

ZU VERKAUFEN



SCHWARZENBURG
Berggasse 2

Wohnen im Zentrum von Schwarzenburg in einer top gepflegten, sonnigen und grosszügigen 4.5 Zimmerwohnung mit 144 m² NWF und 200 m² Umschwung

Verkaufspreis Wohnung	CHF 760'000.00
2 grosse Einstellhallenplätze	CHF 60'000.00

Auskunft und Verkauf

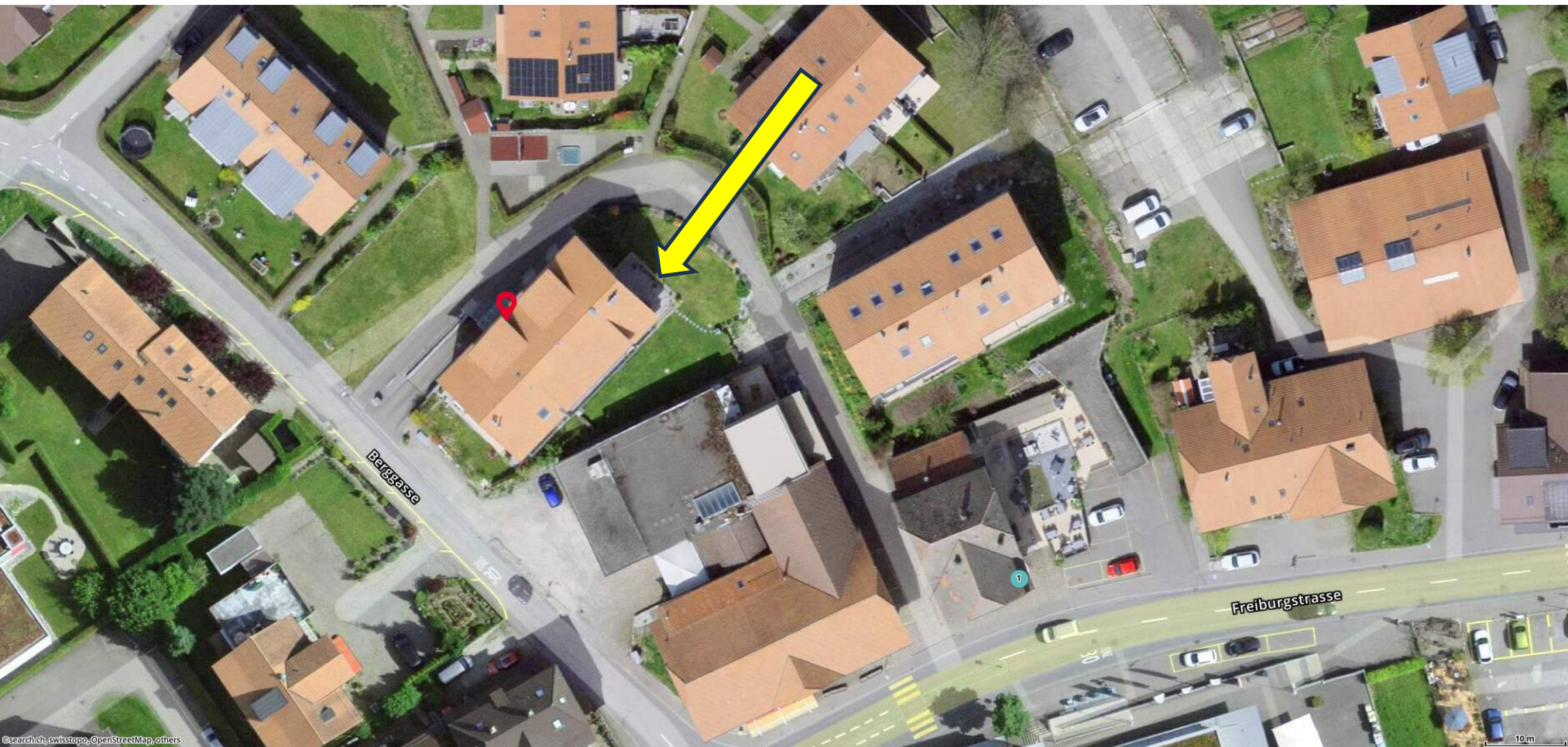
Gilgen Immobilien AG
Postweg 5
3150 Schwarzenburg
031 732 03 70
info@gilgen-immo.ch
www.gilgen-immo.ch



Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl wir all unsere Sorgfalt darauf verwendet haben, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, können wir keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

INHALTSVERZEICHNIS

ZUM OBJEKT	3
LAGE	5
WOHNUNG	7
INNENANSICHTEN	8 - 11
AUSSENANSICHTEN	12- 13
PLÄNE UND GRUNDRISSSE	14 - 18
BAUBESCHRIEB	19 - 20
GRUNDBUCHAUSZUG	21 - 22
GVB	23
KATASTER	24
ORT UND INFRASTRUKTUR	25 - 28
AUF EINEN BLICK	29 - 30



Ein "gemachtes Nest" - kaufen, einziehen, wohnen

Die grosszügige Parterrewohnung liegt an bevorzugter Lage im Zentrum von Schwarzenburg.

Das Mehrfamilienhaus mit 7 Parteien ist über die Berggasse erschlossen. Für die Parkierung steht den Bewohnern eine grosse Einstellhalle zur Verfügung.

Die äusserst gepflegte und top unterhaltene 4.5- Zimmerwohnung bietet dank der geschützten Terrasse und teilweiser eingemachter Glaskonstruktion ein ganz besonderes Wohnambiente.

Alle Wohnungen verfügen im Untergeschoss über einen eigenen Kellerraum.

