



KASTELLWEG 7 / 3004 BERN

VERMIETUNGSDOKUMENTATION

Raum für neue Perspektiven.

Für Praxis, Schule, Büro oder Vereinsbüro

265 m²

01.10.2026

CHF 5'170

GESAMTFLÄCHE

VERFÜGBAR AB

BRUTTO / MONAT

Miete inkl. Nebenkosten · Garage optional: CHF 150 / Monat zusätzlich
Stand: 21. September 2026 · Nutzung und Ausbau nach Vereinbarung

DIE DOKUMENTATION

Ein Standort. Viele Möglichkeiten.

Die Räume kennenlernen, das Potenzial einordnen und die nächsten Schritte für eine individuelle Nutzung besprechen.

01	Das Angebot	3
02	Charakter und Ausstattung	4–5
03	Lage und Erschliessung	6
04	Impressionen	7–10
05	Das Gebäude in 3D	11
06	Grundrisse und Raumorientierung	12–14
07	Garage und Parkieren	15
08	Mietkonditionen	16
09	Grundlagen und weitere Abstimmung	17–18

Diese Dokumentation verbindet Inseratsangaben, Bestandsfotos und eine schematische Planrekonstruktion. Ausbau und Verbesserungen werden bedarfsgerecht vereinbart. Verbindlich sind die mit der Vermieterschaft vereinbarten Flächen, Konditionen und Nutzungen.

01 · DAS ANGEBOT

Die Fakten

265 m² Gesamtfläche · Verfügbar ab 1. Oktober 2026

ADRESSE

Kastellweg 7, 3004 Bern (Tiefenau)

ANGEBOT

Nutzungsideen: Praxis, Schule, Büro
oder Vereinsbüro

GESAMTFLÄCHE

265 m²

GESTALTUNG

Anpassung und Verbesserung nach Bedarf;
Umfang und Kosten nach Vereinbarung.

AUSSENBEREICHE

Garten ca. 120 m² · Terrassen ca. 55 m²

PARKIEREN

Private Aussenparkplätze; Garage zusätzlich
mietbar. Umfang und Verfügbarkeit klären.

MIETE GESAMT

CHF 5'170 pro Monat inkl. Nebenkosten
Mit optionaler Garage: CHF 5'320 pro Monat

VERFÜGBARKEIT

Ab 1. Oktober 2026

265 m² Gesamtfläche gemäss Angebotsangabe, nicht aus dem 3D-Modell berechnet. Nutzung, allfällige Bewilligungen und gewünschte Anpassungen sind gemeinsam abzustimmen.

02 · CHARAKTER

Raum für Ihre Pläne

*Anpassbar. Verbesserbar.
Offen für Ihre künftige Nutzung.*

Am Kastellweg 7 treffen helle Innenräume auf eine eigenständige Architektur mit Sichtbeton, grossen Fensterflächen und mehreren Aussenbereichen. Die vorhandenen Räume bilden eine anschauliche Grundlage für ein individuelles Nutzungskonzept.

Die Gesamtfläche von 265 m² bietet Raum für unterschiedliche Vorhaben: eine Praxis, eine Schule, ein Büro oder ein Vereinsbüro. Die Grundrisse und Raumnummern erleichtern die Orientierung und die gemeinsame Entwicklung eines passenden Konzepts.

Die Räume können an künftige Bedürfnisse angepasst und aufgewertet werden. Raumaufteilung, Ausstattung und Ausbaustandard werden gemeinsam mit der Vermieterschaft besprochen. Machbarkeit, Umfang, Kosten und Zeitplan der gewünschten Verbesserungen sind vorab zu vereinbaren.

01

Licht und Material

Parkett, grosse Fenster und sichtbare Deckenpaneele prägen Teile des Bestands.

02

Flexibel weiterdenken

Praxis, Schule, Büro oder Vereinsbüro: ein Konzept nach Ihrem Bedarf entwickeln.

03

Garten und Terrassen

Aussenbereiche ergänzen das inserierte Flächenangebot.

