

Wohnen im Schulhaus

zwei Wohnungen, unzählige Nebenräume
und Potenzial zum weiteren Ausbau.

WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.



jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

im Schulhaus Reichenstein. Erhöht an aussichtsreicher und besonnter Lage liegt das ehemalige Schulhaus von 1846 zwischen Zweisimmen und Saanenmöser in einer Sackstrasse.

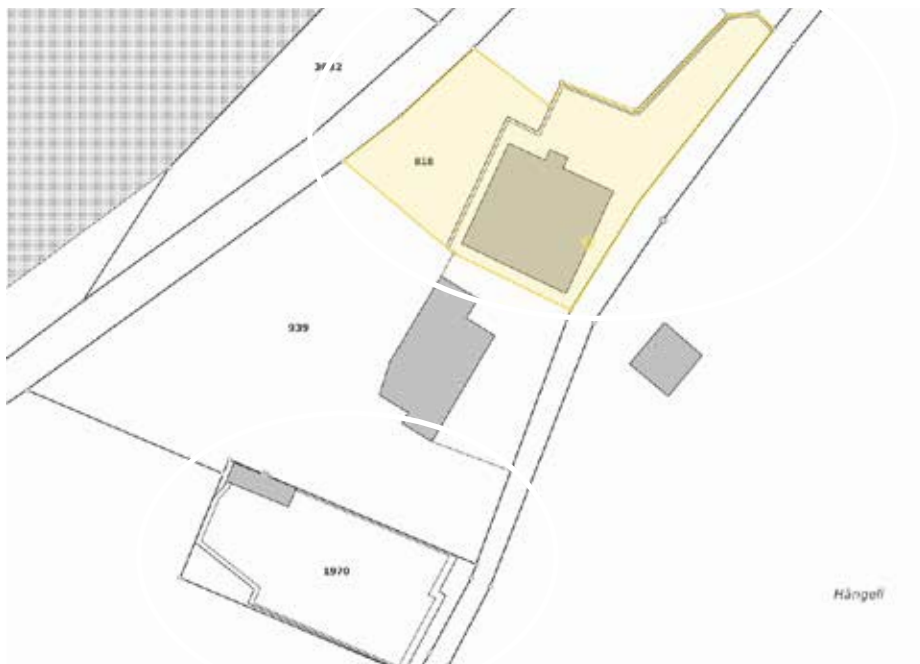
Auf vier Geschossen verteilen sich zwei Wohnungen, ein Schulzimmer im EG, weitere Zimmer im Dachgeschoss, ein Arbeitsraum im UG sowie weitere Nebenräume, Keller und Technik.

Vor dem Haus sind 7 Parkplätze und der Sportplatz (eigenes Grundstück rund 50m entfernt) gehört zur Liegenschaft.

Ob Generationenhaus, zum Wohnen und Arbeiten, ein Gästehaus, das Potenzial für weiteren Wohnraum ist im vorhandenen Volumen vorhanden.

Bei den letzten grossen Renovationen wurden im 2022 die Zimmer im Obergeschoss mit Gebäudehülle, im 2020 die Küche im EG, die Nasszellen im EG und OG mit neuen Leitungen und im 2014 die Küche im OG, das Schlafzimmer mit Gebäudehülle und die Heizung vollständig erneuert.





Lage- und Situation

Oeschseite ist eine Ortschaft in Zweisimmen, das gemäss BFS eine «ländliche periphere Mischgemeinde» im Kanton Bern ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Zweisimmen zählt 3'082 Einwohner (2025), verteilt auf 1'427 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.14 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 21 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 19.5% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 38% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 42.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.2%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Zweisimmen weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 336 Betriebe mit 1'853 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Abnahme von 17 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 98 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'335 vollzeitäquivalenten Stellen sind 149.1 (11%) im 1. Sektor, 222.4 (17%) im Industrie- und 963 (72%) im Dienstleistungssektor. Oeschseite liegt in Zweisimmen, einem Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Thun (58 Min.), Bern (76 Min.) und Fribourg (86 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Thun (55 Min.), Bern (76 Min.) und Fribourg (111 Min.). Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 2'526 Wohneinheiten auf, wovon 391 Einfamilienhäuser und 2'135 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 15.5% im landesweiten Vergleich (21.1%) unterdurchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 17 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.69% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 2.38% im landesweiten Vergleich (1%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 60 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 78% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 16 Wohnungen vom Markt absorbiert. Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Zweisimmen von einer negativen Zusatznachfrage von 33 Wohnungen (pro Jahr: 2) auszugehen. Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Oeschseite liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) bei den EFH bei 7'304 CHF/m², bei den EWG bei 9'017 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 217 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 185 - 280 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'495 - 2'280 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich sehr niedrig. In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Saanen-Obersimmental um 18.4% zugelegt (Bauland für EFH: 20%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 14.3% (Bauland für MFH mit EWG: 13.5%). Der Markt der Ortschaft Oeschseite ist nach Einschätzung von FPRE heute niedrig bewertet.







