

Charme und Platz im Dorf

Ein renoviertes Dorfhaus in einer ruhigen
Seitengasse mit zwei Wohnungen.

WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.



jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

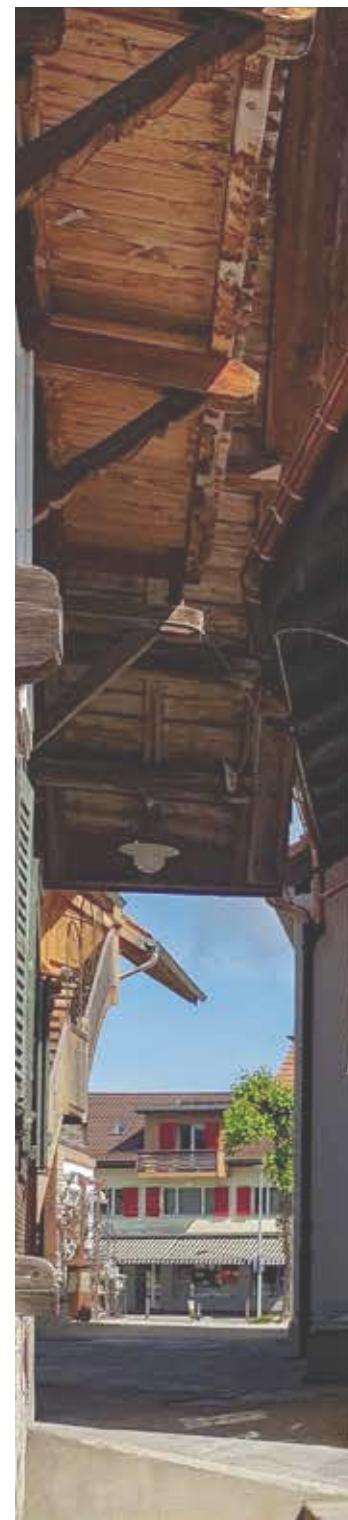
Das charmante Dorfhaus wurde im Jahr 2020 komplett saniert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand mit qualitativ hochstehendem und geschmackvollem Innenausbau. Auf den oberen zwei Wohngeschossen verteilen sich eine Wohnküche, drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ausbaubare Estrichräume. Eine Loggia und zwei Balkone sorgen für Ausichten.

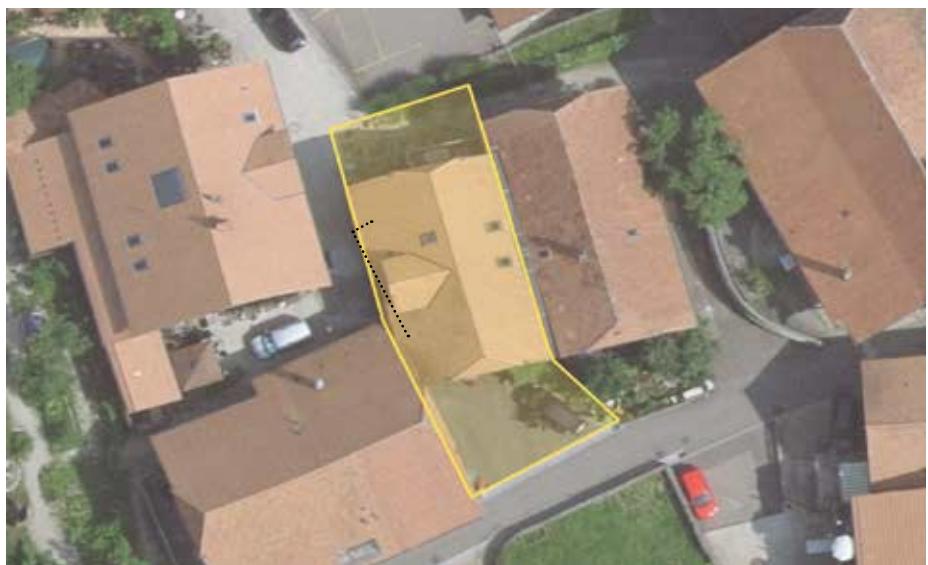
Im Erdgeschoss, momentan ein offenes Ladenkonzept mit einem Badezimmer, sind alle Anschlüsse für den Einbau einer Küche und entsprechenden Trennwänden vorhanden für eine 3.5 Zimmerwohnung. Von der hellen Wohnung gelangt man in

den Keller mit zusätzlichem Lagerraum und Waschmaschinenanschluss.