04

Gut erreichbar

Bahnhof und Bushaltestelle in kurzer Distanz gemäss Inserat.

Die Eignung für die gewünschte Nutzung, allfällige Bewilligungen, Brandschutz und Zugänglichkeit sind vor einer Vermietung zu klären.

02 · AUSSTATTUNG

Was der Bestand mitbringt

Sichtbare Ausstattung aus Fotos und Videos; keine technische Zustandsprüfung



RAUM 13 · REGALE UND TEPPICH



RAUM 11 · KÜCHE

RÄUME UND OBERFLÄCHEN

Parkett in mehreren Räumen, Teppich in weiteren Bereichen, weisse Fensterprofile und sichtbare Heizkörper.

KÜCHE UND NEBENRÄUME

Vorhandene Küche mit Arbeitsflächen, Spüle und Geräten; zusätzlicher Nebenraum mit Waschgeräten.

SANITÄR UND ERSCHLIESSUNG

WC- und Sanitärbereiche sowie eine Dusche sind dokumentiert. Haupttreppe und Flure verbinden die Räume.

AUSBAU NACH ABSPRACHE

Raumaufteilung, Ausstattung und Oberflächen können angepasst und verbessert werden. Machbarkeit, Kosten und Ausführung gemeinsam vereinbaren.

03 · LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Bern-Tiefenau

Ein grünes Umfeld im Norden von Bern



Bereitgestellte Luftaufnahme. Die vorhandene rote Markierung dient der Orientierung und ist keine bestätigte Miet- oder Parzellengrenze.

Das Inserat beschreibt Tiefenau als ruhiges, gut erschlossenes Quartier. Der Bahnhof Bern Tiefenau ist in rund zwei Minuten zu Fuss erreichbar. Die Nähe zum öffentlichen Verkehr kann den Arbeitsalltag und Besuchertermine erleichtern.

ca. 130 m

BAHNHOF

Bern Tiefenau

ca. 100 m

BUS

Nächste Haltestelle

S9

BAHNANSCHLUSS

Bern HB / Unterzollikofen

Distanzen und S9-Viertelstundentakt gemäss Inserat; nicht neu erhoben. Fahrplan, genaue Wege und aktuelle Verbindungen bitte separat bestätigen.

Licht und Raum im Erdgeschoss



RAUM 10 · MOSAIKPARKETT UND FENSTERFRONT



Ein grosszügiger Ausgangspunkt.

Der vorhandene Raum kann als Gesprächsgrundlage für einen Team- oder Besprechungsbereich dienen. Gezeigt wird der Bestand, nicht ein geplanter oder bereits beauftragter Büroausbau.

Originalaufnahmen · Zuordnung nach Plan und Rundgang

04 · IMPRESSIONEN

Ergänzende Funktionen



RAUM 13 · EINBAUREGALE

Vorhandene Regale und Teppichbelag.



RAUM 11 · KÜCHE

Küchenzeilen, Arbeitsflächen und Spüle.

Die Fotos dokumentieren den vorhandenen Zustand. Übernahme, Anpassung oder Erneuerung der Einrichtungen sind mit der Vermieterschaft zu vereinbaren.

04 · IMPRESSIONEN

Räume im Obergeschoss



RAUM 18 · ECKVERGLASUNG



RAUM 19 · PARKETT



RAUM 20 · FENSTERFRONT



RAUM 21 · TEPPICHBELAG

Raumnummern wie im Planmodell; keine aktuellen Türschilder.

04 · AUSSENBEREICHE

Mehr Raum im Freien



GARTEN · BESTANDSAUFNAHME

AUSSENBEREICHE

Garten ca. 120 m²
Terrassen ca. 55 m²

Garten und Terrassen ergänzen die Innenräume. Auch die Aussenbereiche lassen sich in ein künftiges Nutzungskonzept einbeziehen; Gestaltung und Nutzung nach Vereinbarung.

