

# Ein Zuhause für eine Familie

Ideales 5.5 Zimmer Einfamilienhaus am Sunnerain in Schwarzenburg.

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



jsp  
immobilien

# Herzlich Willkommen

Ein schickes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 mit einem komfortablen Grundriss und dezentem Luxus.

Der Sonnenrain in Schwarzenburg darf als beliebtes Quartier bezeichnet werden. Das Haus am Hang profitiert von einer schönen Weitsicht, guter Besonnung und angenehmer Distanz zu den Nachbarhäusern. Der schöne Baum- und Heckenbestand auf dem grosszügigen Grundstück vermittelt wunderschöne Ausblicke und sorgt auch für Privatsphäre. Die Quartierstrasse ist verkehrsberuhigt und das Dorf, der Bahnhof sowie Einkaufsmöglichkeiten sind praktisch zu Fuss zu erreichen. Angrenzend an die Landwirtschaftszone profitiert das Haus auch nördlich von einer freien Sicht.

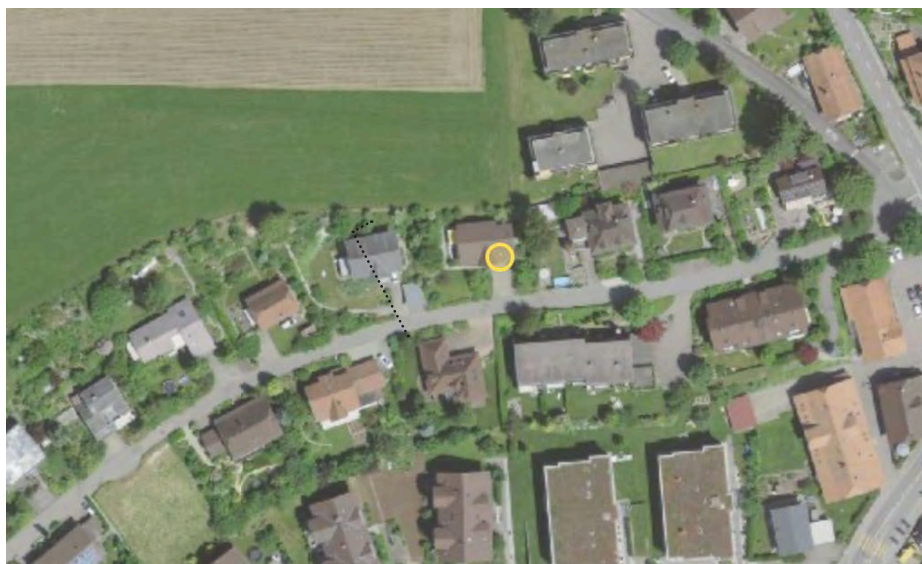
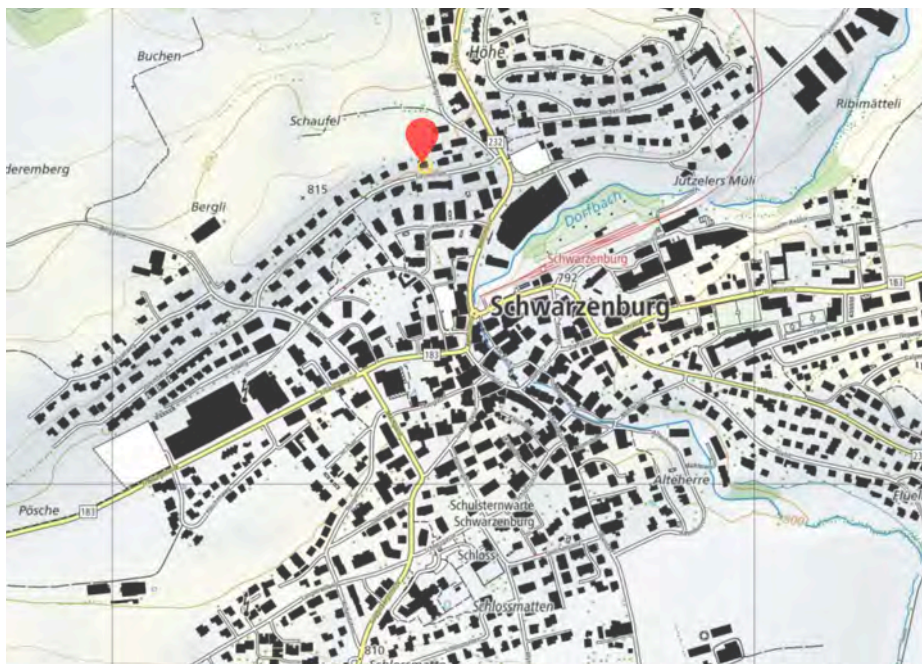
Der Ausbaustil in Küche, Bad und Einbauschränken ist zeitlos modern und äusserst komfortabel. Der Wintergarten und die windgeschützte Terrasse sind eine wunderbare Ergänzung des Wohnraums. Mit einem Neuanstrich der Wände und dem Tausch des Bodens in den Zimmern lässt sich bereits problemlos einziehen und wohnen.

Herzlich willkommen am Sonnenrain.









## 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 Fahrländer 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/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 6'325 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 193 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 275 - 365 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 375 - 930 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m<sup>2</sup> (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 Fahrländer & 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, Stadtfale und Landjäger; Schwarzenburg vereint Moderne mit Tradition und verspricht ein gesundes Leben, auch dank der vielen Gesundheitspraxen, wie der Altjahrsesu einmal 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](http://www.schwarzenburg.ch)

