



# Vielseitige Wohn- und Gewerbeliegenschaft

Bernstrasse 13, 3110 Münsingen



# Das Wichtigste in Kürze

**Verkaufsrichtpreis** CHF 1'950'000.-

## Objektbeschreibung



**3**  
Wohnungen



**1**  
Gewerbe



**62'520.-**  
Nettomiete pro Jahr



**446 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

## Ausstattung



**Einstellhallenplätze 3**



**Fussboden Parkett**



**Kellerabteile 4**



**Wärmeverteilung** Fernwärme



**Heizung** Heizkörper

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um eine attraktive Wohn- und Gewerbeimmobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial an zentraler Lage in Münsingen. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1900 erstellt und über die Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt, erneuert und den heutigen Anforderungen angepasst. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute in einem soliden und gut unterhaltenen Zustand, der historischen Charme mit zeitgemäßem Komfort auf stimmige Weise verbindet.

Die Liegenschaft vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und eröffnet damit ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich gewerblich genutzte Flächen mit ausgezeichneter Visibilität entlang der Bernstrasse sowie eine Wohnung mit direktem Zugang zu einer Terrasse, die sich ideal für vielseitige Nutzungen eignet. Die darüberliegenden Geschosse beherbergen grosszügige Wohneinheiten, die durch helle Räume, angenehme Proportionen und eine funktionale, durchdachte Grundrissgestaltung überzeugen.

Im Rahmen umfassender Sanierungsmassnahmen – insbesondere im Jahr 2012 – wurden die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie die Gewerbeinheit vollständig erneuert und das Dachgeschoss neu ausgebaut. In den darauffolgenden Jahren wurden weitere gezielte Investitionen in die Liegenschaft getätigt, darunter die Sanierung der Fassade, die Erneuerung von Innenausbauten sowie die Aufwertung der Umgebung. Zuletzt wurde unter anderem der Anschluss an die Fernwärme realisiert, wodurch der energetische Standard zusätzlich verbessert und die Zukunftsfähigkeit der Immobilie nachhaltig gestärkt wurde.

Die Innenräume präsentieren sich mit einer gelungenen Kombination aus klassischen Bauelementen und modernen Ausstattungen. Grosszügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre, während die flexible Raumstruktur sowohl unterschiedliche Wohnbedürfnisse als auch vielfältige gewerbliche Nutzungen optimal unterstützt. Das ausgebautе Dachgeschoss erweitert die Nutzfläche zusätzlich und eröffnet weiteren attraktiven Raum für individuelles Wohnen oder Arbeiten.

Die Liegenschaft generiert stabile Mieteinnahmen und stellt damit eine interessante Investitionsmöglichkeit dar. Gleichzeitig bietet sie Potenzial für individuelle Nutzungskonzepte oder zukünftige Weiterentwicklungen, wodurch sowohl renditeorientierte Investoren als auch Eigennutzer mit unternehmerischem Anspruch angesprochen werden.

Abgerundet wird das Angebot durch drei Einstellhallenplätze in unmittelbarer Nähe, welche den Nutzungskomfort sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetrieber deutlich erhöhen und die Attraktivität der Immobilie zusätzlich unterstreichen.

Diese Wohn- und Gewerbeimmobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage, ihre vielseitige Nutzbarkeit sowie den gepflegten Gesamtzustand. Die ausgezeichnete Erreichbarkeit und die starke Präsenz im Ortsbild tragen zu einer nachhaltigen Nachfrage bei. Ein Objekt mit Charakter und Perspektive – ideal für Investoren oder Eigennutzer, die eine Kombination aus Stabilität, Entwicklungspotenzial und langfristiger Wertbeständigkeit suchen.



## Gebäude

**1900**  
Baujahr

**Mehrfamilienhaus**  
Typ

**3**  
Etagen

**Massiv**  
Bauart



# Lagebeschreibung

## Bernstrasse 13 3110 Münsingen

Die Bernstrasse 13 befindet sich in zentraler Lage von Münsingen entlang einer gut erschlossenen Verkehrsachse und liegt zugleich in einer verkehrsberuhigten 30er Zone. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Die Nähe zum Dorfzentrum sowie zu

wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diesen Standort besonders attraktiv. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen in die Natur und einer guten Anbindung an die Region Bern-Thun. Mit der Fertigstellung der Umgehungsstrasse im Jahr 2025 wurde die Verkehrssituation zusätzlich verbessert.