Die Liegenschaft wurde 2016 in Massivbauweise gebaut und zeigt sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Das Mehrfamilienhaus wird mittels Fernwärme beheizt

Hier finden Sie ein "rundum-sorglos Packet" mit einem fairen Preis-/Leistungsverhältnis.

Sie können einziehen und wohnen.



Gute Infrastruktur - gute Anbindung - gute Lebens- und Wohn-Bedingungen

Die guten Verkehrsanbindungen machen Schwarzenburg zu einem wichtigen, regionalen Zentrum im Dreieck Bern - Fribourg - Thun.

Das Dorf verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants, ein spannendes Kulturangebot und zahlreiche Vereine bereichern die Freizeitgestaltung.

Schwarzenburg ist familienfreundlich und bietet ein gut ausgebautes Angebot an Schulen und Kinderbetreuung.

Viele kleinere und grössere Industrie- und Gewerbebetriebe sorgen für das gesunde, wirtschaftliche Rückgrat der Gemeinde.

Bern ist mit der S-Bahn im Halbstundentakt in 30 Minuten erreichbar. 15 Minuten ist die Autobahnauffahrt in Flamatt entfernt.

Unberührte Natur zum Entspannen, Entdecken und Erleben – das bietet der Naturpark Gantrisch, Schwarzenburg liegt inmitten des Parks.

Ob auf den zahlreichen Wander- und Bike-Wegen, bei einem Sprung ins kühle Nass der Sense oder dem Schwarzwasser – in der Gemeinde Schwarzenburg lässt sich's wunderbar leben!

Schwarzenburg –
regionales Zentrum in der erlebnisreichen
Gegend des Naturparks Gantrisch



Hohe Lebensqualität unter dem Dach - ruhig, sicher, privat und ausblickreich

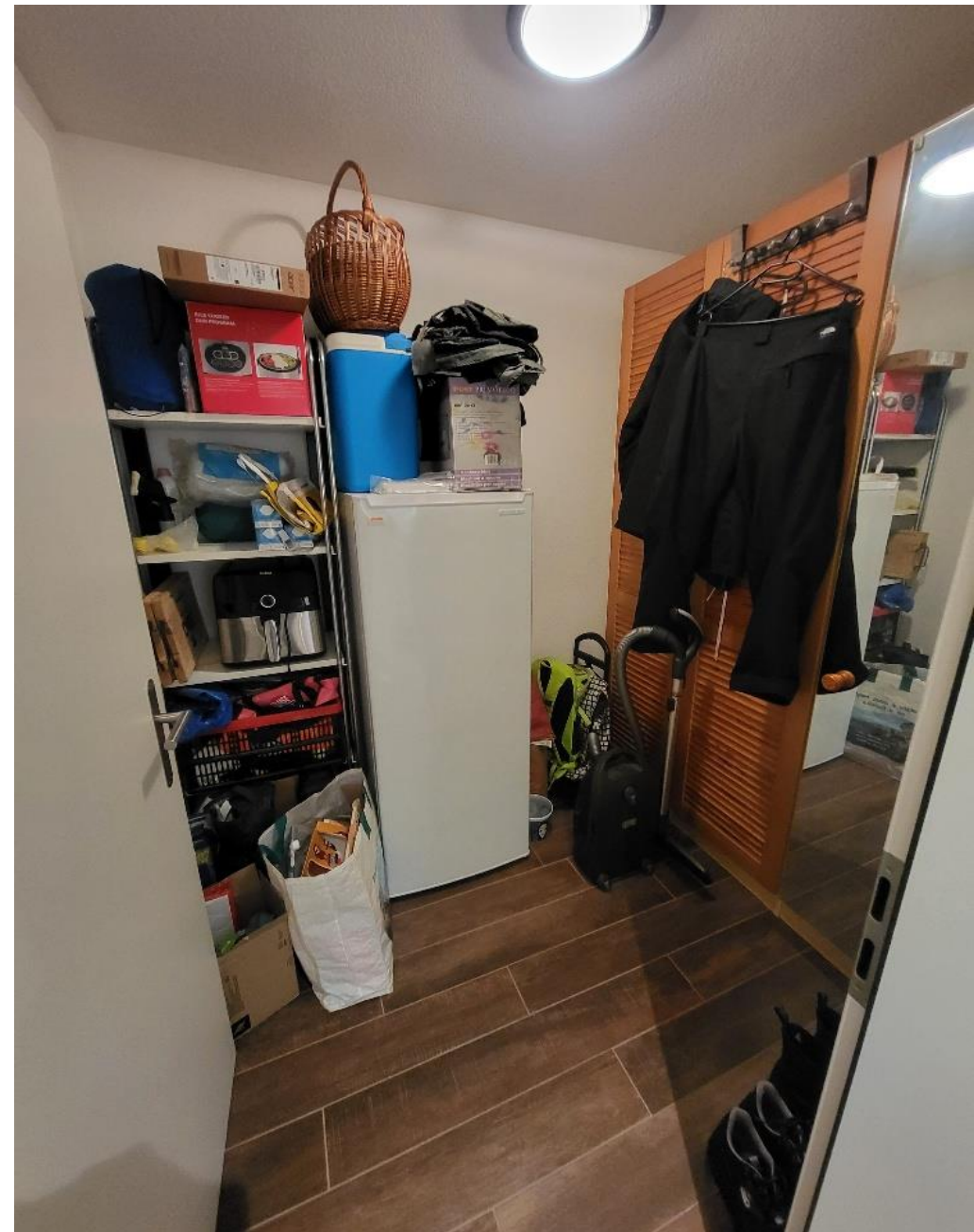
Die rund 144 m² der geräumigen Parterrewohnung hat vieles zu bieten:

- Wohn- Essküche
- verglaster Aussenbereich
- zwei Badezimmer
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Bad
- grosse Parkplätze

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich vermittelt einem ein Gefühl von Platz. Der Schwedenofen sorgt für ein wohliges Raumgefühl und viel Behaglichkeit.