Drei Parkplätze und ein geschlossener Veloabstellraum, sowie bepflanzbare Grünstreifen werten das praktische und hübsche Haus in einer ruhigen Seitengasse im Altstädtli von Schwarzenburg auf.

Herzlich willkommen im Thangässli.





Lage- und Situation

Schwarzenburg ist eine Ortschaft in Schwarzenburg, das gemäss BFS eine «periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Die Gemeinde Schwarzenburg hat 6'766 Einwohner (2022), verteilt auf 3'140 Haushalte (2021). Gemäss Fahrlander Partner (FPRE) & sotomo zählen 24.4% der Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Schweiz: 35.1%), 40.3% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.2%) und 35.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33.7%). Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 597 Betriebe mit 3'213 Beschäftigten weist die Gemeinde Schwarzenburg im Jahr 2020 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 3 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 75 Beschäftigten seit 2012. Von den 2'351 vollzeitäquivalenten Stellen sind 324.2 (14%) im 1. Sektor, 886.4 (38%) im Industrie- und 1'140 (49%) im Dienstleistungssektor.

Schwarzenburg ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren weiteren Zentren sind Fribourg (17 Min.), Bern (23 Min.) und Thun (28 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (40 Min.), Fribourg (40 Min.) und Burgdorf (62 Min.).

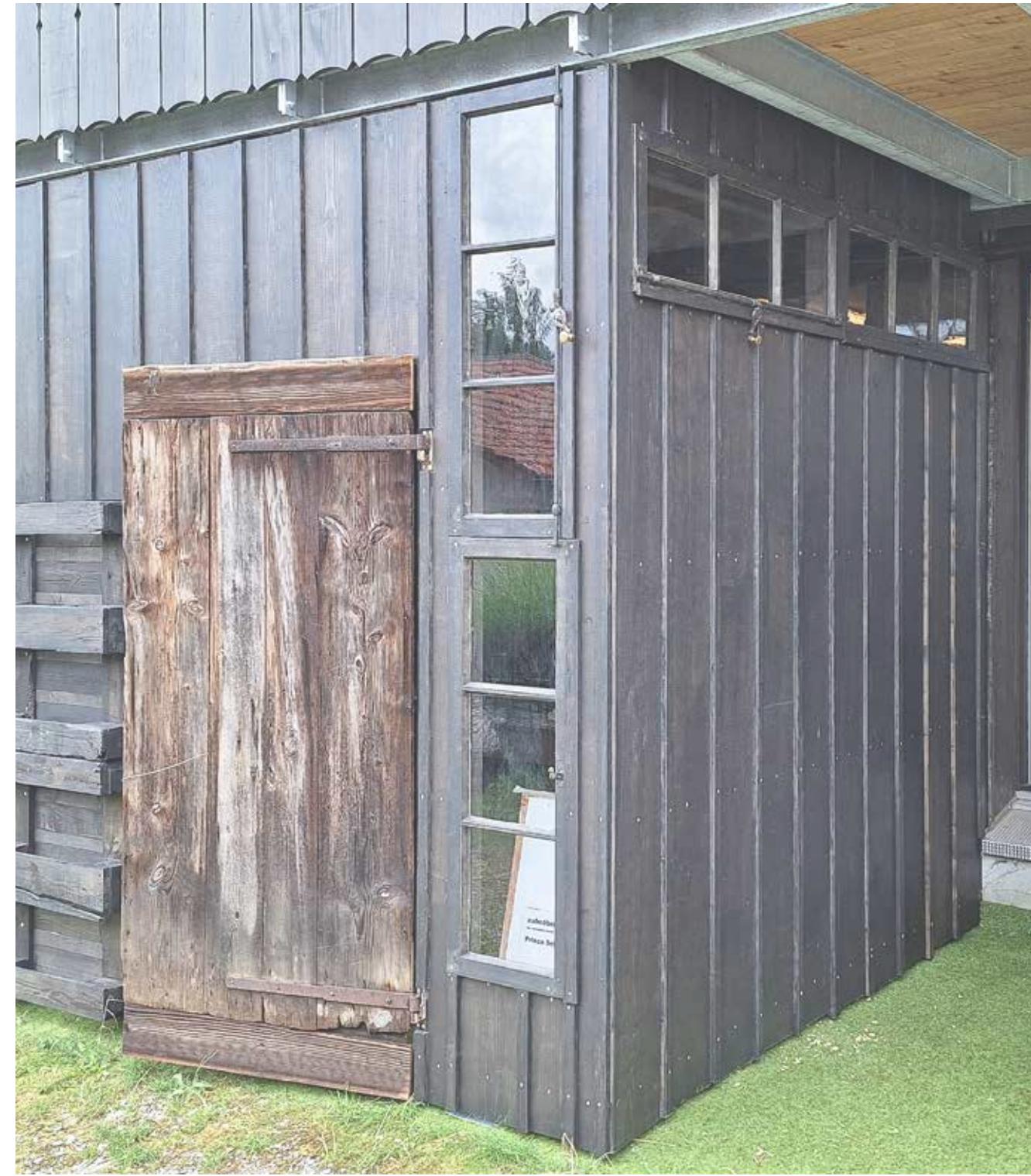
Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2021 und 2035 in der Gemeinde Schwarzenburg aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 437 Wohnungen bis 2035 auszugehen. Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2023) bei den EFH bei 7'548 CHF/m², bei den EWG bei 6'325 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 193 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 275 - 365 CHF/m² und für ein typisches MFH 375 - 930 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Schwarzwasser um 24.5% zugelegt (Bauland für EFH: 36.4%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 19.7% (Bauland für MFH mit EWG: 24.5%). Der Markt der Ortschaft Schwarzenburg ist nach Einschätzung von FPRE heute eher tief bewertet.

