

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli



Verkaufspreis CHF 2'580'000.00

Auskunft:



Monica Aeschbacher AG
Schmiedgasse 11
3150 Schwarzenburg

ma-immobilien@bluewin.ch
079 393 84 85

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Bilder der Liegenschaft.....	3 - 09
Lage- und Ortsbeschrieb	10 - 11
Liegenschaftsbeschrieb	12 - 16
Objektdaten/Mietfläche	17 - 18
Situationsplan/Ortsplanausschnitt	19 - 20
Pläne	21 - 24
Grundbuchauszug.....	25 - 26
Auszug GVB /Detaillierte Pläne.....	27 - 30

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Süd/Westfassade Gebäude A



Süd/Westfassade Gebäude B



Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Südfassade Gebäude A



Ostfassade Gebäude A



Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Materialschopf



Halle Gerüst/Bedachungsfirma EG

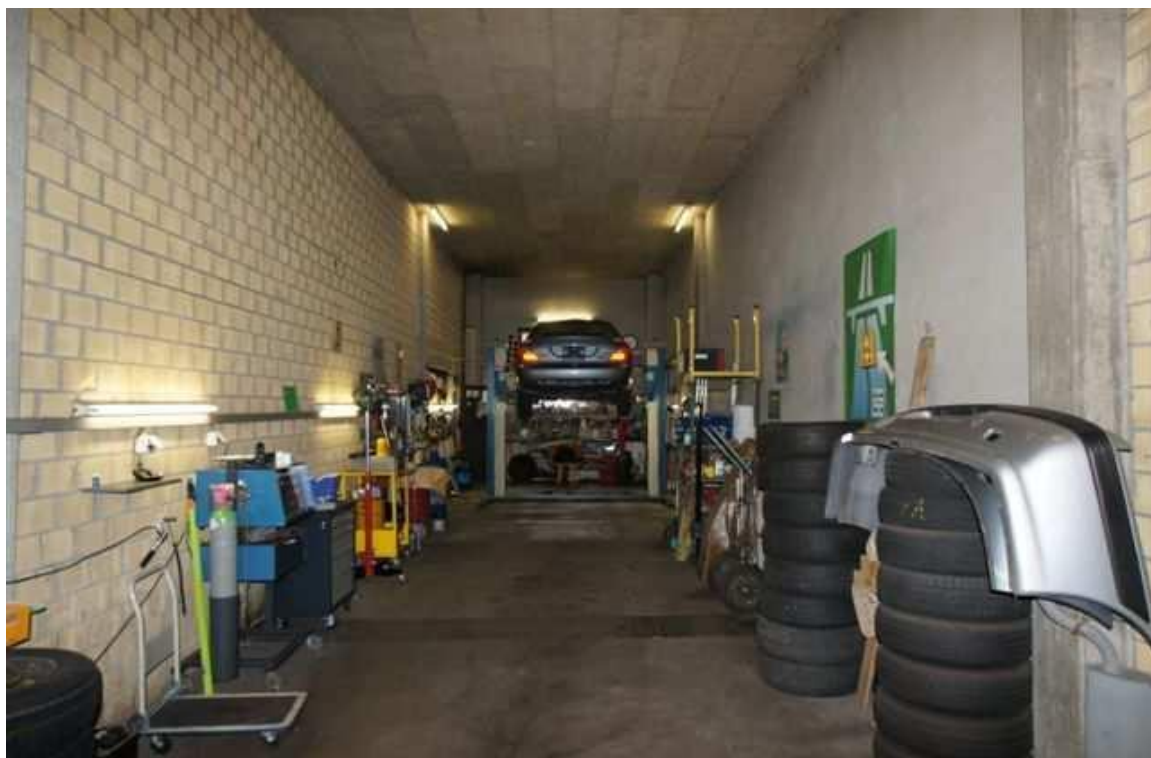


Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Schlosserwerkstatt EG



PW Reparaturwerkstatt EG



Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Lager/Werkstatt EG



Atelier Holzkunsthandwerk UG



Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Heizung UG



Studio mit Galerie OG



Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Garage Gebäude B



Garage Gebäude B



Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli



Herzlich willkommen in Niederscherli Gemeinde Köniz

Die 2'300 Einwohnerinnen und Einwohner von Niederscherli entsprechen rund sechs Prozent der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Köniz. Niederscherli als sechstgrösstes Dorf der Gemeinde liegt 11,5 Kilometer südwestlich von Bern und 5,5 Kilometer vom Hauptort Köniz entfernt an der Bahn- und Strassenverbindung nach Schwarzenburg. Die Stadt Bern erreicht man mit dem öV (S-Bahn S6) in 17 Minuten, Köniz in 7 Minuten und Schwarzenburg in 15 Minuten.

Niederscherli nimmt im oberen Teil der Gemeinde Köniz eine Zentrumsfunktion für die umliegenden Dörfer wahr. Im Dorf findet man eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Handwerker und Dienstleistungsbetriebe. Die Grundschule mit Kindergarten liegt an der Haltenstrasse, das Oberstufenschulhaus beim Dorfeingang an der Schwarzenburgstrasse. Neben dem alten Dorfzentrum an der Schwarzenburgstrasse sind in den vergangenen zwei Jahrzehnten durch rege Bautätigkeit im «Bifit», in der «Halten» und am «Sonnenberg» beliebte Wohnquartiere entstanden. Schmuckstück mitten im Dorf ist der im Jahre 1784 erbaute Wohnstock "Herrenstock". Der reiche Spruch- und Bildschmuck am Haus zeugt von der goldenen Zeit des Bauernstandes.