Flächenangaben aus dem Inserat, nicht aus den Modellpolygonen. Die Fotos zeigen den Bestand; Grundstücks- und Mietgrenzen sind nicht vermessen.

05 · DAS GEBÄUDE IN 3D

Den Zusammenhang verstehen

Schematisches Präsentationsmodell · kein Scan und kein Ausbaupersprechen



UG + EG + OG · V4 · EG/OG nach Plan · Garage G schematisch · kein Aufmass

EG

Erdgeschoss

Räume 10–16
Küche, Empfang und WC

OG

Obergeschoss

Räume 17–25
Neben- und Sanitärbereiche

UG

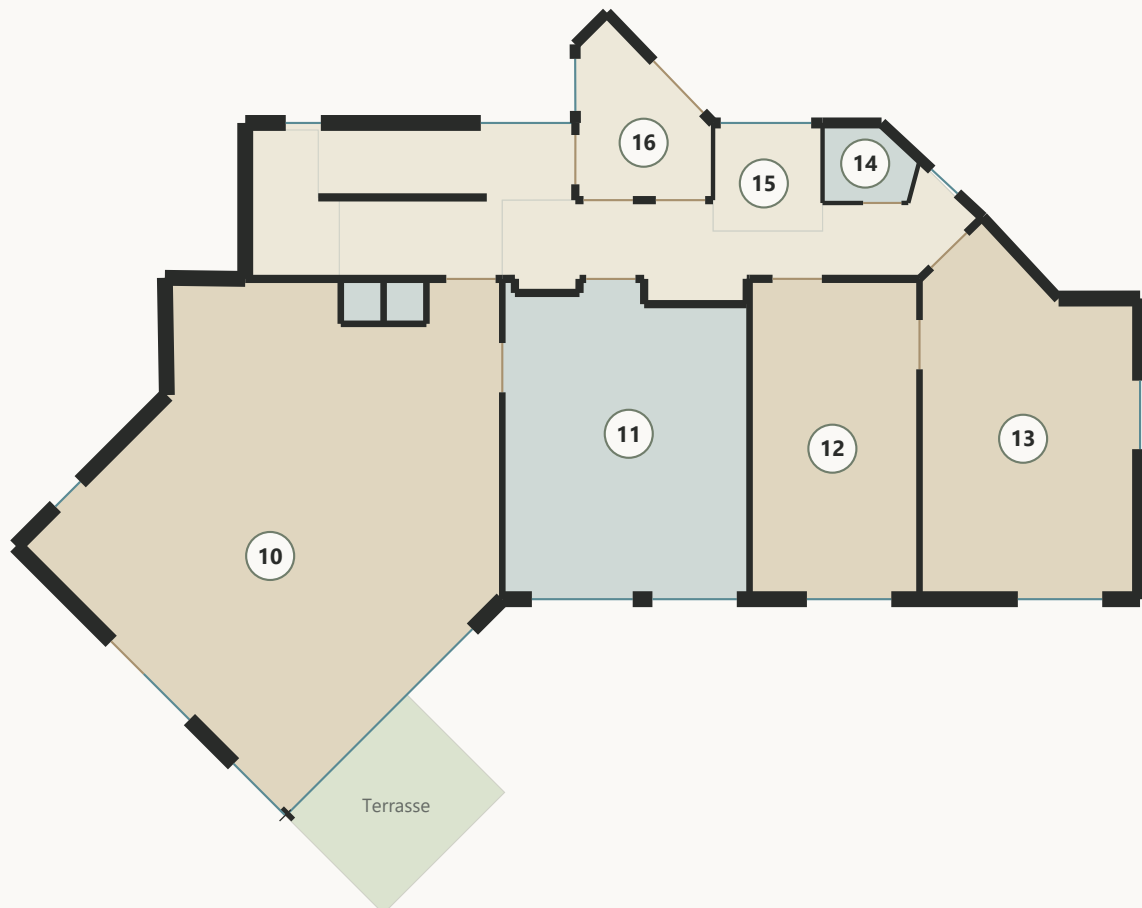
Garage G

Schematische Lage
unter dem westlichen Bereich

Raumnummern 10–25 entsprechen den Grundrissen und der 3D-Navigation. Garage, Höhen und Teile der Einbauten beruhen auf Annahmen; siehe Seite 17.