Quelle: Wohncheck Imbas von Fahrlander & Partner







Schwarzenburg

Willkommen in Schwarzenburg!

Das charmante Zentrum auf dem Land inmitten der spektakulären Schluchten der Sense und des Schwarzwassers mit den vielen wilden Orten zum Entdecken und Geniessen.

Für Naturbegeisterte, Stadtfaule und Landjäger; Schwarzenburg vereint Moderne mit Tradition und verspricht ein gesundes Leben, auch dank der vielen Gesundheitspraxen, wie der Altjahrselu einmal schlau vermerkte. Im Altstädtchen lässt es sich flanieren, einkaufen oder fein essen.

Gut verbunden dank der S-Bahn, Bussen und Strassen mit Bern, Freiburg und Thun.

Eine umfassende Infrastruktur, aktive Vereine und viele andere Freizeitangebote lassen uns hier wunschlos glücklich sein im Naturpark Gantrisch.

Informationen zur Gemeinde und zu den Schulen:
www.schwarzenburg.ch

Grundrisse

Erdgeschoss

Wohnen	85 m ²
Bad mit Duschanschluss	5.7 m ²

Obergeschoss

Kochen, Essen und Wohnen	44 m ²
Bad mit Dusche	8.5 m ²
Zimmer 1	17 m ²
Zimmer 2	18 m ²