Mit einem Sportplatz, Wäldern in nächster Umgebung und dem malerischen Scherligraben bietet Niederscherli viel Erholungs- und Freizeitraum. Im Ortsverein Niederscherli sind die Vereine der "oberen Gemeinde" und Oberbalm zusammengeschlossen. Eine bunte Mischung und eine Vielzahl von Vereinen mit klassischer Ausrichtung (Sport, Musik, Brauchtum) ergänzen das Freizeitangebot.

Kurzbeschreibung der Gemeinde Köniz

Die Gemeinde Köniz wächst und verändert sich. Mit der Überbauung auf dem Bläuacker hat der Ort Köniz ein neues Gemeindehaus und ein Geschäftszentrum mit neuem Gesicht erhalten. Auf dem Dreispitz-Areal ist der öffentliche Liebefeld Park und eine urbane Wohn- und Arbeitssiedlung entstanden. Köniz nimmt teilweise Abschied vom dörflichen Charakter und erhält städtische Züge. Aufgrund ihres weitläufigen Gebietes von 51 Quadratkilometern wird die Gemeinde jedoch immer Stadt- und Landgemeinde zugleich sein. Denn neben dem Hauptort Köniz umfasst sie weitere Ortsteile, Dörfer, Quartiere und Weiler in denen über 44'622 Menschen leben.

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Zahlen & Fakten

44'622 Könizerinnen und Könizer

Zahlen

Fläche	51 km ²
Einwohner (Stand: 31. Dezember 2025)	44 622
Beschäftigte in Dienstleistungsbetrieben (Stand: 2025)	14 687
Beschäftigte im Industriesektor (Stand: 2025)	3 985
Beschäftigte in Forst- und Landwirtschaftsbetrieben (Stand: 2025)	473
Gemeindesteuern (2025)	1,58

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

1. Grundlagen

Situationsplan
Grundrisspläne
Beschrieb der Liegenschaft
Mietzinsertrag
Hypothek
Erschliessung

2. Beschrieb der Liegenschaft

Grundbuchblatt	Nr. 355
Baurecht	8707
Parzellengrösse des Baurechts	3256 m ²
Bauzone	Arbeitszone 1
Bauklasse	11 C
Haus A (ehemaliges Sägereigebäude) - Um- und Einbau der heutigen Raumaufteilung	Baujahr 1951 1989
Haus B	Neubau 1989
Materialschopf	Neubau 1989
Amtlicher Wert	Fr. 1'802'400.00
Gebäudeversicherungswert bei Index 194	Fr. 5'686'400.00

2.1 Dienstbarkeiten

Last: Duldung zu Materialumschlag entlang der gemeinsamen Zufahrt
zu Gunsten Parzelle 203

Recht: Wegrecht zu Lasten Parzelle 203

2.2 Baurecht

Dauer des Baurechts bis 30. Juni 2049 (Verlängerung
verhandelbar) Baurechtszins indexiert zu 60 % vom Anfangszins.

2.3 Heimfall

Nach Ablauf des Baurechts.
Rückkauf der Gebäude durch Grundeigentümer zu 90 %
vom Verkehrswert.

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

3. Beschrieb der Gebäude

3.1 Haus A (ehemaliges Sägereigebäude)

Untergeschoss: Die Räumlichkeiten sind durch eine, für beide Gebäude dienenden gedeckten Einfahrt, für PW resp. kleineren Lieferwagen (Durchfahrthöhe max. 2.55 m) anlieferbar.
495 m²

Die Räumlichkeiten sind aufgeteilt in:

- Heizung und Öltankraum
- Werkstatt mit WC (Atelier Holzkunsthandwerk)
- Unbeheizter Lagerraum (Bau Nebenbetrieb)

Erdgeschoss: Die Räumlichkeiten haben alle einen direkten Eingang und dienen 4 verschiedenen Gewerbetreibenden.
780 m²
Alle Räume sind entsprechend den Bedürfnissen ausgebaut und sind aufgeteilt in:

- Büro, Lager – Werkstatt
Raumhöhe Werkstatt 4.40 m
2-Zimmerwohnung und Lager 2-stöckig
Lager (über Büro) Raumhöhe 1.90 m
Vorplatz und WC
- PW Reparaturarage
Raumhöhe 4.40 m (Autolift)
WC
- Metallverarbeitungsbetrieb
(Schlosserei Werkstatt)
Raumhöhe 3.15 m
WC/Dusche gemeinsam mit Gerüst/Bedachungsfirma
- Gerüst / Bedachungsfirma
Magazin / Lagerraum
(Nutzlast 1000 kg/ m²) unbeheizt, mit Hallenkran
Lager über Schlossereiwerkstatt
Beheiztes Lagerbüro
WC/Dusche gemeinsam mit Schlossereiwerkstatt

Obergeschoss: Im Obergeschoss sind eingebaut:
165 m²

- 2 kleine Stüdiowohnungen
- 2 kleine Stüdiowohnungen mit Galerie (Schlafteil)

Alle Wohnungen mit Küche 3 Plattenherd, Dampfabzug KS
Dusche / WC Lavabo

Gemeinsamer Wasch/Trockenraum
Waschmaschine + Wäschetrockner

- Unbeheizter, zum Ausbau vorbereiteter Estrich

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Freifläche / Materialschopf

- | | |
|--------------------|---|
| PP u. Freifläche | - Die Freifläche für Gerüst/Bedachungsfirma als Lagerplatz. |
| 500 m ² | - Ebenso der 30 x 6 m grosse, in Stahlkonstruktion erstellte, |
| Materialschopf | und mit Well eternit gedeckte Materialschopf. |
| 180 m ² | - PP für PW Reparaturarage |
| | - Freifläche für Metallverarbeitungsbetrieb |

3.2 Haus B (Neubau erstellt 1989)

Untergeschoss: Gemeinsame Einfahrt wie bei Haus A beschrieben.

