

Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial

Freiburgstrasse 4, 3150 Schwarzenburg

Verkauf im Bieterverfahren ab CHF 1'515'000.–



Investment Highlights

- Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus
- Netto-Mietertrag CHF 45'468.– pro Jahr
- Nettorendite ca. 3.0 %
- Zentrale Lage im Dorfkern von Schwarzenburg
- Grundstücksfläche 612 m²
- Bestehende Bruttogeschossfläche ca. 640 m²
- Ausbaupotenzial auf bis zu ca. 900 m² BGF
- Zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 250 m²
- Wohn- und Gewerbenutzung
- Ca. 8 Aussenparkplätze
- Verkauf im Bieterverfahren

Die Liegenschaft verbindet laufende Erträge mit attraktivem Entwicklungspotenzial und bietet Investoren eine langfristig interessante Anlagemöglichkeit.



Das Wichtigste auf einen Blick

Kennzahl	Wert
Adresse	Freiburgstrasse 4, 3150 Schwarzenburg
Grundstück	GB Nr. 3027
Grundstücksfläche	612 m ²
Bestehende BGF	ca. 640 m ²
Potenzielle BGF	bis ca. 900 m ²
Ausbaureserve Dachgeschoss	ca. 250 m ²
Kubatur	ca. 2'440 m ³
Baujahr	ca. 1900
Parkplätze	ca. 8
Heizung	Fernwärme
Netto-Mietertrag	CHF 45'468.– p.a.
Verkaufspreis	ab CHF 1'515'000.–

Objektbeschreibung

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Schwarzenburg mit bestehendem Ertrag und erheblichem Entwicklungspotenzial. Die Liegenschaft umfasst Verkaufs-, Büro- und Wohnflächen und eignet sich ideal für Investoren, die stabile Mieterträge mit langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten kombinieren möchten.





Flächenübersicht

Erdgeschoss

Nutzung	Fläche
Verkaufsfläche / Ladenlokal	ca. 115 m ²
Werkstatt / Lager	ca. 115 m ²
Technik- und Nebenräume	ca. 20 m ²

Gemeinde	Schwarzenburg
Plan	3398
Grundstück	 3027
Mutation	200920001
Fläche	612 m ²
EGRID	CH803035624620
Lokalname	Leimere
Strasse	



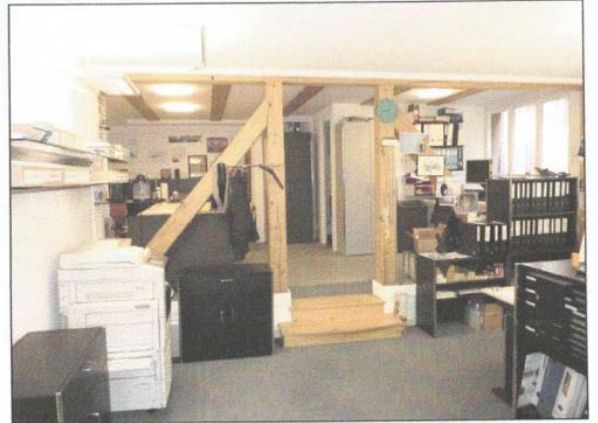


Obergeschoss

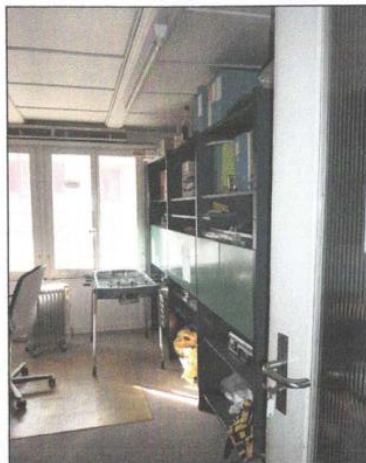
Nutzung	Fläche
Büroflächen	ca. 154 m ²
Wohnung	ca. 118 m ²