# Grundrisse

## Untergeschoss

### UG / Eingangsbereich

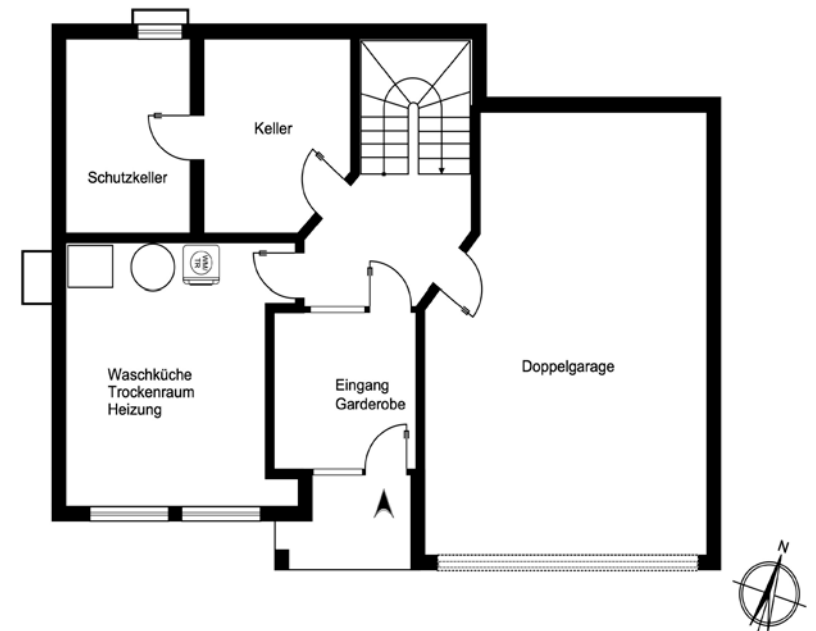
Eingangsbereich mit Garderobe  
Waschküche, Trockenraum und Heizung mit Tageslicht  
Keller mit Zugang zum Luftschutzkeller  
grosse Doppelgarage mit viel Stauraum

### Wohngeschoss

Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten  
Küche mit Zugang zum Wintergarten  
Schlafzimmer mit Einbauschränken, Zugang zum Bad und Terrasse  
Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppellavabo, WC  
Gästetoilette  
Terrasse mit Windschutz aus Glas  
Zugang zum Garten

### Obergeschoss

Offener Raum mit grosser Fensterlукarne  
1 Zimmer mit Zugang zum Balkon und Einbauschränken  
1 Zimmer mit Zugang zum Balkon  
1 Zimmer mit Dachfenster  
1 Badezimmer mit Dusche, Doppellavabo und WC  
1 Reduit



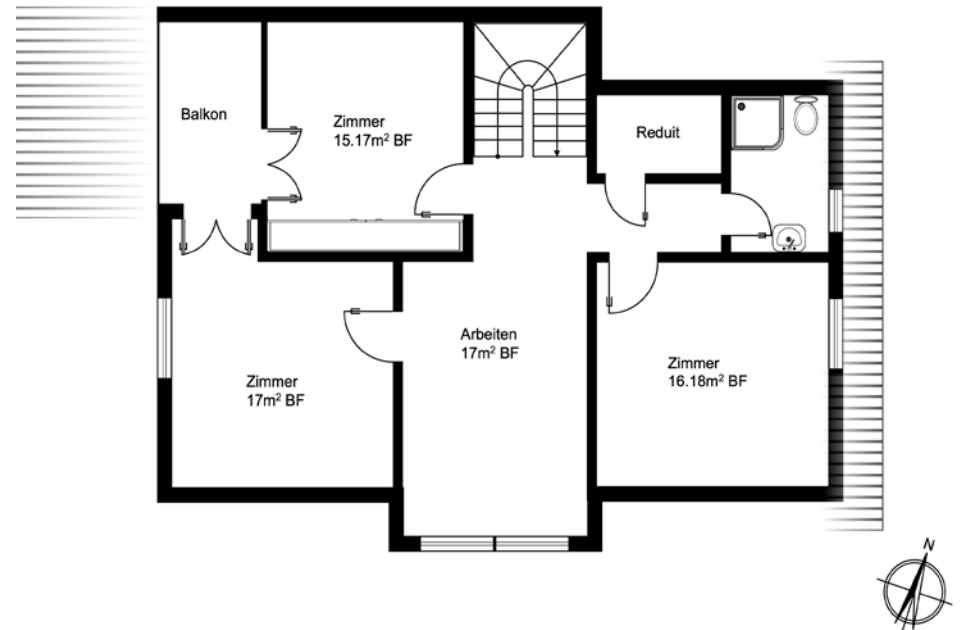
*Die Pläne dienen zur Orientierung und können von der Wirklichkeit leicht abweichen.*



## Wohngeschoss



## Dachgeschoss





Die Wohnung wurde ursprünglich mit 5.5 Zimmer geplant, was auch einfach wieder realisierbar ist.

Die Zimmer sowie die Treppe und der Flur im Obergeschoss sind mit einem hellen Wollteppich ausgestattet und die Zimmer mit dem hellen Holztafel sind trotz der Dachschichten grosszügig und einfach zu mobilisieren.





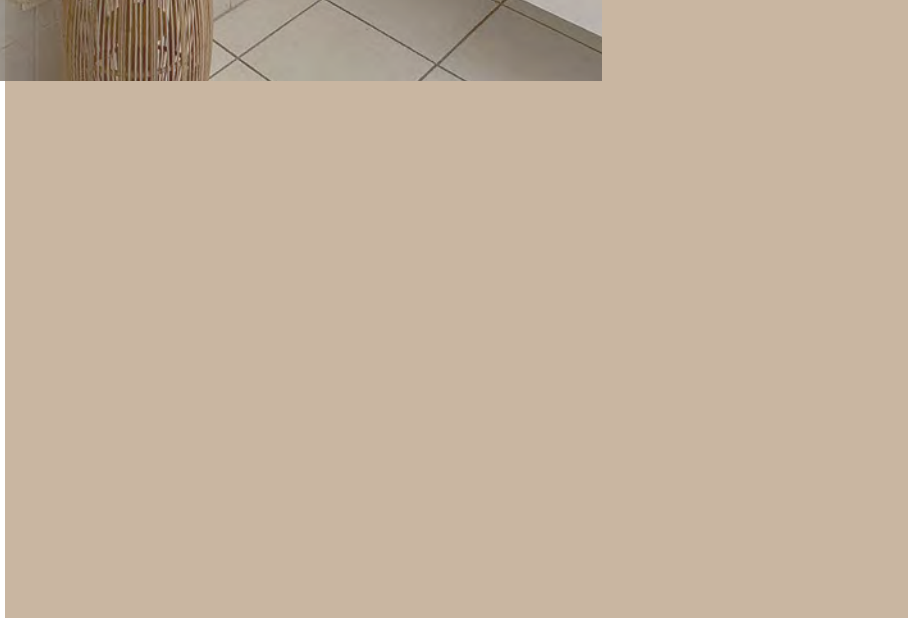






- Das Haus ist alarmgesichert. Ein Wartungsvertrag für CHF 500.-- im Jahr stellt die Funktionalität sicher und kann übernommen werden.
- Weitere Informationen zum Künstler der beiden verschmitzten Gnomen im Garten auf [www.gnomenweg.ch](http://www.gnomenweg.ch)
- Die Fenster sind mit Lamellenstoren (handbetrieben) ausgestattet.







# Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 1'360'000
Adresse	Sonnenrain 10, 3150 Schwarzenburg
Grundstücknummer	GB 4971
Grundstückfläche	846m <sup>2</sup>
Gebäudefläche	127m <sup>2</sup>
Nettofläche	185m <sup>2</sup>
Volumen	1'015m <sup>3</sup>
Baujahr	1995
Bauweise	Massiv mit Unterkellerung, Ziegeleindeckung
Heizung	Erdsonden Wärmepumpenheizung
Amtlicher Wert/Steuerwert	CHF 761'400
Eigenmietwert	Bund CHF 22'351, Kanton CHF 26'076
Gebäudeversicherungswert	CHF 970'000
vorhandene Pfandrechte	CHF 600'000
Übernahme	Frühling 2024

## 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](http://www.jsp-immobilien.ch)**



## „Die vo Hie“

wir vermitteln Immobilien.  
nachhaltig & fair.

jsp  
immobilien



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...

Carol & Miriam | [jsp-immobilien.ch](https://www.jsp-immobilien.ch) | 031 732 01 29







## Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



### Schwarzenburg 2 (Wahlern) / 4971

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	855.2 Schwarzenburg 2 (Wahlern)	
Grundstück-Nr	4971	
Grundstückkart	Liegenschaft	
E-GRID	CH589846353952	
Fläche	846 m <sup>2</sup> , AV93	
Plan-Nr.	3378	
Lagebezeichnung	Schwarzenburg	
	Sunnerain	
Bodenbedeckung	Gebäude, 127 m <sup>2</sup>	
	Gartenanlage, 719 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 127 m <sup>2</sup>	Sonnenrain 10, 3150 Schwarzenburg
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
761'400		2020

#### Eigentum



#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

31.07.1970 022-II/2276	(L) Wasserleitung ID.022-1999/006867
	z.G. LIG Schwarzenburg 2 (Wahlern) 855.2/3833
	z.G. LIG Schwarzenburg 2 (Wahlern) 855.2/4351
	z.G. LIG Schwarzenburg 2 (Wahlern) 855.2/4352

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Pfandrechte

07.06.1994 022-1994/475/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.022-2000/000630, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	22.03.2023 034-2023/7759/0
27.12.1994 022-1994/1124/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 350'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.022-2000/000631, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	22.03.2023 034-2023/7759/0
27.12.1994 022-1994/1124/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.022-2000/000632, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	22.03.2023 034-2023/7759/0

#### ÖREB-Kataster



# Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



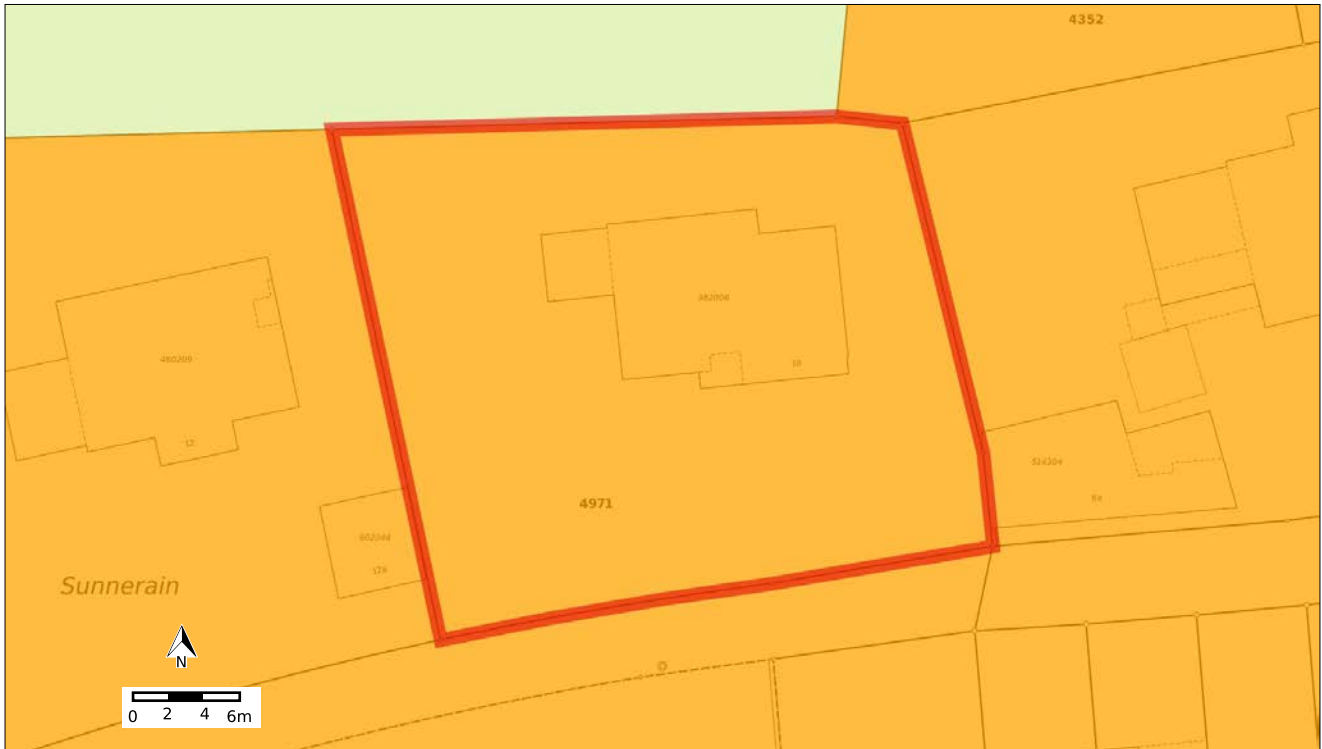
<b>Grundstück-Nr</b>	<b>4971</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH589846353952
Gemeinde (BFS-Nr.)	Schwarzenburg (855)
Grundbuchkreis	2 - Wahlern
Fläche	846 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	19.09.2023