Das Schulhaus Reichenstein

Mit dem Bau des Schulhauses im 1846 hatten die Kinder der Oeschseite und Reichenstein erstmals ein eigenes Schulhaus. Bereits damals gab es zwei Wohnungen für die Lehrer sowie zwei Klassenzimmer. Mehr als hundert Jahre später, ungefähr in den sechziger Jahren wurde das Haus renoviert, die Riegbau Fassade mit Eternit verkleidet und auch das Dach mit Eternit gedeckt. Das ursprüngliche Holzschindeldach dient noch heute als hochwertiges Unterdach und die langlebigen Baumaterialien sind gut erhalten.

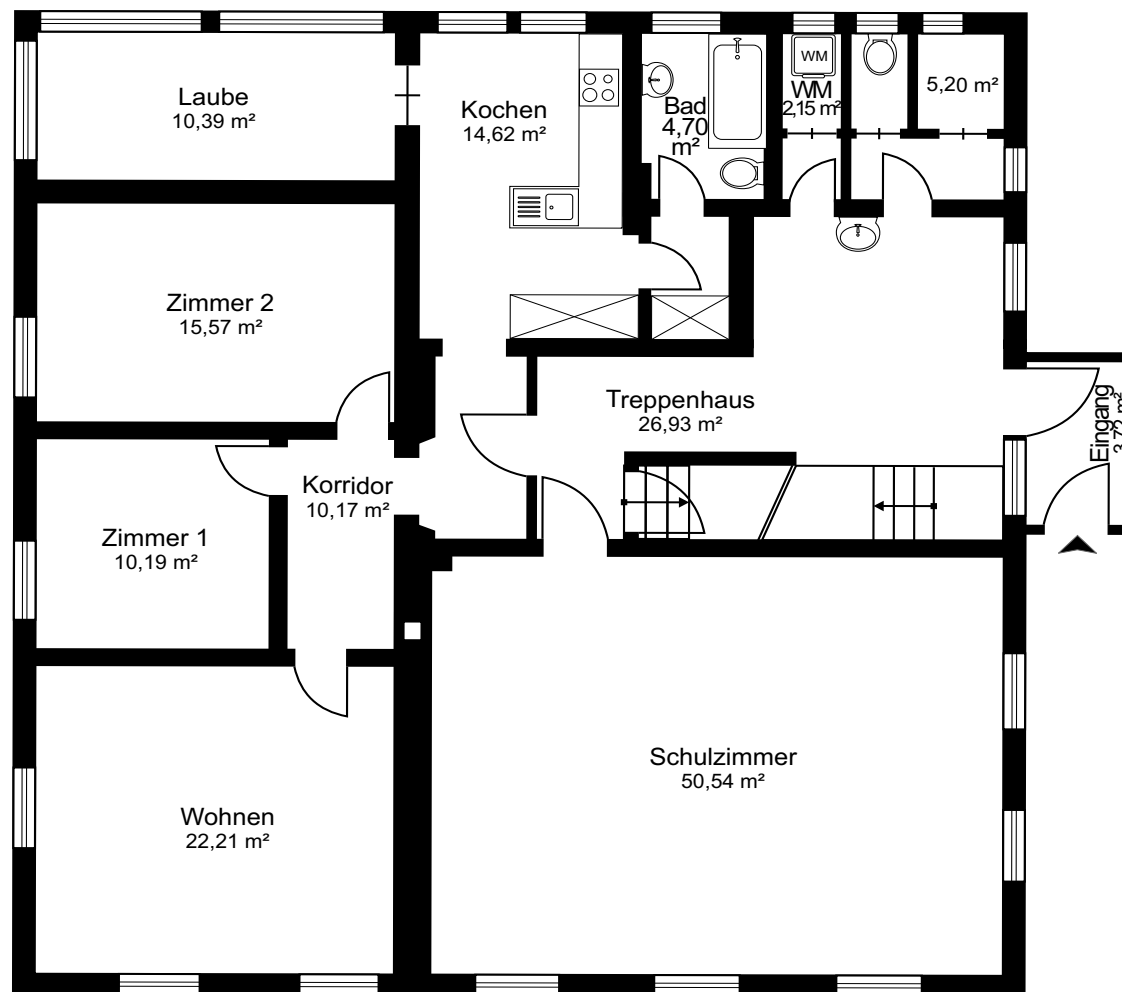
Der Weiler Reichenstein liegt oberhalb der Kantonsstrasse zwischen Zweisimmen und Saanenmöser in der unvergleichlichen Landschaft des Simmentals mit seinem Kulturgut.