Grundriss Erdgeschoss

Raumnummern 10–16 · wie im 3D-Rundgang · nicht massstäblich



10 Raum 10

11 Küche

12 Raum 12

13 Raum 13

14 WC

15 Empfang / Warten

16 Eingang

Orientierungsplan aus der bestehenden Rekonstruktion, kein aktuelles Aufmass. Die Raumzuordnung ersetzt keine Mietflächenabgrenzung. Neutrale Raumbezeichnungen; die gewünschte Nutzung ist bewilligungsrechtlich zu klären.

06 · GRUNDRISSSE

Grundriss 1. Obergeschoss

Raumnummern 17–25 · wie im 3D-Rundgang · nicht massstäblich

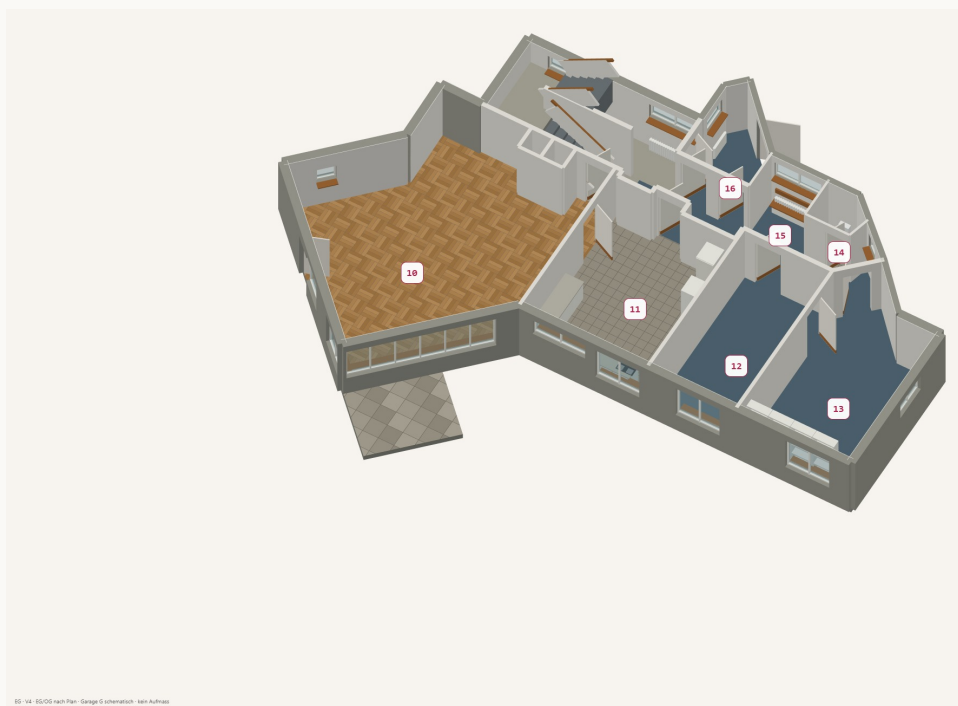


- | | |
|------------|---------------------------|
| 17 Dusche | 22 Nebenraum / Waschen |
| 18 Raum 18 | 23 Sanitär |
| 19 Raum 19 | 24 WC |
| 20 Raum 20 | 25 Treppenraum / Luftraum |
| 21 Raum 21 | |