<b>Auszugsnummer</b>	<b>3e2ea27c-ecab-448c-8acb-69364aabf646</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	02.10.2023
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern <a href="https://www.be.ch/oerebk">https://www.be.ch/oerebk</a>



# Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

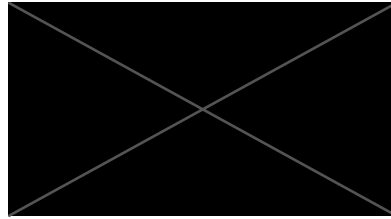
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Wohnzone_2-geschossig	846 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	 Landwirtschaftszone		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Baureglement_Wahlern_(Gemeinde_Schwarzenburg)_vom_06.07.2010 <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/85501/3885/Baureglement_Wahlern.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/85501/3885/Baureglement_Wahlern.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html</a> Baugesetz (BauG), BSG 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a> Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Gemeinde Schwarzenburg <a href="http://www.schwarzenburg.ch">http://www.schwarzenburg.ch</a>		



Zuständig Team Datenauskünfte Support  
Telefon 0800 666 999  
E-Mail [datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)  
Anfrage 666112  
Datum Ittigen, 14. Dezember 2023



## Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

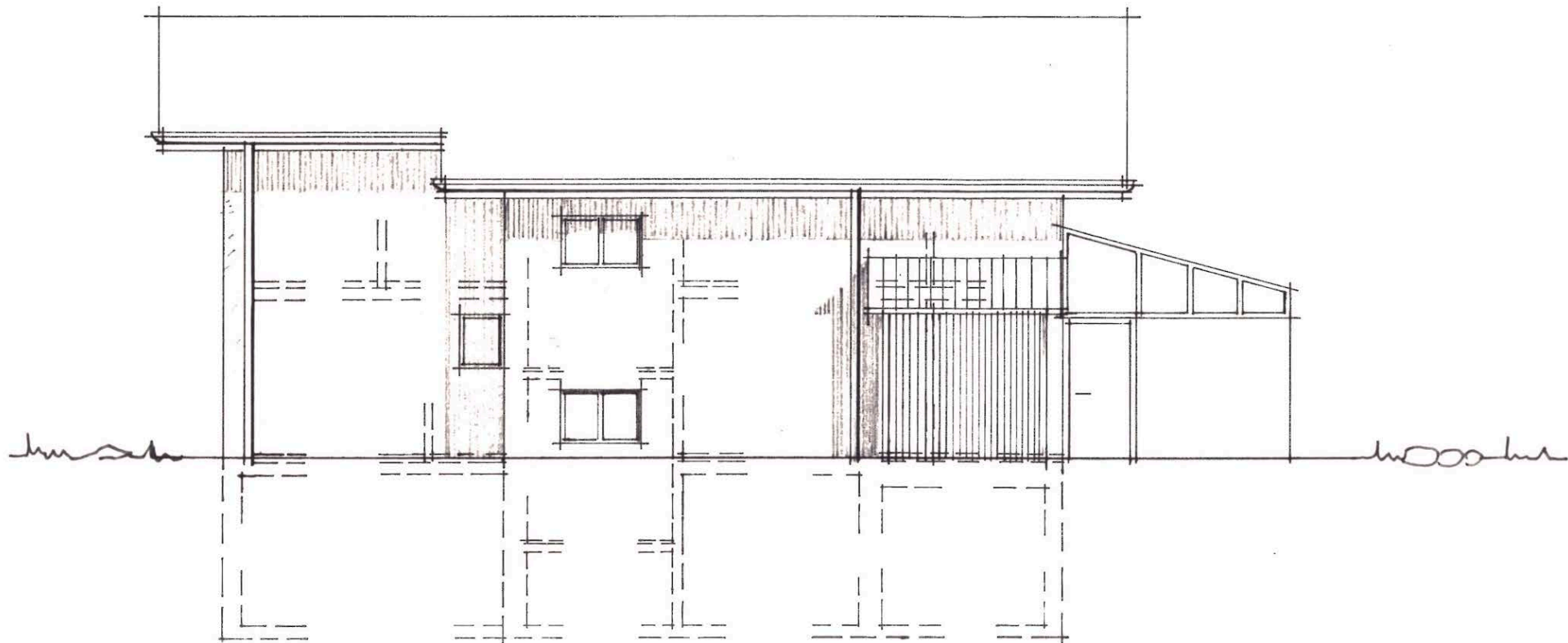
Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz	Ihre Anfrage vom 14.12.2023
Hauptobjekt und Mitversicherte	SCHWARZENBURG , SONNENRAIN 10
Grundbuchblatt Nr.	855.2.4971
Eigentümer	
Korrespondenzadresse	
Policennummer	137882
Versicherungssumme	970,000
Index	214
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1995
Kubatur	1,015 M3 SIA-Norm (alt)
Datum der letzten Schätzung	22.11.2023
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Garage

Auskunftsprodukt Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)  
Rechnungsadresse 

