



Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein.

Helle 3.5-Zimmer-Wohnung mit Lift und Einstellhallenplatz
in Hinterkappelen



LICHTDURCHFLUTETE
RÄUME



90 m²
WOHNFLÄCHE



DIREKT AN
DER AARE



BERN IN WENIGEN
MINUTEN



PER 1. AUGUST 2026
VERFÜGBAR



ADRESSE

3032 HINTERKAPPELEN



OBJEKTART

WOHNUNG



VERKAUFSPREIS

CHF 540'000.-



ZIMMER

3.5



WOHNFLÄCHE

90 m²



EINSTELLHALENPLATZ

NR. A10



VERFÜGBAR AB

1. AUGUST 2026



BAUJAHR

1973

ADRESSE

Kappelenring 24a
3032 Hinterkappelen





Die Gemeinde Hinterkappelen

Diese attraktive Wohnlage in Hinterkappelen verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt Bern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, gepflegte Wohnquartiere sowie vielfältige Naherholungsgebiete aus und zählt zu den begehrten Wohnlagen in der Region Bern.

Die Kombination aus Natur, guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht Hinterkappelen besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Lage & Lebensqualität

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnquartier mit viel Grün und hoher Wohnqualität. Die naturnahe Umgebung sowie die nahegelegene Aare bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung direkt vor der Haustüre.

Dank guter ÖV-Anbindungen und der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A1 und A12 gelangen Pendler bequem nach Bern und in die umliegenden Regionen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in kurzer Distanz und sorgen für einen komfortablen Alltag.

OBJEKTBSCHREIBUNG

Diese 3.5-Zimmerwohnung im 5. Obergeschoss Nord überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage, eine angenehme Besonnung sowie einem schönen Ausblick.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein grosser Eingangsbereich mit guten Stauraummöglichkeiten. Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die grosszügigen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen den Räumen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon – ein wunderbarer Ort für den Morgenkaffee, entspannte Stunden an der frischen Luft oder einen gemütlichen Ausklang des Tages.

Die separierte, halboffene Küche ist funktional vorhanden, jedoch nicht mehr zeitgemäss ausgestattet.

Die beiden Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- und/oder Arbeitszimmer und bieten dank der ruhigen Lage angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Ein grosses, offenes Reduit sorgt zudem für wertvollen zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Auch das Badezimmer ergänzt das praktische Raumangebot der Wohnung optimal, dürfte aber optisch nicht mehr dem heutigen Wohnstandard genügen.

Praktische Nebenräume & angenehme Extras

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Im Untergeschoss stehen zudem eine Gemeinschaftswaschküche mit Waschmaschine und Tumbler sowie ein separater Trocknungsraum zur Verfügung.

Ein besonderes Plus bietet die gemeinschaftlich nutzbare Sauna – ideal zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag oder sportlichen Aktivitäten.

Der vorhandene Lift sorgt für viel Komfort und ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung.



- Wohnlage im 5. Obergeschoss mit angenehmer Privatsphäre und schönem Ausblick ins Grüne
- 2020 erneuerte Fenster mit positiver Wirkung auf Wohnklima und Energieeffizienz
- Komfortable und zeitgemässe Wärmeversorgung mittels Fernwärme
- Gepflegte Überbauung mit Gemeinschaftssauna, Waschküche und Trocknungsraum
- Einstellhallenplatz A10 in der Tiefgarage, ist bereits im Kaufpreis enthalten

OBJEKTDDETAILS

Zimmer	3.5
Badezimmer	1 x gepflegter Originalzustand
Balkon	1 x gedeckt und mit Sonnenstore
Etage	5. Obergeschoss Nord
Stauraum	Grosse Garderobe, Einbauschränke, Reduit
Keller	ca. 5 m ²

VERFÜGBARKEIT

Nutzen und Gefahr	1. August 2026 oder nach Vereinbarung
-------------------	---------------------------------------