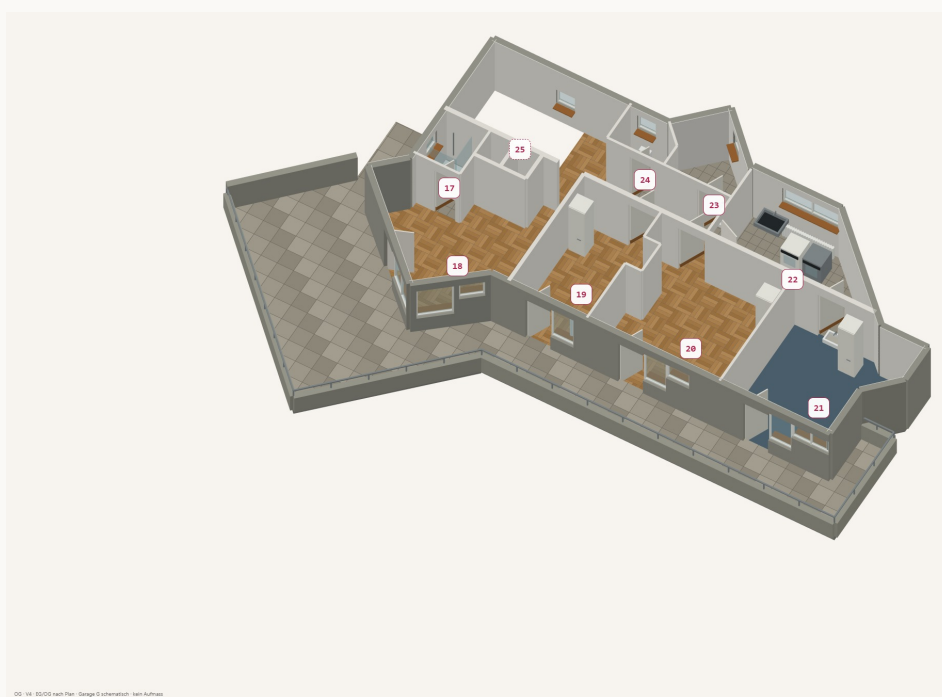
Orientierungsplan aus der bestehenden Rekonstruktion, kein aktuelles Aufmass. Die Raumzuordnung ersetzt keine Mietflächenabgrenzung. Raum 25 ist ein Luftraum, keine zusätzliche Nutzfläche.