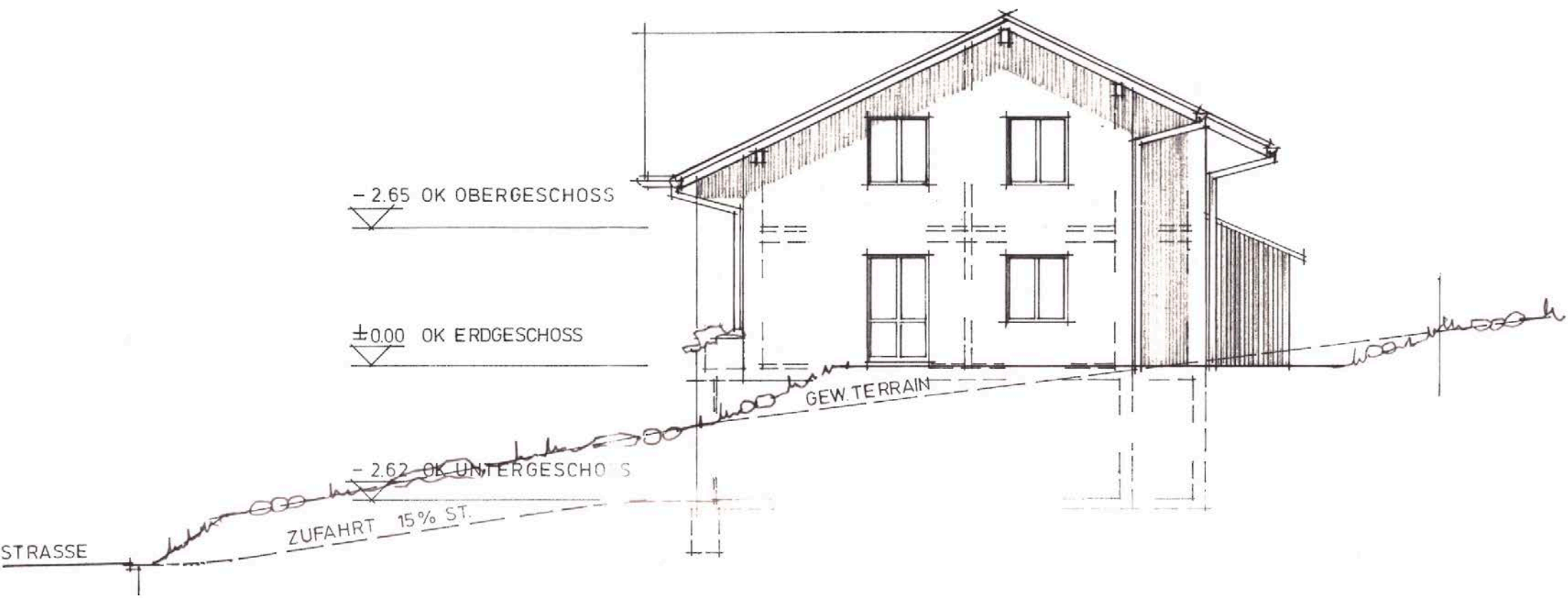
Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Bearbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)  
(Formular ohne Unterschrift)

