

# Verkaufsdokumentation



7 Zimmer Villa  
Dunkerstrasse 54  
3006 Bern

Auskunft und Besichtigung: Herr Bernard Rellstab, Immobilienvermarkter

rellstab immobilien & vermögensberatung

Postfach 94  
Mattenstrasse 23  
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73  
E-Mail: [info@rellstab-immo.ch](mailto:info@rellstab-immo.ch)  
[www.rellstab-immo.ch](http://www.rellstab-immo.ch)

## Situation/Lage



**Geoportal-Karte des Kantons Bern**

Erstellungsdatum: 14.11.2024

Bemerkung: Bern 4 GBB-Nr. 3338

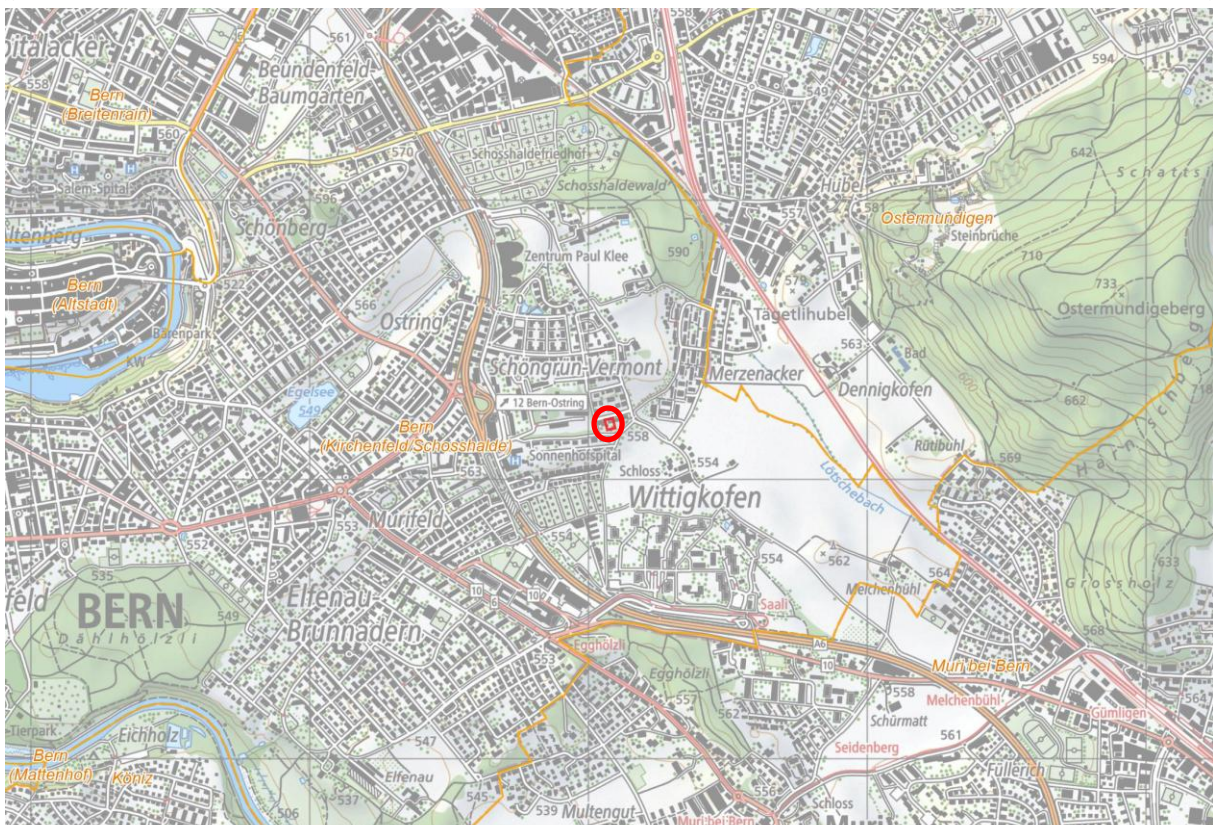
Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo (Detaillierte Angaben zu Copyright oder Legende sind der Folgeseite zu entnehmen)

Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind bei der kantonalen Fachstelle einzuholen.



