

# Wohnen im Oberdorf

hier entstehen komfortable Eigentumswohnungen.

**WIR VERMITTELN IMMOBILIEN.** nachhaltig & fair.



**jsp**  
immobilien

# Herzlich Willkommen

Das Oberdorf in Schwarzenburg ist geprägt von diesen alten herrschaftlichen Bauernhäusern aus dem vorletzten Jahrhundert. Mit ihrer Stattlichkeit zeugen sie von einem guten Leben in Schwarzenburg.

Dieser historische Zeitzeuge wird nun grundlegend saniert und in ein kleines Mehrfamilienhaus mit sechs Einheiten gewandelt.

Nah vom Dorfkern und dennoch mit ein paar Schritten im Grünen sind die Wohnungen an einer guten Lage und komfortabel

modern ausgerüstet. Moderne Küchen, Badezimmer sowie praktische Garderobenschränke sind angemessen budgetiert und geben auch Spielraum für eigene Ideen.

Von der charmanten Bauernhauswohnung, zwei genialen Maisonettewohnungen mit eigenem Garten bis zur exquisiten Dachwohnung mit verschiedenen Wohnebenen überraschen diese individuellen Wohnungen mit Stil und Wohnlichkeit.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Entdecken dieser neuen Wohnideen.





## Lage- und Situation

Schwarzenburg ist eine Ortschaft in Schwarzenburg, das gemäss BFS eine «periurbane Industriegeemeinde mittlerer Dichte» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Diese zählt 441'350 Einwohner (2024) und 204'883 Haushalte (2023). Die Gemeinde Schwarzenburg selber hat 6'794 Einwohner (2024), verteilt auf 3'151 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrossé beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 9 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 21.7% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 40.2% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 38.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Schwarzenburg weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 593 Betriebe mit 3'247 Beschäftigten auf. Von den 2'370 vollzeitäquivalenten Stellen sind 324.7 (14%) im 1. Sektor, 873.1 (37%) im Industrie- und 1'172 (49%) im Dienstleistungssektor.

Schwarzenburg ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Fribourg (36 Min.), Bern (38 Min.) und Thun (50 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (41 Min.), Fribourg (59 Min.) und Thun (69 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2023 einen Bestand von 3'540 Wohneinheiten auf, wovon 865 Einfamilienhäuser und 2'675 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 13 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.38% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote mit 0.37% im landesweiten Vergleich (1.08%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 13 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 46% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 37 Wohnungen vom Markt absorbiert.

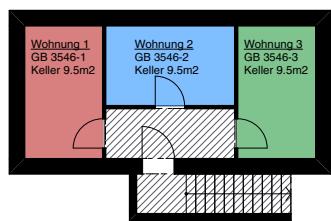
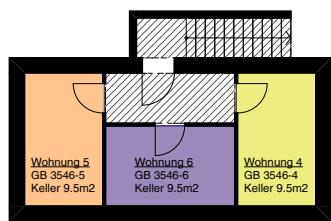
Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Gemeinde Schwarzenburg von einer Zusatznachfrage von 274 Wohnungen (pro Jahr: 16) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Schwarzenburg liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2025) bei den EFH bei 6'852 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 6'775 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 228 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 130 - 190 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 545 - 1'055 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 130 - 470 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Schwarzwasser um 20% zugelegt (Bauland für EFH: 24.4%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 20.5% (Bauland für MFH mit EWG: 25.3%). Der Markt der Ortschaft Schwarzenburg ist nach Einschätzung von FPRE heute niedrig bewertet.  
 (Quelle IMBAS Fahrländer & Partner)