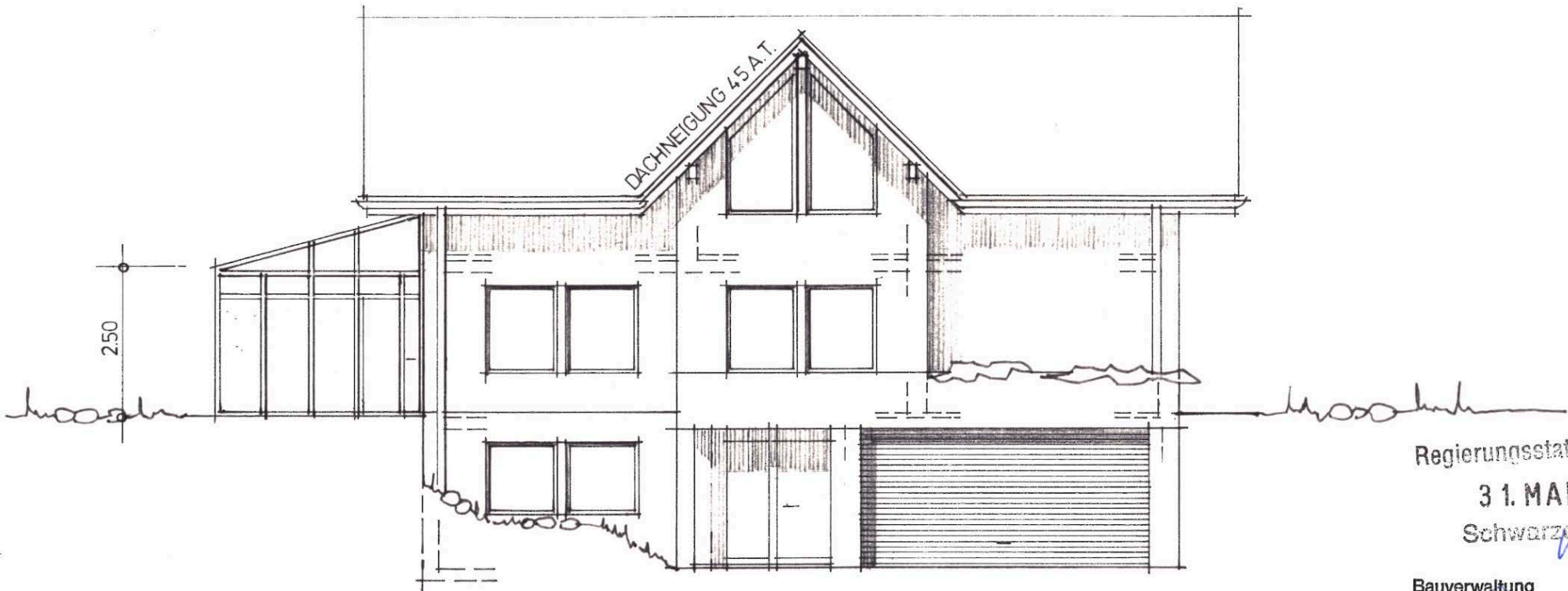


NORD - FASSADE





OST – FASSADE



SÜD – FASSADE

Regierungsstatthalteramt

31. MAI 1994

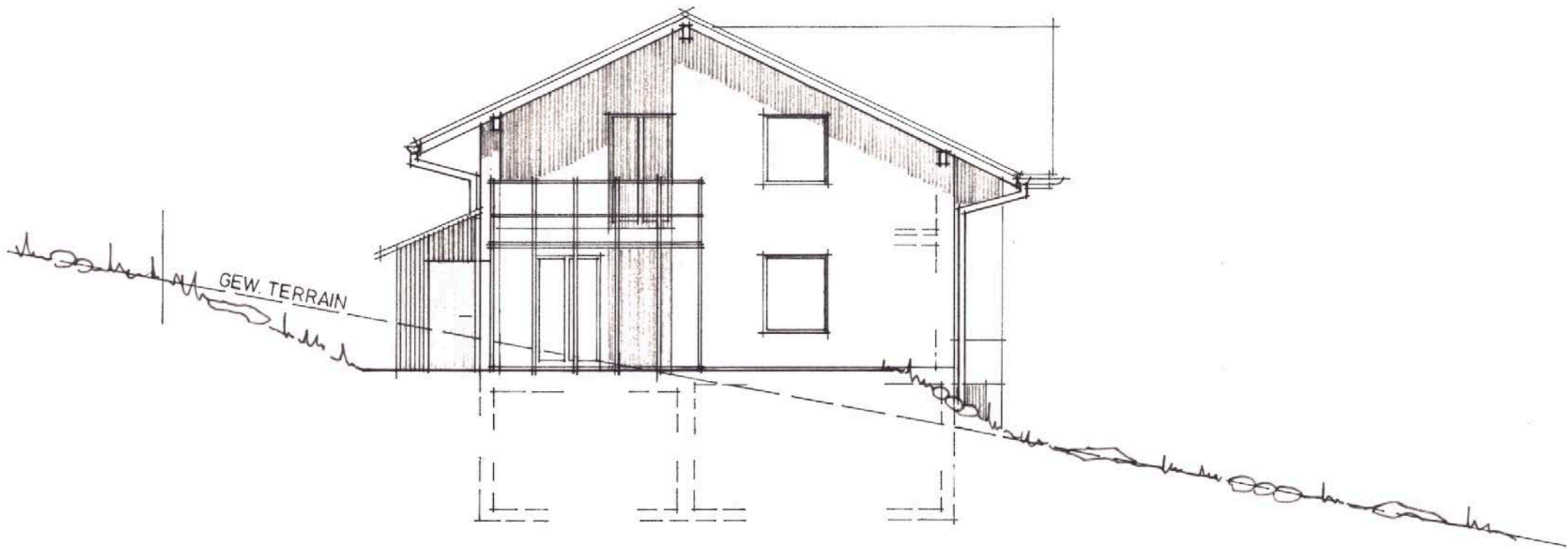
Schwarzach  
*Voegel*

Bauverwaltung  
Wahlern

