

ZU VERKAUFEN



SCHWARZENBURG
Berggasse 2

Wohnen im Zentrum von Schwarzenburg in einer top gepflegten, sonnigen und grosszügigen 2.5 Zimmerwohnung mit 71 m² NWF und 6 m² Balkon

Verkaufspreis 2.5 Zimmerwohnung	CHF 440'000.00
1 Einstellhallenplatz à CHF 35'000.00	CHF 35'000.00 (Es können 1 oder 2 PP gekauft werden)
1 Einstellhallenplatz à CHF 38'000.00	CHF 38'000.00

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	15
AUSSENANSICHTEN	18
PLÄNE UND GRUNDRISSE	21
BAUBESCHRIEB	24
GRUNDBUCHAUSZUG	27
GVB	28
KATASTER	29
ORT UND INFRASTRUKTUR	33
AUF EINEN BLICK	35-



Ein "gemachtes Nest" - kaufen, einziehen, wohnen

Die grosszügige Dachwohnung im 3.OG 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 2.5-Zimmerwohnung bietet 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 Paket" 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 Autobahn-auffahrt 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 71 m² der geräumigen Wohnung im 3. OG hat vieles zu bieten:

- Wohn- Essküche
- Badezimmer mit Dusche
- Balkon mit viel Besonnung
- EH Parkplätze

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich vermittelt einem ein Gefühl von Platz. Ein Anschluss für einen Schwedenofen wäre vorhanden.

Die Wohnung wurde stets sehr sorgfältig gepflegt. Sie eignet sich hervorragend für eine Einzelperson od. ein Paar, die Wert auf ein schönes Wohnen und die Vorzüge der Infrastrukturanbindung legen.

INNENANSICHTEN

















AUSSENANSICHTEN





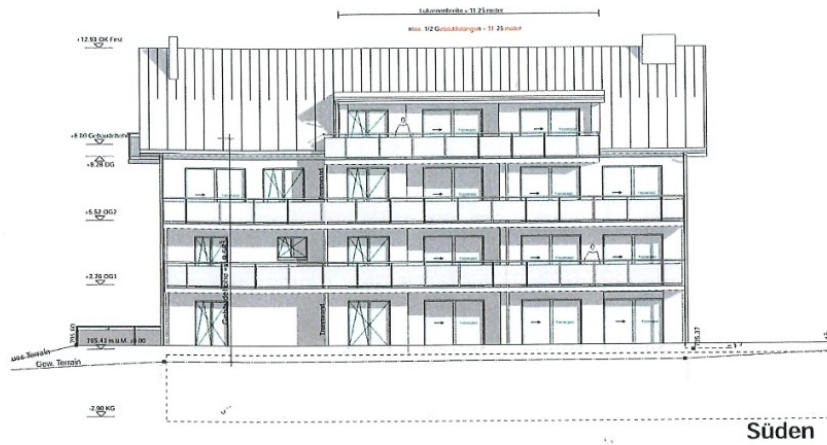


P BE 770 771

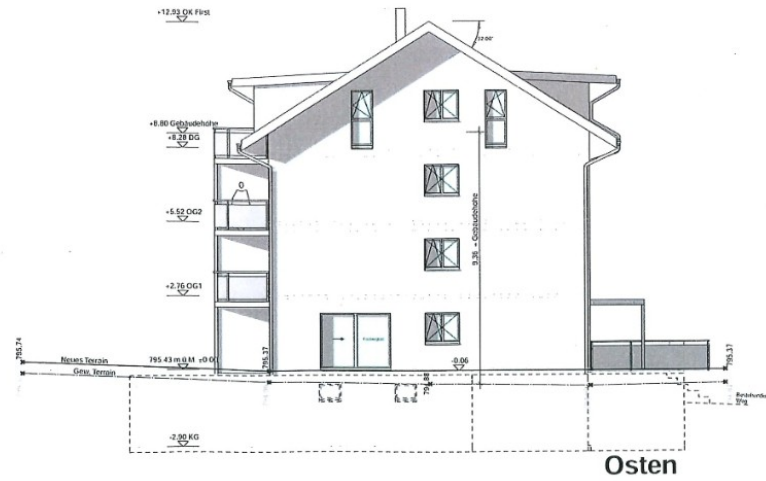
TECLA

MEHRFAMILIENHAUS MIT 7 EIGENTUMSWOHNUNGEN
BERGGASSE 2, 3150 SCHWARZENBURG
 Phillippe Steiner AG, Thunstrasse 5, 3150 Schwarzenburg

