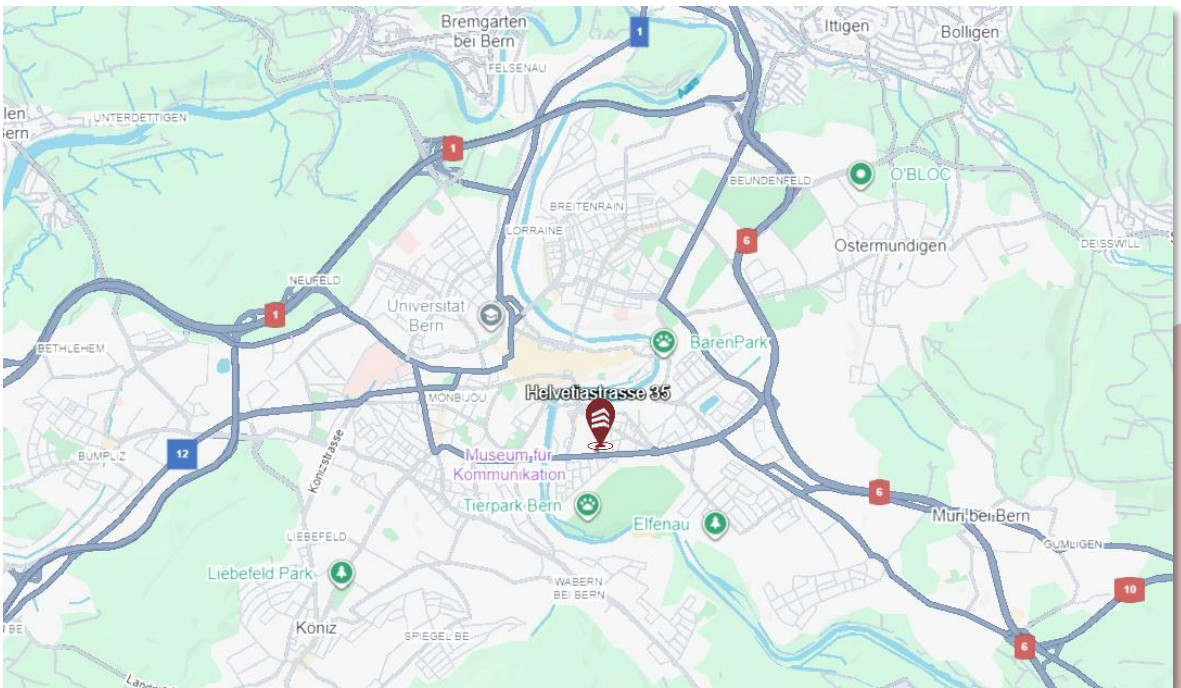
Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der direkten Umgebung. Zahlreiche Grünanlagen, Spazierwege entlang der Aare sowie der nahegelegene Dählhölzliwald bieten Erholung mitten in der Stadt.



LAGEPLAN



4





KATASTER



5





DIE LIEGENSCHAFT

Entdecken Sie dieses charmante Mehrfamilienhaus an der begehrten Helvetiastrasse 35 in Bern. Das 5-stöckige Gebäude mit 10 Wohneinheiten und 2 grosszügige Gewerbeflächen bietet eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit.

Verkaufsangebot

- 10 x Wohnungen (1. - 4. OG)
- 2 x Gewerbe (EG - 1. OG)
- 13 x Einstellhallenplätze

Highlights der Liegenschaft

- Vorteilhafte Lage – gute Vermietbarkeit der Objekte
- Grosszügige Wohnflächen
- Praktische 1.0 - 4.5-Zimmerwohnungen
- Charmante Details: Parkettböden und praktisch geschnittene Grundrisse
- Annehmlichkeiten: Balkone für jede Wohnung und zusätzliche Einstellhallenplätze
- Helle Räume: Grosse Fenster sorgen für lichtdurchflutete Wohnbereiche

6

Lage und Umgebung

- Sehr zentrale Lage
- Hohe Sonneneinstrahlung, besonders im Sommer
- Ausgezeichnete Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- Aare, Dällhölzliwald und Naherholungsgebiet in wenigen Gehminuten erreichbar

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine einmalige Kombination aus historischem Charme und zukunftsorientierter Renovierung. Die erfolgten Modernisierungen versprechen, den Wert und Komfort des Gebäudes weiter zu steigern. Mit seiner zentralen Lage in der Stadt Bern, der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und der damit verbundenen guten Vermietbarkeit der Wohnungen, ist diese Liegenschaft ideal für Investoren, die nach einer langfristigen Immobilie mit Potenzial suchen.