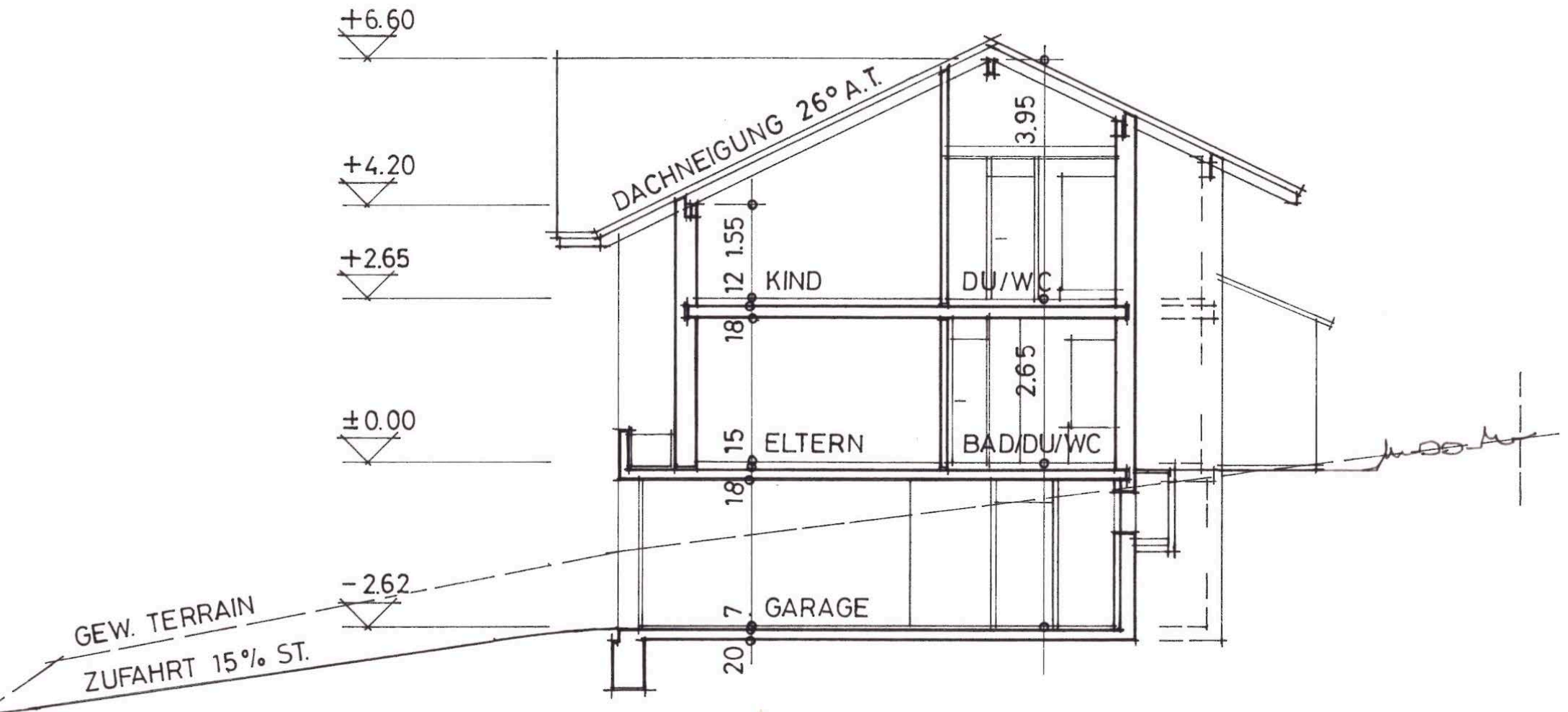
E 18. MRZ. 1994

*[Signature]*



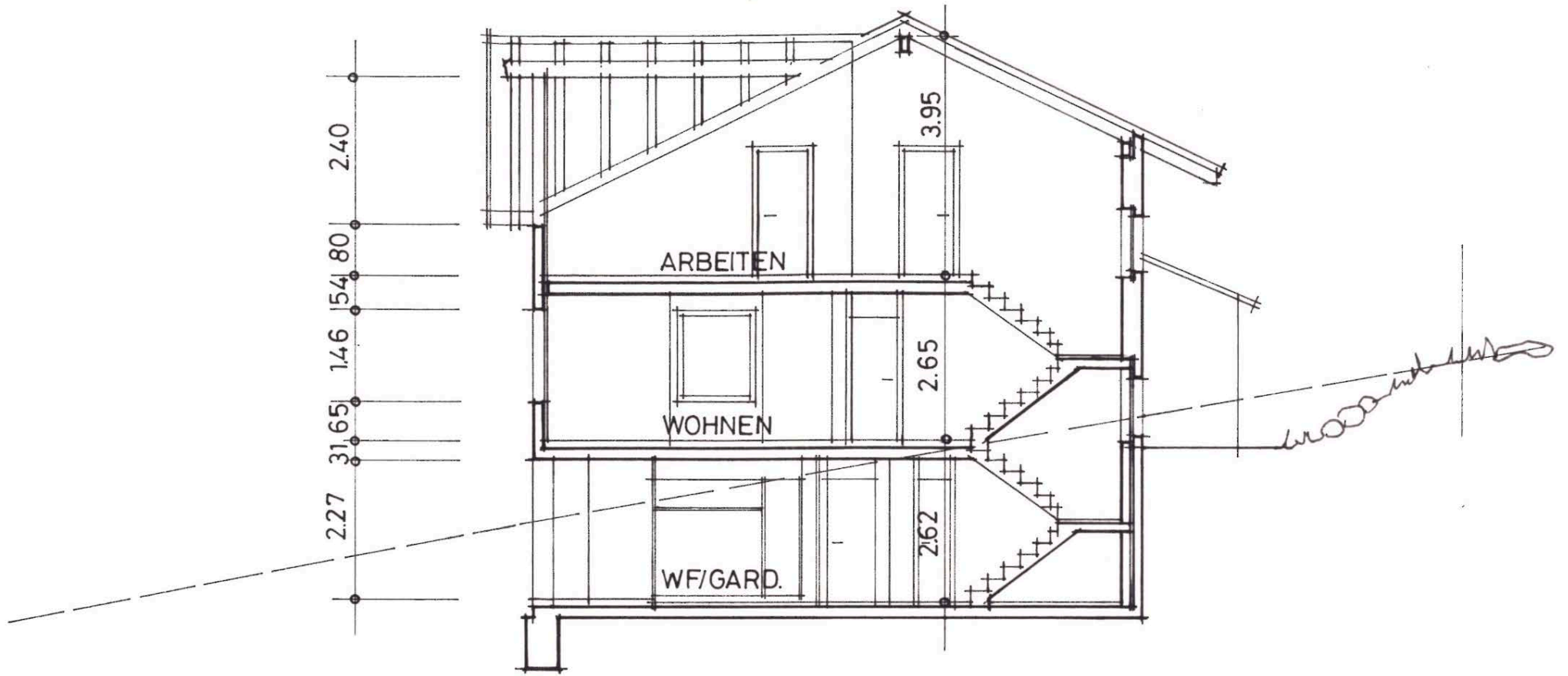


WEST – FASSADE

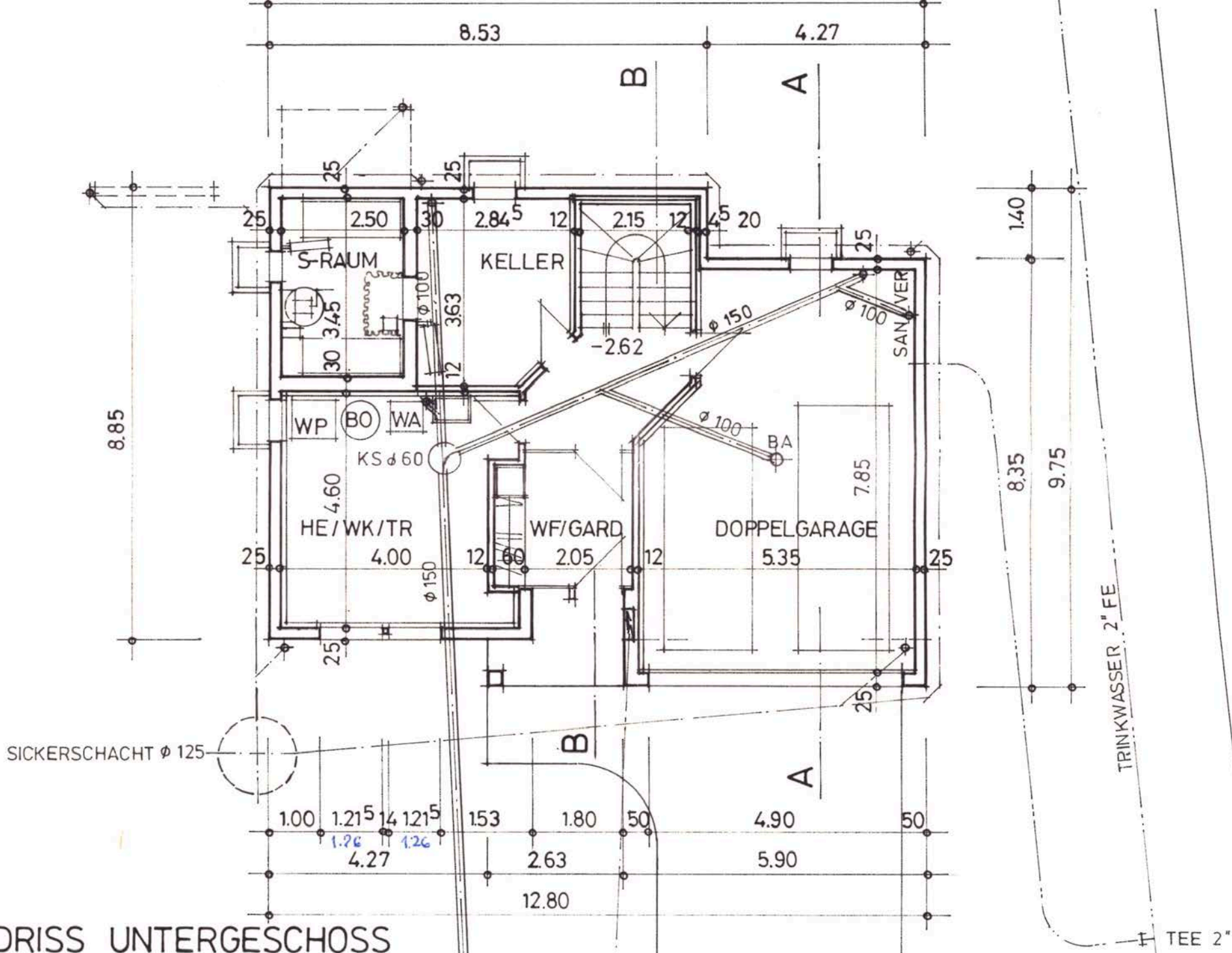


QUERSCHNITT A - A





QUERSCHNITT B - B