# Grundrisse Erdgeschoss



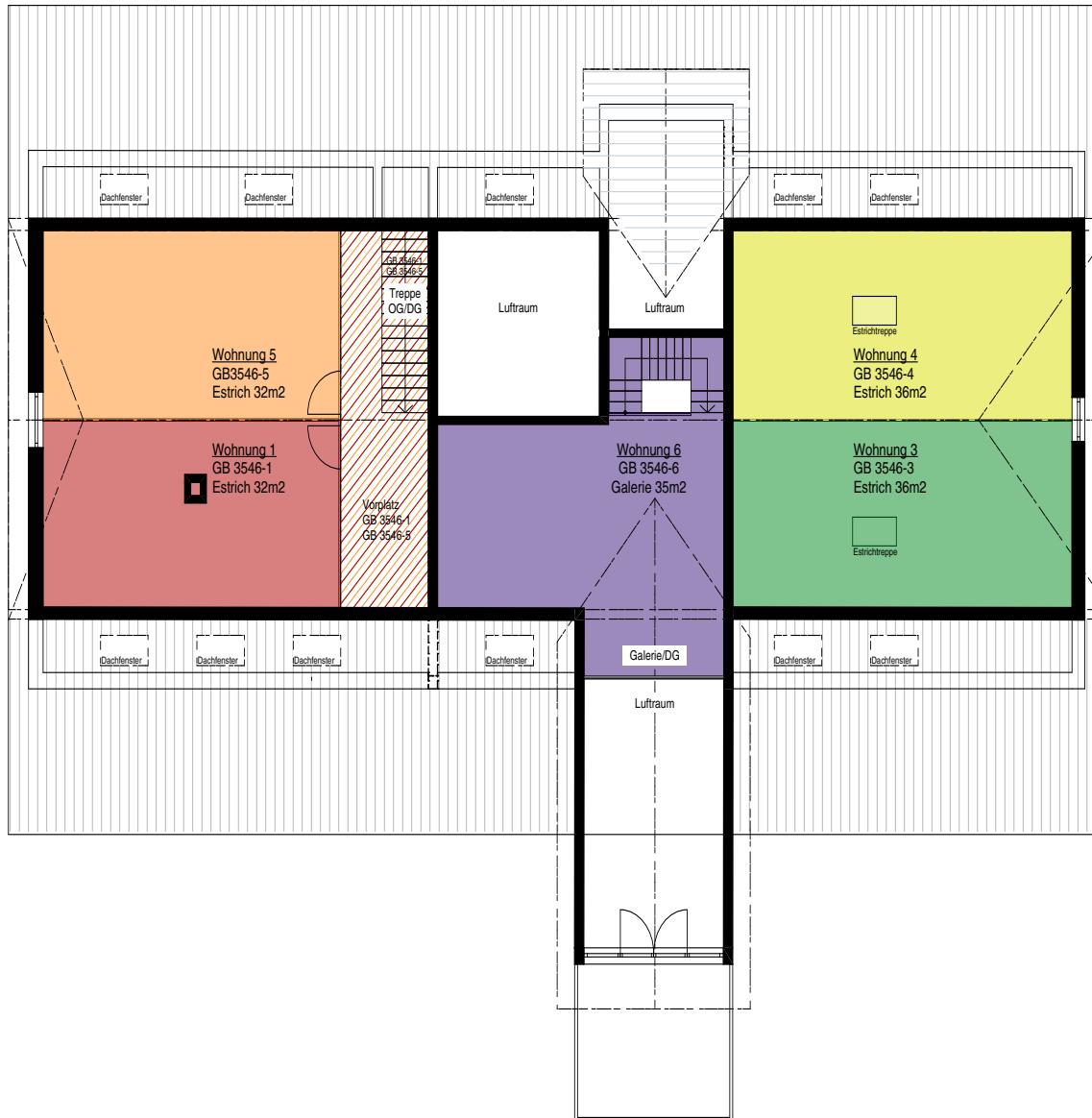
Keller



# Grundrisse Obergeschoss



# Grundrisse Dachgeschoss





## Schwarzenburg

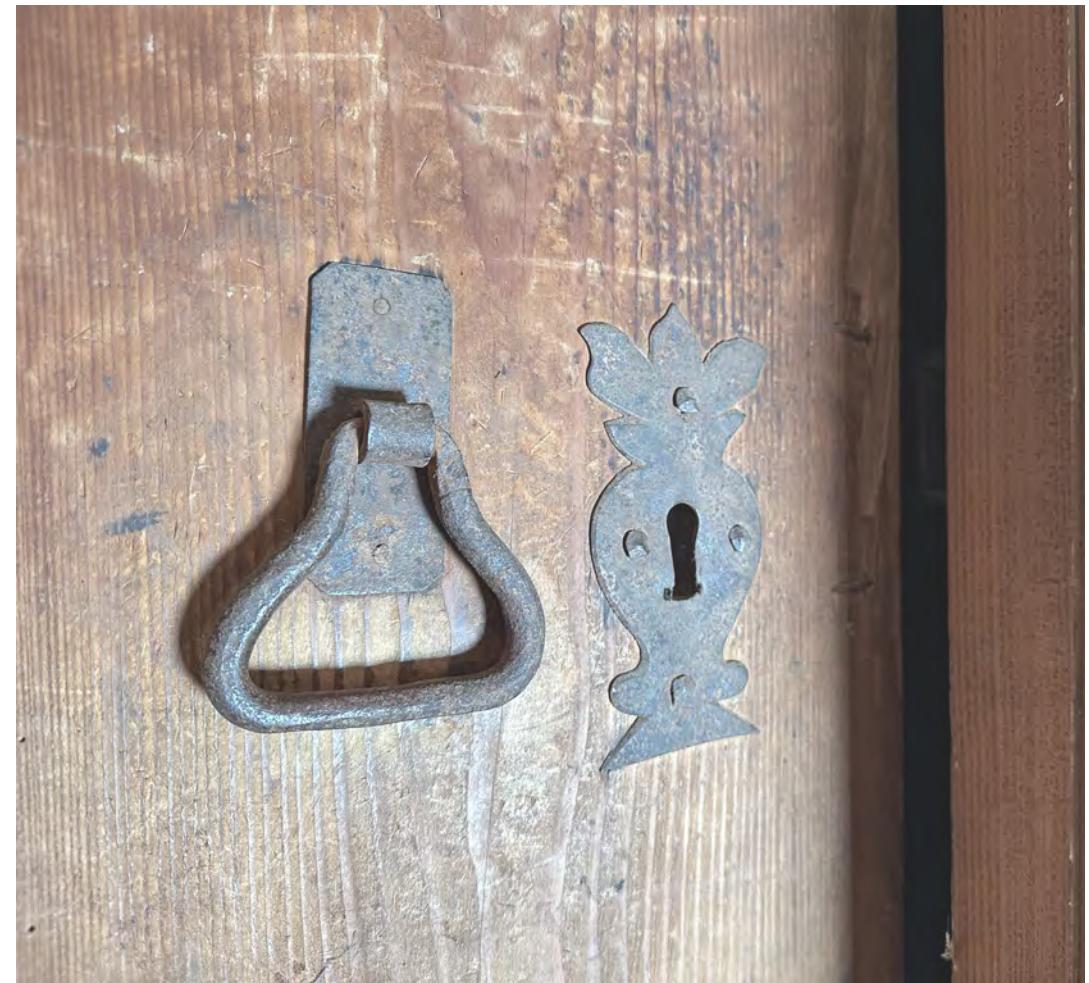
Das charmante Zentrum im Naturpark Gantrisch liegt inmitten der spektakulären Schluchten der Sense und des Schwarzwassers mit vielen Orten zum Entdecken und Geniessen. Das Dorf feiert dieses Jahr tausendjähriges Jubiläum. Apropos auch einige Bräuche gibt es schon lange; auf das Jahresende bringt der Altjahrsesu eine Predigt ins Dorf und nimmt kein Blatt vors Maul.

Für Naturbegeisterte, Stadtfaule und Aktive; Schwarzenburg vereint gekonnt Moderne mit Tradition und verspricht ein gesundes Leben auf der Sonnenseite. Im hübschen Dorfkern trifft man sich zum Einkaufen, Verweilen oder fein Essen gehen.

Eine umfassende Infrastruktur, aktive Vereine und viele andere Freizeitangebote machen Schwarzenburg zu einem attraktiven Wohnort, fern von der Hektik der grossen Städte.

Mit der S-Bahn ist Schwarzenburg hervorragend verbunden an Bern, ebenso mit Strassen und Bussen nach Freiburg, Thun und der restlichen Schweiz.