Die weltbekannten Simmentaler Häuser haben, reichgeschmückt, ihren Ursprung teils im 16. Jahrhundert. Damals war das Simmental für seine Pferdezucht bekannt, das züchterische Verständnis manifestierte sich später in der Viehzucht des reinen Simmentaler Fleckviehs, welches heute ebenfalls weltbekannt ist.

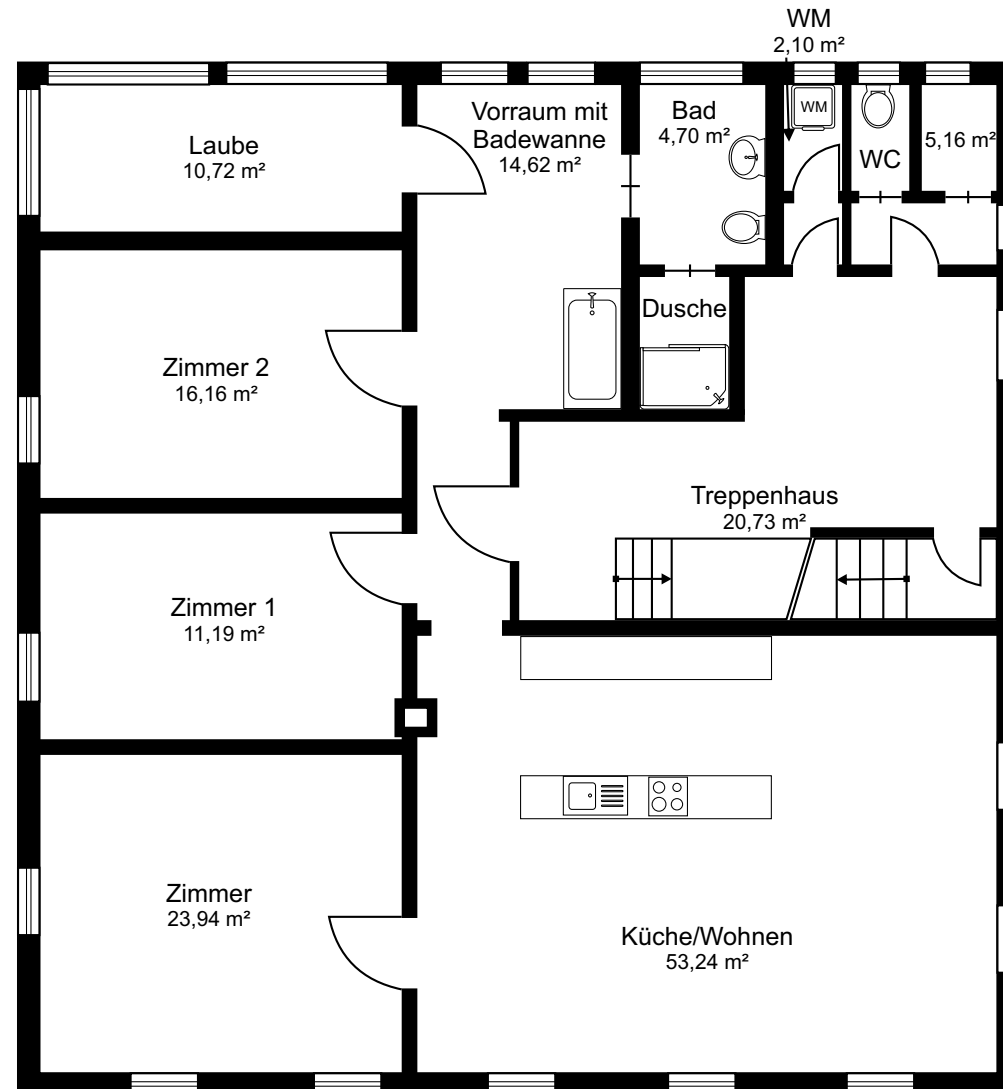
Um die vorletzte Jahrhundertwende hat der Sommer- und Wintertourismus Einzug gehalten mit dem Baustil der Belle Epoque in den Ortschaften und prächtigen Kurhotels.