Ansichten

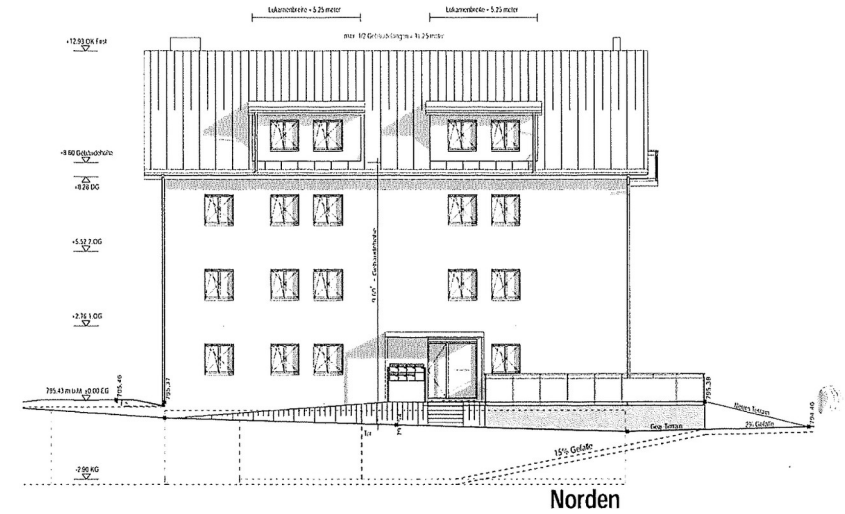


Süden

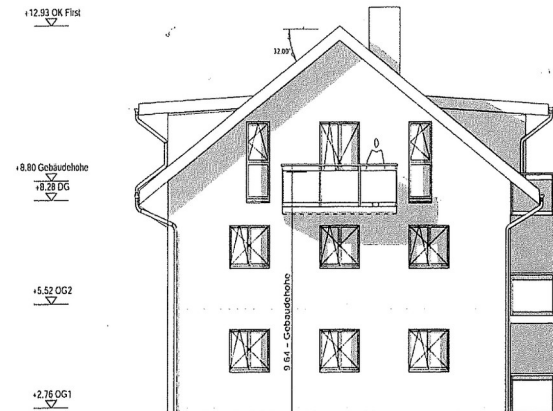



Osten

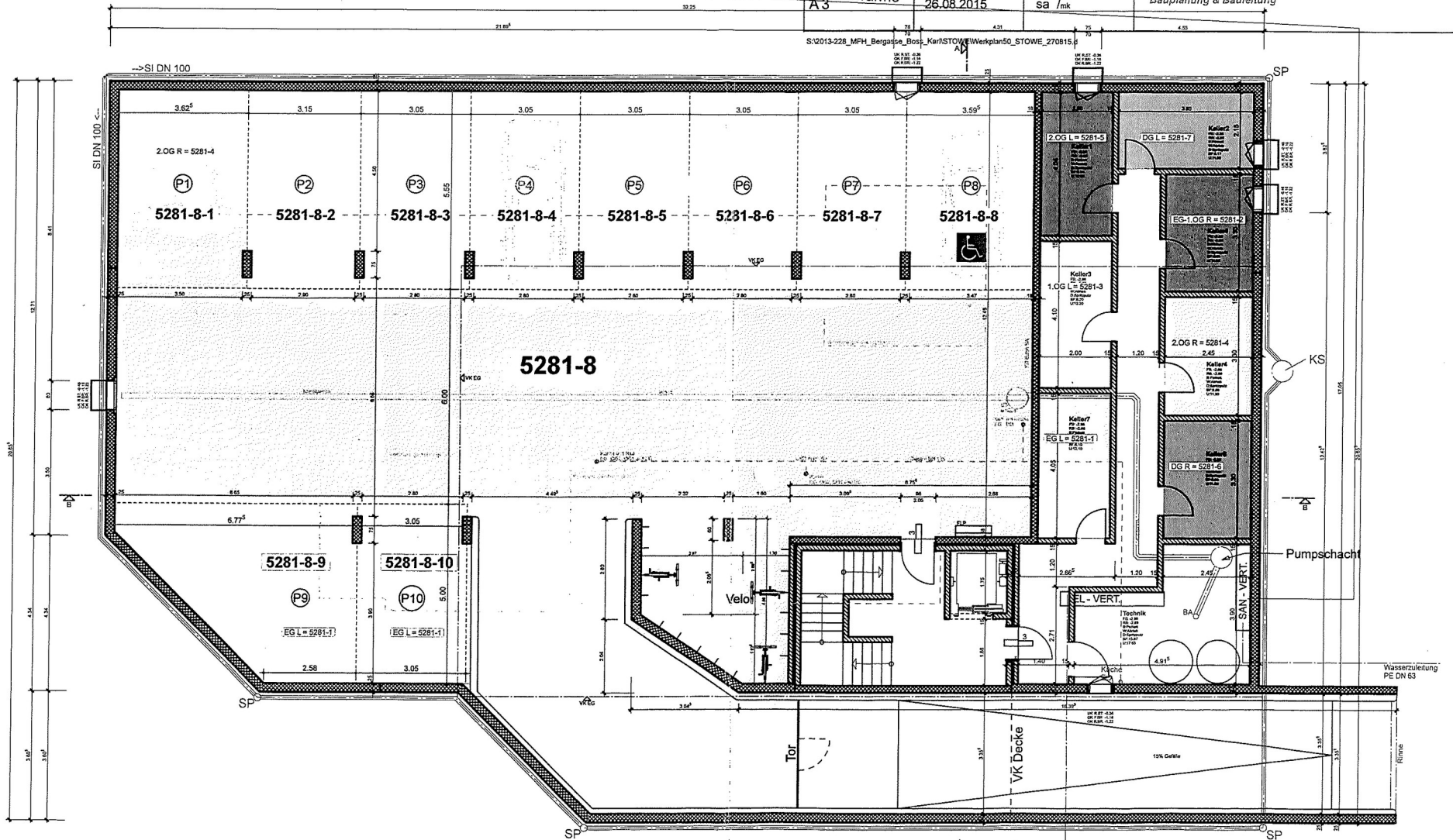
MEHRFAMILIENHAUS MIT 7 EIGENTUMSWOHNUNGEN
BERGGASSE 2, 3150 SCHWARZENBURG
 Phillippe Steiner AG, Thunstrasse 5, 3150 Schwarzenburg