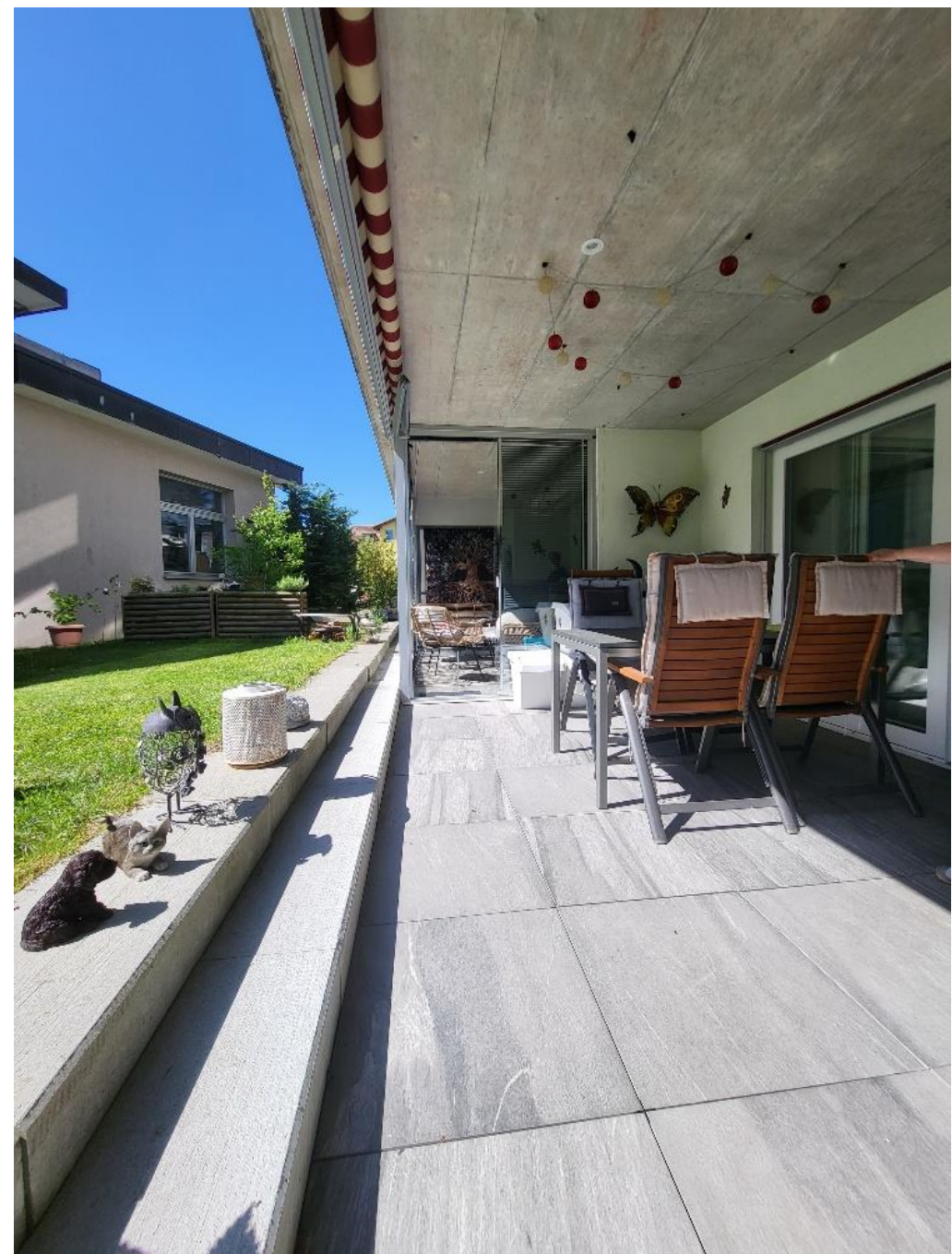
Die Wohnung wurde stets sehr sorgfältig gepflegt. Sie eignet sich hervorragend für Paare oder Familien, die Wert auf ein schönes Wohnen und die Vorzüge der Infrastrukturanbindung legen.