Grundriss EG

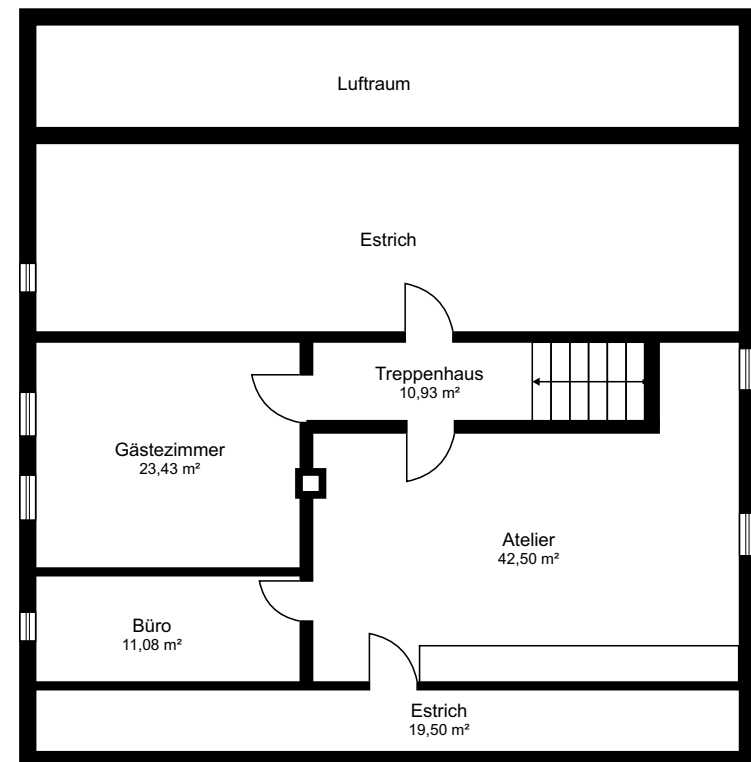
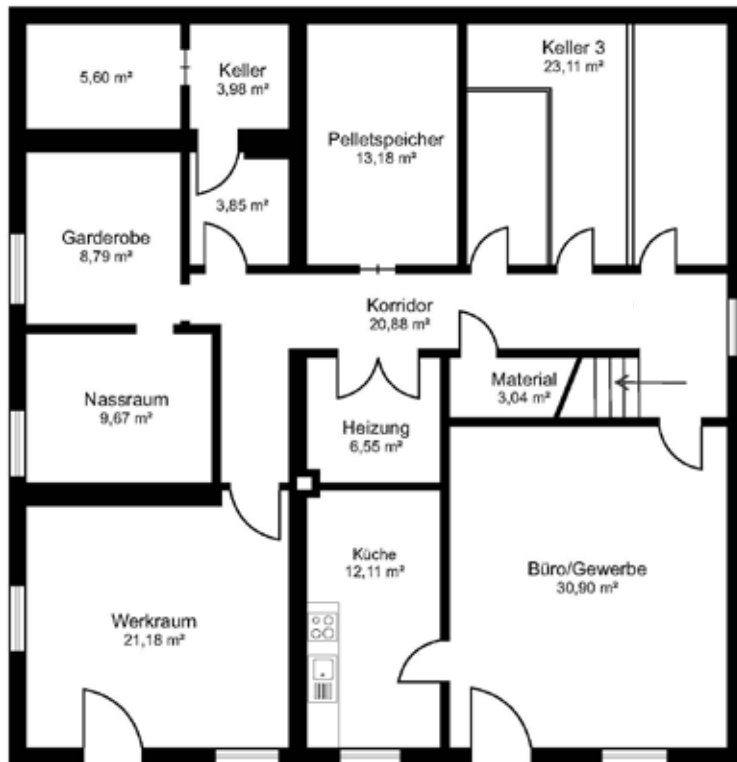
die dargestellten Grundrisse dienen ausschliesslich der Veranschaulichung. Trotz sorgfältiger Erstellung können sie Fehler und Abweichungen enthalten. Massgebend sind ausschliesslich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Danke für Ihr Verständnis.