Norden



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	
			
		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

Einsteinauerwerk 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.

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

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.

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



Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Schwarzenburg 2 (Wahlern) / 5281-6

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 855.2 Schwarzenburg 2 (Wahlern)
Grundstück-Nr.: 5281-6
E-GRID: CH396473473602

Stamm-Grundstück: LIG Schwarzenburg 2 (Wahlern)/5281
Wertquote: 106/1000
Mit Sonderrecht an: Wohnung im Dachgeschoss rechts und Nebenraum

Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 237'090.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGG*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Miteigentum 1/2
Schneider Ulrich, 06.04.1960 03.02.2016 034-2016/1540/0 Kauf

Miteigentum 1/2
Schneider Ursula, 09.01.1966 03.02.2016 034-2016/1540/0 Kauf
15.01.2019 034-2019/822/0 Namensänderung

Anmerkungen:

29.12.2015 034-2015/17703/0 **Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.034-** 15.01.2019 034-2019/822/0
2016/001239

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Schwarzenburg 2 (Wahlern) / 5281-6

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17704/0 (29.12.2015)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. März 2026: keine
Geometergeschäfte bis 03. März 2026: keine

3071 Ostermündigen, 04. März 2026/LEC

Grundbuchverwalter/-in



Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Schwarzenburg 2 (Wahlern) / 5281-8-7

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 855.2 Schwarzenburg 2 (Wahlern)
Grundstück-Nr.: 5281-8-7
E-GRID: CH484764367303

Stamm-Grundstück: STW Schwarzenburg 2 (Wahlern)/5281-8
Wertquote: 1/10
Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 14'750.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGG*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Miteigentum 1/2 Schneider Ulrich , 06.04.1960	03.02.2016 034-2016/1540/0 Kauf
Miteigentum 1/2 Schneider Ursula , 09.01.1966	03.02.2016 034-2016/1540/0 Kauf 15.01.2019 034-2019/822/0 Namensänderung

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Schwarzenburg 2 (Wahlern) / 5281-8-7

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. März 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 03. März 2026:	keine

3071 Ostermundigen, 04. März 2026/LEC

Grundbuchverwalter/-in



Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Schwarzenburg 2 (Wahlern) / 5281-8-8

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 855.2 Schwarzenburg 2 (Wahlern)
Grundstück-Nr.: 5281-8-8
E-GRID: CH496473473665

Stamm-Grundstück: STW Schwarzenburg 2 (Wahlern)/5281-8
Wertquote: 1/10
Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 14'750.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGBB*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Miteigentum 1/2 Schneider Ulrich , 06.04.1960	03.02.2016 034-2016/1540/0 Kauf
Miteigentum 1/2 Schneider Ursula , 09.01.1966	03.02.2016 034-2016/1540/0 Kauf 15.01.2019 034-2019/822/0 Namensänderung

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Schwarzenburg 2 (Wahlern) / 5281-8-8

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. März 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 03. März 2026:	keine

3071 Ostermundigen, 04. März 2026/LEC

Grundbuchverwalter/-in

Gebäudeversicherung



Wir versichern Ihr Gebäude.

