

Verkaufsdokumentation

Mehrfamilienhaus in 3065 Bolligen



CHF 5.40 Mio.

Richtpreis

Hühnerbühlstrasse 4

Adresse

1'256 m²

Grundstückfläche

Einheiten

9 WHG und 10 PP in ESH

Baujahr

2005

Brutto-Rendite

3.90%

Rendite Zentral Vollvermietet Guter Zustand Gesuchte Wohnlage Bahnhof in Gehdistanz

In Bolligen an zentraler Wohnlage verkaufen wir ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen und 10 Einstellhallenplätzen.

Die Liegenschaft wurden 2005 erstellt und generiert eine Brutto-Rendite von 3.90%.



Beschrieb der Gemeinde Bolligen

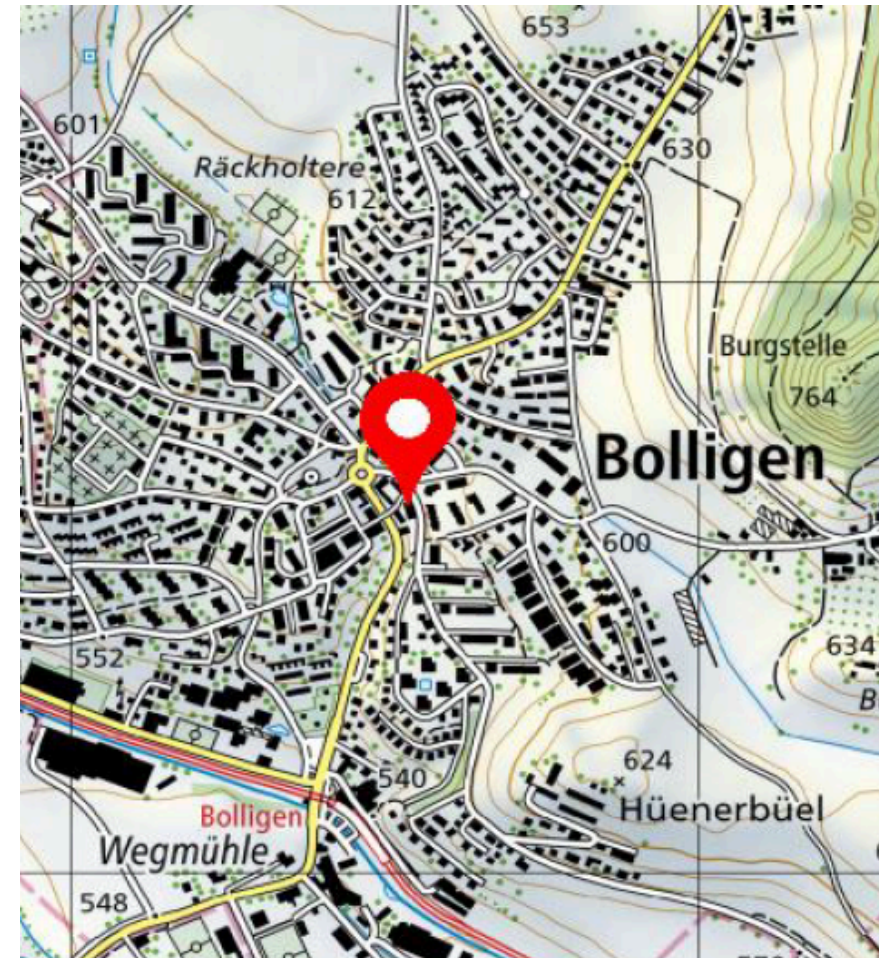
Bolligen liegt nordöstlich von Bern. Auf einer Fläche von 16,57 Quadratkilometer verbindet Bolligen das Worblental mit dem Emmental. Die "Lutzere" bildet die Wasserscheide zwischen Emme und Aare. Das historische Zentrum liegt im Ortskern Bolligen mit der renovierten Kirche aus dem 12. Jahrhundert, der Pfrundscheune und dem Pfarrhaus (1581).

3 Schulanlagen und 7 Kindergärten gewährleisten ein qualitativ hochstehendes Bildungsangebot. Die Tagesschule ermöglicht die familienergänzende Betreuung der Kindergarten- und Primarschulkinder. Darin integriert sind der Mittagstisch und die Aufgabenhilfe. Das Oberstufenzentrum Eisengasse bietet Niveaunklassen der Real-, der Sek. und der Spez. Sek. Stufe an.