Grundriss OG

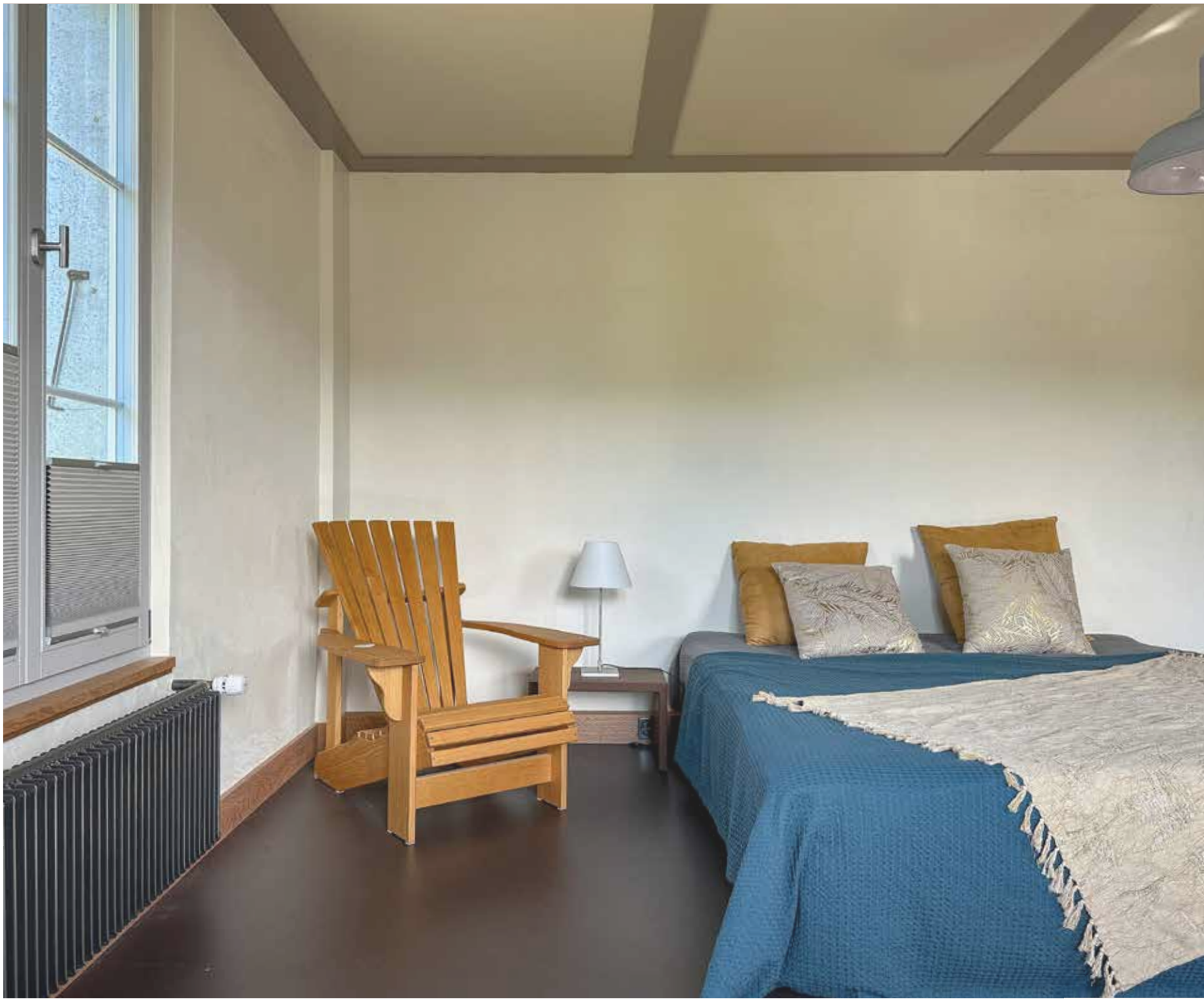


Grundrisse UG/DG











- Die Wohnung im Obergeschoss umfasst den grossen Wohnraum mit Küche, ein Hauptschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad und eine Laube. Der Innenausbau wurde hochwertig renoviert, teils mit Lehmwänden, neuen Fenstern und Bodenbelägen.



- Ursprünglichkeit in den Fluren im Erdgeschoss und im Obergeschoss, in den alten Toiletten sind heute auch Waschmaschinen zu jeder Wohnung integriert.



- die Wohnung im Erdgeschoss hat 3.5 Zimmer mit einer neuen Küche, einem renovierten Bad, zwei kleineren Schlafzimmern, ein helles Wohnzimmer mit einer Holztäfelung aus den frühen neunziger Jahren und ebenfalls eine geschlossene Laube.



- das grosse Schulzimmer bietet Potenzial für eine Studio-wohnung oder auch als Seminarraum.
- im Dachgeschoss hat es weitere drei Zimmer für Büro, Atelier oder Gäste sowie ein grosser Estrich.
- im Untergeschoss finden sich die Technik, drei Kellerräume, ein Zimmer mit angrenzendem Raum für ein stilles Gewerbe oder weiteres Büro.

Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufsrichtpreis	CHF 1'690'000
Adresse	Reichensteinstrasse 3, 3776 Oeschseite
Zone	Landwirtschaftszone (RPG 24ff.)
Grundstücknummer	GB 818 und 1970 von Zweisimmen
Grundstücksfläche	911 m ² (Wohnhaus) und 567 m ² (Schulplatz)
Gebäudefläche	Wohnhaus 220 m ²
Volumen	Total 2'418 m ³ (Volumen GVB 1'979 m ³)
Bruttogeschossfläche	ca. 240 m ² Wohnen und 151 m ² Nebenfläche
Amtlicher Wert	CHF 962'400 und CHF 54'700 (Sportplatz)