Informationen zur Gemeinde und den Schulen  
[www.schwarzenburg.ch](http://www.schwarzenburg.ch)



# Allgemeiner Baubeschrieb

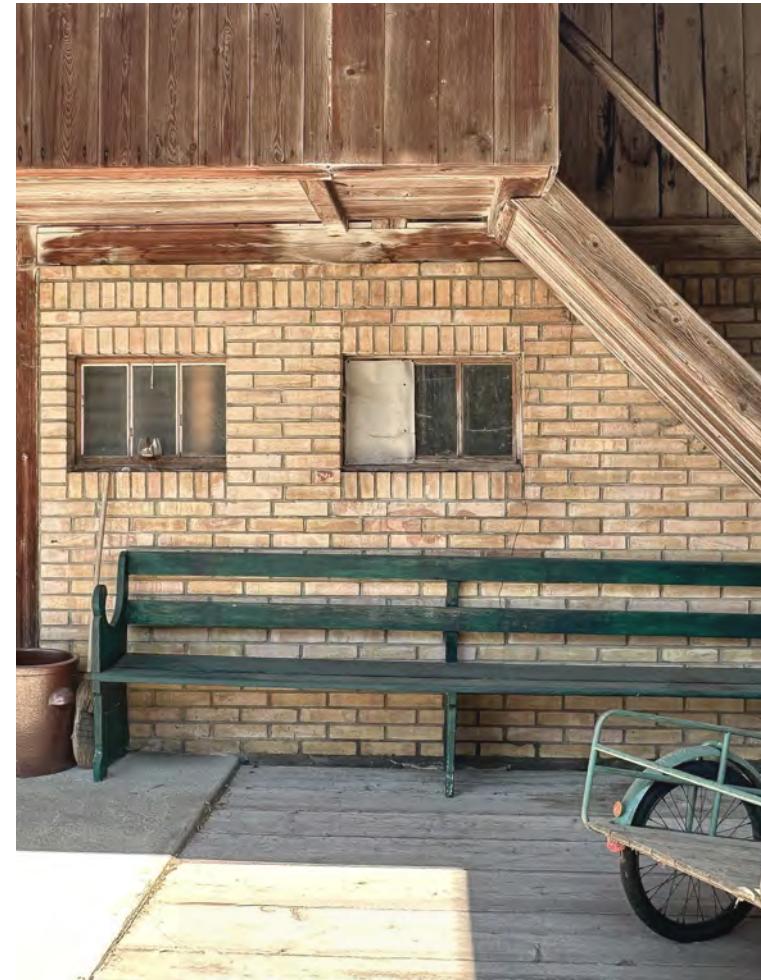
**Ausbau.** Fussbodenheizung, ausser Wohnung 1, versorgt von der gemeinsamen Pelletheizung. Schwimmende Unterlagsböden und die Bodenbeläge mit Platten, Vinyl oder Parkett. Die Wände in Holz oder Verputz weiss gestrichen.

**Küchen in mittlerem Ausbaustandard.** Möbel mit Kunstharzfronten und Steinabdeckung mit Kühlschrank, Backofen, Cera Kochfeld ohne Induktion und Geschirrspüler. Garderobe.

**Bäder in mittlerem Ausbaustandard.** Waschbecken, Wandtoilette, Dusche (Flachwanne), Argolit Wandplatten, Waschmaschine und Tumbler von Electrolux.

**Elektrische Installationen.** PV Dachanlage mit ZEV. Spots in den Küchen, Lampenstellen, Badbeleuchtung Spiegelschrank, Standardanschlüsse Swisscom. Elektrische Vorinstallation für Ladestationen bei den Parkplätzen.

**Umgebung.** Zaun, Rasen, Grundbepflanzung, Zufahrt und Parkplätze befestigt. Briefkästen, Veloraum, Kellerabteil mit Holzlatten getrennt für jede Wohnung. Pro Wohnung ein Parkplatz, drei Besucherparkplätze.



# Informationen

Bei den angegebenen Größenangaben handelt es sich um gerundete Planmasse die von den tatsächlichen Flächen nach Bauvollendung abweichen können.