Mit der S7 des Regionalverkehrs Bern-Solothurn (RBS) wird der Bahnhof Bern in 12 Minuten erreicht. Busse fahren nach Ostermundigen-Gümligen sowie als Ortsbusse durch Bolligen und Habstetten. Während den Stossverkehrszeiten fährt die RBS-Bahn im 7,5-Minuten-Takt.

Beschrieb der Mikrolage


Die Hühnerbühlstrasse 4 in Bolligen befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen und gepflegten Wohnlage am südlichen Rand des Dorfkerns. Das Umfeld ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, viel Grünraum und einem angenehmen, familienfreundlichen Quartiercharakter. Durch das geringe Verkehrsaufkommen bleibt die Wohnqualität hoch, und die Strasse dient primär dem Anwohnerverkehr. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer sehr guten Erreichbarkeit: Die Bushaltestelle Bolligen, Hühnerbühl ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung zum Bahnhof Bolligen, von wo aus die S-Bahn innert kurzer Zeit nach Bern oder Worb fährt. Auch das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Bäckerei, Apotheke sowie weiteren Dienstleistungsangeboten liegt in bequemer Gehdistanz. Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich ebenfalls nahebei und sind sicher zu Fuss erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.



Orientierung






Lebensmittelhändler und Einkaufszentren



- LOGO Lebensmittelhändler
-  Lebensmittelhändler (diverse)
-  Einkaufszentrum

Banken, Poststellen und Schulen

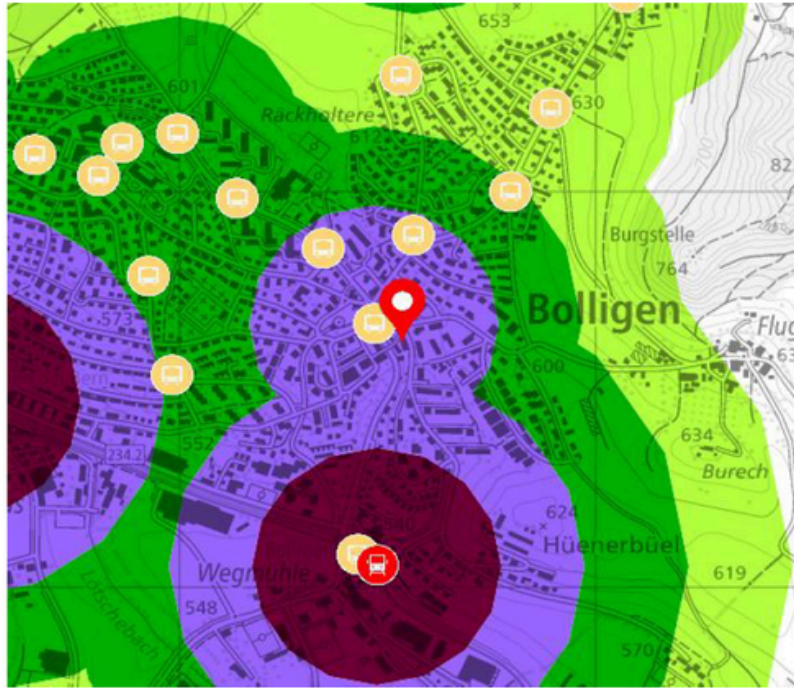


-  Primarschule
-  Sekundarschule
-  Kantons- / Berufsschule
-  Bank
-  Poststelle