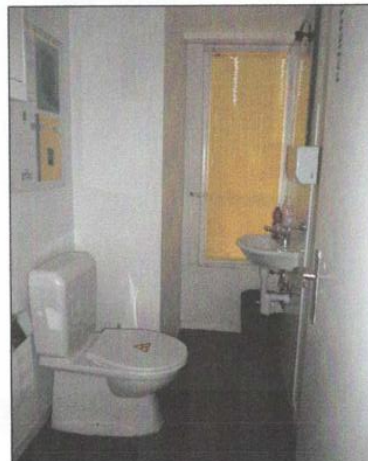
Büro Nord



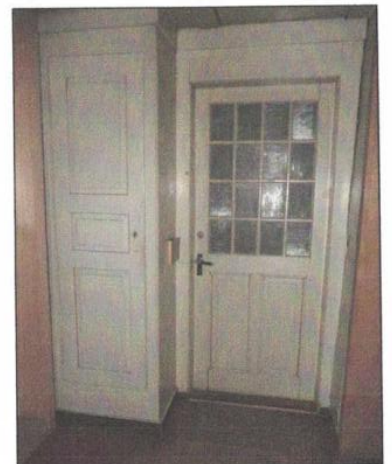
Büro Nord



Kleinbüro Süd



WC Büro



Vorplatz OG



Wohnzimmer



Dachzimmer



Küche



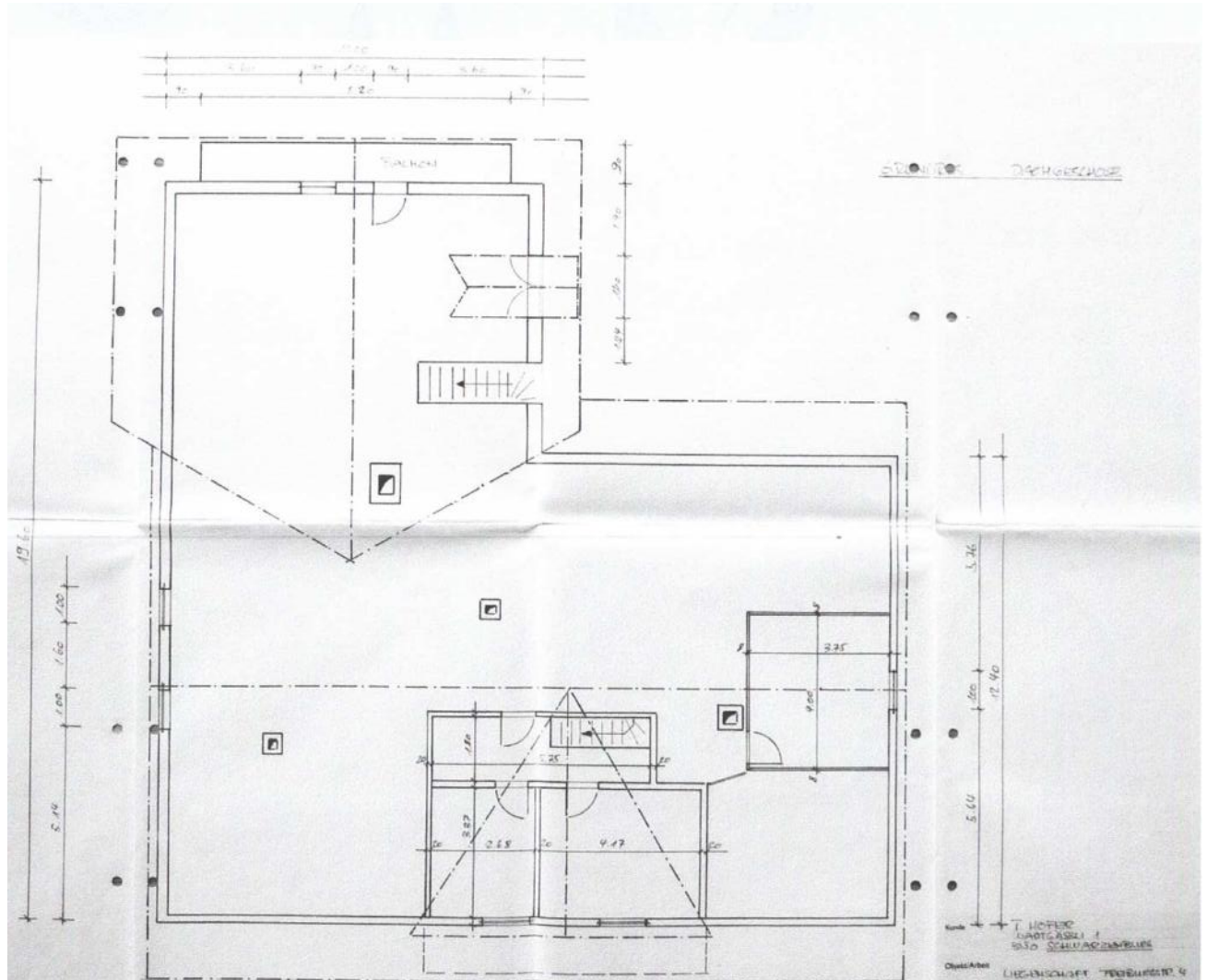
Bad/WC

Dachgeschoss

