

Stauffacherstrasse 35
3014 Bern



4	Das Wichtigste in Kürze
5	Verkaufsablauf
6	Standort
7	Situationsplan
8	Grundstück
9	Liegenschaft
10	Preis- und Verfügbarkeitsliste
11	Kurzbaubeschrieb
14	Impressionen
17	Grundrisspläne
22	Wir freuen uns auf Sie!



Das Wichtigste in Kürze

INFORMATIONEN

Referenz	Bern, Stauffacherstrasse35
Typ	Mehrfamilienhaus
Anzahl Wohnungen	11
Parkplätze	0
Voraussichtlicher Bezug	Herbst 2027

AMTLICHE ANGABEN

Gemeinde	351.5 Bern 5 (Lorraine/Breitenrain)
Grundstück-Nummer	1719

FLÄCHEN

Parzellenfläche	395 m²
Wohnflächen Wohnungen	zwischen 63 und 151 m²

VERKAUFSPREISE

Wohnungen ab CHF 820'000.- bis CHF 1'980'000.-

ÜBERGABETERMIN

Der Baustart ist auf Mitte Januar 2026 geplant.
Voraussichtlich sind die Wohnungen ab Herbst 2027 bezugsbereit.

GEBÄUDE UND KONSTRUKTION

Baujahr	1933
Sanierung	2026/2027
Heizung	Erdsonden-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Neue Röhren-Radiatore
Lift	UG bis DG

Verkaufsablauf

RESERVATIONS- UND KAUFPROZESS

Verkaufsgepräch

Gerne stellen wir Ihnen unser Projekt in einem unverbindlichen Verkaufsgespräch vor.

Reservation

Schriftliche Kaufzusage mit einer Anzahlung von CHF 30'000.-.

Kaufvertrag

Nach Baubeginn im Frühjahr 2026 kann die Unterzeichnung eines notariell beurkundeten Kaufvertrages stattfinden. Voraussetzung ist die Übergabe einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank über den Gesamtkaufpreis abzüglich der bereits getätigten Anzahlung.

Kaufpreistilgung

- 20% abzüglich Anzahlung von CHF 30'000.-
5 Tage nach Kaufvertragsunterzeichnung
- 30% 6 Monate nach Baubeginn
- 50% 10 Tage vor Übergabe

Übergabe

4 Monate vor Übergabe wird definitiver Termin schriftlich mitgeteilt.

Bitte beachten Sie, dass vor Baubeginn keine Besichtigungstermine durchgeführt werden können. Die äusseren Gegebenheiten vor Ort, wie die Umgebung, die Lage oder die Besonnung, können Sie jederzeit gerne selbstständig besichtigen. Das Grundstück, wie auch das Gebäude dürfen keinesfalls betreten werden.

Standort

Das Mehrfamilienhaus an der Stauffacherstrasse 35 steht in einem äusserst beliebten Wohnquartier der Stadt Bern - im Breitenrain, bekannt auch als "Breitsch".

VERKEHR

In nur 3 Gehminuten erreicht man die nächste Bushaltestelle "Markuskirche". Der Bus fährt in 8 Minuten zum Hauptbahnhof Bern und dies bis zu 15x pro Stunde. Alternativ kann in 16 Gehminuten der Bahnhof Wankdorf oder in 9 Minuten mit dem Fahrrad der Hauptbahnhof Bern erreicht werden. Der Autobahnanschluss Bern-Wankdorf ist nur 4 Autominuten entfernt.