Grafik: FPRE

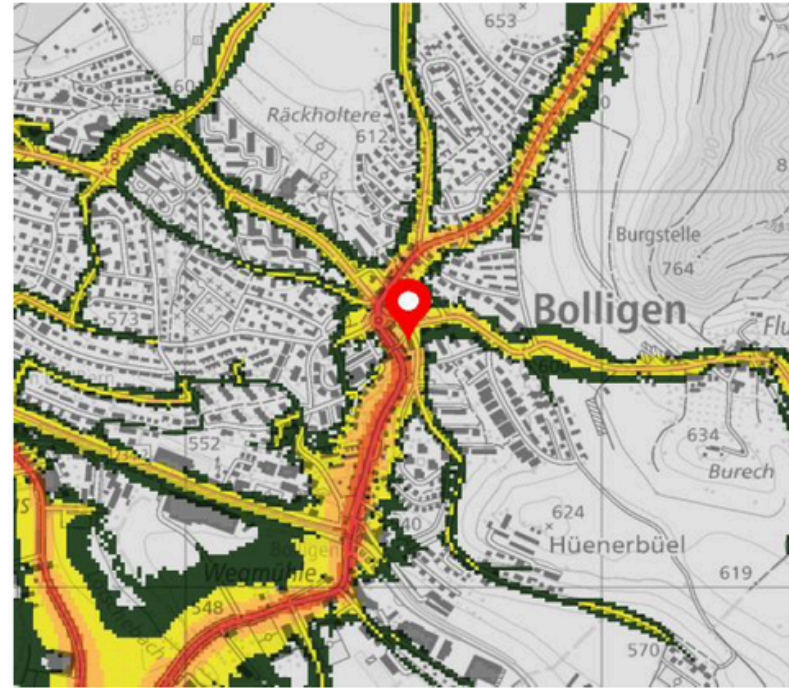
Verkehr

ÖV-Güteklassen



- | | |
|----------------|---------------------------------------|
| Bahn | Klasse A: sehr gute Erschliessung |
| Bus | Klasse B: gute Erschliessung |
| Tram | Klasse C: mittelmässige Erschliessung |
| Schiff / Fähre | Klasse D: geringe Erschliessung |
| Metro | |

Strassen-Lärmbelastung Nacht (in dB)



- | | |
|-----------|-----------|
| ≤ 40 | 60 - 64.9 |
| 40 - 44.9 | 65 - 69.9 |
| 45 - 49.9 | 70 - 74.9 |
| 50 - 54.9 | ≥ 75 |
| 55 - 59.9 | |

Grafik: FPRE

Beschrieb der Liegenschaft

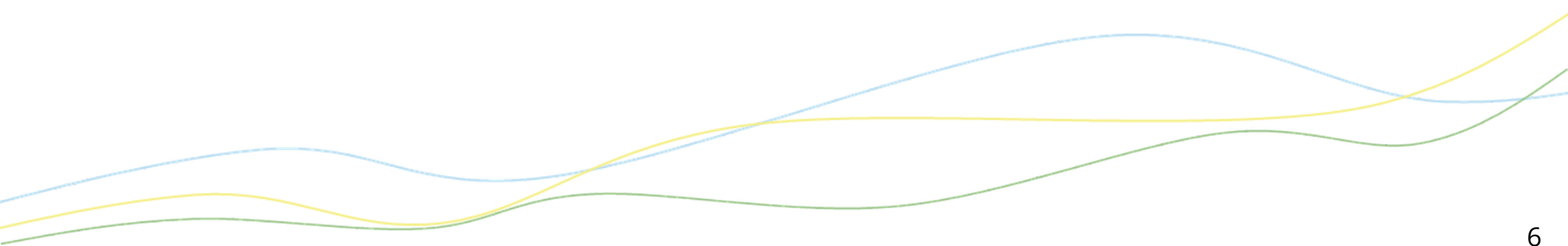
Die zum Verkauf stehende Renditeliegenschaft wurde 2005 erstellt und befinden sich nicht im Baurecht.

Es handelt sich um Massivbauweise mit Einschalenmauerwerk und Aussenisolation, im Innenraum wurden keramische Platten und Parkettböden verbaut. Die Küchen und Nasszellen sind modern und hell. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume, sowie die Waschküche mit je einem Waschturm pro Wohnung.