**MIETERSPIEGEL IST**

ZIMMER	OBJEKT	ETAGE	FLÄCHE	MIETE CHF NETTO P.A.	AKONTO CHF	MIETE CHF BRUTTO P.A.
2.5	Wohnung	1. OG li	44.25 m ²	12'000.00	1'800.00	13'800.00
1.0	Wohnung	1. OG mi	24.84 m ²	9'000.00	1'200.00	10'200.00
1.0	Wohnung	1. OG re	29.38 m ²	8'400.00	1'200.00	9'600.00
2.5	Gewerbe	1. OG vorne	39.8 m ²			
2.5	Wohnung	1. OG hi	45.74 m ²	11'256.00	1'800.00	13'056.00
1.0	Wohnung	1. OG hi mi	30.58 m ²	9'000.00	1'440.00	10'440.00
2.5	Wohnung	2. OG li	41.0 m ²	11'520.00	1'680.00	13'200.00
1.0	Wohnung	2. OG mi	24.37 m ²	8'400.00	1'200.00	9'600.00
3.5	Wohnung	2. OG re	61.87 m ²	15'600.00	2'400.00	18'000.00
3.5	Wohnung	3. OG re	61.27 m ²	Sanierung		
4.5	Wohnung	3. OG li	68.07 m ²	18'000.00	3'000.00	21'000.00
	Gewerbe	EG + 1. OG	270.00 m ²	78'720.00	10'800.00	89'520.00
	Antenne			13'000.00		13'000.00
	Plakat			3'000.00		3'000.00
	Plakat			1'500.00		1'500.00
	EHP	UG	Nr. 1-13	25'920.00		25'920.00
Total				225'316.00	26'520.00	251'836.00



MIETERSPIEGEL SOLL

ZIMMER	OBJEKT	ETAGE	FLÄCHE	MIETE CHF NETTO P.A.	AKONTO CHF	MIETE CHF BRUTTO P.A.
2.5	Wohnung	1. OG li	44.25 m ²	16'800.00	1'800.00	18'600.00
1.0	Wohnung	1. OG mi	24.84 m ²	13'200.00	1'200.00	14'400.00
1.0	Wohnung	1. OG re	29.38 m ²	13'800.00	1'200.00	15'000.00
2.5	Gewerbe	1. OG vorne	39.8 m ²	10'200.00	1'800.00	12'000.00
2.5	Wohnung	1. OG hi	45.74 m ²	16'800.00	1'800.00	18'600.00
1.0	Wohnung	1. OG hi mi	30.58 m ²	13'800.00	1'440.00	15'240.00
2.5	Wohnung	2. OG li	41.0 m ²	16'200.00	1'680.00	17'880.00
1.0	Wohnung	2. OG mi	24.37 m ²	13'800.00	1'200.00	15'000.00
3.5	Wohnung	2. OG re	61.87 m ²	22'200.00	2'400.00	24'600.00
3.5	Wohnung	3. OG re	61.27 m ²	22'200.00	2'400.00	24'600.00
4.5	Wohnung	3. OG li	68.07 m ²	28'800.00	3'000.00	31'800.00
	Gewerbe	EG + 1. OG	270.00 m ²	78'720.00	10'800.00	89'520.00
	Antenne			13'000.00		13'000.00
	Plakat			3'000.00		3'000.00
	Plakat			1'500.00		1'500.00
	EHP	UG	Nr. 1-13	25'920.00		25'920.00
Total				309'940.00	30'720.00	340'660.00



IMPRESSIONEN | AUSSEN & GARTEN



9





IMPRESSIONEN | GEWERBE EG + 1. OG



10





Büro | EG



Büro | EG



Büro | 1. OG



Büro | 1. OG



Büro | 1. OG



Büro | 1. OG



Küche zum Gewerbe | 1. OG



Balkon zum Gewerbe | 1. OG - Ostausrichtung



Separates Büro aktuell an Gewerbe vermietet – kann als WHG genutzt werden | 1. OG

15



Separates Büro aktuell an Gewerbe vermietet – kann als WHG genutzt werden | 1. OG



Separates Büro aktuell an Gewerbe vermietet – kann als WHG genutzt werden | 1. OG