FLÄCHEN

Wohnfläche insgesamt	90 m ²
Küche	6 m ²
Wohnzimmer	19.0 m ²
Esszimmer	12.0 m ²
Schlafzimmer	16.0 m ²
3. Zimmer	12.0 m ²
Badezimmer	9 m ²
Reduit	3 m ²
Eingangsbereich, Korridor	13 m ²

BAUDETAILS

Renovationen	2020 Ersatz aller Fenster mit PVC-Doppelverglasung
Wärmeerzeugung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Radiatoren
Warmwasser	Zentralboiler

FINANZEN

Verkaufspreis	CHF 540'000.-
Nebenkosten	ca. CHF 590.- / Monat
Hypothek	Ohne bestehende Hypothek; Finanzierung frei wählbar.
Stand Erneuerungsfonds	CHF 836'429.- Stand 31.12.2025, Anteil Wohnung CHF 19'488.- geht auf die Käuferschaft über
Stand Erneuerungsfonds EH	CHF 20'637.- Stand 31.12.2025, Anteil Einstellhalle CHF 538.- geht auf die Käuferschaft über
Maklerhonorar	zu Lasten Verkäuferschaft
Handänderung	circa 2.5% des Kaufpreises - zu Lasten Käuferschaft
Steuersatz	3.025 Staat / 1.54 Gemeinde
Liegenschaftssteuer	1.5 ‰ des amtlichen Wertes



Grundbuchangaben

Gebäudeversicherungswert

Kubatur 2'691m³ gemäss Police der GVB

Sie wollen Kaufen – die weiteren Schritte

- Reichen Sie ein schriftliches Angebot, begleitet von einer Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Hypothekarinstitutes, ein.
- Angebote ohne Finanzierungsbestätigung dürfen wir nicht berücksichtigen.
- Der Verkaufspreis von CHF *540'000.-* darf nicht unterschritten werden.
- Der Zuschlag erfolgt nach Rücksprache mit dem Verkäufer

Herzliche Gratulation zum Zuschlag

Der weitere Ablauf:

Auftrag an masina gfelder hofer · Anwälte & Notare

Vereinbaren Sie zeitnah einen Termin mit uns. Gemeinsam erteilen wir dem Notariat den Auftrag zur Ausarbeitung des Kaufvertragsentwurfs.

In diesem Rahmen werden die wesentlichen Eckpunkte verbindlich festgelegt, insbesondere:

Übernahmetermin (Nutzen und Gefahr)

Höhe der Anzahlung (20 % des vereinbarten Kaufpreises)

Zahlungsmodalitäten

Weitere objektspezifische Vereinbarungen

Ab Erteilung dieses Auftrages pausieren wir sämtliche Verkaufsaktivitäten sowie Verhandlungen mit weiteren Interessenten für die Dauer von 14 Tagen.

Kaufvertragsentwurf

Das beauftragte Notariat erstellt den Kaufvertragsentwurf und stellt diesen allen Parteien zur Prüfung zu. Der Entwurf kann in dieser Phase geprüft, besprochen und bei Bedarf angepasst werden.

Öffentliche Beurkundung

Mit der öffentlichen Beurkundung beim Notariat wird der Kauf Rechtskräftig abgeschlossen. Ab diesem Zeitpunkt ist der Eigentumsübergang verbindlich eingeleitet – Ihrem Erwerb steht nichts mehr im Weg.



IMPRESSIONEN



Visualisierung einer Modernisierung der Küche
Die Darstellung dient ausschliesslich der Veranschaulichung einer möglichen Gestaltung und entspricht nicht dem heutigen Ausbaustandard.





Visualisierung Innenraum

Die Visualisierung dient als Einrichtungsvorschlag und zeigt eine mögliche Möblierung der Räume.







Visualisierung einer Modernisierung des Badezimmers

Die Darstellung dient ausschliesslich der Veranschaulichung einer möglichen Gestaltung und entspricht nicht dem heutigen Ausbaustandard.





Visualisierung einer möglichen Nutzung des Reduits