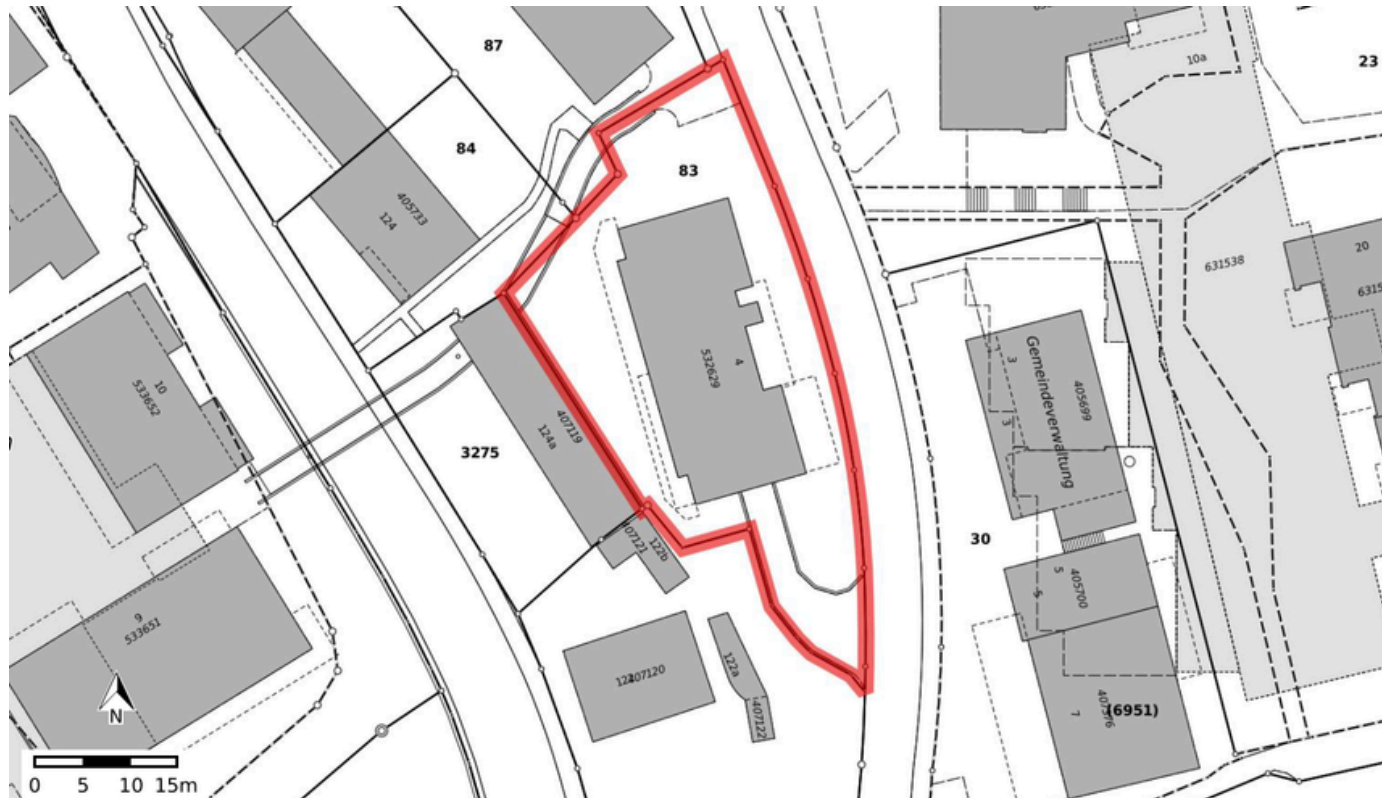
Alle Wohnungen verfügen über grosszügige, nach Westen ausgerichtete Balkone. Die Liegenschaft wird professionell verwaltet und stets sorgfältig und umfassend gepflegt.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine eigene Einstellhalle, welche zu Fuss und über den aussen stehenden Lift mit dem Laubengang verbunden ist. Vor der Liegenschaft befinden sich Besucherparkplätze. Die Lage ist erhöht und bietet Fernsicht.

Damit eignen sich die Wohnungen für ältere Menschen, wie auch für Familien mit Kinder, Singles und Paare.



Katasterplan



Hühnerbühlstrasse 4, Bolligen

Zahlen und Fakten

Adresse	Hühnerbühlstrasse 4, Bolligen
Parzellen Nr.	83
Grundstückfläche	1'256 m ²
Versicherungswert GVB	CHF 5'427'800
Kubatur GVB	5'600m ³
Anzahl Einheiten	9
Netto-Mietertrag p.a.	CHF 210'800
HNF ca.	1'020 m ²
Baujahr	2005
Nettomiete CHF/m ² p.a.	CHF 207
Energieträger	Fernwärme