Kanton Bern  
 Canton de Berne

**Geoportal**



## Das Wichtigste in Kürze

Grundbuchblatt-Nr.:	Bern 4 Nr. 3338
Grundstück Fläche:	1074 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	Geschossfläche: 418 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche: 195 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche: 155 m <sup>2</sup> davon 55 m <sup>2</sup> ausbaubarem DG Aussennutzfläche: 25 m <sup>2</sup> gedeckter Sitzplatz zzgl. 2 Balkone und weiteren Terrassen nicht gedeckt
Baujahr:	1953
Bauzone:	W2
Kubatur:	1'432 m <sup>3</sup> SIA
Gebäudeversicherungswert:	CHF 1'378'900 (Index 214)
Steuerwerte:	AW: CHF 1'033'200
Dienstbarkeiten:	Keine wertrelevanten
Grundlasten:	Keine wertrelevanten
Übernahme:	sofort oder nach Vereinbarung
<b>Projektmöglichkeit max.:</b>	Geschossfläche: 1'060 m <sup>2</sup> bzw. 3'143 m <sup>3</sup> Hauptnutzfläche: 538.5 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche: 286 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche: 117.5 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche: 93.5 m <sup>2</sup>

**Verkaufsrichtpreis: dem Meistbietenden**

## Die Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich an der Dunkerstrasse 54 im Quartier Sonnenhof-Quartier, eine der bevorzugten Lagen in der Stadt Bern. Die Liegenschaft überzeugt durch eine gute bis sehr gute Besonnung, sowie eine ruhige, familienfreundliche Umgebung. Migros und Coop sowie viele andere Dienstleister finden Sie im Freudenberg-Zentrum ca. 400 m entfernt. Alle obligatorischen Schulen sind in einem Umkreis von 500 m erreichbar, auch die Französische Schule oder andere Privatschulen sind in nächster Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Mit dem Tram sind Sie vom Ostring in knapp 15 Minuten im Stadt Zentrum. Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist 70 m entfernt, von wo Sie über Ostermundigen oder über den Ostring nach Bern gelangen. Der Autobahnanschluss Bern-Ostring (A6) ist 500 m entfernt. Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz, Naherholungsgebiete liegen in der Nähe wie z.B. der Egelsee, der Rosengarten, die Elfenau oder die Aare.

## Das Haus

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1953 erbaut und verfügt über eine Ölheizung. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Kombination aus Decken- und Bodenheizung. Mit den anstehenden Renovationsarbeiten bietet sich die Möglichkeit, diese Liegenschaft in ein individuelles Wohnparadies zu verwandeln.

Dank der attraktiven Parzellengrösse eignet sich das Grundstück zudem für ein Neubauprojekt, beispielsweise für ein kleineres Mehrfamilienhaus.