- **Ausbaureserve**

Der vorhandene Dachraum bietet erhebliches Entwicklungspotenzial für zusätzliche Wohn- oder Gewerbeflächen.

Aktuelle Ausbaureserve: ca. 250 m²

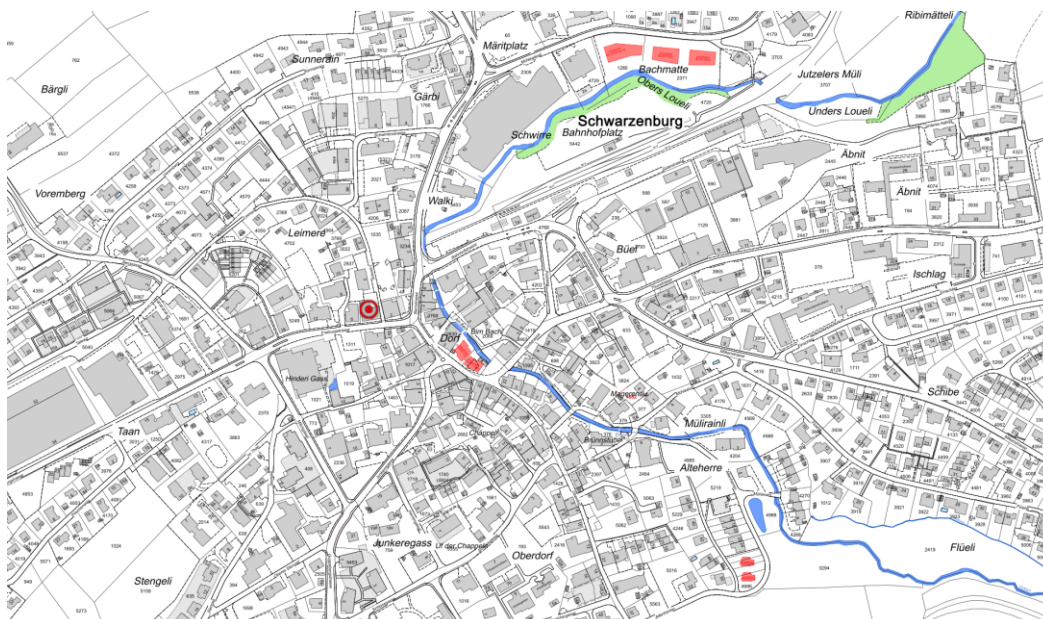
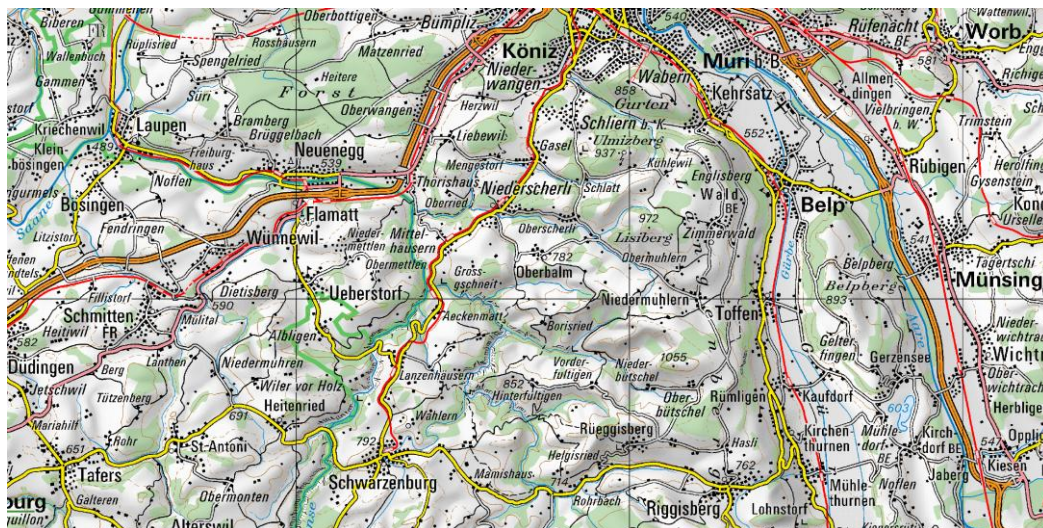