INNENANSICHTEN





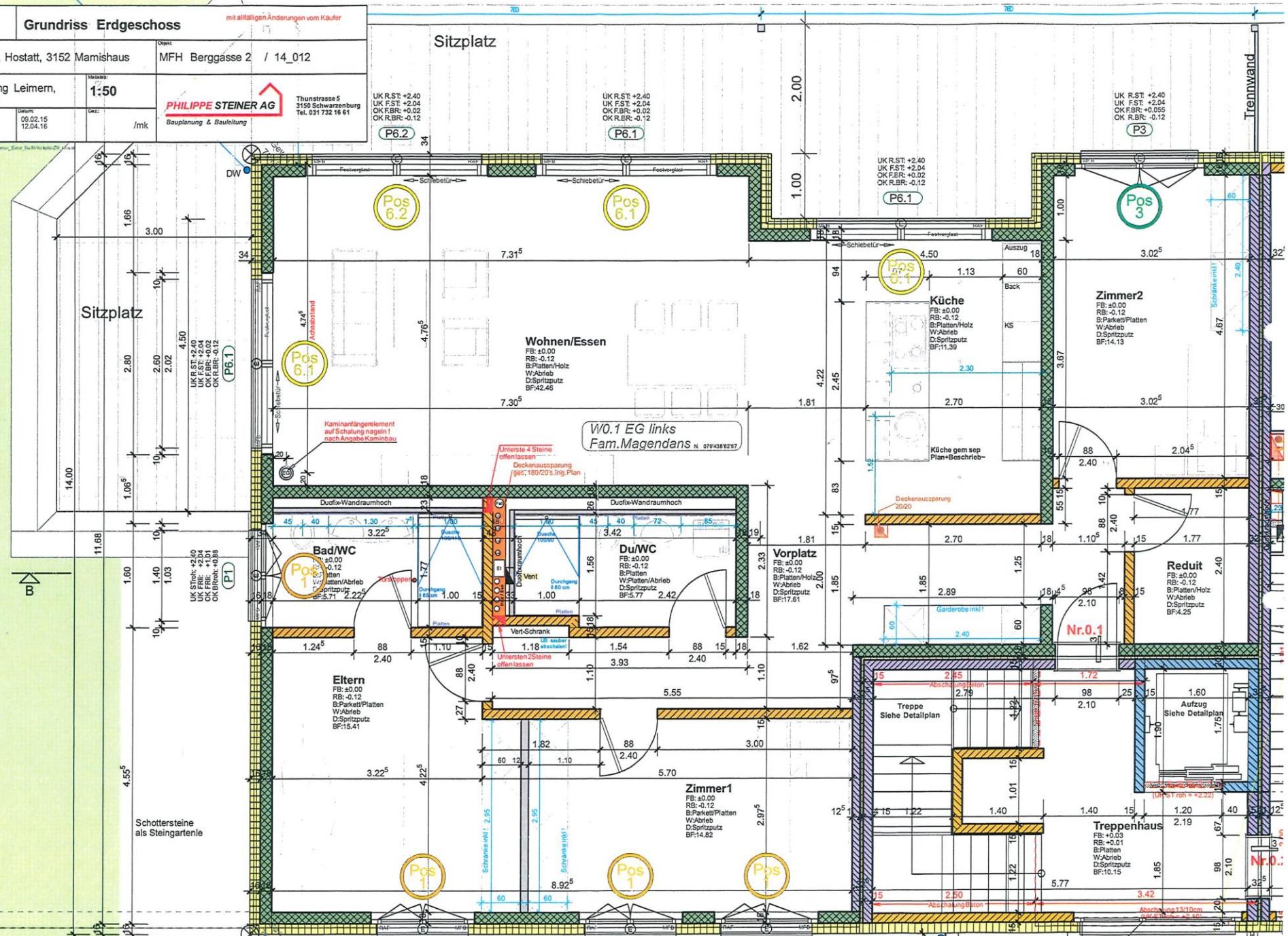








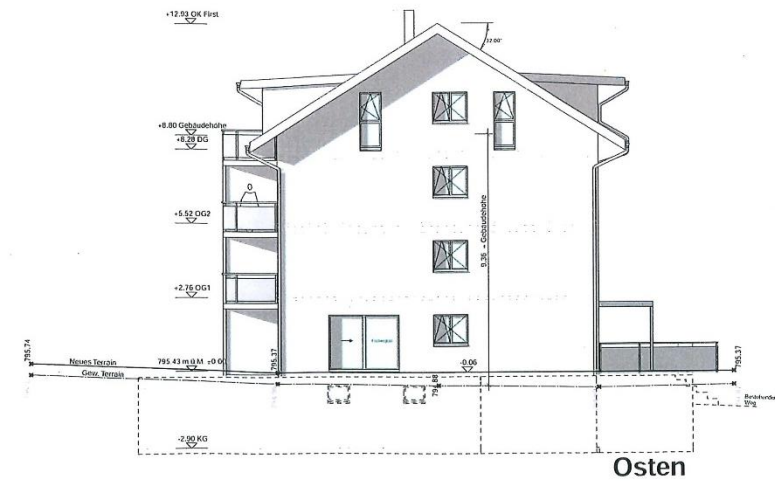
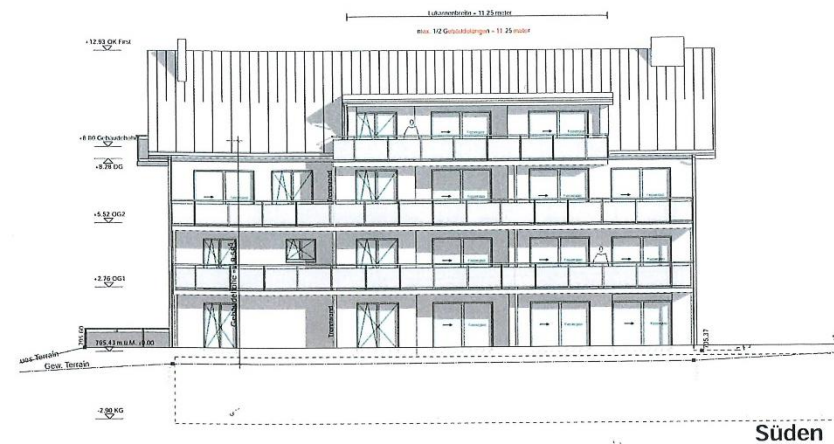
Bauherr :
Ort, Datum