ERREGANGEN - 6. Nov. 2024

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

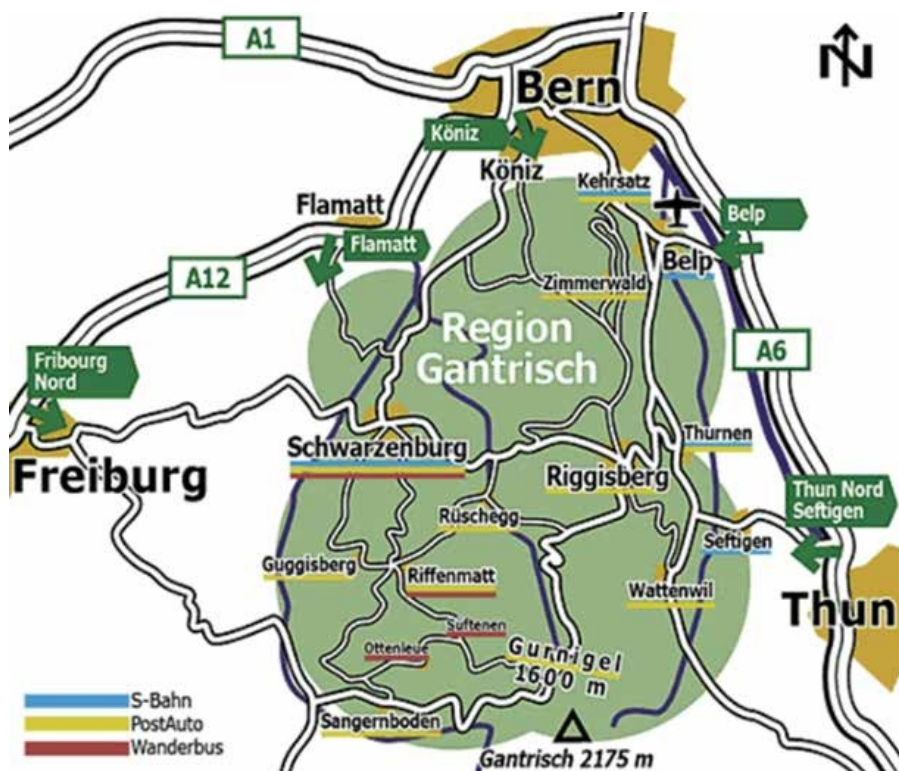
Deckung	Versicherungs- summe in CHF	Wertart	SB / KF	Prämie in CHF	Beginn Deckung
GVB Standard inkl. Präventionsanteil • Grundprämie 0.34‰	3'529'900	N	gem. AVB	1'200.20	21.10.2015
Jahresprämie inkl. 5% Stempelsteuer				1'200.20	

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 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	05.08.2025
Auszugsnummer	6cffdc43-3c7d-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 Velo- wege sowie die herrlichen Sense- und Schwarz- wasser-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 440'000.00
ADRESSE	Berggasse 2, 3150 Schwarzenburg
GRUNDBUCHNUMMER	Schwarzenburg 2 (Wahlern) - 855.2 / 5281-6 / 5281-8-7 / 5281-8-8
FLÄCHE	Wohnung 2.5 ZW, 71 m ²
BAUJAHR	2016
AMTLICHER WERT 5281-6	CHF 237'090.00 / Einstellhallenplätze CHF 29'500.00
DIENSTBARKEITEN	Kein Eintrag
GRUNDLASTEN	Kein Eintrag
REGISTER-SCHULDBRIEFE	Total CHF 355'000.00
WERTQUOTE	106/1000 EHP je 1/10
ERNEUERUNGSFONDS	Einlage wird jährlich angepasst und festgelegt; Durchschnittlich CHF 1'490.00 und 56.00 EHP
ERNEUERUNGSFONDS	Gebäude - Stand per 14.4.2025 CHF 62'264.00
BETRIEBSKOSTEN PRO JAHR	CHF 3'168.00 inkl. Einstellhallenplätze / CHF 264.00 Monat
EINSTELLHALLENPARKPLAETZE	2 EHP 1 EHP CHF 35'000.00 / 1 EHP CHF 38'000.00
HEIZUNG	Fernwärme
ZUSTAND	Der Zustand der Wohnung ist sehr gut
MIETZINSEINNAHMEN	CHF 19'920
BRUTTORENDITE	3.88 %
VERFÜGBAR	nach Vereinbarung

Schwarzenburg, 04.05.2026