Beschrieb der Energieträger

Quelle: BFS

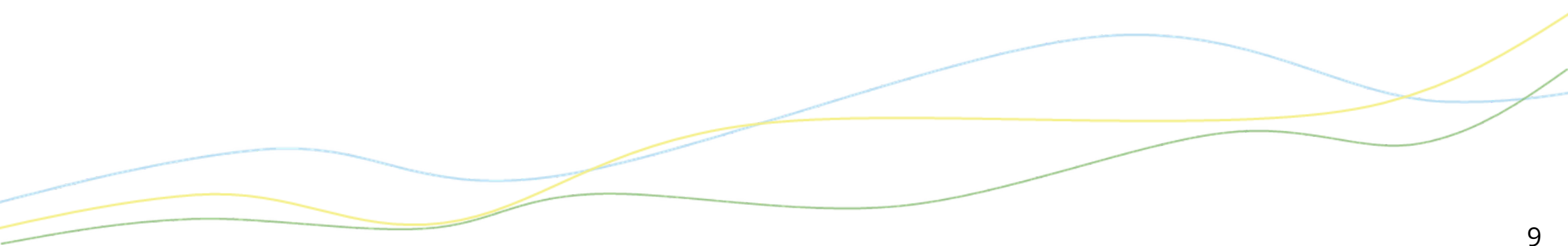
Heizsystem und Warmwasser

Leistungstärkstes Heizsystem

Wärmeerzeuger	7460 Wärmetauscher für ein Geb.
Energieträger	7580 Fernwärme (generisch)
Informationsquelle	864 Gemäss Daten des Kantons
Aktualisierungsdatum	15.11.2024

Leistungstärkstes System für das Warmwasser

Wärmeerzeuger	7660 Wärmetauscher
Energieträger	7580 Fernwärme (generisch)
Informationsquelle	864 Gemäss Daten des Kantons
Aktualisierungsdatum	15.11.2024



Übersicht Wohneinheiten

Quelle: BFS

Stockwerk	Lage	Status	Baujahr	Abbruchjahr	Fläche	Anz. Zimmer
Parterre	Links	bestehend	2005	-	131m2	5
Parterre	Mitte	bestehend	2005	-	99m2	3
Parterre	Rechts	bestehend	2005	-	131m2	5
1. Stock	Links	bestehend	2005	-	131m2	5
1. Stock	Mitte	bestehend	2005	-	99m2	3
1. Stock	Rechts	bestehend	2005	-	131m2	5
2. Stock	Links	bestehend	2005	-	128m2	5
2. Stock	Rechts	bestehend	2005	-	117m2	4
1. Untergeschoss	Rechts	bestehend	2005	-	53m2	1

Grundstück-Informationen 83

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Bolligen, BFS-Nummer: 352
Grundstücksnummer	83
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH451046813549
Grundstücksfläche	1'256 m ²
Grundbuchpläne	1425

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Bolligen
Ortsname	Bolligen

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	144 m ²
Gartenanlage	737 m ²
Gebäude	375 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	T eilfläche	Gesamtfläche
190089124	Wohnhaus Hühnerbühlstrasse 4, 3065 Bolligen	367 m ²	367 m ²
502082338	Garage Bolligenstrasse 124a, 3065 Bolligen	8 m ²	188 m ²

Flächenanteile SDR	Bemerkungen AV	Dominierte Grundstücke	Bemerkungen Grundbuch	Selbstständige und dauernde Rechte
Keine	Keine	Keine	Keine	Keine

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
01.01.1912 04.08.2009	L	Allgemeiner Fussweg von der Bern-Bolligen-Strasse nach dem Flugbrunnenweg, ID 1998/024702 z.G. Einwohnergemeinde Bolligen
01.01.1912 28.04.2020	L	Wasserrecht, ID 1997/038983 z.G. LIG Bolligen 352/60
26.04.1966	R	Wegrecht, ID 1997/038990 z.L. LIG Bolligen 352/87
04.06.1992	L	Unselbständige Baurechte, ID 1998/024703 z.G. Einwohnergemeinde Bolligen z.G. Kanton Bern
04.06.1992	L	Fusswegrecht, ID 1998/024705 z.G. Einwohnergemeinde Bolligen z.G. Kanton Bern
30.11.2004	R	Wasserdurchleitungsrechte, ID 2005/000450 z.L. LIG Bolligen 352/84
28.04.2020	L	Näherbaurecht, ID 2020/002288 z.G. LIG Bolligen 352/60
28.04.2020	R	Näher- und Grenzbaurecht, ID 2020/002291 z.L. LIG Bolligen 352/60
19.12.2023	L	Grenzbaurecht, ID 2024/000440 z.G. LIG Bolligen 352/60
19.12.2023	L	Nutzungsrecht (Bodenanker), ID 2024/000441 z.G. LIG Bolligen 352/60

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Art	Bezeichnung
10.05.1966	L	Revers gemäss Art. 15 des Gesetzes über die Bauvorschriften, ID 1998/024706

Gebäudeversicherung



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 753526
Datum Ittigen, 18. Februar 2026

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz

Hauptobjekt und Mitversicherte	BOLLIGEN , HUEHNERBUEHLSTRASSE 4
Grundbuchblatt Nr.	352.0.83
Policennummer	1043047
Versicherungssumme	5,427,800
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	2005
Kubatur	5,600 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	14.04.2021
Objektbemerkungen	

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Verarbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Einstellhalle, Waschen, Fahrradabstellplatz



Innenausbau



Innenausbau



Innenausbau



Balkone / Erschliessung



Nasszellen



Sie interessieren sich für diese Liegenschaften?