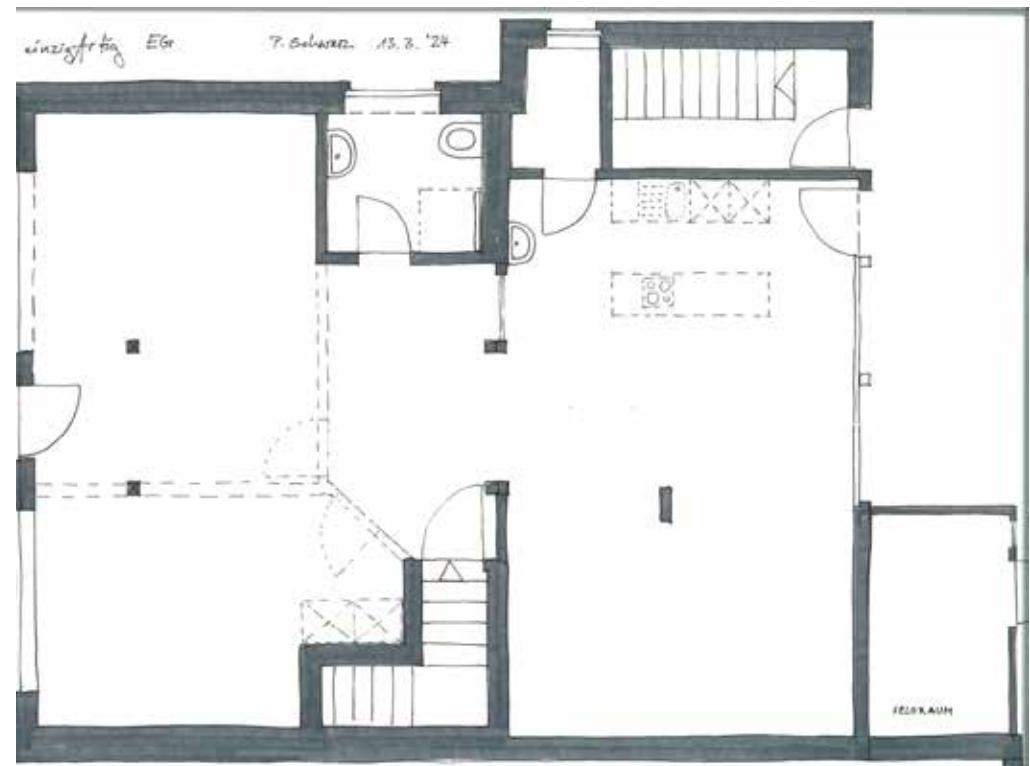
Dachgeschoss

Wohnen oder Schlafen	34 m ²
Bad mit Dusche / WM	12 m ²
Estrich	38 m ²
Keller	24 m ²
Technik	10 m ²

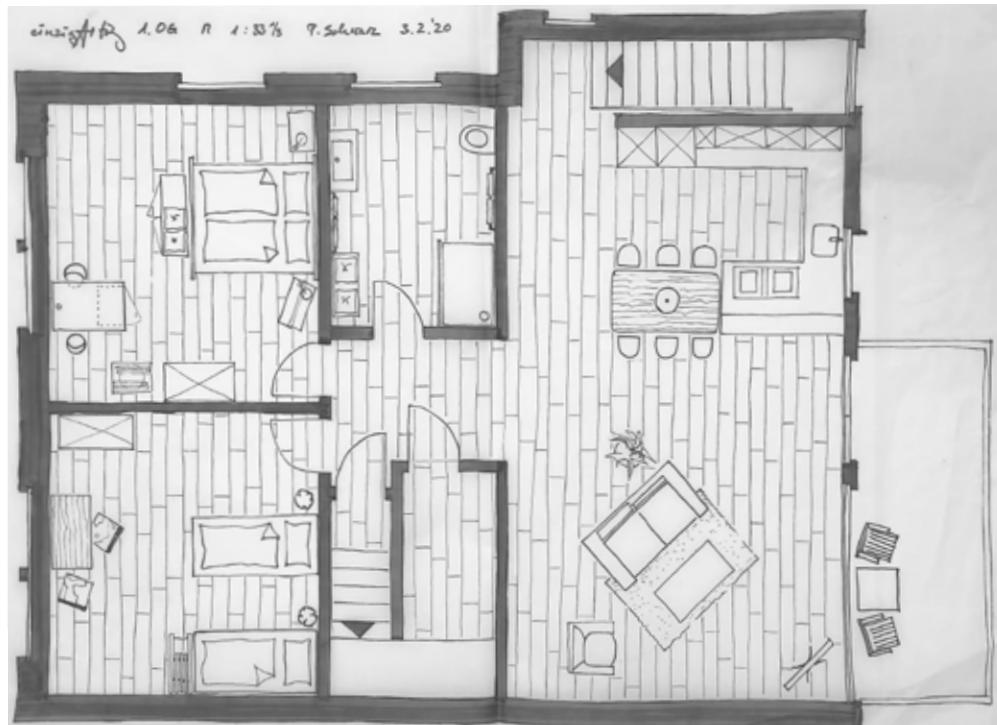
die Raumhöhe beträgt durchschnittlich 2.20 m.