Gebäudeversicherungswert	CHF 2'223'200
vorhandene Pfandrechte	Registerschuldbrief CHF 800'000
Festhypothek Raiffeisen CHF 228'000	Laufzeit bis 31.10.26 à 1.00%
Festhypothek Raiffeisen CHF 245'000	Laufzeit bis 31.10.31 à 1.25%
Festhypothek Raiffeisen CHF 245'000	Laufzeit bis 31.10.29 à 1.10 %
Wasser	Wasserversorgungs-Genossenschaft Reichenstein-Riedli
Heizung	Pellet 2014
Nebenkosten pro Jahr	ca. CHF 8'000 inkl. Strom
Heizkosten pro Jahr	ca. CHF 6'000

Gut zu wissen

Die Hypotheken sind nach Möglichkeit zu übernehmen.

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**
- **Detaillierte Unterlagen senden wir Ihnen gerne per Link zu.**

Über uns

Seit rund zehn Jahren sind wir im Naturpark Gantrisch zuhause und vermitteln Liegenschaften in der Region, aber auch darüber hinaus. Das Simmental ist uns gut bekannt.

Der Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen ein spezielles, nicht alltägliches Ereignis. Unsere persönliche, professionelle Beratung gibt Ihnen die Sicherheit, die richtige Entscheidung zu treffen.

Wir sind Ihr zuverlässiger Partner mit Expertise und Engagement und vermitteln auf Augenhöhe zwischen Anbietern und

Interessenten und achten dabei auf die Bedürfnisse beider Seiten. Transparenz, Fairness und Integrität sind uns wichtig, und wir denken und handeln stets mit einer langfristigen Perspektive.

Entscheidend ist der persönliche Eindruck, darum begrüßen wir Sie gerne zu einer Besichtigung und freuen uns Ihnen unsere Liegenschaften zu zeigen.

Carol Jacqueroud Saemann
Inhaberin