Die Wohnungen werden mit einem Werkvertrag verkauft sobald die definitive Baubewilligung vorliegt. Stockwerkbegründung, Reglement und Schuldbrieferstellung sind zu Lasten der Bauherrschaft. Als Notariat ist Pfander & Partner aus Schwarzenburg beauftragt.

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt wahlweise in Abschlagszahlungen (20%, 40%, 30%, 10%) entsprechend den Baufortschritten mit eigenem Baukredit oder über den Baukredit der Bauherrschaft.

Bis zur Verurkundung des Kaufvertrages können die Wohnungen reserviert werden.

Aenderungen infolge gesetzlicher Vorschriften, behördlicher Auflagen und/oder aus technischen und architektonischen Gründen bleiben vorbehalten.

# Verkaufspreise

EWG 1 - GB 3546-1 - 3.5 Zimmer Wohnung im EG West, 114m <sup>2</sup> mit Parkplatz N° 1 Gartenfläche 125m <sup>2</sup> , Keller 9.5m <sup>2</sup> , Estrich 32m <sup>2</sup> sowie Vorplatz 4m <sup>2</sup>	CHF 825'000
EWG 2 - GB 3546-2 - 2.5 Zimmer Wohnung im EG Mitte, 52m <sup>2</sup> mit Parkplatz N° 2 Sitzplatz 20m <sup>2</sup> , Keller 9.5m <sup>2</sup> sowie Vorplatz 3m <sup>2</sup>	CHF 390'000
EWG 3 - GB 3546-3 - 3.5 Zimmer Wohnung im EG/OG Ost-Süd, 88m <sup>2</sup> mit Parkplatz N° 3 Terrasse 30m <sup>2</sup> , Gartenfläche 96m <sup>2</sup> , Keller 9.5m <sup>2</sup> , Estrich 36m <sup>2</sup>	RESERVIERT
EWG 4 - GB 3546-4 - 3.5 Zimmer Wohnung im EG/OG Ost-Nord, 88m <sup>2</sup> mit Parkplatz N° 7 Terrasse 55m <sup>2</sup> , Gartenfläche 87m <sup>2</sup> , Keller 9.5m <sup>2</sup> , Estrich 36m <sup>2</sup>	RESERVIERT
EWG 5 - GB 3546-5 - 3.5 Zimmer Wohnung im OG West, 95m <sup>2</sup> mit Parkplatz N° 8 Lauben 24m <sup>2</sup> , Keller 9.5m <sup>2</sup> und Estrich 32m <sup>2</sup>	CHF 695'000
EWG 6 - GB 3546-6 - 4.5 Zimmer Wohnung im OG Mitte, 108m <sup>2</sup> mit Parkplatz N° 9 Terrasse 14m <sup>2</sup> , Keller 9.5m <sup>2</sup>	CHF 760'000

## Gut zu wissen

Die Preise verstehen sich für die schlüssel-fertigen Wohnungen gemäss Baubeschrieb.

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind zulasten der Käuferschaft.

Im Kanton Bern kann die Handänderungs-steuer von 1.8% auf CHF 800'000 des Kauf-preises der Wohnung gestundet werden für selbstbenutztes Wohneigentum.

**Gerne stellen wir Ihnen einen Link zu einem Dropboxordner zur Verfügung mit weiteren Informationen und den detaillierten Budgets für Küchen und Bade-zimmer.**

# Über uns

Ein Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen ein spezielles, nicht alltägliches Ereignis. Wir sind Ihre zuverlässigen Partner mit Expertise und Engagement. Wir vermitteln auf Augenhöhe zwischen Anbietern und Interessenten und achten dabei auf die Bedürfnisse beider Seiten. Fairness und Integrität sind uns wichtig, und wir denken und handeln stets mit einer langfristigen Perspektive.

JSP Immobilien. wir vermitteln. nachhaltig und fair.





jacqueroud saemann & partenaires gmbh | dorfplatz 20 | 3150 schwarzenburg | [www.jsp-immobilien.ch](http://www.jsp-immobilien.ch)