16



Separates Büro aktuell an Gewerbe vermietet – kann als WHG genutzt werden | 1. OG



IMPRESSIONEN | 3.5-ZW, 2. OG RECHTS



17





Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Bad mit Badewanne



Balkon | Westausrichtung



IMPRESSIONEN | 4.5-ZW, 3. OG LINKS



20





Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Zimmer 3



Bad



Balkon 1 | Westausrichtung



Balkon 2 | Westausrichtung



IMPRESSIONEN | 2-ZW, 1. OG LINKS



24





Schlafzimmer



Balkon | Westausrichtung



Küche

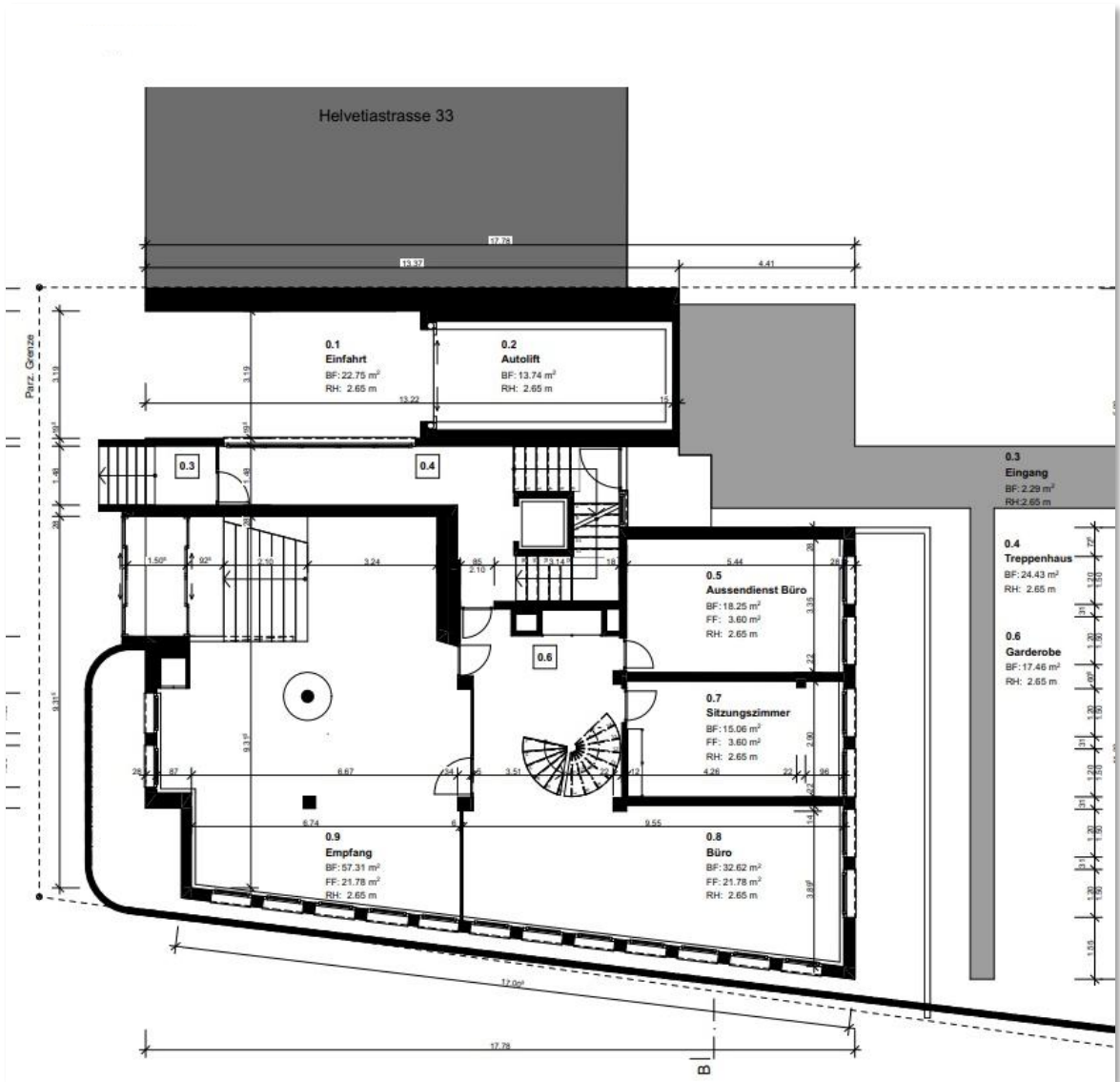


Bad



GRUNDRISSPLAN ERDGESCHOSS

Total Gewerbe EG: 167.42 m²

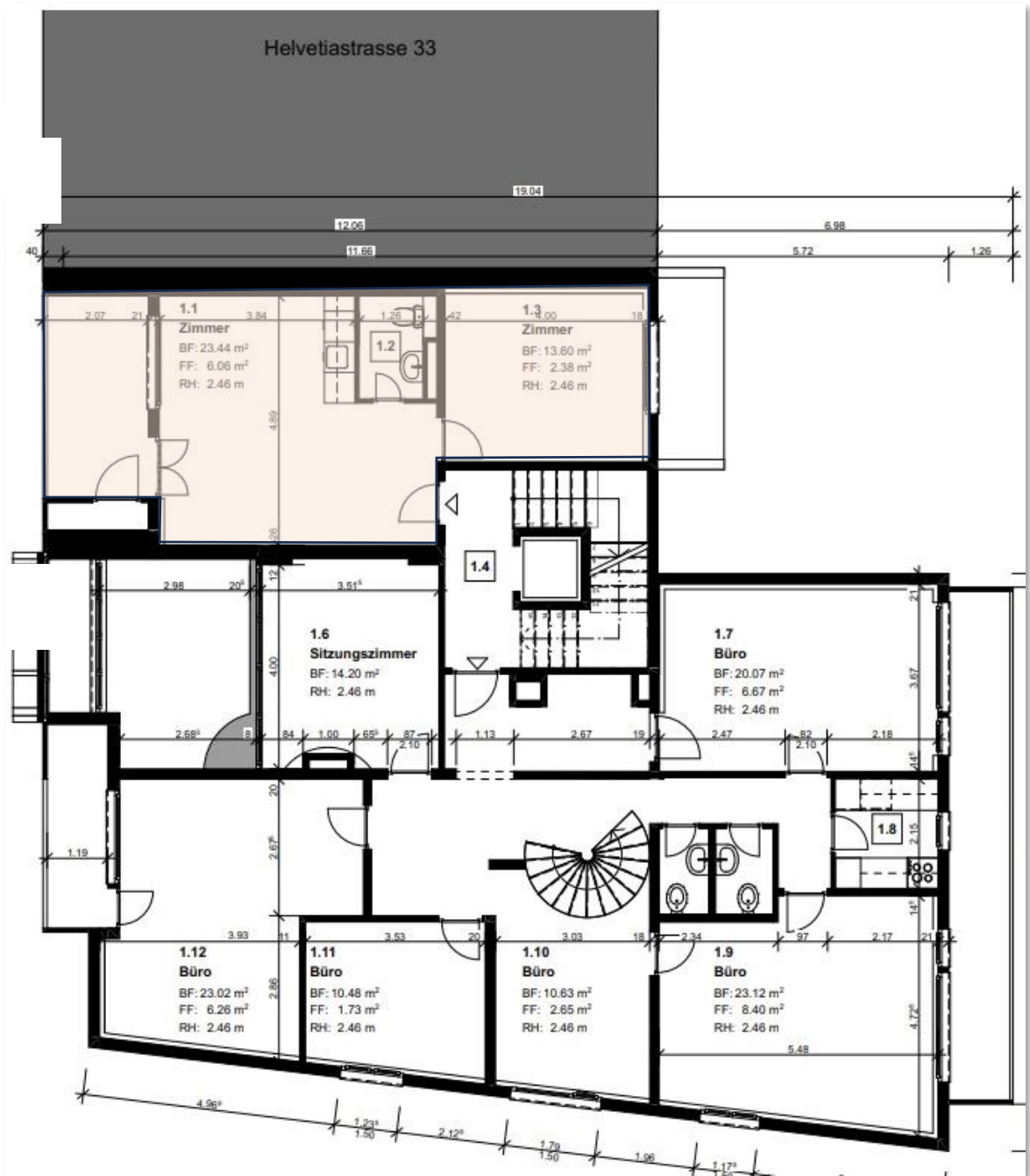