## Lifestyle



### Gastronomie

Münsingen und die Region bieten eine abwechslungsreiche Gastronomieszene von traditionellen Restaurants bis hin zu modernen Cafés und Bars, die für jeden Geschmack bereithalten.



### Freizeit & Kultur

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit & Erholung. Naherholungsgebiete, Spazierwege sowie kulturelle Angebote in Münsingen sorgen für eine hohe Lebensqualität.



### Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Der Bahnhof Münsingen ist in kurzer Distanz erreichbar und bietet regelmässige Verbindungen nach Bern und Thun.



### Einkaufen

Das Zentrum von Münsingen bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Neben grossen Detailhändlern wie Coop und Migros finden sich auch diverse Fachgeschäfte.



### Kinder

In Münsingen steht ein Bildungsangebot zur Verfügung vom Kindergarten über die Primarschule bis zur Oberstufe. Die Einrichtungen sind gut erreichbar.



### Auto

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A6 gelangen Sie in kurzer Zeit nach Bern oder Thun.



**2 min Auto**  
Einkauf



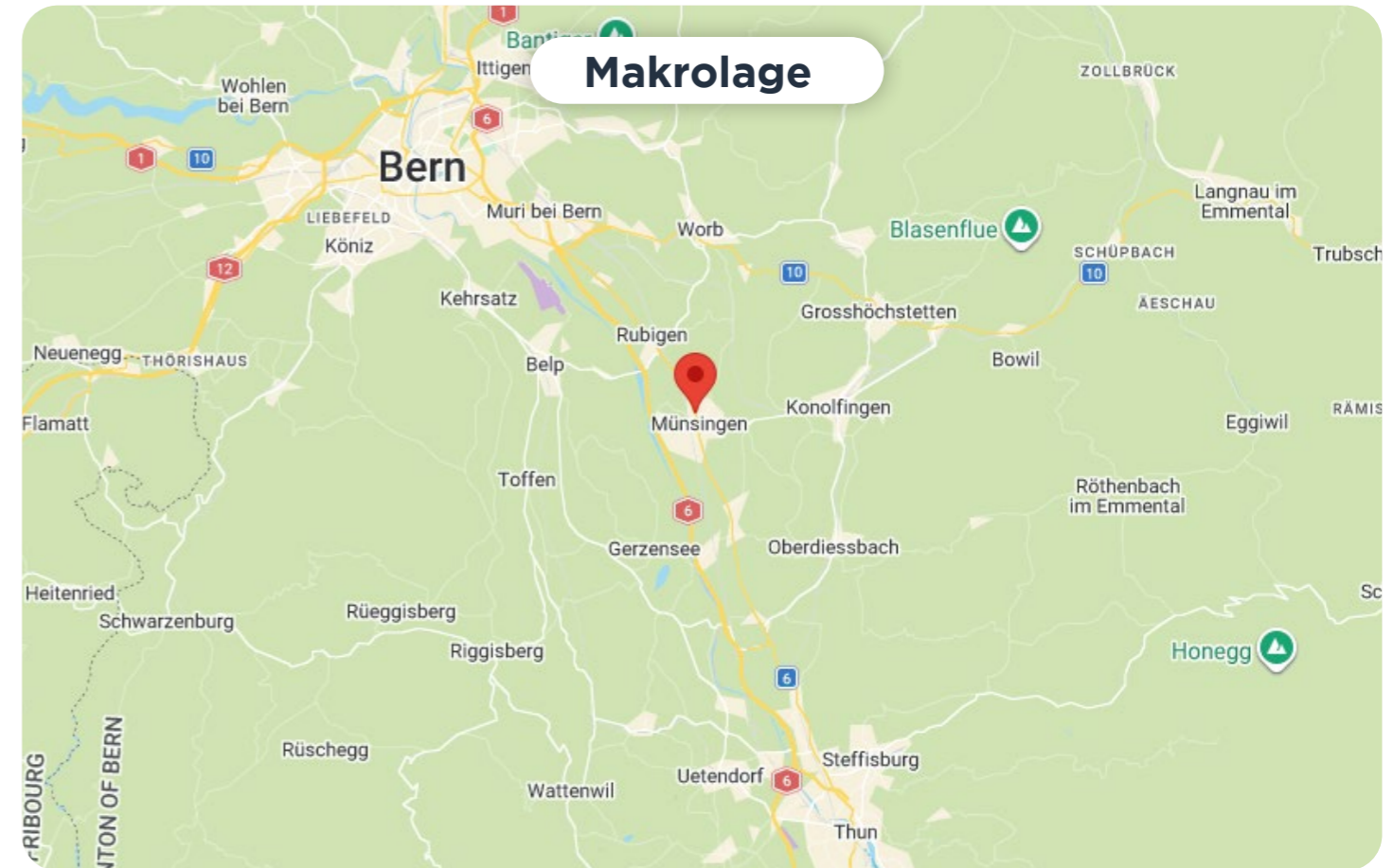
**10 min mit ÖV**  
Zentrum Bern



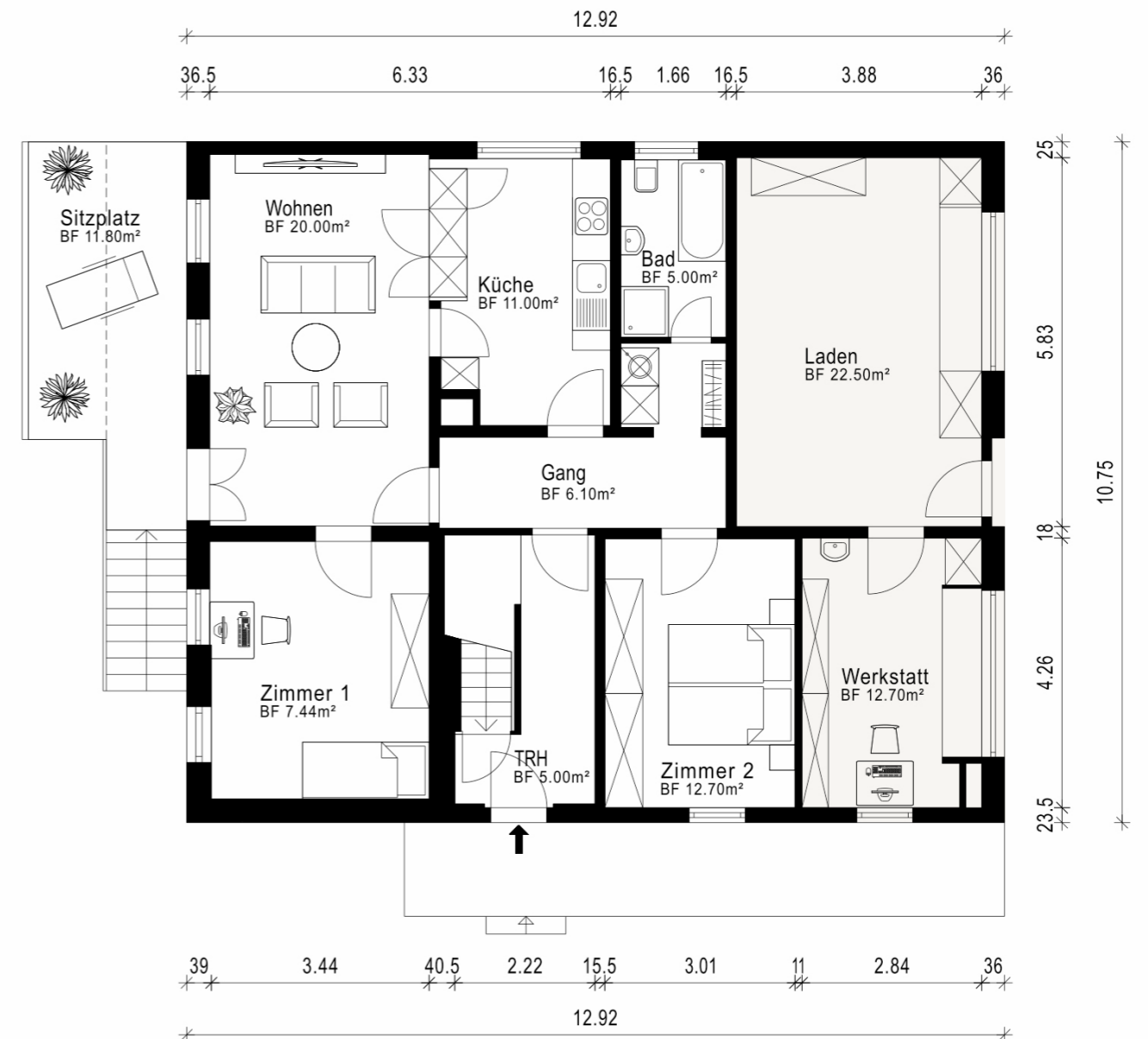
**2 min zu Fuss**  
ÖV



**5 min**  
Autobahn



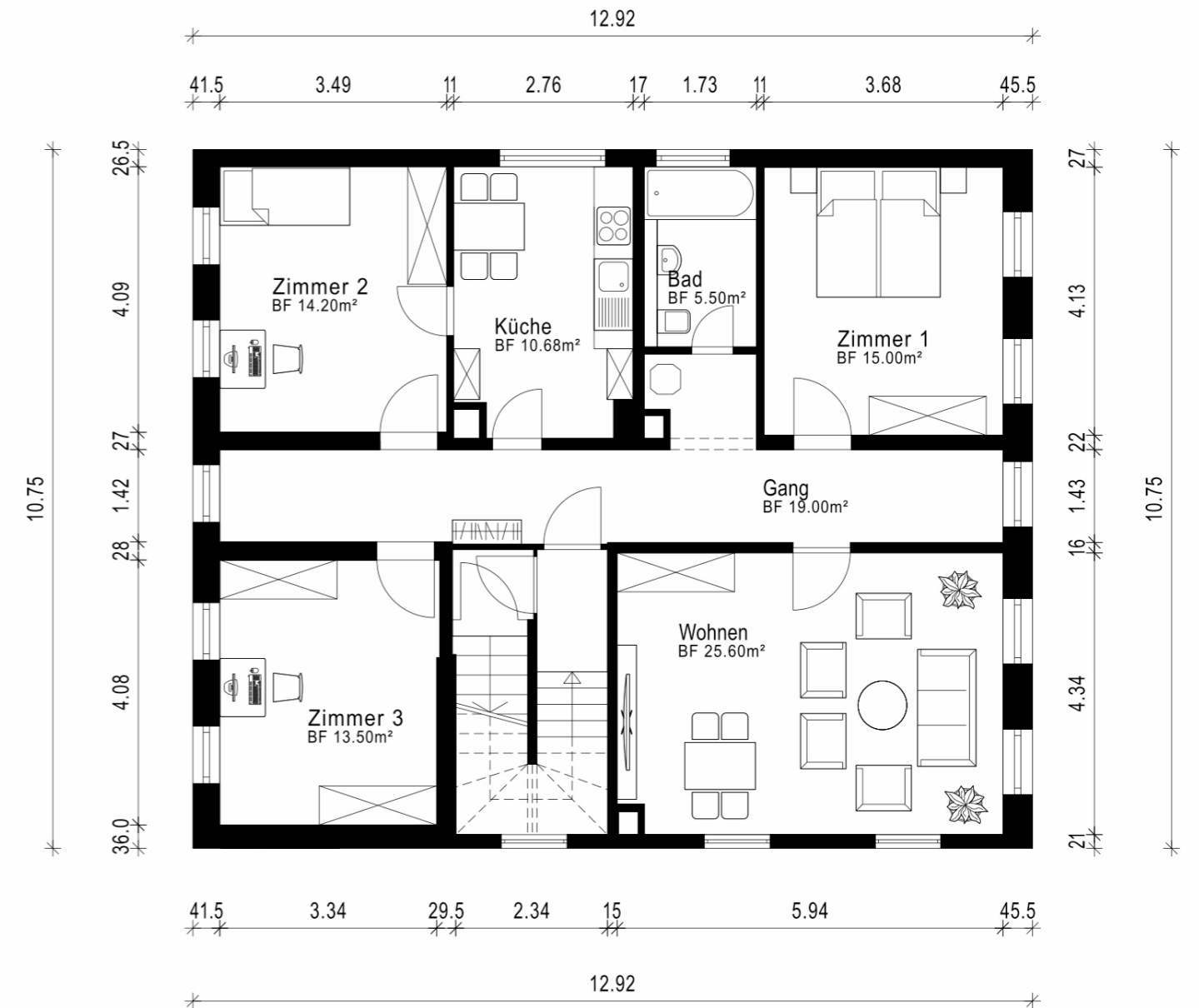
# Gewerbe Erdgeschoss



# Wohnung Erdgeschoss



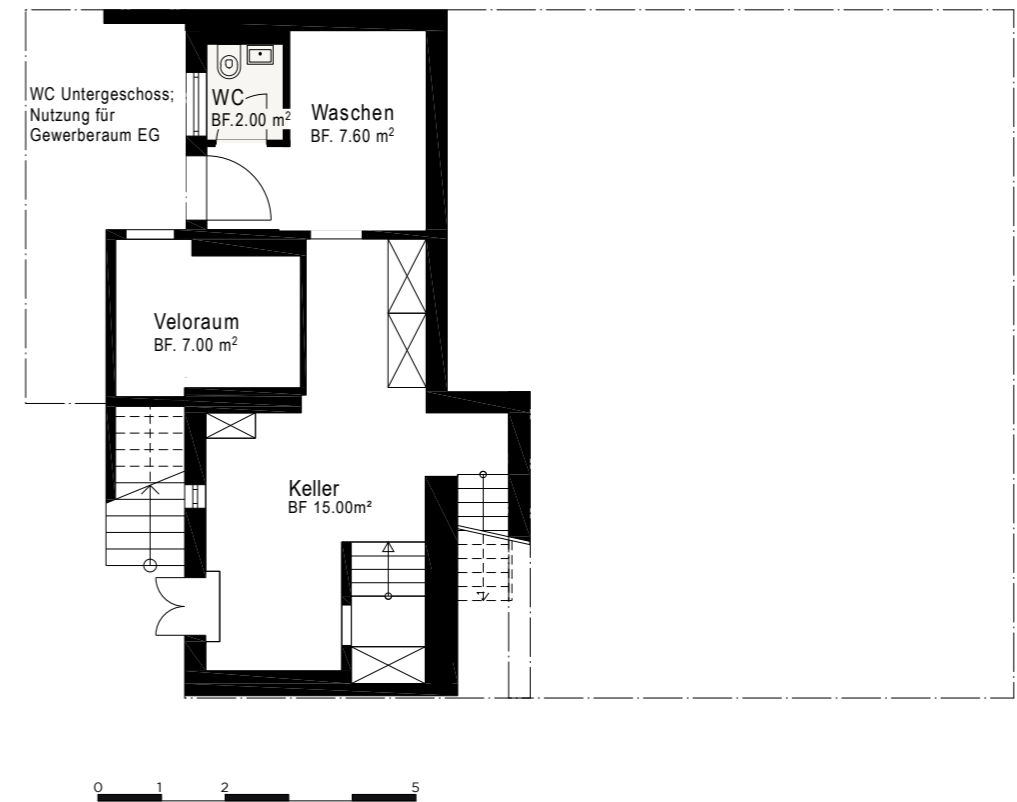
# Wohnung Obergeschoss



# Wohnung Dachgeschoss



# Kellergeschoss





## Übersicht

| Geschoss                  | Mietobjekt                    | Nettomietzins /Jahr | Status    |
|---------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------|