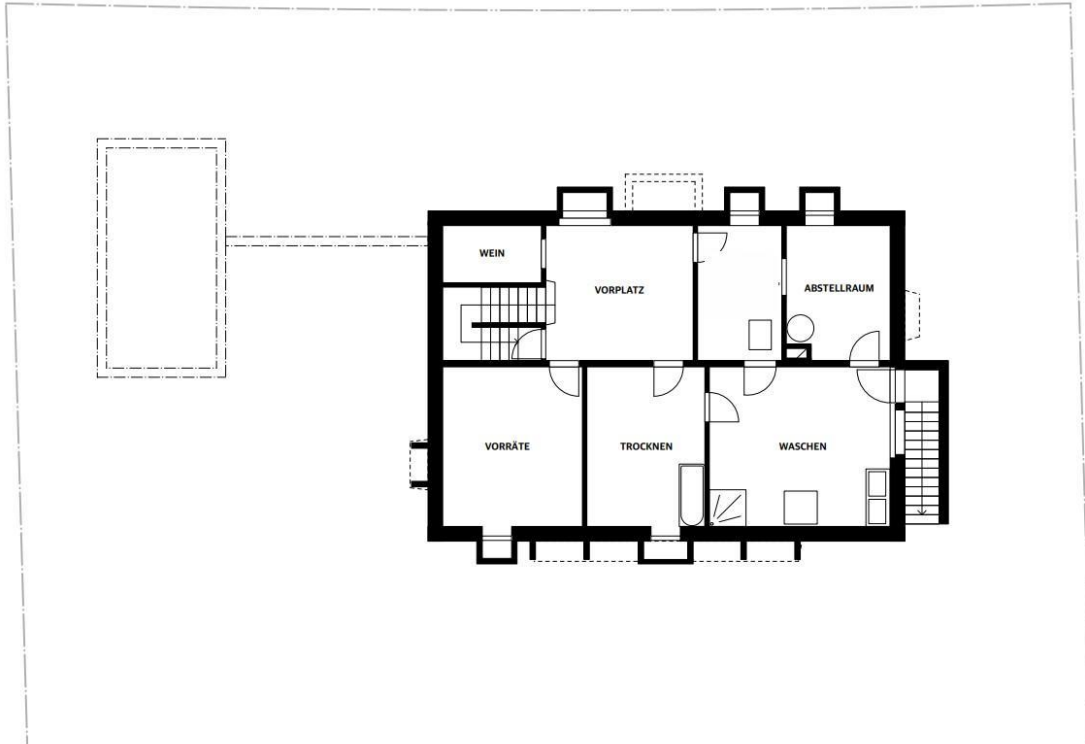
### Die wichtigsten Eigenschaften im Überblick:

- Grosszügiger Grundriss
- Ruhige Lage am Ende einer Wohnstrasse
- Diskrete, familienfreundliche Nachbarschaft
- Helle und lichtdurchflutete Räume
- Eine Garage sowie zwei Autoabstellplätze
- Zusätzliche Parkmöglichkeiten im Quartier (Blaue Zone)
- Optimale Ausrichtung
- Grosser gedeckter Sitzplatz
- Zwei Balkone
- Grosszügiger Umschwung