FREIZEIT, KULTUR UND SPORT

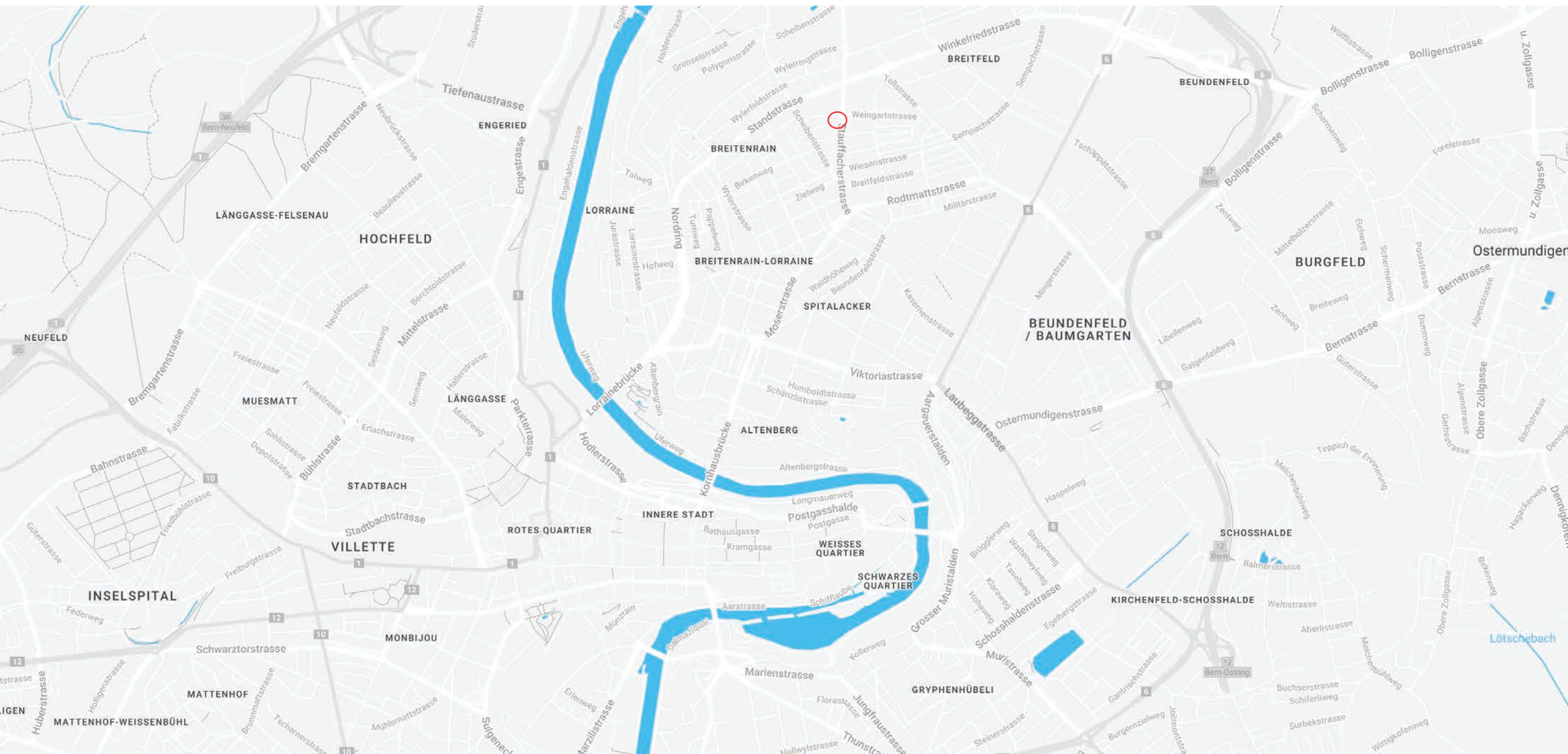
Das Berner Quartier Breitenrain bietet vielseitige Möglichkeiten, die Freizeit zu verbringen. So findet man hier unter anderem nach wie vor ein Kino, das CineABC sowie das kleine Kunsthaus 9a am Stauffacherplatz. Der Quartiertreffpunkt Breitsch-Träff bietet kulinarische Erlebnisse und setzt sich für Lebensqualität im Quartier ein. Sportlich begeisterte erreichen das Hallenbad und den Sportpark Wyler in 9 Gehminuten. Auch diverse Fitnesscenter sind in Gehdistanz erreichbar. Zu Grossanlässen in der BERNEXPO oder im Wankdorfstadion kann man praktischerweise zu Fuss gehen.

SCHULEN, SOZIALES

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich an der Tellstrasse - nur 350 m entfernt. Im Schulhaus Breitfeld vis-a-vis der Stauffacherstrasse befinden sich die Basisstufen bis zur 6. Klasse. Das Schulhaus Wankdorf führt eine Ganztageschule sowie die Basisstufen bis zur 9. Klasse.

DISTANZEN

			
Hauptbahnhof Bern	2.3 km	9 Min.	
Bahnhof Wankdorf Bern	1.0 km	16 Min.	
Öffentliche Verkehrsmittel Bushaltestelle Markuskirche	210 m	3 Min.	
Autobahn	1.5 km	4 Min.	
Kindergarten	350 m	5 Min.	
Primarschule	50 m	1 Min.	
Sekundarschule	700 m	9 Min.	
Einkaufsmöglichkeiten	850 m	11 Min.	



Grundstück

GRUNDSTÜCK

Kanton Bern
Gemeinde 351.5 Bern 6 (Lorraine/Breitenrain)
Grundstück-Nr. 1719
Parzellenfläche 395 m²