| EG                        | Ladenfläche                   | 7'200.-             | Vermietet |
| EG                        | 3 Zimmer Wohnung              | 16'200.-            | Vermietet |
| OG                        | 4.5 Zimmer Wohnung            | 18'600.-            | Vermietet |
| DG                        | 3.5 Zimmer Wohnung            | 16'200.-            | Vermietet |
| EHP Nr. 5                 | Einstellhalle Gerbegraben 17a | 1'440.-             | Vermietet |
| EHP Nr. 6                 | Einstellhalle Gerbegraben 17a | 1'440.-             | Vermietet |
| EHP Nr. 7                 | Einstellhalle Gerbegraben 17a | 1'440.-             | Vermietet |
| <b>Total Mietwert CHF</b> |                               | <b>62'520.-</b>     |           |



# Objektvisualisierung

Die mit dem „Zauberstab“ versehenen Bilder wurden bewusst in ihrer Darstellung angepasst, um die Privatsphäre der aktuellen Mieter zu schützen. Dabei wurde ausschliesslich die Möblierung sowie ausgewählte gestalterische Elemente verändert. Der bauliche Zustand, die Raumstruktur sowie die tatsächlichen Gegebenheiten der Liegenschaft sind unverändert und entsprechen den realen Verhältnissen vor Ort.

Die Visualisierungen verbinden eine diskrete Darstellung mit einem hochwertigen Gesamtauftritt und ermöglichen eine klare räumliche Einordnung der einzelnen Einheiten. Gleichzeitig vermitteln sie ein Gefühl für das Potenzial der Wohnungen sowie des Gewerberaums und unterstützen Sie dabei, sich ein umfassendes Bild der Liegenschaft und ihrer Nutzungsmöglichkeiten zu machen.