- | | |
|--------------------|--|
| 295 m ² | Die Räumlichkeiten sind aufgeteilt in: |
| | - 1 grosser beheizter Raum für Werkstatt / Ausstellung
mit kleinem Werkstattbüro und WC |
| | - 2 temperierte Räume
benutzbar als Doppelgaragen oder Werkstatt |
| | - 1 unbeheizter Materiallagerraum. |

Erdgeschoss: Automobil (PW) Garage Werkstatt

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| 300 m ² | Aufgeteilt in: |
| | - Werkstatt |
| | - Ausstellung mit Büroteil. |

Obergeschoss: Teil über Ausstellung und Büro (Aufgang interne Treppe)
110 m² 4 Räume für Büro Ersatzteillager und Putzraum und WC.

Freifläche: Kundenparkplätze
380 m² Ausstellungsfläche für PW

4. Toilette für Kleinmieter

In beiden Gebäuden befinden sich Räumlichkeiten ohne WC.
Für die Mieter dieser Räumlichkeiten ist im Erdgeschoss des Hauses A ein
gemeinsames WC vorhanden.

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

5. Bauart der Gebäude

5.1 Haus A

Bei dem im Baujahr 1951 erstellten Sägereigebäude ist das Untergeschoss inkl. der Decke in Beton.

Ab Erdgeschoss ist der Aufbau als Halle in Stützenfreier Holzkonstruktion mit Fachwerkbinder in einem Achsabstand von 4.22 m erstellt.

Sämtliche Ein- und Umbauten sind in massiver Bauweise mit Backstein und Konstruktionsbeton erstellt.

Neu erstellte Fassadenteile bestehen ebenfalls aus Backstein mit Aussenisolation und Fassadenputz.

Bedachung Welleternit.

5.2 Haus B

Beim 1989 erstellten Gebäude ist das Untergeschoss in massiver Bauweise erstellt. Ab Erdgeschoss ist das Gebäude als Halle mit einer Stützenfreier Stahlskelett Konstruktion erstellt.

Der Aussenwandaufbau besteht aus Stahlkassettenwärmedämmung 100 mm (K Wert min. 0.4 W/ m²) Stahlblech SP 41 Aussenhaut.

Der Dachaufbau besteht aus Unterdach Trapezblech SP 57

Wärmedämmung wie Fassade 100 mm

Dachblech SP 41

Die Einbauten sind in Holzkonstruktion und wo feuerpolizeilich vorgeschrieben (Trennwand zu Werkstatt) verkleidet.

5.3 Gebäudeverbindungsteil

Die ganze Konstruktion ist in massiver Bauweise ausgeführt.

Die überdeckte Einfahrt besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Profilblechdach.

6. Heizung / Warmwasser

Bei beiden Gebäuden werden die beheizten Räume durch eine zentrale Heizanlage erwärmt.

Der Öltankinhalt beträgt 16'600 Liter.

Die Warmwassererzeugung wird durch einzelne, je nach erforderlicher Grösse von 50 - 600 Liter, durch elektrische Warmwassererwärmer (Boiler) sichergestellt.

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

7. Mieter

Bei beiden Gebäuden sind sämtliche Räumlichkeiten vermietet.
Mit total 8 Mietern wurden entsprechende zum Teil mehrjährige Mietverträge abgeschlossen.

Im Gebäude A (ehemaliges Sägereigebäude) sind dies im

- Untergeschoss: - 2 Mieter
- Erdgeschoss: - 4 Mieter
- 1.Obergeschoss: - 1 Mieter

Beim Gebäude B (Neubau)

- Untergeschoss und Erdgeschoss inkl. Vorplatz: 1 Mieter
- Plakatwand entlang der Schwarzenburgstrasse
- Anteil Wohnung: 14 %
- Anteil Gewerbe: 86 %

8. Hypotheken

Die Liegenschaft ist durch die Bank Gantrisch, Schwarzenburg (Festhypothek) finanziert.

9. Erschliessung / Abwasser

Die Erschliessung mit Wasser Strom, TV erfolgt ab der Schwarzenburgstrasse. Die Abwässer werden vom Gebäude A und teilweise vom Gebäude B mit einer Fäkalienpumpe nach der freilaufenden Ableitung hochgepumpt.

Die Abwässer vom Erd- und Obergeschoss des Gebäudes B, sowie der Freiflächen werden mit einer freilaufenden Ableitung entsorgt.

Die Dachwasser aller Gebäude (A / B und Schopf) werden dem Vorfluter (Scherlibach) zugeführt.

Der bauliche Unterhalt der Gemeinsamen Zufahrt ist Sache des Grundeigentümers.

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Die wichtigsten Objektdaten

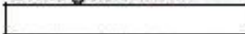
Grundstücknr.		8707
Baujahr	Gebäude B	1989
Baujahr	Gebäude A	1951
Amtlicher Wert		CHF. 1'802'400.00
Gebäudeversicherungswert		CHF. 5'686'600.00
Produktionsfläche		2'178 m ²
Halt im Baurecht		3256 m ²
Mietzinseinnahmen Netto		CHF 212'204.00
Baurechtszins		CHF 57'245.00
Netto (Baurechtszins abgezogen)		CHF 154'959.00
Bruttorendite		6 %