ZONE

Wohnzone (W), Bauklasse 5, Lärmempfindlichkeitsstufe II

ALTLASTEN

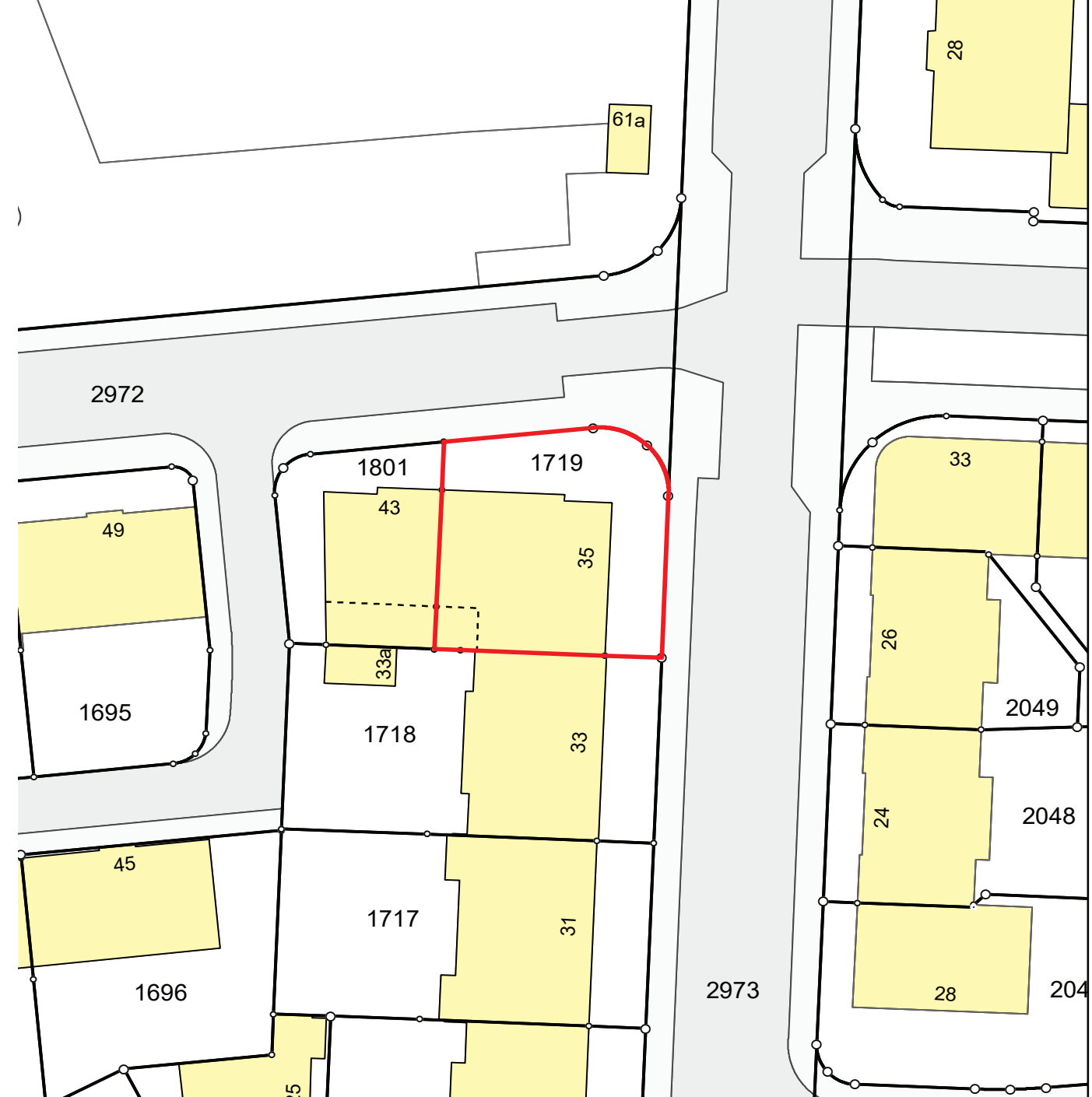
Keine Altlasten.

BAURECHT

Kein Baurecht.

DENKMALSCHUTZ

Keine rechtswirksame Einstufung.



Liegenschaft



An der Stauffacherstrasse 35 in Bern ist die Sanierung des Mehrfamilienhauses geplant. Neu werden 11 Eigentumswohnungen die Liegenschaft beleben. Das Eckhaus bietet pro Etage je eine grosszügige 2½- und 3½-Zimmer-Wohnung.

Die 3½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen eigenen Gartensitzplatz mit über 80m². Dieser ist via Balkon und Aussentreppe erreichbar. Die 3½-Zimmer-Wohnungen bieten eine Zweifrontenküche mit direktem Zugang in den Wohnbereich, von welchem man auf den Balkon gelangt. Zwei Zimmer mit 15 m² und 21 m² sowie das Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo runden das Raumangebot dieser Wohnung ab. Der Waschturm befindet sich in einem Schrank im Korridor. Im Untergeschoss gehört je Wohnung ein Kellerabteil dazu.

Die 2½-Zimmer-Wohnungen bieten einen schönen Eingangsbereich mit Schrank und Zugang zur offenen Küche. Sowohl vom Wohnzimmer wie auch von der Küche hat man Zugang auf den Balkon, welcher hofseitig einen schönen Blick ins Quartier bietet. Ein Zimmer mit 19 m² sowie das Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC bieten Platz für 1 bis 2 Personen. Der Waschturm der 2½-Zimmer-Wohnungen befindet sich in den separaten Kellern im Untergeschoss.

Die Dachgeschosswohnung begeistert mit dem durchdachten Grundriss. Wohnen, Essen und Kochen verteilt auf 73m² mit Sicht bis auf den Gurten. Drei Zimmer, eines davon mit Ankleide und Bad-en-Suite sowie ein zweites Bad mit Dusche, WC und Lavabo sowie Waschturm vervollständigen das Dachgeschoss. Vom Wohnbereich führt eine Treppe via Passerelle auf die Dachterrasse, welche Richtung Innenhof ausgerichtet ist und einen tollen Ausblick über die Dächer des Quartiers bietet.

Preis- und Verfügbarkeitsliste

GbbI Nr.	Wertquote	Bezeichnung	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche	Aussenfläche		Kellerfläche	Verkaufspreise	
						Garten/Terrasse	Balkon			
1719-1	97 / 1000	Wohnung 0.01	EG links	3.5	86.1 m²	84.5 m²		9.6 m²	CHF	1'320'000.-
1719-2	71 / 1000	Wohnung 0.02	EG rechts	2.5	63.0 m²		13.8 m²	14.5 m²	CHF	820'000.-
1719-3	96 / 1000	Wohnung 1.01	1. OG links	3.5	88.0 m²		13.5 m²	7.5 m²	CHF	1'180'000.-
1719-4	71 / 1000	Wohnung 1.02	1. OG rechts	2.5	65.4 m²		4.8 m²	15.6 m²	CHF	860'000.-
1719-5	97 / 1000	Wohnung 2.01	2. OG links	3.5	88.0 m²		13.5 m²	8.7 m²	CHF	1'230'000.-
1719-6	72 / 1000	Wohnung 2.02	2. OG rechts	2.5	65.4 m²		4.8 m²	8.9 m²	CHF	900'000.-
1719-7	98 / 1000	Wohnung 3.01	3. OG links	3.5	88.0 m²		13.5 m²	8.7 m²	CHF	1'250'000.-
1719-8	73 / 1000	Wohnung 3.02	3. OG rechts	2.5	65.4 m²		4.8 m²	9.7 m²	CHF	940'000.-
1719-9	99 / 1000	Wohnung 4.01	4. OG links	3.5	88.0 m²		13.5 m²	11.3 m²	CHF	1'280'000.-
1719-10	74 / 1000	Wohnung 4.02	4. OG rechts	2.5	65.4 m²		4.8 m²	12.3 m²	CHF	980'000.-
1719-11	152 / 1000	Wohnung 5.01	Dachgeschoss	4.5	151.5 m²	12.8 m²		15.2 m²	CHF	1'980'000.-