MEHRFAMILIENHAUS MIT 7 EIGENTUMSWOHNUNGEN BERGGASSE 2, 3150 SCHWARZENBURG

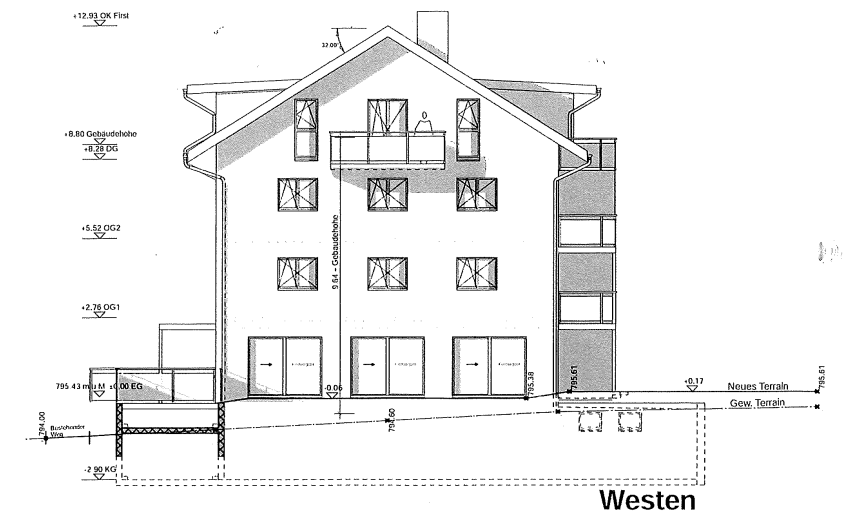
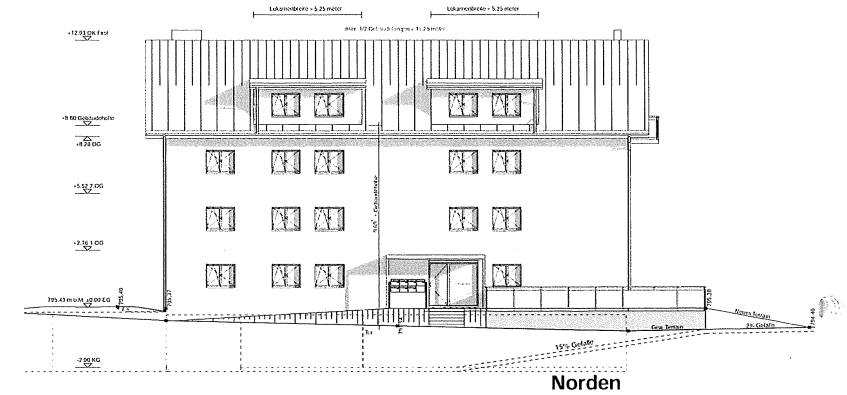
Phillippe Steiner AG, Thunstrasse 5, 3150 Schwarzenburg