Dann melden Sie sich bitte bei uns, wir stehen Ihnen bei Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

01

VERTRAULICHKEITSVEREINBARUNG

Mittels Retournierung der unterzeichneten Vertraulichkeitsvereinbarung auf Seite 26 dieser Dokumentation erhalten Sie Zugang zu weiteren Daten wie Grundrisspläne, Mieterspiegel und Liegenschaftsabrechnungen.

02

BESICHTIGUNG VEREINBAREN

Nach Vorlage eines Finanzierungsnachweises über mindestens den Richtpreis von CHF 5.40 Mio. erhalten Sie Zugang zu unseren Besichtigungsterminen.

03

KAUFPREISANGEBOT

Nach Besichtigung der Liegenschaft haben Sie 14 Tage Zeit, ein verbindliches Angebot abzugeben. Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden.

Kontakt

Gerne zeigen wir Ihnen diese Objekte nach Vereinbarung.



Thomas und Olivia Portmann, Inhaber



Über uns und weitere Objekte

Das Kleingedruckte

Dieses Dokument wurde von Mint Real Estate GmbH („Mint“) auf vertraulicher Basis für die exklusive Nutzung durch die Person, welche dieses Dokument von Mint empfangen hat ("Empfänger") im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Liegenschaft, der Erstellung einer Entscheidungsfindung, oder Bewertung und / oder weiteren Dienstleistungen erstellt. Mint stützte sich bei der Erstellung dieser Präsentation auf Unterlagen und Informationen, die sowohl seitens Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und/oder öffentlich verfügbar waren. Mint hat die enthaltenen Informationen nicht überprüft und setzt deren Richtigkeit und Vollständigkeit voraus. Insbesondere hat Mint weder eigene Vermessungen von Grundstücken und Gebäuden, bautechnische Analysen, Bodenanalysen noch Altlastengutachten durchgeführt oder in Auftrag gegeben oder überprüft, ob sich auf einem Grundstück oder Gebäude Gefahrstoffe oder Altlasten befinden. Es besteht keinerlei gegenwärtige oder zukünftige, ausdrückliche oder stillschweigend eingeschlossene Zusicherung oder Gewährleistung seitens Mint hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verlässlichkeit betreffend den Informationen in diesem Dokument bzw. auf welchen dieses Dokument basiert.

Die Bewertungen, Prognosen, Einschätzungen, Stellungnahmen und Projektionen in diesem Dokument beinhalten Elemente subjektiver Beurteilung und Analyse. Der Empfänger anerkennt und akzeptiert, dass Mint solche subjektiven Elemente nach bestem Wissen und Gewissen hergeleitet und einbezogen hat, aber keine Gewährleistung betreffend deren Korrektheit bzw. Erfüllung übernimmt. Alle Stellungnahmen in diesem Dokument können jederzeit ohne Vorankündigung ändern und - aufgrund anderer zugrunde gelegter Annahmen oder Kriterien - anders oder gegenteilig zu früheren Aussagen sein.