Kurzbaubeschrieb

FASSADE / AUSSENWAND / DECKEN (AUS DER ERSTELLUNGSZEIT)

- Massivmauerwerk mit Kunststeineinfassungen an den Fenstern. Fassaden werden erhalten und aufgefrischt, Farbtöne gemäss Absprache mit der Stadt Bern.
- Stahlbetondecken und Holzbalkendecken mit Verstärkungen und Schallschutzmassnahmen

HAUPTINGANG / TREPPENHAUS / TÜREN

- Bestehendes Treppenhaus wird erhalten und aufgefrischt, bestehende Terrazzoböden und neue Holz-Metallfenster, mit 3-fach IV-Verglasungen
- Aufgefrischte Haupteingangstür aus Holz, mit Glaseinsatz aus der Erstellungszeit
- Über Stufen bis zum Hauptpodest EG ohne Personenaufzug, in der Liegenschaft bestehender Personenaufzug von UG bis DG, ertüchtigt
- Treppenstufen in Kunststein, Geländer Metallstaketen horizontal, Handlauf Massivholz, ertüchtigt
- Gegensprechanlage mit Videoübertragung
- Wohnungseingangstüren aus Holz
- Deckenanbauleuchten auf jedem Podest

KORRIDOR UND ENTRÉE

- Eichenparkett, matt versiegelt oder geölt
- Decken Gipsglattputz, weiss gestrichen mit Aufbauspots
- Wände 0.5 mm Abrieb, weiss gestrichen
- Neuer Einbauschränk/Garderobe in bestehende Nische verbaut
- Multimediateilnehmer und Elektro-Unterverteilung

WOHN-, ESS-, SCHLAFZIMMER

- Eichenparkett, matt versiegelt oder geölt
- Decken in Gipsglattputz, weiss gestrichen
- Wände 0.5 mm Abrieb, weiss gestrichen

BALKON 1. OG BIS 4. OG

- Die bestehenden Balkone werden ertüchtigt
- Neue Geländer in Metall oberhalb bestehender Brüstungen
- Südwest-Balkone mit Knickarmmarkisen, Antrieb elektrisch

KÜCHEN

- Eichenparkett, matt versiegelt oder geölt
- Decken Gipsglattputz, weiss gestrichen
- Wände 0.5 mm Abrieb, weiss gestrichen
- Zweizeilenküche mit drei Hochschrankelementen
- Winkelküchen mit zwei Hochschrankelementen
- Küche einzeilig mit zwei Hochschrankelementen
- Abdeckung in Naturstein- oder Kunststein satiniert, Fronten mit hochwertigen Kunstharzbelegungen/Beschichtungen inkl. Küchenrückwand

KÜCHENAPPARATE V-ZUG

- Bündig eingebautes Glaskeramikkochfeld
- Dunstabzugshaube mit Umluftfunktion
- Hochliegender Backofen und Kombisteamer
- Kühl- und Gefrierschrank Kombination
- Geschirrspüler
- Abfallauszug System Müllex

Kurzbaubeschrieb

BAD

- Keramischer Plattenbelag
- Im Spritzwasserbereich Wände keramischer Plattenbelag
- Alle übrigen Wände 0.5 mm Abrieb, wasserabweisend weiss gestrichen, Sockelplatten oder Kittfuge
- Decken Gipsglattputz, weiss gestrichen, Deckenaufbauspot
- Waschtisch mit Unterbaumöbel, Waschtischmischer
- Wandbündig eingebauter Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung und Dreifach-Steckdose
- Separate Duschtasse aufgesetzt mit Glastrennwand, Duschenmischer und integrierter Regenbrause
- WC mit Unterputz-Spülkasten
- Badetuchstange, Handtuchradiator, WC-Rollenhalter
- Sämtliche Badezimmer werden mit Abluftventilatoren ausgestattet

DACHGESCHOSSWOHNUNG

- U-förmige Küche mit drei Hochschränkelementen
- Innentreppe mit Passerelle zur Dachterrasse in Holz
- Dachterrasse mit Holz- oder Plattenbelag, Dreifach-Steckdose
- Separate Dusche/WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch, Mischer und Wandspiegel, Waschmaschine und Tumbler (Turm) in Nische
- Zusätzlicher Abstellraum (Estrich)

WASCHEN/ TROCKNEN (TURMAUFSTELLUNGEN) V-ZUG

- WM/Tumbler pro Wohnung
- Standort 3½-Zi-Wohnungen: in Nische Korridor Wohnung
- Standort 2½-Zi-Wohnungen: in Keller Untergeschoss
- Standort Dachwohnung: in Nische Nasszelle Dusche/WC

