

„es sunnigs Dehei“

bietet dieses 4 Zimmer Haus mit Umschwung und Bachanstoss.

WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.



jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

Wunderbar sonnig und mit einer freien Aussicht liegt dieses kleine Einfamilienhaus an der Kantonsstrasse zwischen Riggisberg und Schwarzenburg.

Erbaut 1969 mit Backsteinmauerwerk und Beton im UG bietet das Haus auf einem praktischen Grundriss im Erdgeschoss zwei Schlafzimmer, ein kleines Bad und ein Wohnzimmer mit einer offenen Küche. Im Dachgeschoss ist ein weiteres unrenoviertes Zimmer, wobei hier Potenzial zum Ausbau herrscht.

Im Untergeschoss hat es einen Naturkeller, eine grosse Wasch-

küche, ein weiteres geheiztes Zimmer mit Zugang auf die Terrasse sowie eine Werkstatt und eine Garage.

Der Wohnraum wurde im Jahr umfassend 2021 renoviert. Die Heizung (Öl) 2004, Boiler 1996, die Abwasserleitungen sind auch ungefähr in diesen Jahren erneuert worden.

Das grosse Grundstück mit 1'033 m² eignet sich für eine Kleintierhaltung oder Garten.

Herzlich willkommen in Mamishaus.





Lage und Situation

Mamishaus ist eine Ortschaft in Schwarzenburg, das gemäss BFS eine «periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Diese zählt 441'458 Einwohner (2024) und 205'984 Haushalte (2024). Die Gemeinde Schwarzenburg selber hat 6'795 Einwohner (2024), verteilt auf 3'175 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.14 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 16 Personen. Gemäss Fahrlander 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 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 601 Betriebe mit 3'255 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 7 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 117 Beschäftigten seit 2012. Von den 2'331 vollzeitäquivalenten Stellen sind 329.5 (14%) im 1. Sektor, 910.4 (39%) im Industrie- und 1'091 (47%) im Dienstleistungssektor.

Mamishaus liegt in Schwarzenburg, einem Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Fribourg (44 Min.), Bern (45 Min.) und Thun (51 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (51 Min.), Fribourg (77 Min.) und Thun (79 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 3'561 Wohneinheiten auf, wovon 867 Einfamilienhäuser und 2'694 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 24.3% im landesweiten Vergleich (21.1%) durchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 13 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.37% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 0.62% im landesweiten Vergleich (1%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 22 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 82% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 25 Wohnungen vom Markt absorbiert. Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Schwarzenburg von einer Zusatznachfrage von 6 Wohnungen (pro Jahr: 0) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Mamishaus liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) bei den EFH bei 5'763 CHF/m², bei den EWG bei 6'492 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 208 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 130 - 160 CHF/m² und für ein typisches MFH 435 - 910 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Schwarzwasser um 17.4% zugelegt (Bauland für EFH: 18.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 20.3% (Bauland für MFH mit EWG: 24.9%). Der Markt der Ortschaft Mamishaus ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr niedrig bewertet.







Mamishaus

Mamishaus gehört zur Gemeinde Schwarzenburg und liegt etwas ausserhalb an der Verbindungsstrasse Richtung Riggisberg im lebenswerten Naturpark Gantrisch.