Ansichten

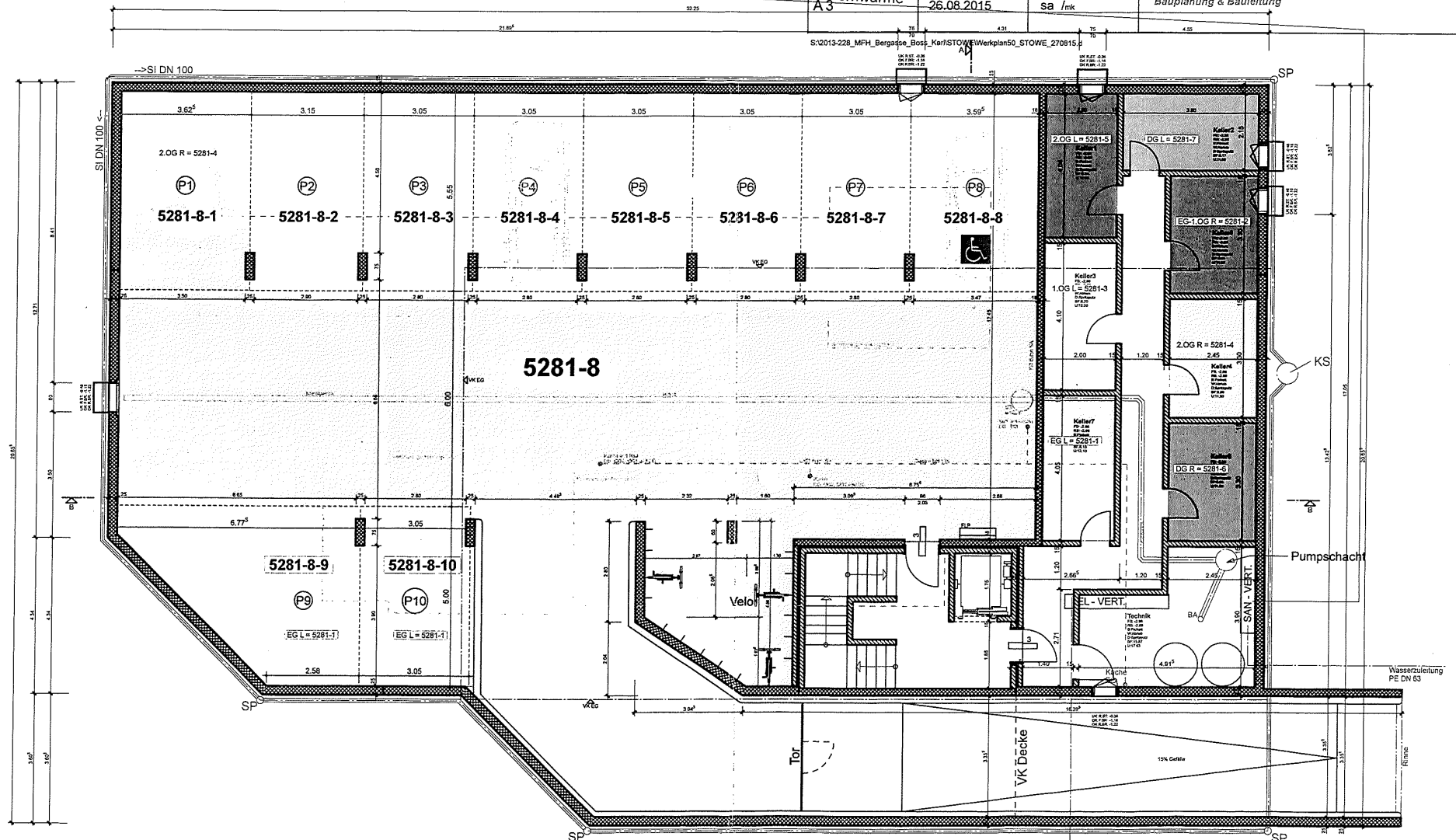


MEHRFAMILIENHAUS MIT 7 EIGENTUMSWOHNUNGEN BERGGASSE 2, 3150 SCHWARZENBURG

Phillippe Steiner AG, Thunstrasse 5, 3150 Schwarzenburg



Phase:		Untergeschoss	
Bauherr:		Objekt:	
Karl Boss, Hostatt, 3152 Mamishaus		MFH Berggasse 14_012	
Gebäude:	Maßstab:		
Überbauung Leimern, Baufeld E	1:100		
Größe:	Datum:	Gez.:	
A3 Fernwärme	26.08.2015	sa /mk	
		PHILIPPE STEINER AG Bauplanung & Bauleitung	
		Thunstrasse 5 3150 Schwarzenburg Tel. 031 732 16 61	



MEHRFAMILIENHAUS MIT 7 EIGENTUMSWOHNUNGEN BERGGASSE 2, 3150 SCHWARZENBURG

Phillippe Steiner AG, Thunstrasse 5, 3150 Schwarzenburg

KURZBAUBESCHRIEB

Rohbau

Aussenwände im Erdreich aus armiertem Beton. Kellerinnenwände Kalksand- resp. Backstein. Wohnungstrennwände zweischalig mit Zwischendämmung. Zimmertrennwände in Backsteinmauerwerk oder Beton, je nach statischen Anforderungen. Decken in armiertem Beton.

Fassade

Einsteinmauerwerk mit verputzter Aussendämmung. Farbton gemäss Farbkonzept des Architekten.

Fenster

Kunststofffenster nach Minergie-Standard. Farbton gemäss Farbkonzept des Architekten.

Dächer

Satteldach wärmegeklämmt mit Ziegeln bedeckt.

Spenglerarbeiten

Chromstahl oder gleichwertiges Material.

Sonnen-/Wetterschutz

Lamellenstoren in allen Räumen, sowie je eine Sonnenstore, beides elektrisch angetrieben.

Elektroinstallationen

Gemäss Vorschriften. Detailliertes Projekt gemäss Elektroingenieur.

Heizung

Fernheizung (Holzschnitzel) Bodenheizung , Raumtemperaturfühler in jedem Raum.

Warmwasseraufbereitung

Zentralboiler mit Anschluss an Fernheizung. Verbrauchszähler für jede Wohnung separat.

Minergie

Die Baukonstruktion orientiert sich am Minergie-Standard. Es wird **keine** kontrollierte Lüftung erstellt.

MEHRFAMILIENHAUS MIT 7 EIGENTUMSWOHNUNGEN BERGGASSE 2, 3150 SCHWARZENBURG

Phillippe Steiner AG, Thunstrasse 5, 3150 Schwarzenburg

Sanitäranlagen

Separat WC

- Waschtisch Talux 70 cm mit Möbelunterbau
- Spiegelschrank Breite 60 cm
- Wandklosett Moderna mit Deckel Absenkautomatik
- Duschelement Bodeneben 90 x 150 cm
- Seitenteil fix aus Glas

Badezimmer

- Waschtisch Talux 130 cm mit Möbelunterbau
- Spiegelschrank Breite 130 cm
- Wandklosett Moderna mit Deckel Absenkautomatik
- Rechteckwanne 180 x 80

Beschrieb gemäss Offerte Sanitas Troesch

Küchen

Die Budgetpreise verstehen sich als Nettopreise inkl. MwSt. Fronten gemäss Kollektion, Abdeckungen in Naturstein, V-Zug Markengeräte, nach Detailbeschreibung.

Budgetbetrag CHF 26'000.00

Boden- und Wandbeläge

Bad und WC

Budgetbetrag nach detaillierter Liste

Balkone und Terrassen:

Erdgeschoss Gartenplatten 50/50/4 cm grau
Budgetbetrag nach detaillierter Liste

Obergeschosse:
Rutschfeste, frostbeständige Platten Format 30/60
Budgetbetrag nach detaillierter Liste

Schlaf- und Tagräume:

Abrieb positiv oder negativ, weiss gestrichen.

MEHRFAMILIENHAUS MIT 7 EIGENTUMSWOHNUNGEN BERGGASSE 2, 3150 SCHWARZENBURG

Phillippe Steiner AG, Thunstrasse 5, 3150 Schwarzenburg

Holzbeläge

Wohnzimmer und Küche, Eingang und Schlafräume
Budgetbetrag nach detaillierter Liste

Deckenbeläge

Alle Decken Spritzputz weiss.

Schwedenofen

Als Mehrpreis auf Wunsch der Käuferschaft.
Die Kaminanlagen werden bauseitig erstellt.

Kellerraum

Zu jeder Wohnung gehört ein Keller im Untergeschoss und Lagerraum.

Transportanlagen

Rollstuhlgängiger Lift für 9 Personen behindertengerecht (Einstellhalle/Keller bis 2.
Obergeschoss)

Autoeinstellplätze

Die Zuteilung der Einstellplätze in der Tiefgarage wird durch die Verkäuferschaft
vorgenommen.

Umgebungsgestaltung

Gemäss Konzept des Architekten.

Ausbauwünsche

Gerne prüfen wir Änderungswünsche auf ihre Machbarkeit und klären die
Kostenkonsequenzen ab.

Allgemein

Massverschiebungen, Korrekturen und Änderungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die
Ausführung sind die definitiven Werkpläne und der detaillierte Baubeschrieb des Erstellers.