FENSTER / TÜREN

- Holz-Metallfenster mit 3fach IV-Verglasung, Sprossen aussen aufgeklebt, innen Einfassungen in Holz angelehnt an die Erstellungszeit, weiss gestrichen
- Brüstungsbrett in Holz natur, geölt
- Vorhangschienen bei allen Fenstern, Aufputz
- Aussen neue Rollläden ertüchtigt neu gestrichen, aus der Erstellungszeit, sofern im Urzustand vorhanden
- Bei 2½-Zi-Wohnungen: Süd-Westbalkone mit Knickarmmarkisen, Antrieb elektrisch
- Profilierte Innentüren und Futter/Verkleidungen in Holz in Anlehnung an die Erstellungszeit, weiss gestrichen, mit Kastenschlössern

HEIZUNG

- Wärmeerzeugung über Erdsonden-Wärmepumpe (Contracting)
- Wärmeverteilung mit neuen Röhren-Radiatoren

ELEKTRO

- Elektroinstallationen neu
- Beleuchtungskonzept mit Deckenaufbauleuchten LED in Küche, Korridor, Bad
- Deckenanschlusspunkte geschaltet kombiniert mit 3-fach Steckdose pro Zimmer
- Keller mit Deckenleuchte geschaltet und kombinierter 3-fach Steckdose
- Schalteroptik Feller Retro

Kurzbaubeschrieb

TELEFONIE UND INTERNET

- Glasfaseranschluss, Multimediaverteiler und Elektro-Unterverteilung im Garderobenschrank
- Internetanschluss im Wohn- und Schlafzimmer

KELLER

- Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil (mind. 7.0 m²)
- Alle Kellerräume werden mechanisch be- und entlüftet, sichtbar im Einrohr-System

UMGEBUNG / ALLGEMEIN

- Allgemeiner Zugang bestehend asphaltiert
- Veloabstellplätze auf Mergel/Kiesbelag
- Heckenkörper als Abgrenzung zu Troittoir

WOHNUNG EINGANGSGESCHOSS

- Garten in der Sondernutzung
- Metalltreppe mit Abgang in den Garten
- Mergel/Kiesbeläge mit Schrittplatten in Zement
- Biodiverse, heimische Bepflanzung mit Stauden, Heckenpflanzen und Kleinbäumen

BAUQUALITÄT

Das im Jahr 1933 erbaute Wohnhaus unterliegt keiner denkmalschutzrechtlichen Einstufung. Allerdings ist die gesamte Baugruppe "Breitfeld" als beachtenswert eingestuft. Die äussere Erscheinung und Anpassungen müssen in Absprache mit der Stadt Bern erfolgen. Die energetischen Anforderungen entsprechen den kantonalen Vorgaben.

Allgemeine Bemerkungen

Dieser Kurzbaubeschrieb, Pläne und Visualisierungen sind Bestandteil der Vermarktungsdokumentation und haben lediglich informativen Charakter. Bautechnische und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Materialwechsel und Auflagen aus der Baubewilligung bleiben ausdrücklich vorbehalten.