# Der Grundriss

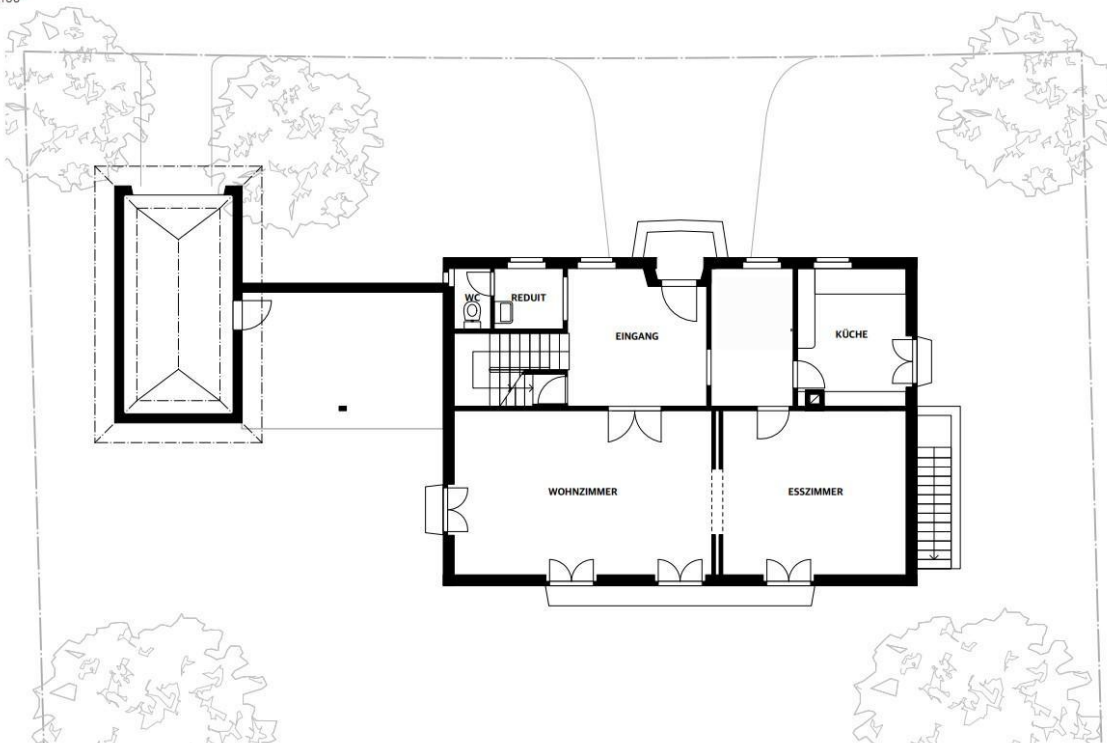
Untergeschoss

1:100



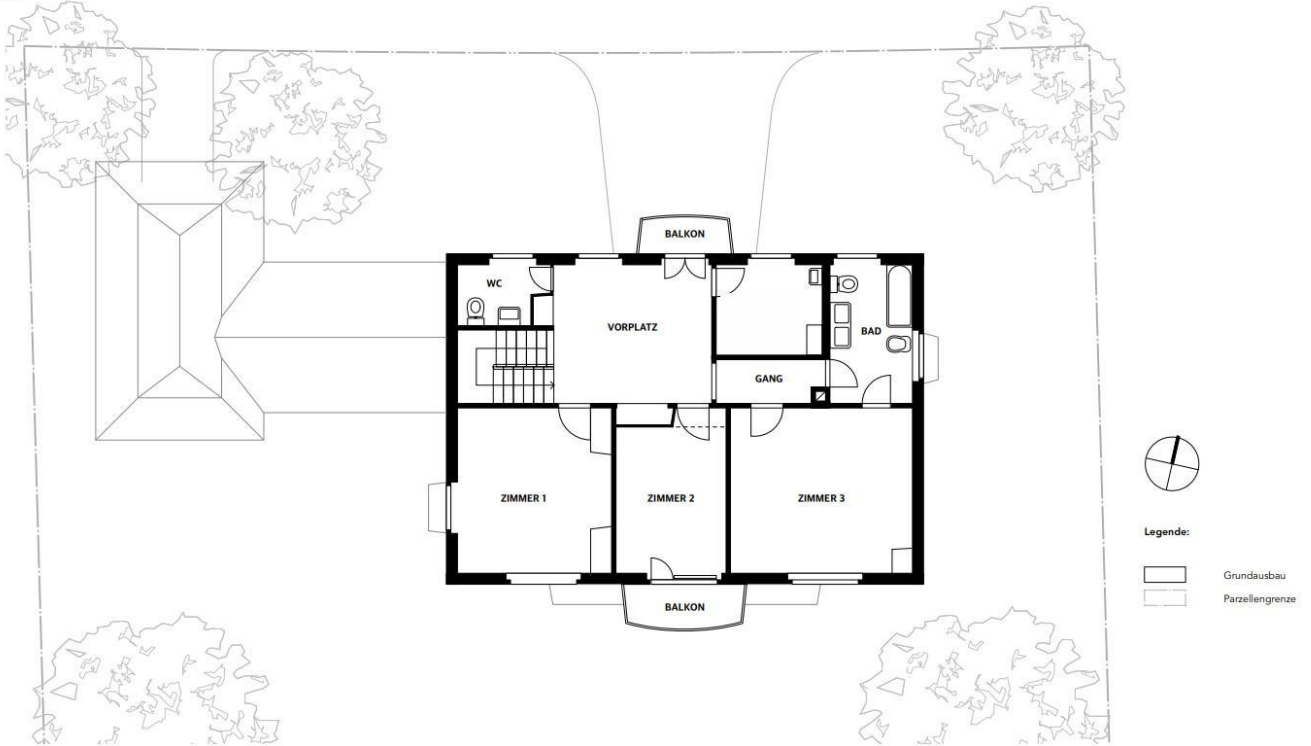
Erdgeschoss

1:100



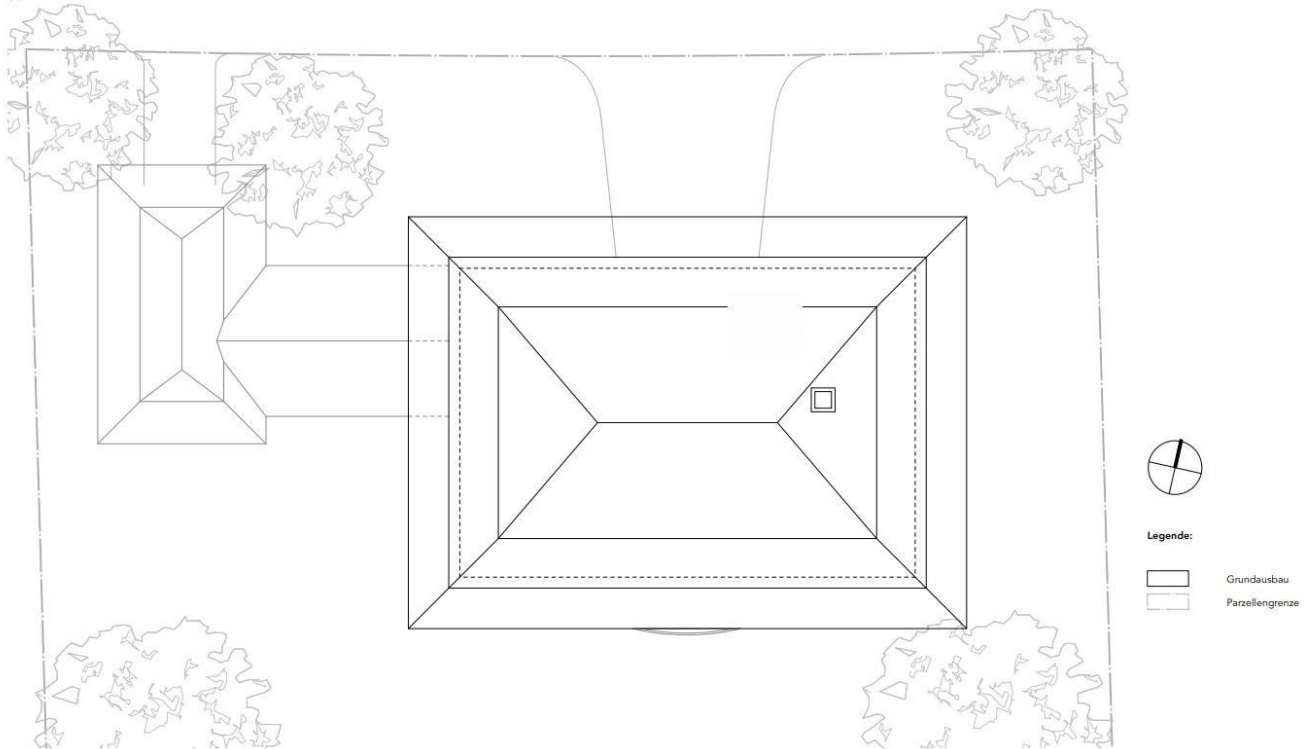
## Obergeschoss

1:100



## Dachaufsicht

1:100



## Der Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/3338

Grundstücksbeschreibung	
Gemeinde	Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde), BFS-Nummer: 351, Kreisnummer: 4
Grundstücksnummer	3338
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH456446753564
Grundstücksfläche	1'074 m <sup>2</sup>
Grundbuchpläne	3242

#### Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Schosshalde
Ortsname	Bern

#### Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	914 m <sup>2</sup>
Gebäude	160 m <sup>2</sup>

#### Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1238084	Wohnhaus Dunkerstrasse 54, 3006 Bern	160 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>