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

AGM GEWERBEHAUS AG

Liegenschaft Baurechtsparzelle Nr. 8707 3145 Niederscherli

Zusammenstellung der Mietflächen

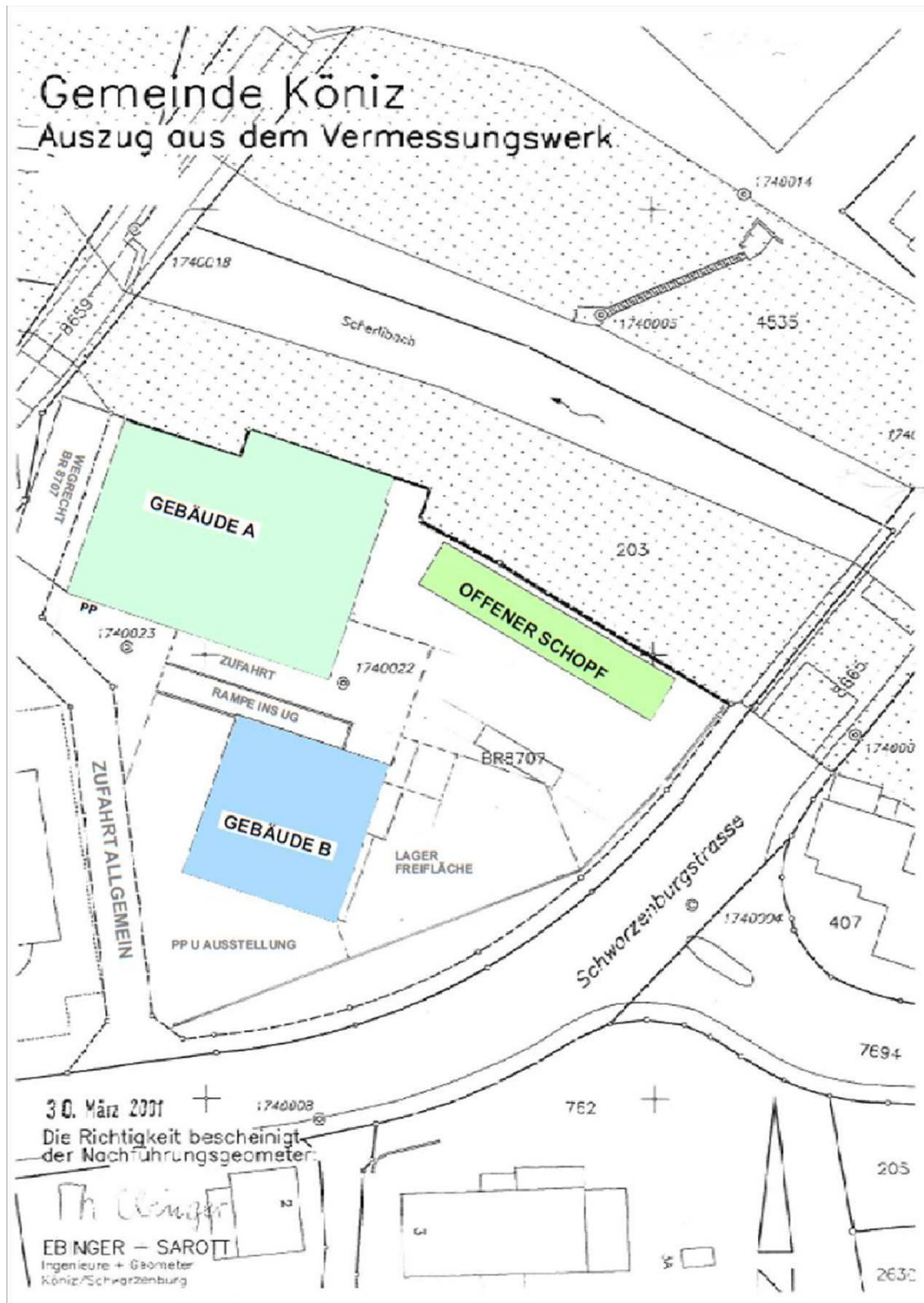
		Niederscherli_Verkauf_Mietflächen.doc
Gebäude A (ehem. Sägereigebäude)		ungefähre Mietflächen
Untergeschoss 	1. Mieter 3 Räume 3 Verträge Vertrag 1 Vertrag 2 Vertrag 3 2. Mieter 1 Vertrag	127.00 m ² 67.50 m ² 77.50 m ² 228.00 m ²
Erdgeschoss 	1. Mieter 1 Vertrag 2. Mieter 1 Vertrag Parkplätze 3. Mieter 1 Vertrag Freiflächen 4. Mieter Innenraum +1 Schopf / Freiflächen 2 Verträge Vertrag 1 Innenraum Schopf Vertrag 2 Freiflächen	136.00 m ² 175.00 m ² 40.00 m ² 88.00 m ² 70.00 m ² 397.00 m ² 180.00 m ² 390.00 m ²
Obergeschoss 	1. Mieter 4 Studios 4 Verträge Vertrag 1 Vertrag 2 Vertrag 3 Vertrag 4	29.00 m ² 29.00 m ² 49.00 m ² 56.00 m ²
Gebäude B		
Untergeschoss 	1 Mieter 4 Räume 3 Verträge Vertrag 1 Vertrag 2 Vertrag 3	234.00 m ² 33.00 m ² 32.00 m ²
Erdgeschoss / Obergeschoss  inkl. Freiflächen	1 Mieter 1 Vertrag Freiflächen	420.00 m ² 380.00 m ²