Impressionen

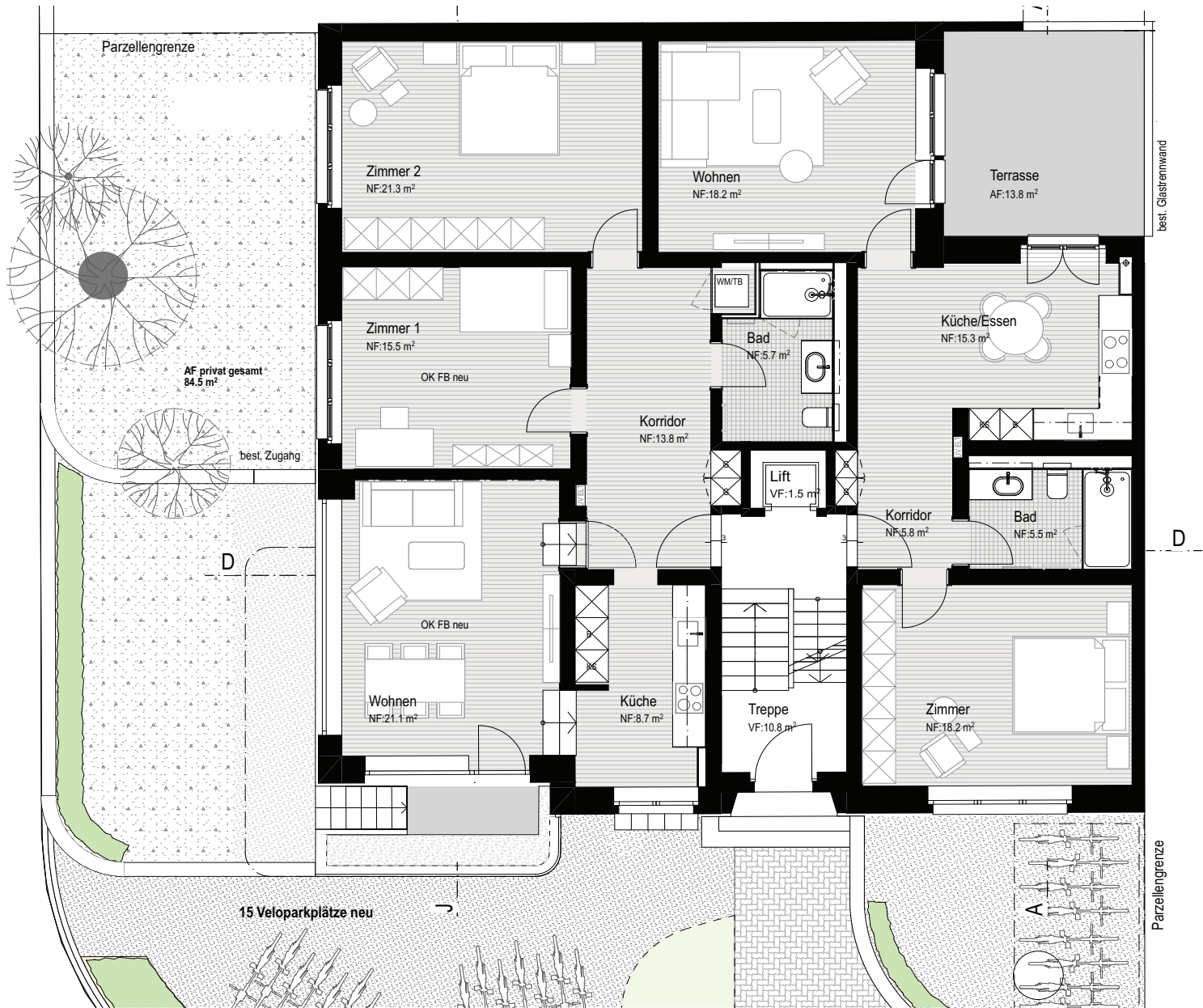




Grundrissplan – Untergeschoss

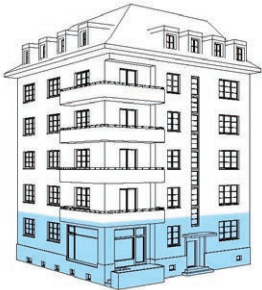


Grundrissplan – Erdgeschoss

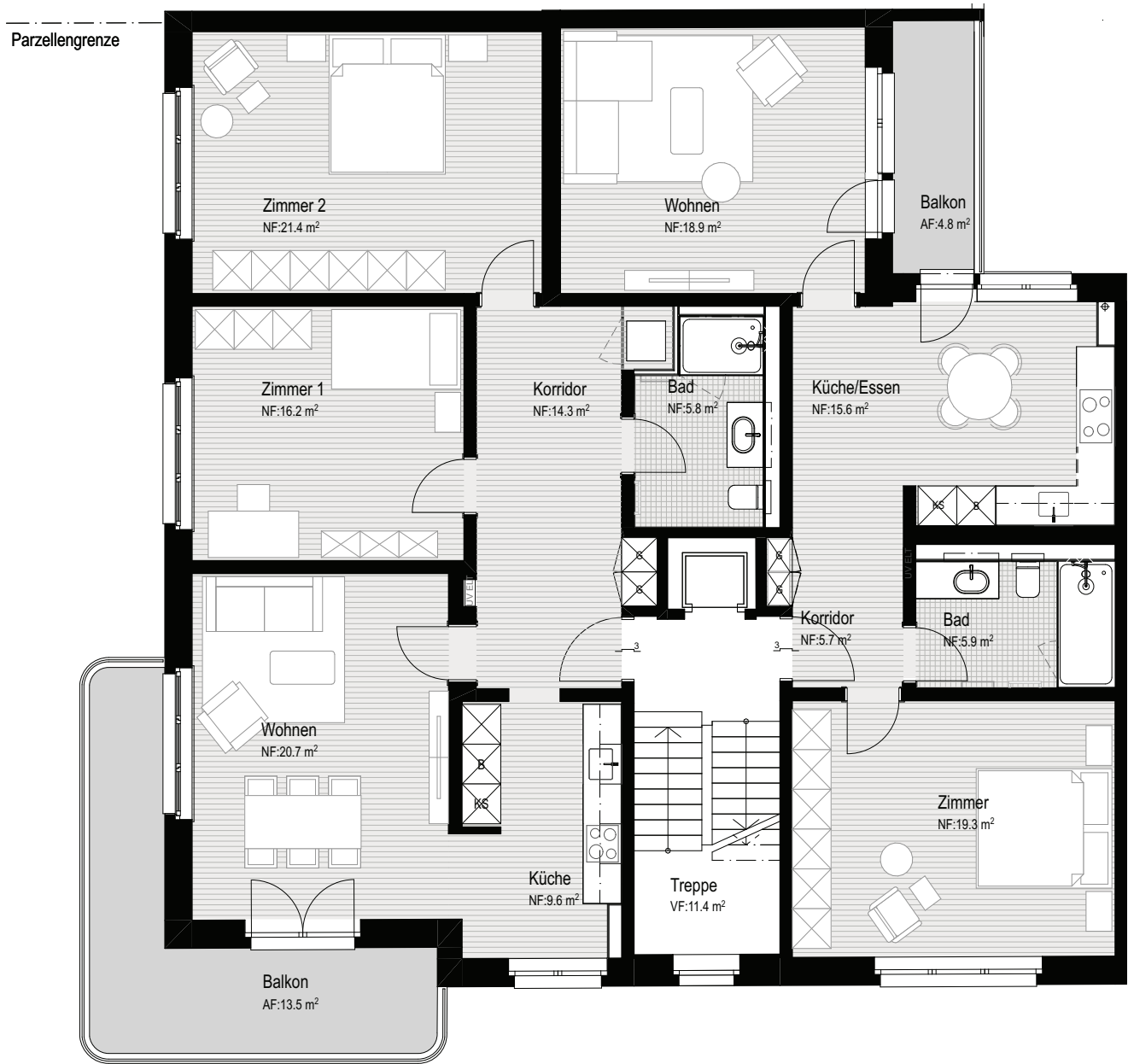


3.5-Zi-Wohnung 0.01
86.1 m² Wohnfläche
84.5 m² Aussenfläche

2.5-Zi-Wohnung 0.02
63.0 m² Wohnfläche
13.8 m² Aussenfläche



Grundrissplan – 1. bis 4. Obergeschoss



3.5-Zi-Wohnung 1.01
88.0 m² Wohnfläche