Mint hat weiter keine Überprüfung betreffend rechtliche Sachverhalte durchgeführt und dieses Dokument unter der Annahme erstellt, dass Grundstücke, Gebäude und deren Nutzung sämtlichen anwendbaren kommunalen, kantonalen und nationalen Gesetzen, Regelungen und Auflagen entsprechen, insbesondere aber nicht limitiert auf Brand- und Umweltschutz-, Bau- und Planungsvorschriften. Dieses Dokument kann Beurteilungen und Einschätzungen der zukünftigen Entwicklung enthalten. Mint hat keine Verpflichtung, Aussagen (inklusive Beurteilungen und Einschätzungen der zukünftigen Entwicklung) oder Informationen in diesem Dokument zu ergänzen, zu berichtigen oder aufzudatieren. Einschätzungen oder Projektionen betreffend zukünftiger Ereignisse (inklusive Projektionen betreffend Erträge, Ausgaben, Verkaufspreise oder ortsplanerische bzw. - politische Entwicklungen) sind aufgrund von Informationen, die per Datum dieses Dokuments entweder von der Verkäuferschaft zur Verfügung gestellt wurden oder öffentlich verfügbar waren, nach bestem Wissen und Gewissen von Mint und unter der Annahme einer wirtschaftlichen und professionellen Verwaltung, Instandhaltung und Vermarktung der Grundstücke und Gebäude erfolgt. Mint, deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter schliessen hiermit jegliche Haftung für Absicht oder Grobfahrlässigkeit ausdrücklich aus. Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt und stellt weder ein Angebot oder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Immobilien, oder dem Bezug von Dienstleistungen, noch juristische, steuerrechtliche Beratung oder eine Empfehlung dar. Der Empfänger soll eigene Berater betreffend juristischen, steuerrechtlichen, finanziellen oder das Rechnungswesen betreffenden Angelegenheiten beiziehen. Dieses Dokument ist nicht umfassend und beinhaltet nicht alle Informationen, welche der Empfänger benötigen könnte. Kein Kaufs- oder Verkaufsentscheid oder andere finanzielle Entscheidung oder Handlung sollte einzig auf Basis dieses Dokuments gefällt werden. Dieses Dokument darf nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung von Mint als Ganzes oder auszugsweise kopiert, vervielfältigt, verbreitet oder an Dritte weitergeleitet werden.

Vertraulichkeitsvereinbarung

1 Präambel

Die Firma Mint Real Estate GmbH, Brauereiweg 3, 3076 Worb, beabsichtigt im Rahmen einer strukturierten Transaktion «Kasimir» vertrauliche Informationen zu teilen. Der/Die UnterzeichnerIn verpflichtet sich diese Informationen gemäss den geltenden gesetzlichen Vorgaben und mit der entsprechenden Sorgfalt zu behandeln.

2 Geheimhaltung

2.1 "Vertrauliche Informationen" im Sinne dieser Geheimhaltungserklärung sind alle Informationen, Dokumente, Unterlagen und Daten, welche Mint Real Estate GmbH zur Verfügung stellt. Der/Die UnterzeichnerIn verpflichtet sich diese Informationen geheim zu halten.

2.2 Die vorliegende Geheimhaltungserklärung gilt auch für Informationen, die vor Abschluss der Vertraulichkeitsvereinbarung ausgetauscht oder zugänglich gemacht worden sind. Im Zweifelsfall behandelt der/die UnterzeichnerIn die Informationen als vertraulich.

3 Ausnahmen

Informationen gelten nicht als vertraulich, wenn:

- der empfangenden Partei diese Informationen zum Zeitpunkt des Empfanges von der anderen Partei bereits rechtmässig und ohne Einschränkung bekannt sind oder
- der Öffentlichkeit vor der Mitteilung bekannt oder allgemein zugänglich waren oder
- die andere Partei oder ein/e Dritter, dem die andere Partei Informationen in Übereinstimmung mit der vorliegenden Vereinbarung erteilt hat, kraft Gesetzes oder aufgrund behördlicher Anordnung verpflichtet ist, eine Information zu offenbaren. In diesem Fall wird die jeweilige Partei der anderen Partei unverzüglich schriftliche Mitteilung machen.

4 Dauer

Diese Geheimhaltungserklärung wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sie ist unwiderruflich und unverjährbar. Sie bleibt auch nach Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses weiter bestehen.

5 Schlussbestimmungen

5.1 Anpassungen, Änderungen, Ergänzungen oder Verzichtserklärungen in Hinsicht auf die vorliegende Vereinbarung erfolgen schriftlich und sind von Mint Real Estate GmbH wie auch vom/von der UnterzeichnerIn zu signieren.

5.2 Sollten einzelne Teile der vorliegenden Geheimhaltungserklärung ganz oder teilweise nichtig und/oder unwirksam sein, bleibt die Gültigkeit und/oder Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder Teile solcher Bestimmungen unberührt. Das gleiche gilt bei eventuellen Lücken der Regelung.

5.3 Für allfällige Streitigkeiten ist ausschliesslich das schweizerische Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Worb.

Ort / Datum

Firma/Name

Bitte retournieren Sie das Dokument an folgende Adresse: tp@imint.ch