GRUNDRISSPLAN 1. OBERGESCHOSS

Total Gewerbe 1. OG 289.17 m²

Total 2.5-ZW 39.8 m²

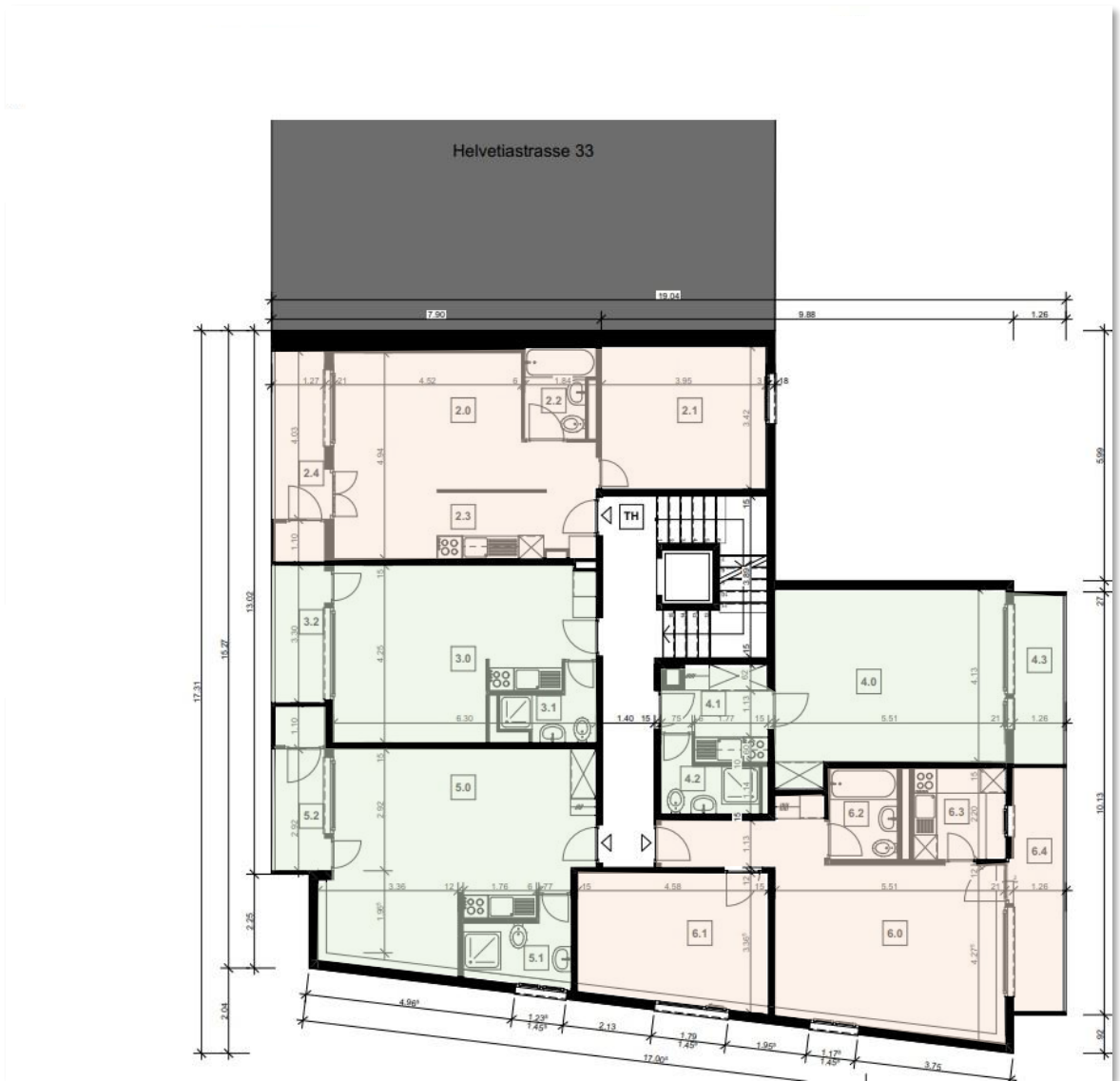




GRUNDRISSPLAN 1. OBERGESCHOSS WOHNUNGEN

Total 2.5-ZW 44.25 m²
Total 1-ZW 24.84 m²
Total 1-ZW 29.38 m²

Total 1-ZW 30.58 m²
Total 2.5-ZW 45.74 m²

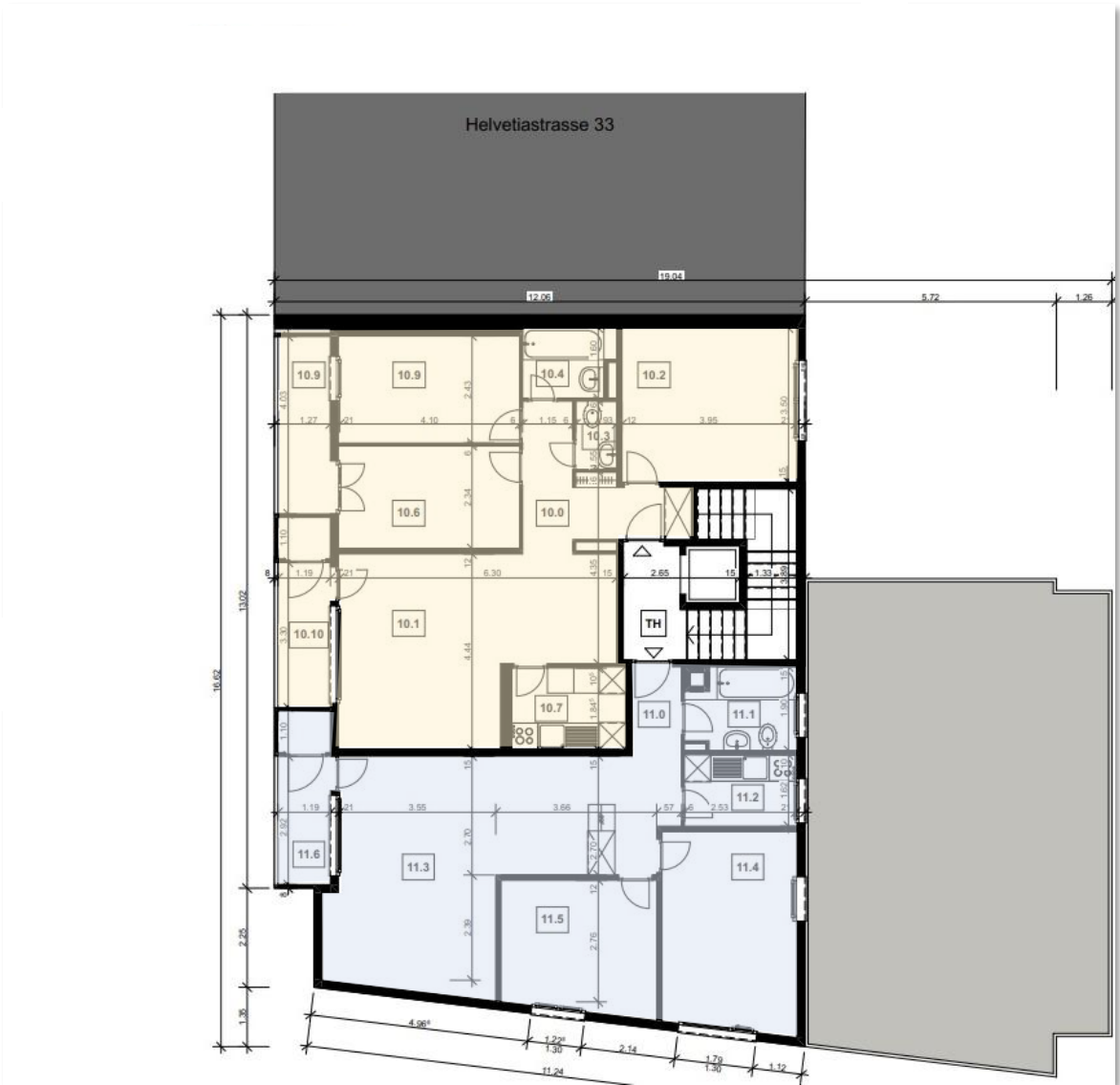




GRUNDRISSPLAN 3. OBERGESCHOSS

Total 4.5-ZW 68.07 m²

Total 3.5-ZW 61.82 m²





DATENBLATT



Baujahr

1969



Heizung

Öl



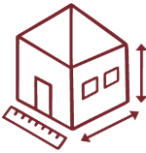
Parzelle

526 m²



Versicherungssumme

CHF 5'000'000.00



Kubatur

4'890 m³



Liegenschaftssteuer

1.5 ‰



Zustand

Gut



Nutzen/Gefahr

Nach Vereinbarung



Richtpreis

CHF 7'250'000.00