13.5 m² Aussenfläche

3.5-Zi-Wohnung 2.01
88.0 m² Wohnfläche
13.5 m² Aussenfläche

3.5-Zi-Wohnung 3.01
88.0 m² Wohnfläche
13.5 m² Aussenfläche

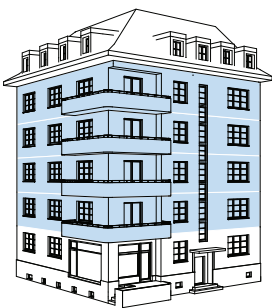
3.5-Zi-Wohnung 4.01
88.0 m² Wohnfläche
13.5 m² Aussenfläche

2.5-Zi-Wohnung 1.02
65.4 m² Wohnfläche
4.8 m² Aussenfläche

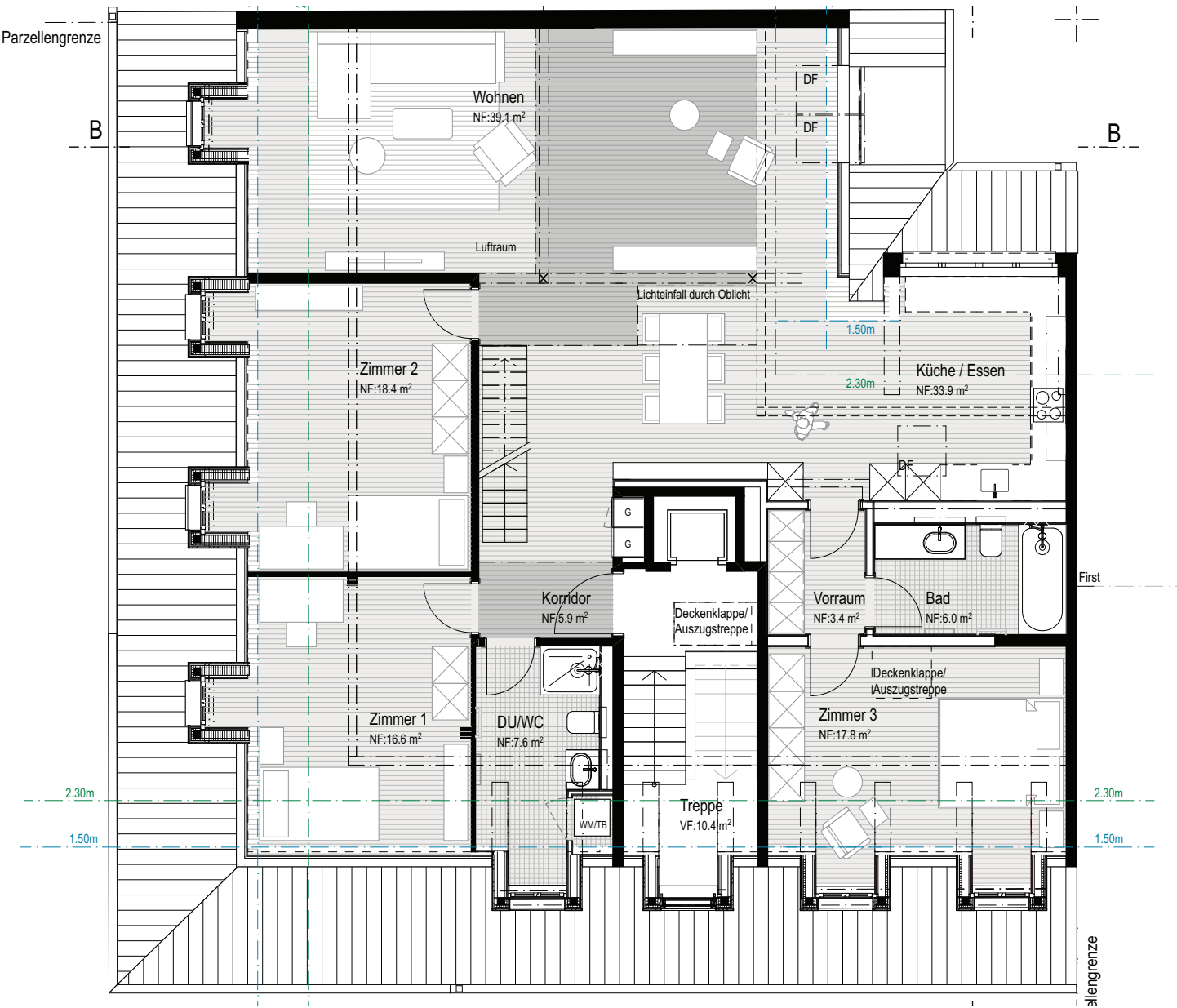
2.5-Zi-Wohnung 2.02
65.4 m² Wohnfläche
4.8 m² Aussenfläche