Gasel, 1.2.2011

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

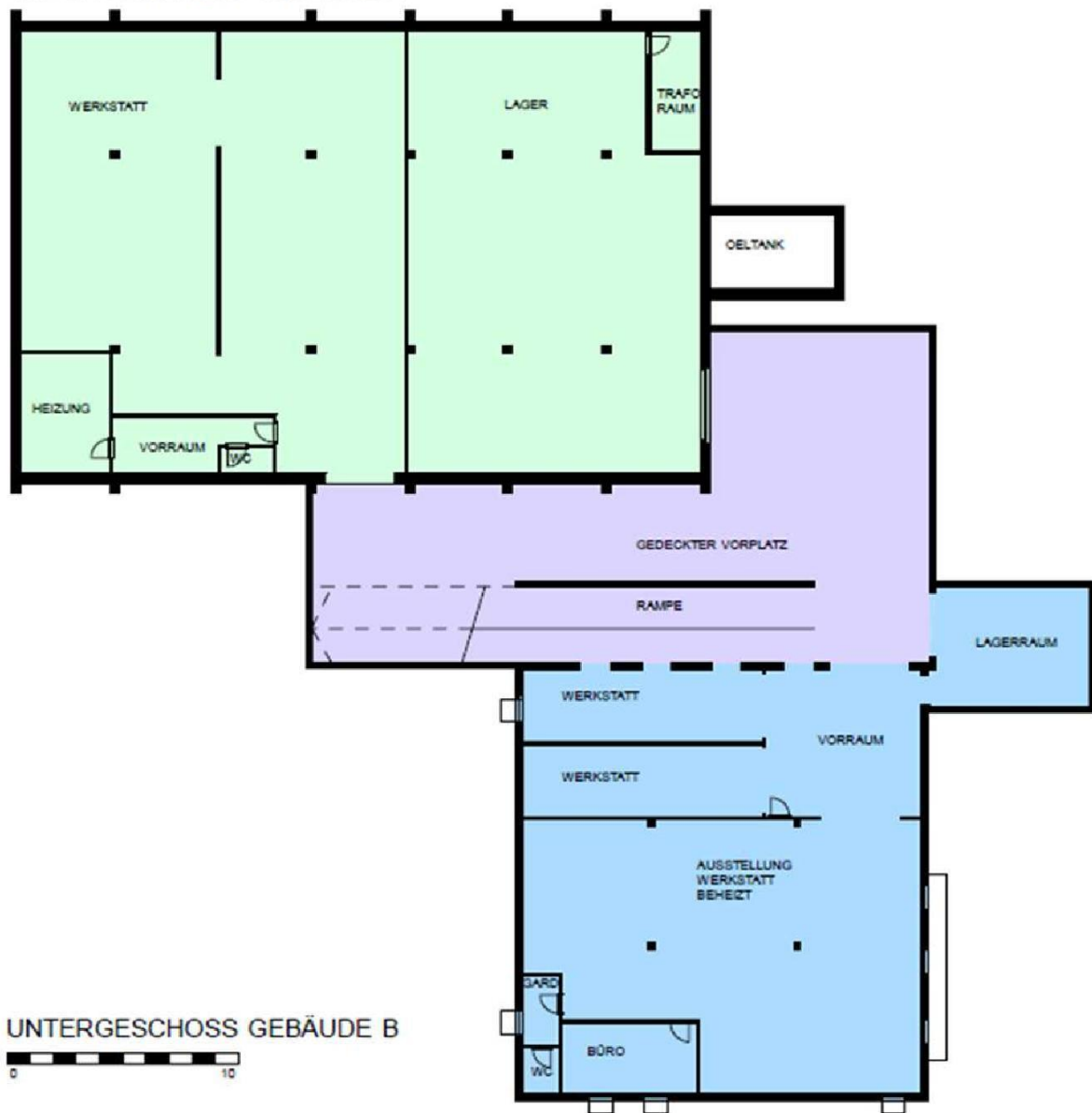


Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

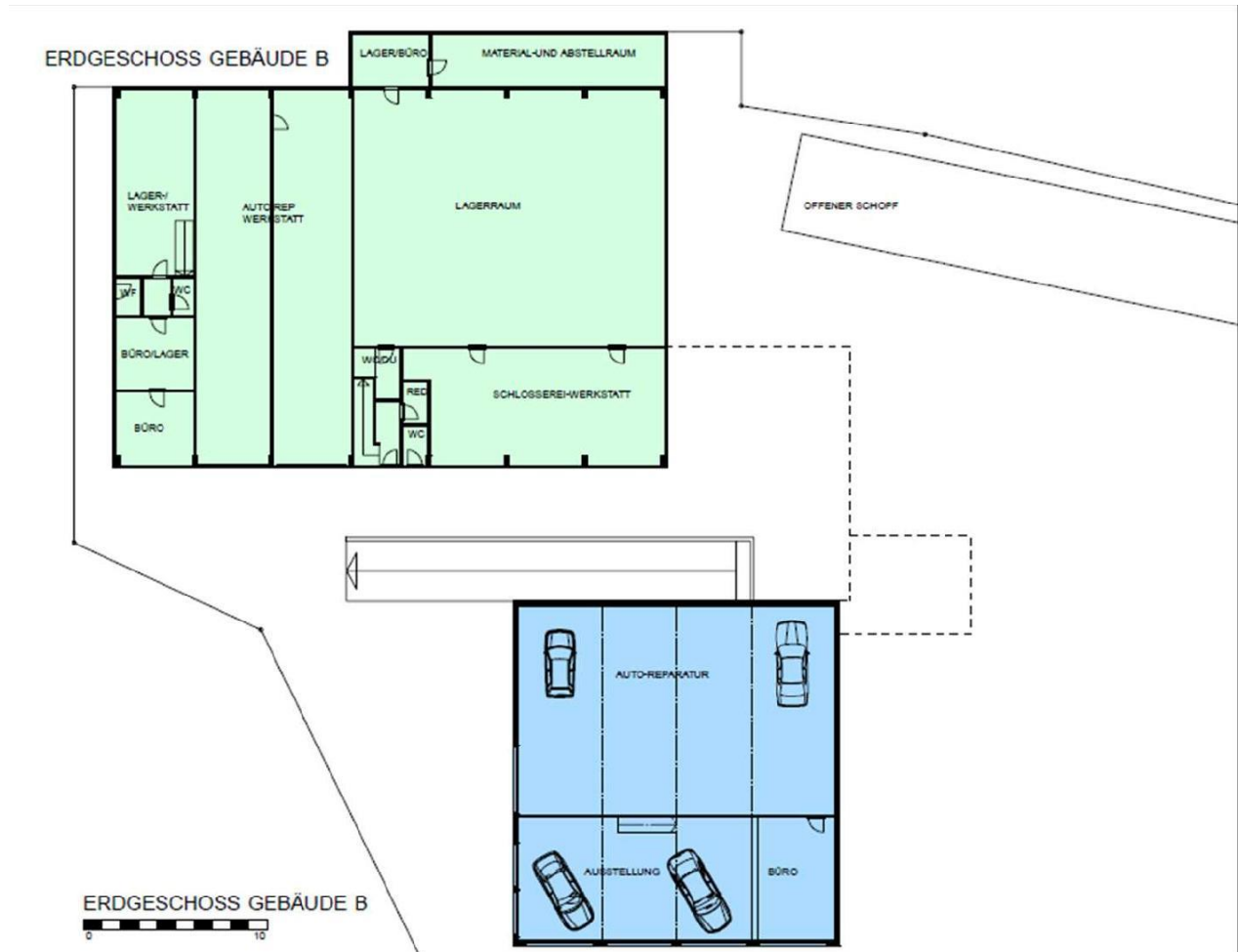


Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

UNTERGESCHOSS GEBÄUDE A



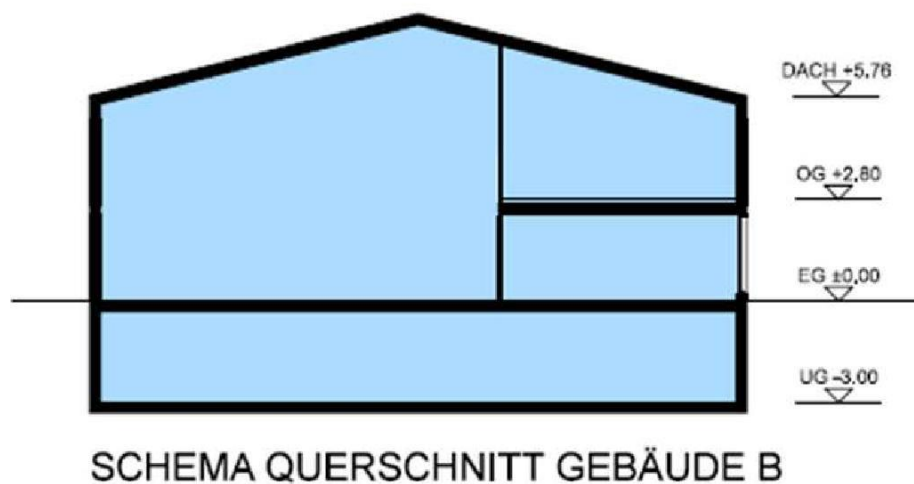
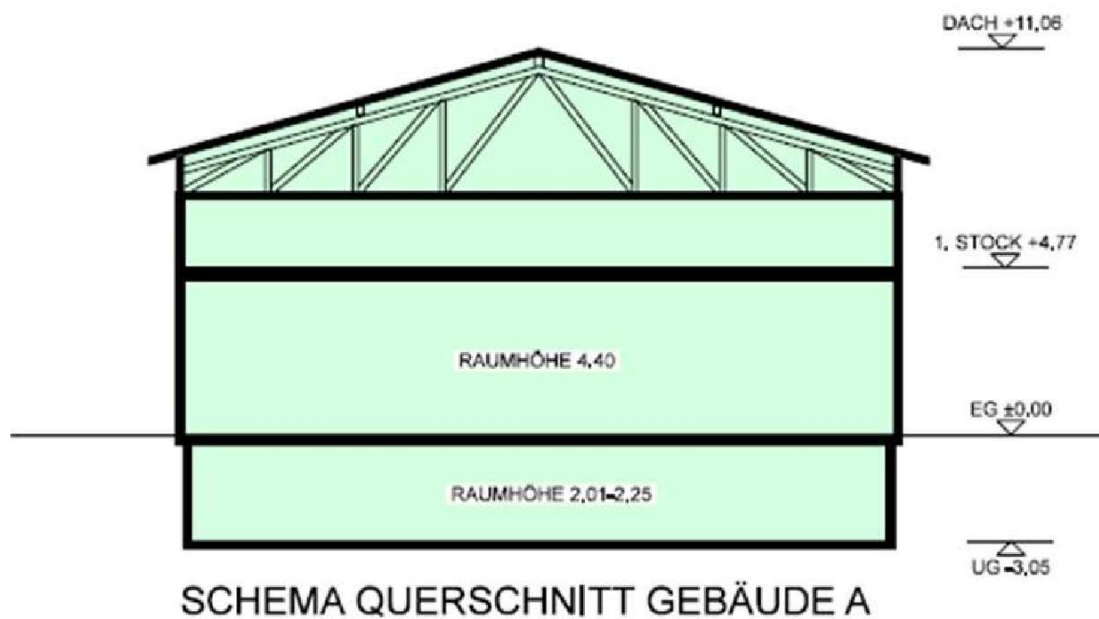
Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli



Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli



Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli



Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Grundbuchauszug

Grundbuchamt Bern-Mittelland

Seite 2 von 4

Grundbuch-Auszug

Selbständiges und dauerndes Recht Köniz / 8707

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Dienstbarkeiten:

24.09.1990 003-1990/7180/0	R	z.L. STW Köniz/1096-4 Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046494
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	z.L. STW Köniz/1096-6 Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046497
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	z.L. STW Köniz/1096-7 Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046500
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	z.L. STW Köniz/1096-8 Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046503
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	z.L. STW Köniz/1096-9 Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046506
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	z.L. STW Köniz/1096-10 Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046509
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	z.L. STW Köniz/1096-11 Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046512
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	z.L. STW Köniz/1096-12 Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046515
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	z.L. STW Köniz/1096-13 Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046518
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	z.L. STW Köniz/1096-15 Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046521
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	z.L. STW Köniz/1096-17 Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046531
07.06.2001 003-2001/4604/0	R	z.L. STW Köniz/1096-5 Grenzanbaurecht ID.003-2002/000680
07.06.2001 003-2001/4604/0	R	z.L. LIG Köniz/203 Fuss- und Fahrwegrecht ID.003-2002/000681
		z.L. LIG Köniz/203

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

08.05.1989 003-1989/3974/0 **Vereinbarung betreffend Heimfall** ID.003-2001/014574

Grundpfandrechte:

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Grundbuchamt Bern-Mittelland

Seite 2 von 4

Grundbuch-Auszug

Selbständiges und dauerndes Recht Köniz / 8707

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Dienstbarkeiten:

		z.L. STW Köniz/1096-4
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046494
		z.L. STW Köniz/1096-6
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046497
		z.L. STW Köniz/1096-7
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046500
		z.L. STW Köniz/1096-8
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046503
		z.L. STW Köniz/1096-9
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046506
		z.L. STW Köniz/1096-10
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046509
		z.L. STW Köniz/1096-11
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046512
		z.L. STW Köniz/1096-12
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046515
		z.L. STW Köniz/1096-13
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046518
		z.L. STW Köniz/1096-15
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046521
		z.L. STW Köniz/1096-17
24.09.1990 003-1990/7180/0	R	Mitbenützungsrecht am Schutzraum ID.003-1998/046531
		z.L. STW Köniz/1096-5
07.06.2001 003-2001/4604/0	R	Grenzanbaurecht ID.003-2002/000680
		z.L. LIG Köniz/203
07.06.2001 003-2001/4604/0	R	Fuss- und Fahrwegrecht ID.003-2002/000681
		z.L. LIG Köniz/203

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

08.05.1989 003-1989/3974/0 Vereinbarung betreffend Heimfall ID.003-2001/014574

Grundpfandrechte:

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Gebäudeversicherung



Wir versichern Ihr Gebäude.

KOENIZ, SCHWARZENBURGSTR. 840

Vertragsnummer: 150559 - A

Versicherungssumme: CHF 4'342'200 bei Baukostenindex 234

Gebäudeversicherung Bern (GVB)

	CHF
Prämie ohne Abgaben	4'507.15
Überschussbeteiligung	-746.75
Stempelsteuer 5 %	188.00
Präventionsbeitrag	347.40
	<u>4'295.80</u>

Total 4'295.80

KOENIZ, SCHWARZENBURGSTR. 840A

Vertragsnummer: 253242 - A

Versicherungssumme: CHF 1'344'400 bei Baukostenindex 234

Gebäudeversicherung Bern (GVB)

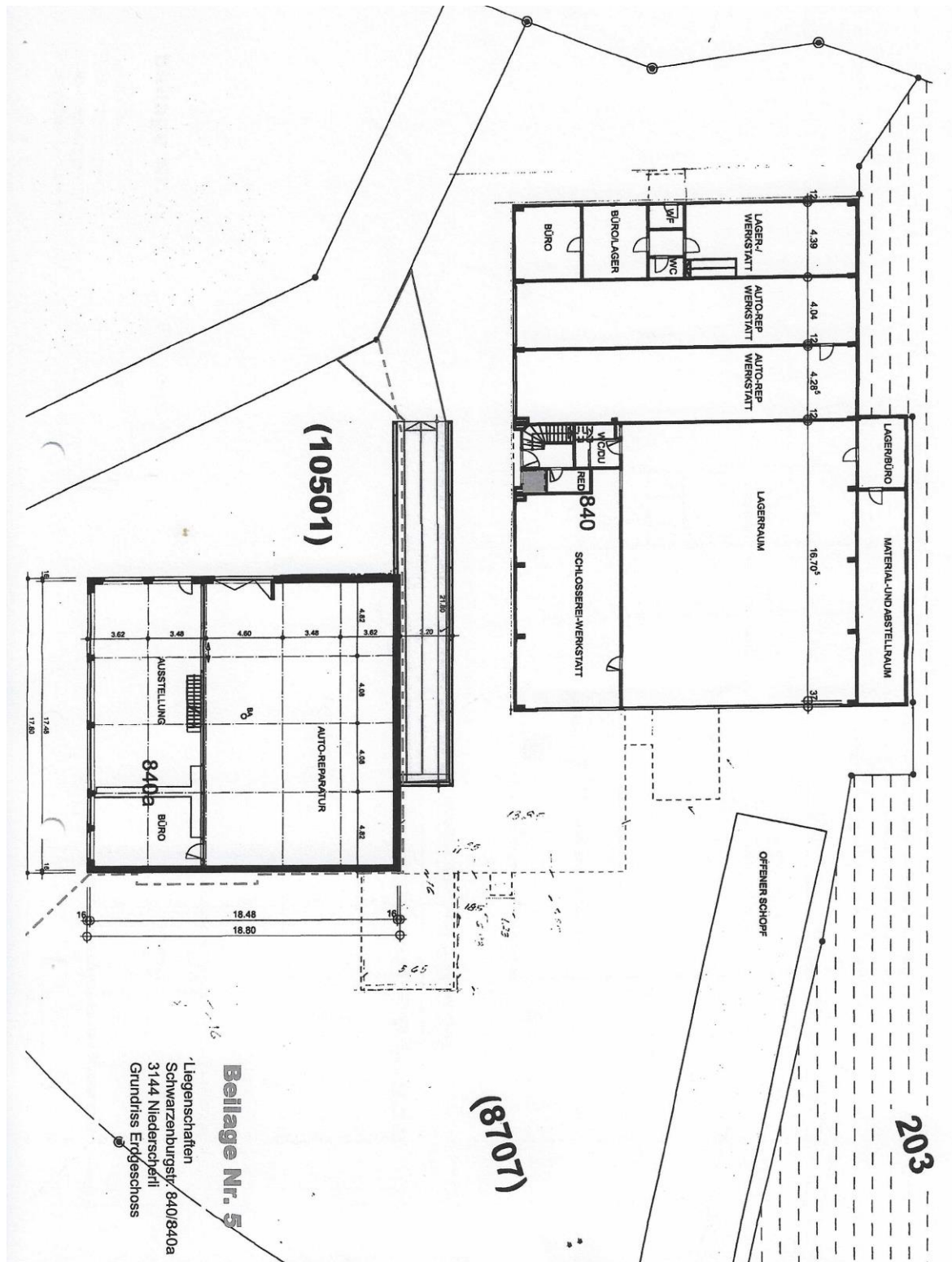
	CHF
Prämie ohne Abgaben	1'059.35
Überschussbeteiligung	-179.35
Stempelsteuer 5 %	44.05
Präventionsbeitrag	107.55
	<u>1'031.60</u>