06 · RÄUMLICHE ORIENTIERUNG

Zwei Ebenen im Vergleich



EG · RÄUME 10–16

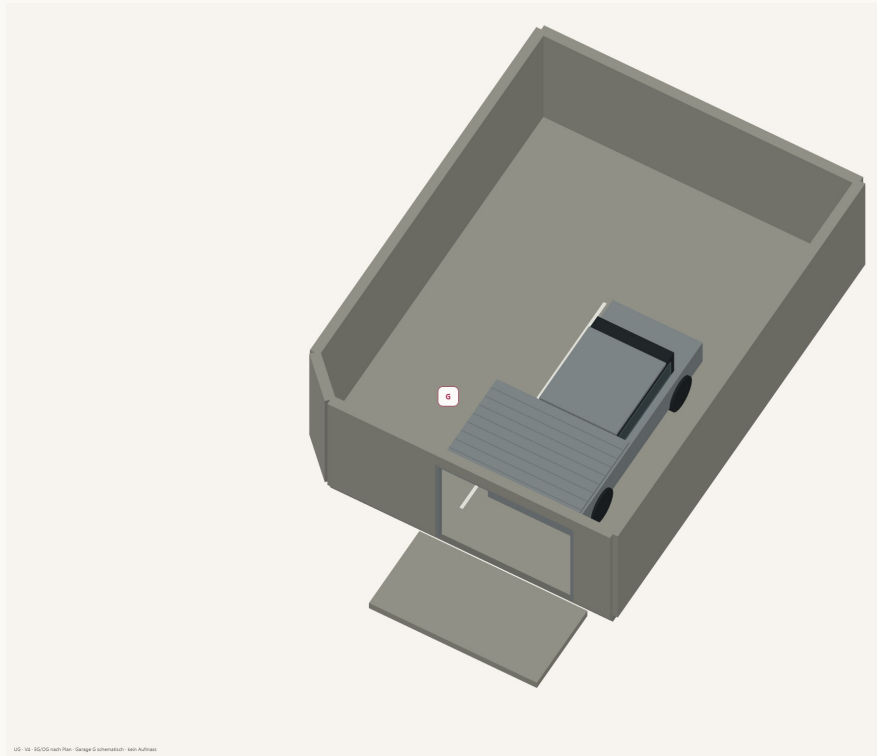


OG · RÄUME 17–25 · RAUM 25 IST EIN LUFTRAUM

07 · GARAGE UND PARKIEREN

Eine zusätzliche Option

Garage laut Inserat · 3D-Darstellung nur schematisch



CHF 150

ca. 20 m²

1 Fahrzeug

PRO MONAT

LAUT INSERAT

LAUT INSERAT

Das Inserat erwähnt eine private Garage mit einem Abstellplatz sowie private Aussenparkplätze. Anzahl, Zuteilung und Konditionen der Aussenparkplätze sind noch zu klären.

Die Garage G wurde auf Wunsch ungefähr unter den Bereichen 17, 18, 19, 24 und 25 ergänzt. Ein Untergeschossplan liegt nicht vor. Das Fahrzeug dient nur der Illustration.

Garagenumriss, Tor, Höhen und Zufahrt sind nicht vermessen. Die schematische Modellfläche entspricht keinem Nachweis der inserierten 20 m² und wird nicht zur Mietfläche addiert.

08 · MIETKONDITIONEN

Das Angebot im Detail

Das Gesamtangebot · 265 m²

GESAMTMIETE PRO MONAT

CHF 5'170

Inklusive CHF 635 Nebenkosten
Gesamtfläche: 265 m²

GARAGE OPTIONAL

Zusätzlich CHF 150 pro Monat

TOTAL MIT GARAGE

CHF 5'320 pro Monat inkl. Nebenkosten

VERFÜGBARKEIT

Ab 1. Oktober 2026

GESTALTUNG

Anpassung und Verbesserung nach Bedarf;
Umfang und Kosten nach Vereinbarung.

Die Gesamtmiete umfasst die im Angebot genannten Nebenkosten. Die Garage ist optional. Nutzungsspezifische Umbauten, Verbesserungen und deren Kosten werden separat vereinbart und sind nicht pauschal als inbegriffen zugesagt.

Transparenz schafft Klarheit

01 Angebotsangaben

265 m² Gesamtfläche und Mietkonditionen beruhen auf den bereitgestellten Angebotsdaten; die Fläche ist nicht neu vermessen. Die Verfügbarkeit wurde für diese Ausgabe auf den 1. Oktober 2026 aktualisiert.

02 Fotos und Raumzuordnung

Die Bilder zeigen den dokumentierten Bestand. Raumnummern 10–25 folgen den Bestandsplänen und dienen nur der Orientierung; sie bezeichnen auch Sanitär- und Erschliessungsbereiche, nicht 16 Büroräume.

03 Grenzen des 3D-Modells

Grundlage sind Bestandspläne, Fotos und Videos. Lichte Höhe 2,50 m und Deckenaufbau 0,20 m sind Annahmen. Raum 25 ist ein Luftraum. Garage, Tor und Niveau sind schematisch; Dach, Gelände und Untergeschoss sind nicht vollständig rekonstruiert.