Lage

- **Zentral im Herzen von Schwarzenburg**

Die Liegenschaft befindet sich an bester Zentrums- lage. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind bequem zu Fuss erreichbar. Die hohe Frequenz wirkt sich positiv auf die Attraktivität der Gewerbeflächen aus.

Schwarzenburg profitiert von seiner Lage zwischen Bern und Freiburg und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die direkte Bahnverbindung nach Bern macht den Standort sowohl für Wohn- als auch Gewerbenutzer attraktiv.



Entwicklungspotenzial

Ein wesentlicher Mehrwert dieser Liegenschaft liegt in den zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten.

- **Mögliche Strategien**

- Ausbau des Dachgeschosses
- Schaffung zusätzlicher Wohnungen
- Erweiterung der Büroflächen
- Optimierung des Mietermixes
- Ausschöpfung des Mietzinspotenzials
- Langfristige Wertsteigerung durch Flächenverdichtung

Gemäss den vorliegenden Grundlagen kann die Bruttogeschossfläche von heute rund 640 m² auf bis zu ca. 900 m² erweitert werden.

Ertragsdaten

- **Solides Renditeobjekt**

Kennzahl	Wert
Netto-Mietertrag p.a.	CHF 45'468.–
Mindestverkaufspreis	CHF 1'515'000.–
Nettorendite	ca. 3.0 %
GVB-Wert	CHF 1'447'423.–
Amtlicher Wert	CHF 600'000.–

Die bestehende Vermietung sorgt für einen stabilen Cashflow. Gleichzeitig eröffnet das Ausbaupotenzial zusätzliche Ertrags- und Wertsteigerungsmöglichkeiten.

Verkaufsprozess

Verkauf im Bieterverfahren

Mindestverkaufspreis: CHF 1'515'000.–

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens. Der Eigentümer behält sich vor, den Zuschlag unter Berücksichtigung des Kaufpreises, des Finanzierungsnachweises sowie weiterer relevanter Kriterien zu erteilen.

Renovationen

2012 Wärmeverbund und Anschluss an die
Holzschnitzelheizung

2018 Sanierung Schallschutzfenster 28'500.-

2025 Sanierung Boden OG, Trittschall und Eichenparkett

Fazit

Investition mit Perspektive

Die Liegenschaft überzeugt durch:

- Zentrale Lage
- Gesicherte Mieteinnahmen
- Solide Rendite
- Attraktive Mischnutzung
- Hohes Ausbaupotenzial
- Nachhaltige Wertsteigerungsmöglichkeiten

Für Investoren bietet sich die seltene Gelegenheit, ein etabliertes Renditeobjekt mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial im Zentrum von Schwarzenburg zu erwerben.

- **Verkaufspreis ab CHF 1'515'000.–**
- **Verkauf an den Meistbietenden**

Kontakt für Besichtigungen und weitere Unterlagen:

Hanspeter Rothen

079 776 67 96

hp.rothen@gmx.ch