Bruttoflächen gemäss Eigentümerangaben (ohne Gewähr). Die Dachschrägen sind nicht in der Flächenberechnung berücksichtigt. Die Pläne und Angaben dienen lediglich zur Orientierung.-

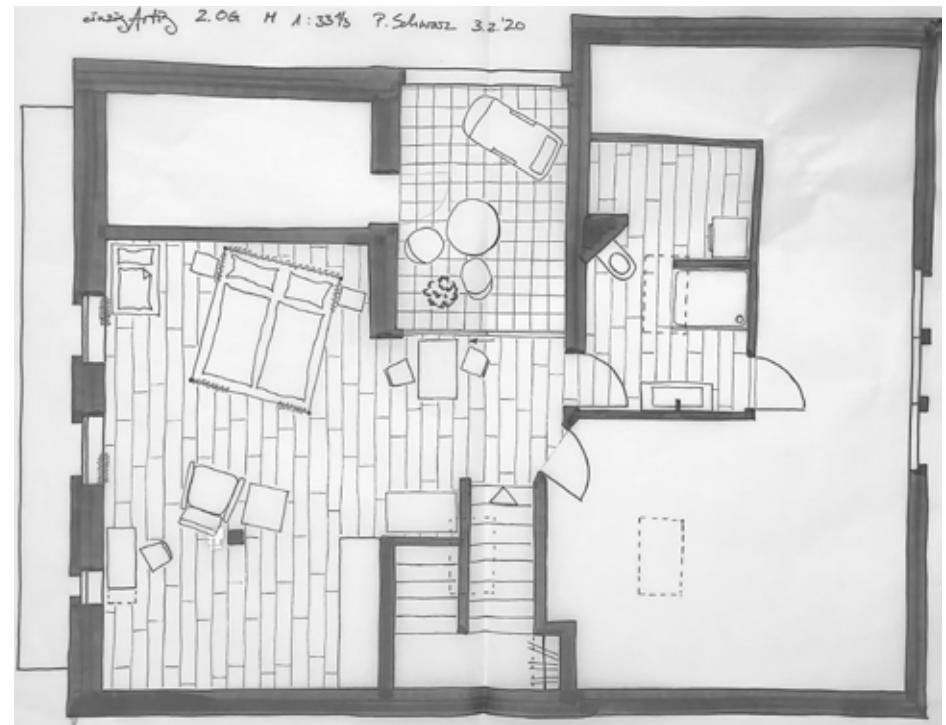
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Die Wohnung wurde ursprünglich aus zwei Zimmern gebaut, was auch einfach wieder realisiert ist.

Die Zimmer sowie die Treppe und das für im Obergeschoss sind mit einer hellen Holztreppe abgetrennt und abwärts mit dem hellen Holz sind zu jeder Dachschrägen grosszügig einzeln zu möbeln.