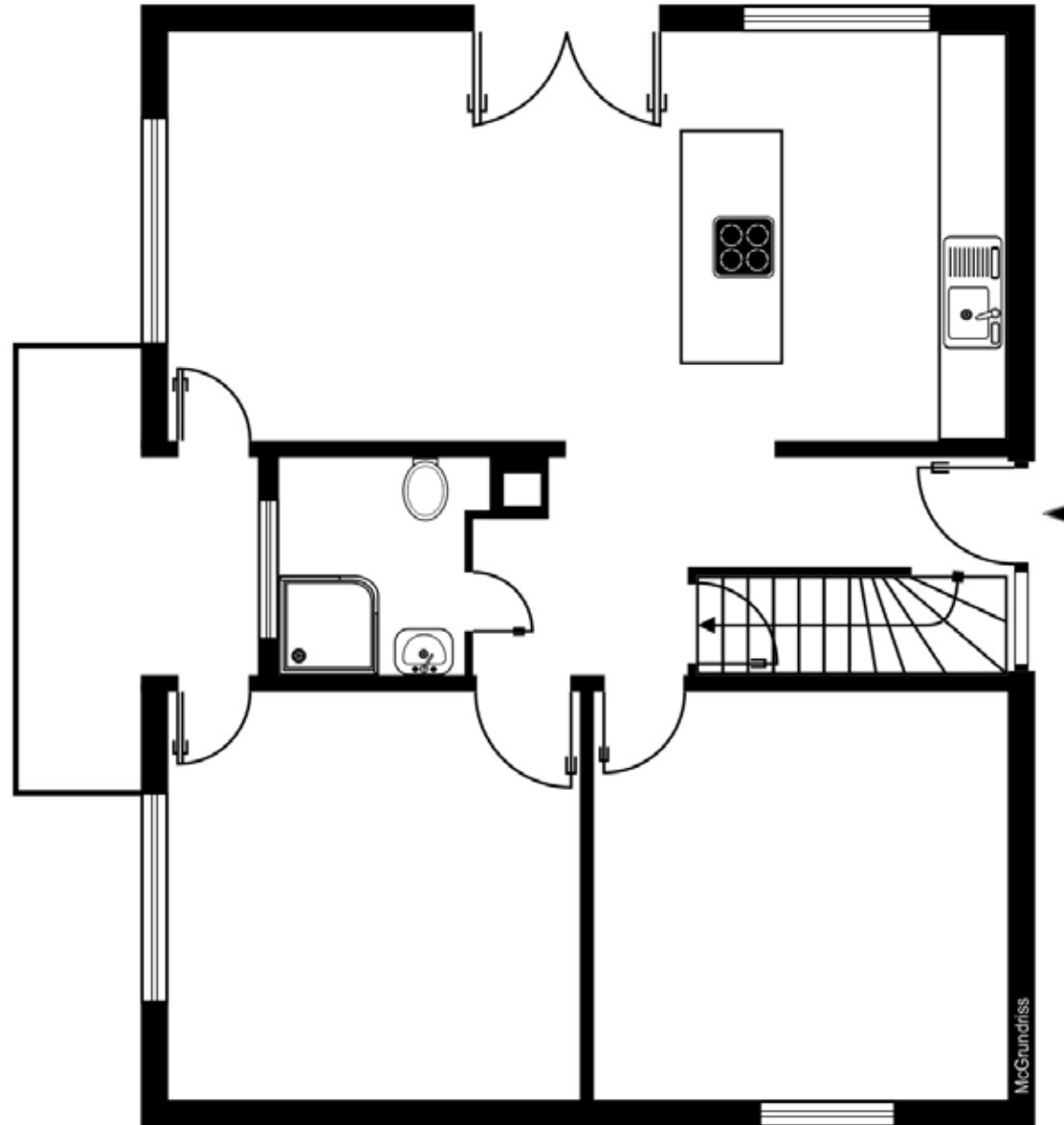
Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Schwarzenburgerlands bietet Mamishaus eine sonnige Wohnlage mit einer Busverbindung nach Schwarzenburg und Riggisberg.

Schwarzenburg verbindet auf harmonische Weise Moderne mit Tradition und ermöglicht ein gesundes Leben auf der Sonnenseite. Im charmanten Dorfkern laden Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Begegnungsorte zum Verweilen ein. Eine gut ausgebaute Infrastruktur, aktive Vereine sowie vielfältige Freizeitangebote machen Schwarzenburg zu einem attraktiven Wohnort – fernab der Hektik grosser Städte.