#### Flächenanteile SDR

Keine

#### Bemerkungen AV

Keine

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Bemerkungen Grundbuch

Keine

**Selbstständige und dauernde Rechte**

Keine

**Dienstbarkeiten**

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
21.05.1940	030-III/3607	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/020631 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2608
21.05.1940	030-III/3607	R	Beschränkung der Baumhöhe, ID 1997/020632 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2608
21.05.1940	030-III/3607	R	Gewerbebeschränkung, ID 1998/000184 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/4067 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/4317
21.05.1940	030-III/3607	R	Beschränkung der Baumhöhe, ID 1998/000185 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/4067 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/4317
03.09.1940	030-III/3925	L	Gewerbebeschränkung, ID 1997/021411 z.G. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2608 z.G. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/4067
03.09.1940	030-III/3925	L	Beschränkung der Baumhöhe, ID 1997/021412 z.G. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2608 z.G. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/4067
21.05.1943	030-III/6454	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/018768 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/4067 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/4317
21.05.1943	030-III/6454	R	Beschränkung der Baumhöhe, ID 1997/018769 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/4067 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/4317
21.05.1943	030-III/6454	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/020746 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2677
21.05.1943	030-III/6454	R	Beschränkung der Baumhöhe, ID 1997/020747 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2677
21.05.1943	030-III/6454	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/020753 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2679
21.05.1943	030-III/6454	R	Beschränkung der Baumhöhe, ID 1997/020754 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2679
21.05.1943	030-III/6454	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/020761 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2680

21.05.1943	030-III/6454	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/020769 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2681
21.05.1943	030-III/6454	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/020771 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2682
21.05.1943	030-III/6454	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/020773 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2683
21.05.1943	030-III/6454	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/020775 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2684
21.05.1943	030-III/6454	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/020777 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2685
21.05.1943	030-III/6454	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/020858 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2744
21.05.1943	030-III/6454	R	Beschränkung der Baumhöhe, ID 1997/020859 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2744
21.05.1943	030-III/6454	R	Gewerbebeschränkung, ID 1997/021947 z.L. LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/4012

### Grundlasten

Keine

### Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

### Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

## Bilder























## Virtuelle Besichtigung

Herzlich willkommen, treten Sie ein und entdecken Sie diese Liegenschaft in aller Ruhe:



Hat Ihnen das Objekt gefallen? Gerne stehe ich Ihnen für eine persönliche Besichtigung vor Ort zur Verfügung und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

### **Verpassen Sie keine neuen Angebote**

Neue Objekte publiziere ich jeweils **bis zu zwei Wochen vor allen anderen Immobilienportalen** exklusiv auf [www.newhome.ch](http://www.newhome.ch).

Alternativ können Sie ein Suchabonnement auf **Comparis** erstellen – so werden Sie automatisch informiert und erfahren als Erste, wenn neue Immobilien zum Verkauf stehen.

## Allgemeine Verkaufsbestimmungen

### Beratung und Verkauf

Mit dem Verkauf der Liegenschaft ist die Firma **Rellstab Immobilien & Vermögensberatung**, vertreten durch **Herrn Bernard Rellstab**, exklusiv beauftragt. Sämtliche Besichtigungen sowie Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch uns durchgeführt.

Kaufangebote sind schriftlich einzureichen und müssen zwingend eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank enthalten. Die Offerten sind an den beauftragten Immobilienvermarkter zu richten.

### Besitzesantritt

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen.

### Verbindlichkeit der Dokumentation / Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Änderungen, Vervielfältigungen oder Weitergabe an Dritte sind ohne ausdrückliche Zustimmung nicht gestattet. Abweichungen gegenüber den tatsächlichen Gegebenheiten bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Planunterlagen keine Gewähr übernommen werden.

Die Verkaufsdokumentation ist weder Bestandteil eines allfälligen Kaufvertrags noch für den Eintrag im Grundbuch verbindlich.

### Kosten

Die Handänderungskosten (Staatsabgabe, Notariatskosten, Finanzierungskosten, etc.) sind durch den/die Käufer/in zu tragen. Seit dem 1. Januar 2015 entfallen die Handänderungssteuern (1.8 % des Kaufpreises auf den ersten CHF 800'000.- des Kaufpreises), sofern die Liegenschaft durch die Käufer während mindestens 2 Jahren selbstbewohnt wird.

Ein Verkauf in der Zwischenzeit bleibt vorbehalten.

Herr Bernard Rellstab  
rellstab immobilien & vermögensberatung  
Postfach 94  
Mattenstrasse 23  
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73  
E-Mail: [info@rellstab-immo.ch](mailto:info@rellstab-immo.ch)  
[www.rellstab-immo.ch](http://www.rellstab-immo.ch)

Gümligen, im Januar 2026