Bei der vorliegenden Dokumentation wurden folgende Möbel und Dekoration visualisiert

 Wohn- und Esszimmer

 Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer

 Gewerbe



# Finanzierung



**Kaufpreis** ab CHF 1'950'000.-

**Eigenkapital** ab CHF 600'000.-

## Aktuelle Hypothekarzinsen (Stand Mai 2026)

|  |  |
|--|--|
| <b>Saron</b><br>Festhypothek ab*<br>0.55 %*    | <b>5 Jahre</b><br>Festhypothek ab*<br>1.19 %*  |
| <b>10 Jahre</b><br>Festhypothek ab*<br>1.49 %* | <b>15 Jahre</b><br>Festhypothek ab*<br>1.65 %* |

\* Zinssätze für beste Bonität (digitaler Abschluss). Diese Angaben haben rein informativen Charakter und sind unverbindlich. Quelle: tophypo.ch



# Sie sind interessiert? Wie geht es weiter.

## Immobilienverkauf



- 1. Kontaktaufnahme & Besichtigung**  
Melden Sie sich direkt bei uns per E-Mail oder Telefon (siehe Kontakt auf letzter Seite) und wir vereinbaren mit Ihnen einen passenden Besichtigungstermin vor Ort.
- 2. Kaufangebot & Kennenlernen**  
Sie sind begeistert von der Immobilie? Mit einem schriftlichen Kaufangebot bewerben Sie sich für den Erwerb und lernen nach deren Zusage die Eigentümer kennen.
- 3. Notarielle Kaufabwicklung & Verschreibung**  
Sind sämtliche Kauf- und Übergabe-Details geklärt, wird die Eigentumsübertragung notariell und behördlich abgewickelt und der Immobilienkauf rechtlich vollzogen.
- 4. Schlüsselübergabe & Bezug**  
Zum vereinbarten Zeitpunkt erfolgt die offizielle Immobilien- und Schlüsselübergabe der ehemaligen Eigentümer an Sie und ihr neues Daheim ist einzugsbereit.

### Wir verkaufen Ihre Immobilie zum bestmöglichen Preis

Wir gehen neue, modernere und hochwertigere Wege um Ihre Immobilie in jeder Hinsicht perfekt zu vermarkten. Weil speziell im Immobilienverkauf nebst den harten Objekt-Fakten vor allem die Emotion verkaufsentscheidend ist, erzielen wir mit einem deutlich aus der Masse herausragenden Auftritt sehr oft Verkaufspreise, welche die Eigentümer-Erwartung übersteigen.



#### Erstklassige Aufbereitung

Mit herausragenden Fotos, einem Exposé das Seinesgleichen sucht, einem eindrucksvollen Video und erstaunlichem, digitalen Staging zeigen wir Ihre Immobilie im bestmöglichen Licht.



#### Multi-Channel Vermarktung

Wir zeigen Ihr wertvolles Eigentum auf den bedeutendsten Schweizer Immobilienplattformen und setzen Ihr Haus oder Ihre Wohnung über digitale Kanäle mit maximaler Ausstrahlung in Szene.



#### Verkauf & Nachbetreuung

Als erfahrener Verhandlungspartner erzielen wir für Sie das maximale Verkaufsergebnis, organisieren sämtliche Verschreibungs-, Übergabe und Notarprozesse bis hin zur Schlüsseltausch und dem Umzug.



**« Klare Positionierung und ein hochwertiger, digitaler Auftritt - so hat die Lifestyle Company genau das richtige Käufersegment für unser Haus in Moosseedorf gefunden. »**

Petra Ammann, Bern



# Das Lifestyle Team



# Partner



**Christian Andres**  
Inhaber und  
Geschäftsführer



**Livia Andres**  
Finanz- und  
Rechnungswesen



**Nicola Pauli**  
Leiter Bewirtschaftung  
Mitglied der Geschäftsleitung



**Gian von Felten**  
Immobilienvermarkter



**Fabian Streit**  
Immobilienbewirtschafter  
mit eidg. FA



**Fabian Hofmann**  
Multimedia Producer



**Raffael Rumpf**  
Architekt BA FH  
Immobilienvermarkter



**Pia Rohrer**  
Leiterin Backoffice

Vertrauen ist das A und O. Lernen Sie hier die Partner der Lifestyle Company kennen, denen wir unser Vertrauen schenken und die wir Ihnen wärmstens empfehlen können.



Ausstellung und Handel  
von Oldtimern aller Art.

**Oldtimer Galerie International GmbH**  
Gürbestrasse 1  
3125 Toffen



## **Lifestyle Company AG**

Hallwylstrasse 48, 3005 Bern

+41 31 351 30 31

[info@lifestyle-company.ch](mailto:info@lifestyle-company.ch)