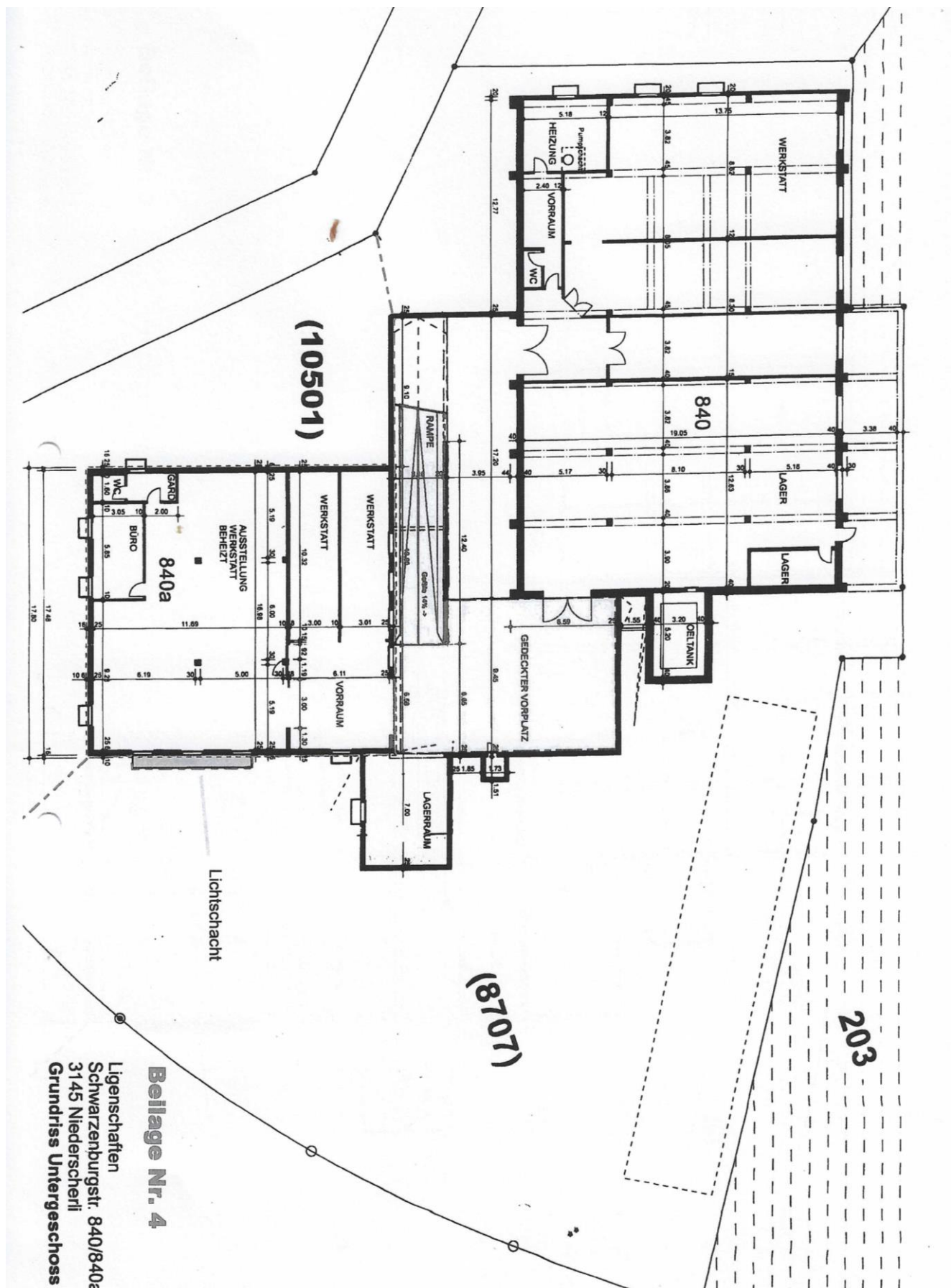
Total 1'031.60

Gesamttotal 6'969.40

Wohn- und Geschäftshaus Gebäude A & B, 3145 Niederscherli

Anhang (Detaillierte Pläne)





Beilage Nr. 4
 Ligenschäften
 Schwarzenburgstr. 840/840a
 3145 Niederscheril
 Grundriss Untergeschoss