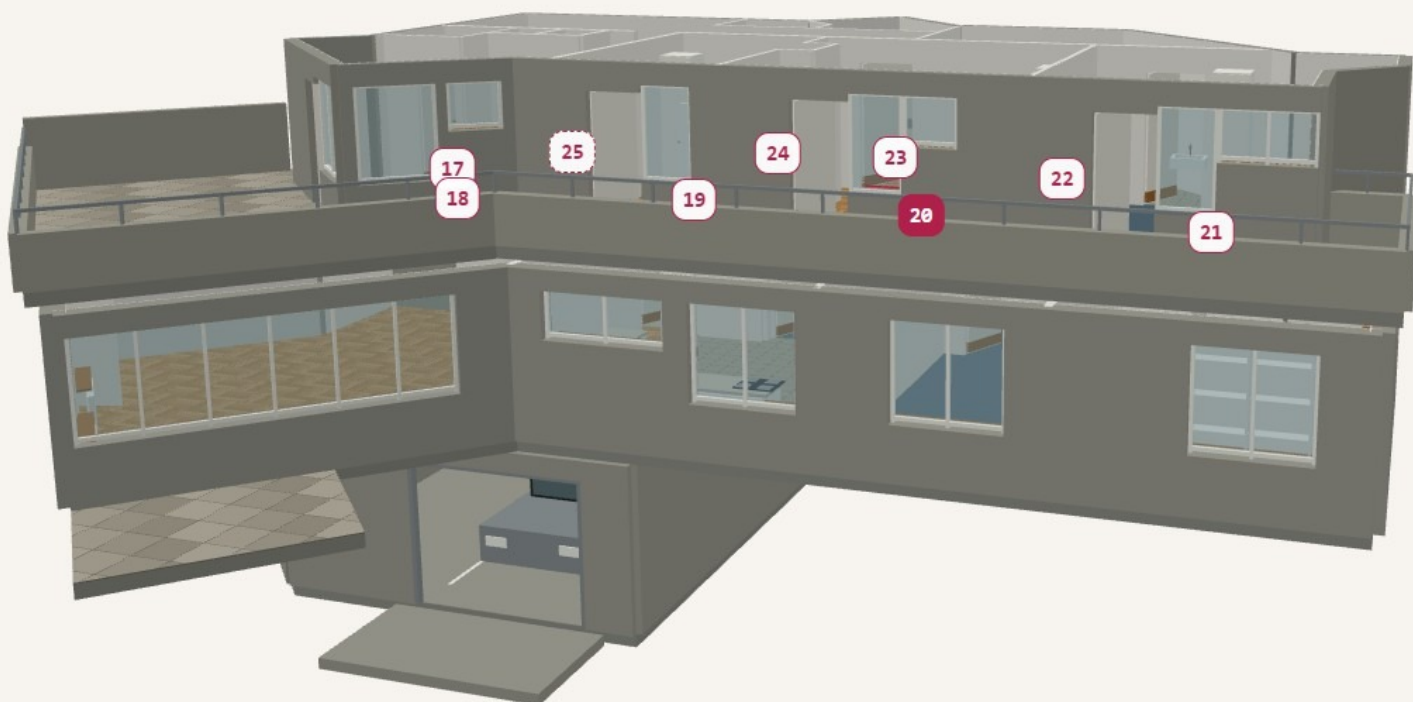
04 Nutzung und Anpassungen

Praxis, Schule, Büro oder Vereinsbüro sind Nutzungsideen, keine bestätigten Bewilligungen. Eignung, Brandschutz, Zugänglichkeit sowie Umfang, Kosten und Zeitplan gewünschter Verbesserungen sind vor Vertragsabschluss abzustimmen.

QUELLEN

Inserat: Anunt-DE-Kastellweg7 fr-FR de-CH (1).pdf. Pläne: bereitgestellte Bestandspläne EG / OG. Bildmaterial: bereitgestellte Fotos und Videos. Visualisierungen: Präsentationsmodell v4 mit schematischer Garage. Verfügbarkeit und Nutzungsziele: aktuelle Angaben des Auftraggebers.

Keine Ausführungsplanung, kein aktuelles Aufmass und keine bestätigte Nutzungsbewilligung.



KASTELLWEG 7 / BERN-TIEFENAU

Raum für Ihre nächsten Schritte.

265 m² für Ihre Ideen: Praxis, Schule, Büro oder Vereinsbüro. Gemeinsam Anpassungen und Verbesserungen planen.

Verfügbar ab 1. Oktober 2026 · CHF 5'170 / Monat inkl. Nebenkosten.

BESICHTIGUNG NACH VEREINBARUNG

Kastellweg 7 · 3004 Bern

Unverbindliche Präsentation · 21. September 2026