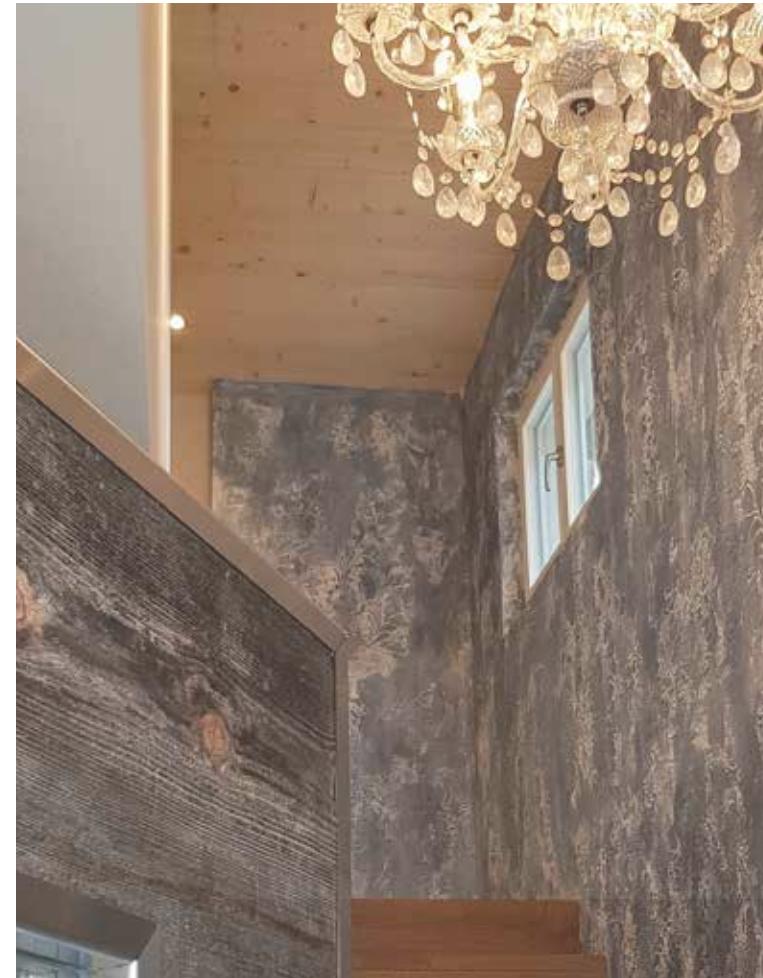




Das zaubernde Dorfhaus ist in einem neuwertigen Zustand mit aktueller Technik. Die Innenarchitektur ist erfolgreich konzipiert mit einer harmonischen Farb- und Materialauswahl mit gekonnter Akzentierung.

Im Dachgeschoss sind die Estrichräume ebenfalls bereit für den Ausbau zu weiterem Wohnraum und daher isoliert und beheizt.





Separate Eingangstüren der beiden Wohnungen sowie für die Wohnung eine zusätzliche Haustür auf der Südseite zum Thangässli.

Für die Sanierung der gesamten Liegenschaft wurden rund CHF 900'000 investiert.

Wichtige Daten auf einen Blick

Richtpreis	CHF 1'390'000
Adresse	Thangässli 4, 3150 Schwarzenburg
Grundstücknummer	GB 2219
Grundstückfläche	287 m ²
Gebäudefläche	125 m ²
Volumen	1248 m ³
Baujahr	2020
Bauweise	Massiv mit Unterkellerung, Ziegeleindeckung
Heizung	Fernwärme
Amtlicher Wert/Steuerwert	CHF 515'000 (ab Steuerjahr 2020)
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'103'100
vorhandene Pfandrechte	CHF 800'000
Hypotheken bei der EKR	Die Hypotheken sind zu übernehmen

Gut zu wissen

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind zulasten der Käuferschaft.

Für selbstbewohntes! Wohneigentum kann die Handänderungssteuer von 1.8% auf den ersten CHF 800'000 vom Kaufpreis gestundet und mit dem Nachweis einer Wohnsitzbescheinigung nach zwei Jahren Selbstbewohnens erlassen werden. Auf dem restlichen Kaufpreis ist die Handänderungssteuer geschuldet.

Mehr Bilder zur Liegenschaft finden Sie auch auf www.jsp-immobilien.ch

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...

„Die vo Hie“
wir vermitteln Immobilien.
nachhaltig & fair.

jsp
immobilien



Carol & Miriam | jsp-immobilien.ch | 031 732 01 29



jacqueroud saemann & partenaires gmbh | dorfplatz 20 | 3150 schwarzenburg | www.jsp-immobilien.ch