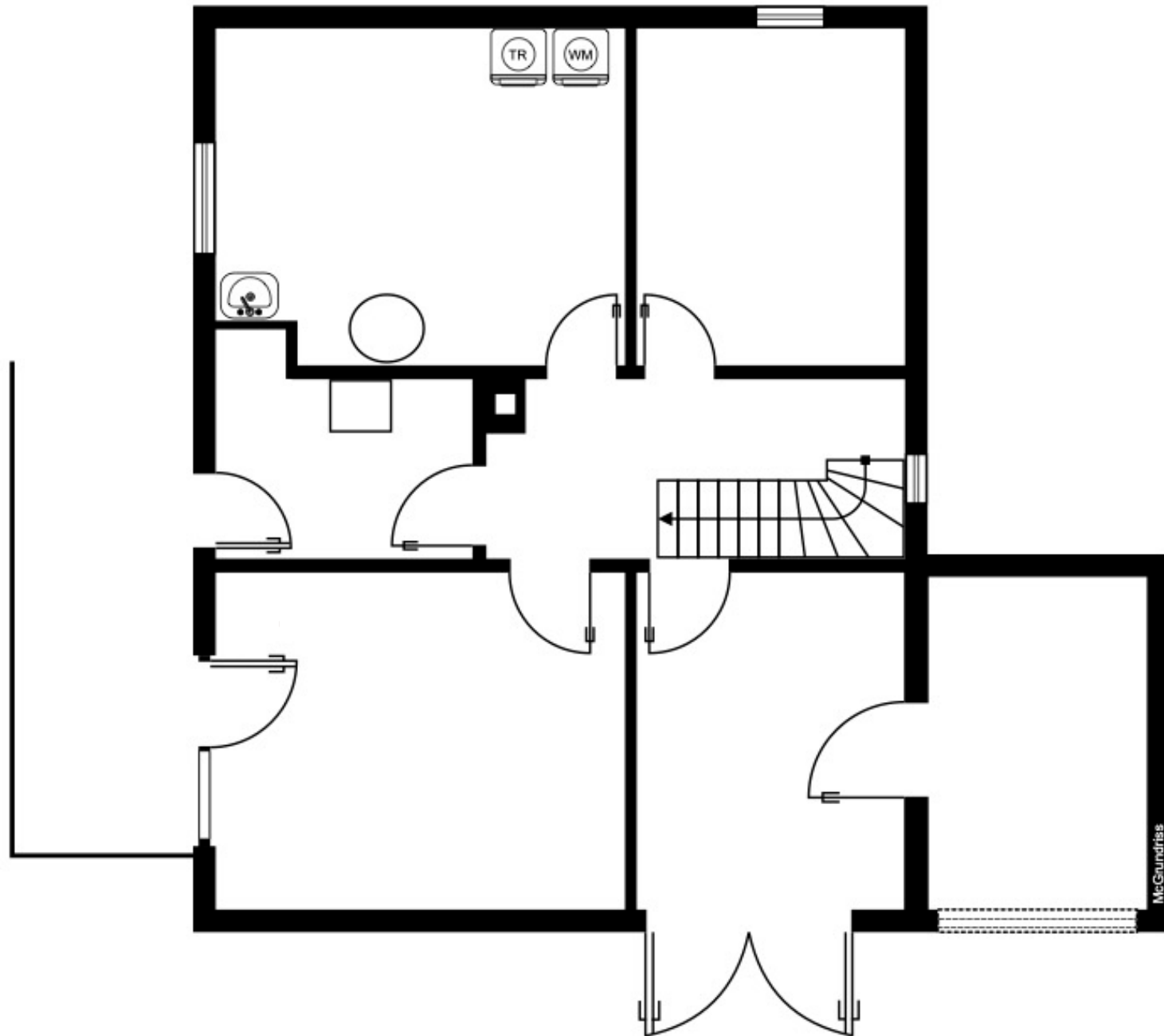
Das Schulhaus Tännlenen beherbergt neben dem Kindergarten auch die 1. bis 6. Klasse. Die Oberstufe befindet sich in Schwarzenburg und ist für die Jugendlichen mit dem Bus in rund 10 Minuten erreichbar.

Weitere Informationen zur Gemeinde und zu den Schulen finden Sie unter www.schwarzenburg.ch

Grundriss EG



Grundriss UG











Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 570'000
Adresse	Thunstrasse 122, 3152 Mamishaus
Zone	Erhaltungszone
Grundstück	GB 4228
Grundstücksfläche	1'033 m ²
Gebäudefläche	86 m ²
Wohnfläche	ca. 90 m ²
Amtlicher Wert	CHF 347'800 (2021)
Dienstbarkeiten	Gewerbebeschränkung (L), Wegrecht (L), Quellenrecht (L)
Anmerkung	Revers für Bau Garage
vorhandene Pfandrechte	CHF 683'000
Baujahr Gebäude	1969
Gebäudeversicherungswert	CHF 542'800 (letzte Schätzung 2016)
Gebäudevolumen GVB	600 m ³
Nebenräume / Parkierung	vollständig unterkellert, Garage, 2 Parkplätze
Heizung	Ölheizung 2004
Warmwasser	Elektroboiler 1996
Ungefähre jährliche Nebenkosten	CHF 4'980.--

Gut zu wissen

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind zulasten der Käuferschaft.

Im Kanton Bern kann die Handänderungssteuer von 1.8% auf dem Kaufpreis der Liegenschaft gestundet werden für selbstbenutztes Wohneigentum.

Aufgrund des Baujahres kann ein Asbestvorkommen nicht ausgeschlossen werden.

Verfügbar ab Herbst 2026. Das Haus wird übergeben wie gesehen.

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

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen mittels Dropbox zur Verfügung.

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.