Im Verkaufspreis inbegriffen

Bauliche Leistungen gemäss Kurzbaubeschrieb inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

MEHRFAMILIENHAUS MIT 7 EIGENTUMSWOHNUNGEN BERGGASSE 2, 3150 SCHWARZENBURG

Phillippe Steiner AG, Thunstrasse 5, 3150 Schwarzenburg

Im Verkaufspreis nicht inbegriffen

Handänderungs-, Notariats- und Grundbuchkosten. Mehrkosten aus individuellen
Änderungen bzw. Materialwahl.
Allfällige Erhöhung der Mehrwertsteuer oder andere, neu verordnete Gebühren und
Abgaben.

Flächenangaben

Nettowohnfläche: Wohnfläche exkl. Innenwände, Installationsschächte, Aussenwände,
Wohnungstrennwände und Balkone/Terrassen.

Visualisierungen

Bei den Visualisierungen wurde auf eine möglichst hohe Originalität geachtet.
Abweichungen zur effektiven Ausführung bleiben vorbehalten. Massgebend und
verbindlich sind die definitiven Werkpläne.

Grundbuchauszug

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Schwarzenburg 2 (Wahlern) / 5281-1

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	855.2 Schwarzenburg 2 (Wahlern)
Grundstück-Nr	5281-1
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH243664734725
Stammgrundstück	LIG Schwarzenburg 2 (Wahlern) 855.2/5281
Wertquote	158/1'000
Sonderrecht	Wohnung im Erdgeschoss links und Nebenraum

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
453'780		2020

Eigentum

Gesamteigentum	
Einfache Gesellschaft	
Magendans Michel, 30.09.1966	08.08.2016 034-2016/9849/0 Kauf
Magendans Franziska, 18.09.1964	08.08.2016 034-2016/9849/0 Kauf

Anmerkungen

29.12.2015 034-2015/17703/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.034-2016/001239	15.01.2019 034-2019/822/0
15.09.2016 034-2016/11590/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.034-2016/004277	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Schwarzenburg 2 (Wahlern) / 5281-8-9

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	855.2 Schwarzenburg 2 (Wahlern)
Grundstück-Nr	5281-8-9
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH407336476480
Stammgrundstück	STW Schwarzenburg 2 (Wahlern) 855.2/5281-8
Wertquote	1/10

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
14'750		2020

Eigentum

Gesamteigentum	
Einfache Gesellschaft	
Magendans Michel, 30.09.1966	08.08.2016 034-2016/9849/0 Kauf
Magendans Franziska, 18.09.1964	08.08.2016 034-2016/9849/0 Kauf

Anmerkungen

15.09.2016 034-2016/11590/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.034-2016/004277
-----------------------------	---

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Schwarzenburg 2 (Wahlern) / 5281-8-10

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	855.2 Schwarzenburg 2 (Wahlern)
Grundstück-Nr	5281-8-10
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH413647647363
Stammgrundstück	STW Schwarzenburg 2 (Wahlern) 855.2/5281-8
Wertquote	1/10

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Ämtliche Bewertung

Ämtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
14'750		2020

Eigentum

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft

Magendans Michel, 30.09.1966

Magendans Franziska, 18.09.1964

08.08.2016 034-2016/9849/0 Kauf

08.08.2016 034-2016/9849/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gebäudeversicherung



Zuständig Kundencenter

Telefon 0800 666 999

E-Mail kundencenter@gvb.ch

Ort, Datum Ittigen, 1. November 2024 /
 BATCH_GVB

Gebäudeversicherung Bern

Versicherungspolice 1/2
Vertrag Nr. 1157755-A

Mutationsgrund Änderung Zusatzdeckung

Versicherungsnehmer Stweg. Berggasse 2
 3150 Schwarzenburg

Versicherungsbeginn 01.01.2024

Prämienfälligkeit 01.01. jeden Jahres

Objektstandort SCHWARZENBURG
 BERGGASSE 2

Kanton Bern

Versichertes Objekt Gebäude

Nutzungsart Wohnhaus

Bauart Massiv

Versicherungssumme CHF 3'529'900

Baukostenindex 214.0 Punkte

Letzte Gebäudeschätzung 28.12.2016

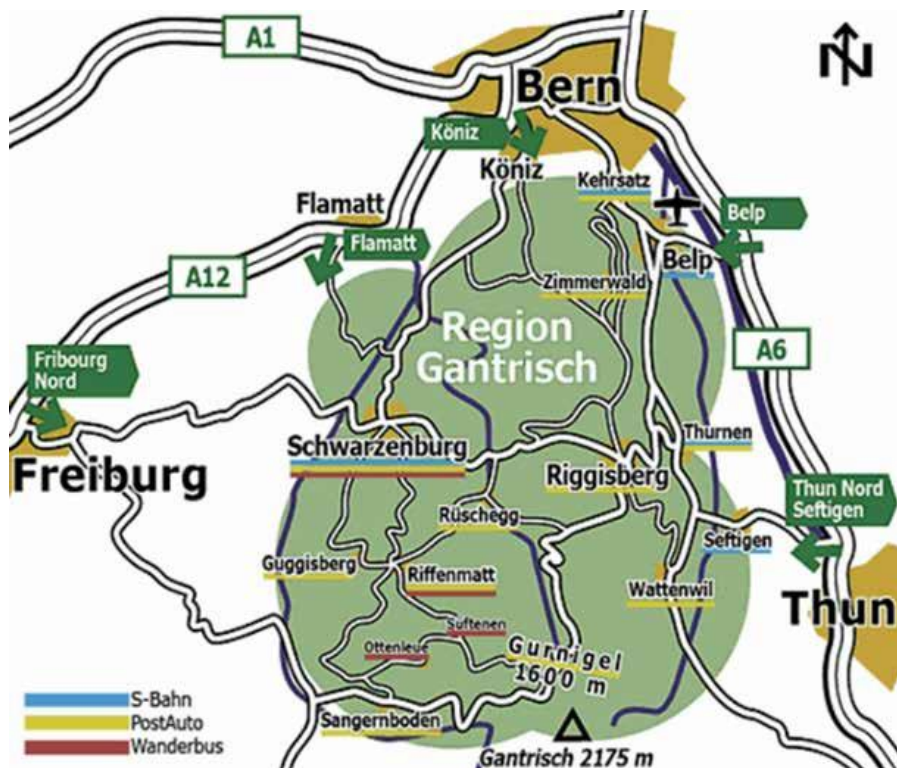
Deckung	Versicherungs- summe in CHF	Wertart	SB / KF	Prämie in CHF	Beginn Deckung
GVB Standard inkl. Präventionsanteil	3'529'900	N	gem. AVB		21.10.2015
• Grundprämie	0.34‰			1'200.20	
Jahresprämie				1'200.20	
inkl. 5% Stempelsteuer					