2.5-Zi-Wohnung 3.02
65.4 m² Wohnfläche
4.8 m² Aussenfläche

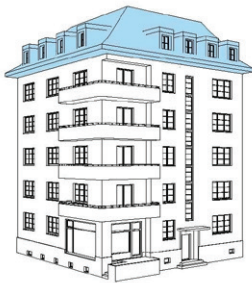
2.5-Zi-Wohnung 4.02
65.4 m² Wohnfläche
4.8 m² Aussenfläche



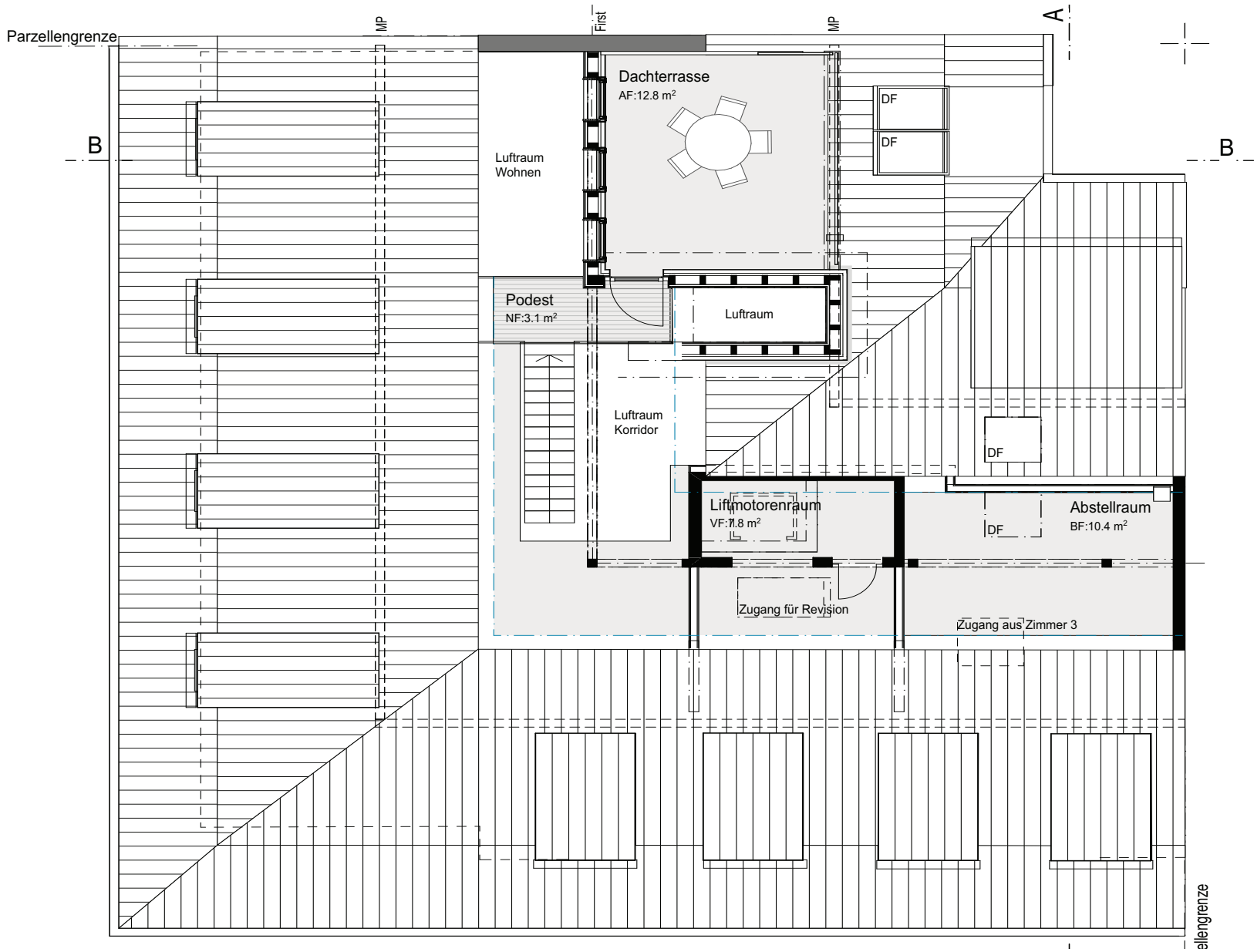
Grundrissplan – Dachgeschoss



4.5-Zi-Wohnung 5.01
151.5 m² Wohnfläche
12.8 m² Dachterrasse



Grundrissplan – Galerie / Dachterrasse



Wir freuen uns auf Sie!



Monika Röthlisberger

Immobilienvermarkterin

+41 31 350 51 52

m.roethlisberger@thomas-graf.ch

thomasgraf ag bern

Morillonstrasse 43

3007 Bern

thomas-graf.ch

info@thomas-graf.ch

Prospektverbindlichkeit

Die Angaben aller durch die thomasgraf ag erstellten Vermarktungsbroschüren wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten. Die Vermarktungsbroschüren bilden weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

Copyright

Die Vermarktungsbroschüren werden durch die thomasgraf ag als Beauftragte ausgearbeitet. Die Broschüren dürfen ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet, noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.