Allgemeine Versicherungsbedingungen AVB Januar 2023, Version Kanton Bern

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	5281
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH534631350392
Gemeinde (BFS-Nr.)	Schwarzenburg (855)
Grundbuchkreis	2 - Wahlern
Fläche	1046 m²
Stand der amtlichen Vermessung	05.08.2025
Auszugsnummer	6cffd43-3c7d-4972-81ff-77ab02b68fd3
Erstellungsdatum des Auszugs	18.08.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk



GEMEINDE SCHWARZENBURG

Die Gemeinde Schwarzenburg erstreckt sich über eine Fläche von 44.8 km², ist eingebettet in den Hügeln der Region Gantrisch zwischen Sense und Schwarzwasser gehört zu den schönsten voralpinen Gegenden.

Schwarzenburg liegt 792 m ü.M. und ist seit 2014 zertifiziert als Energiestadt.

In der Gemeinde leben knapp 7'000 Einwohner:innen.

MIT DEM ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Mit der S-Bahn sind Sie im Halbstundentakt in 30 Minuten im Herzen der Hauptstadt.

MIT DEM AUTO

Schwarzenburg liegt 20 km entfernt von Bern.

Nach 16 km Fahrt erreichen Sie die Stadt Freiburg.

Die Stadt Thun ist in 35 km erreichbar.

Die Autobahn A1, Ausfahrt Flamatt, ist in 12 km Fahrt erreicht. Die Ausfahrt Bern-Bümpliz via Köniz ist in 17 km erreichbar.

STEUERN

Gemeindesteuer	1.86 %
Liegenschaftssteuer	1.4 ‰







Schwarzenburg - Das regionale Zentrum im Dreieck Bern-Fribourg-Thun

EINKAUFEN

Das Dorf Schwarzenburg bildet das Zentrum der Gemeinde mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, 2 Grossverteilern, Banken, Restaurants.

SCHULE

Vorschule und Betreuung:

Spielgruppe ab 3 Jahren, Tagesschulangebote, Kinderbetreuung Calma und Generationenhaus (sgf) Tagesfamilienverein, Kindergarten und Schule:

- Schulhaus Schlossgasse: Kindergarten, 1. bis 4. Klasse;
- Schulhaus Thunstrasse: Kindergarten, 1. bis 6. Klasse
- Schulhaus Einschlag: Sekundarstufe I

FREIZEIT

Im Sommer locken unzählige Wander- und Velowege sowie die herrlichen Sense- und Schwarzwasser-Schluchten zum Verweilen und Geniessen.

Im Winter offenbart das nahegelegene Gantrisch-Gebiet kleine, aber feine Skipisten, kilometerlange Langlaufloipen und atemberaubende Schneeschuhtrails.

Eine bunte Mischung und eine Vielzahl von Vereinen mit klassischer Ausrichtung (Sport, Musik, Brauchtum) ergänzen das Freizeitangebot.

IM KAUFPREIS NICHT INBEGRIFFEN

- Kosten der Finanzierung des Vertragsgegenstands
- Errichtungskosten für zusätzliche Schuldbriefe
- Kosten und Gebühren für Handänderungssteuer, Notariats- und Grundbuchgebühren

KAUFABLAUF

- Verbindliche Kaufzusage mit Finanzierungsbestätigung
- Unterzeichnung der Reservationsbestätigung und Überweisung der Anzahlung von CHF 20'000.00 innert 5 Arbeitstagen
- Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages
- Überweisung des Rest-Kaufpreises bei Übergang von Nutzen und Gefahr

KURZ ZUSAMMENGEFASST

VERKAUFSPREIS	CHF 760'000.00
ADRESSE	Berggasse 2, 3150 Schwarzenburg
GRUNDBUCHNUMMER	Schwarzenburg 2 (Wahlern) - 855.2 / 5281-1 / 5281-8-9 / 5281-8-10
FLÄCHE	Wohnung 4.5 ZW, 144 m2
BAUJAHR	2016
AMTLICHER WERT 4649-5	CHF 453'780 / Einstellhallenplätze CHF 29'500.00
DIENSTBARKEITEN	Kein Eintrag
GRUNDLASTEN	Kein Eintrag
REGISTER-SCHULDBRIEFE	Total CHF 600'000.00
WERTQUOTE	5281-1: 158/1000 und 5281-8-9: 1/10 und 5281-8-10: 1/10
ERNEUERUNGSFONDS	Einlage wird jährlich angepasst und festgelegt; Durchschnittlich CHF 2'334.00
ERNEUERUNGSFONDS	Gebäude - Stand per 14.4.2025 CHF 62'264.00
BETRIEBSKOSTEN PRO JAHR	CHF 4'700.00
EINSTELLHALLENPARKPLÄTZE	2 Autoeinstellhallenplätze CHF 60'000.00
HEIZUNG	Fernwärme
ZUSTAND	Der Zustand der Wohnung ist sehr gut
VERFÜGBAR	nach Vereinbarung