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

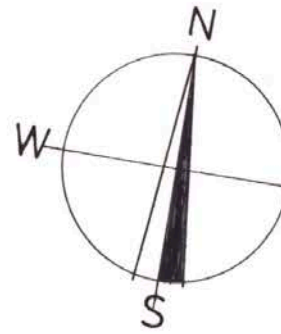
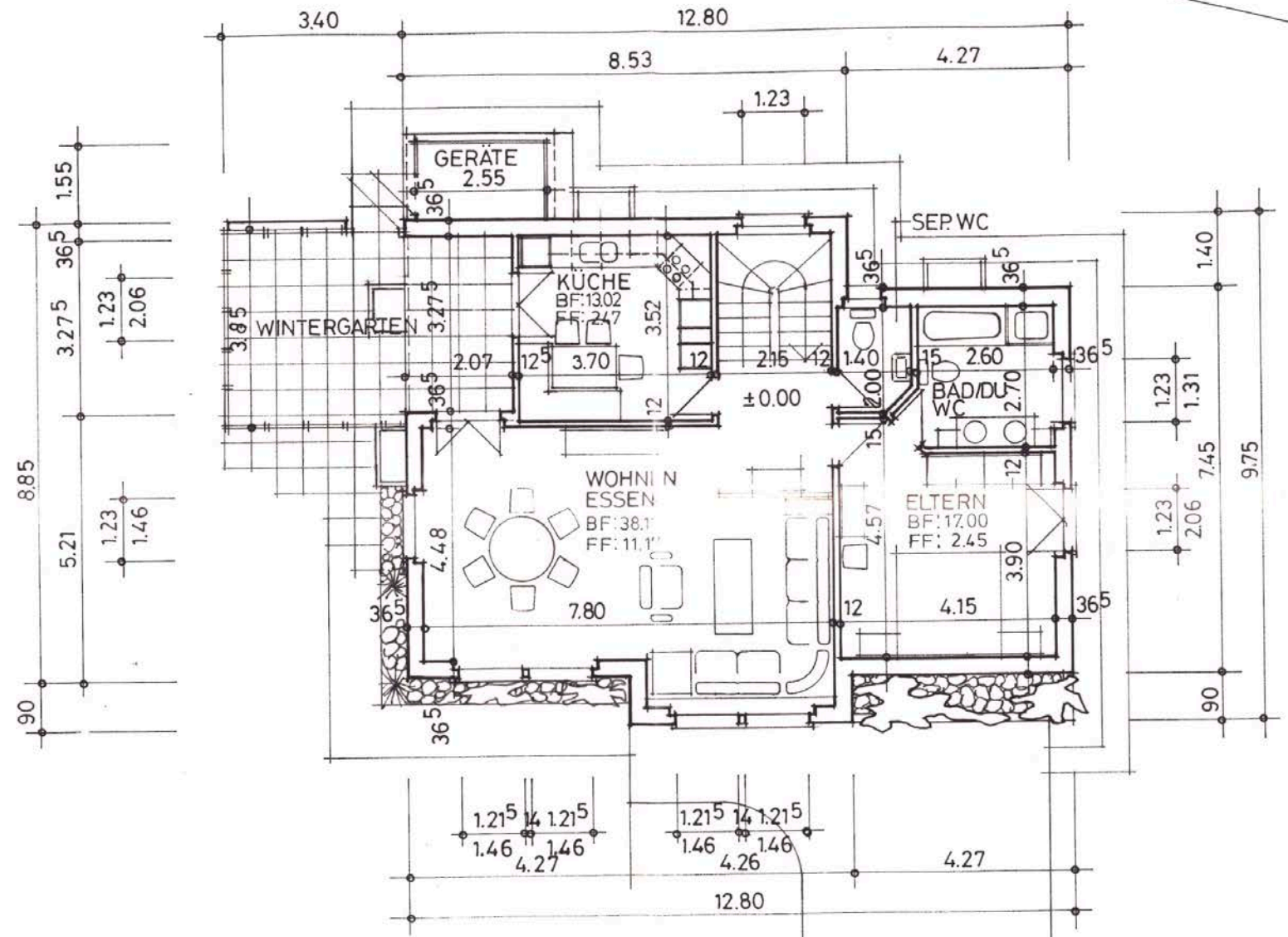
ZUFAHRT

TRINKWASSER 2" FE

TEE 2"

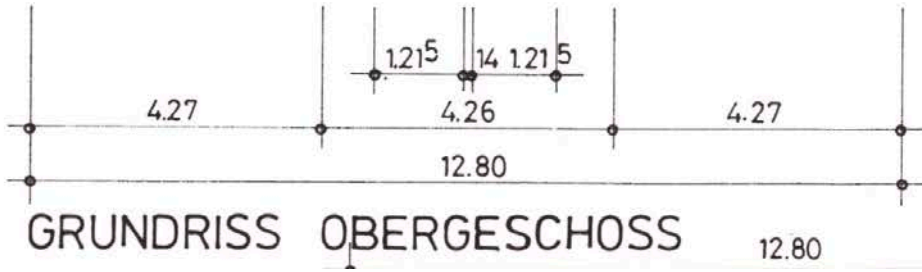
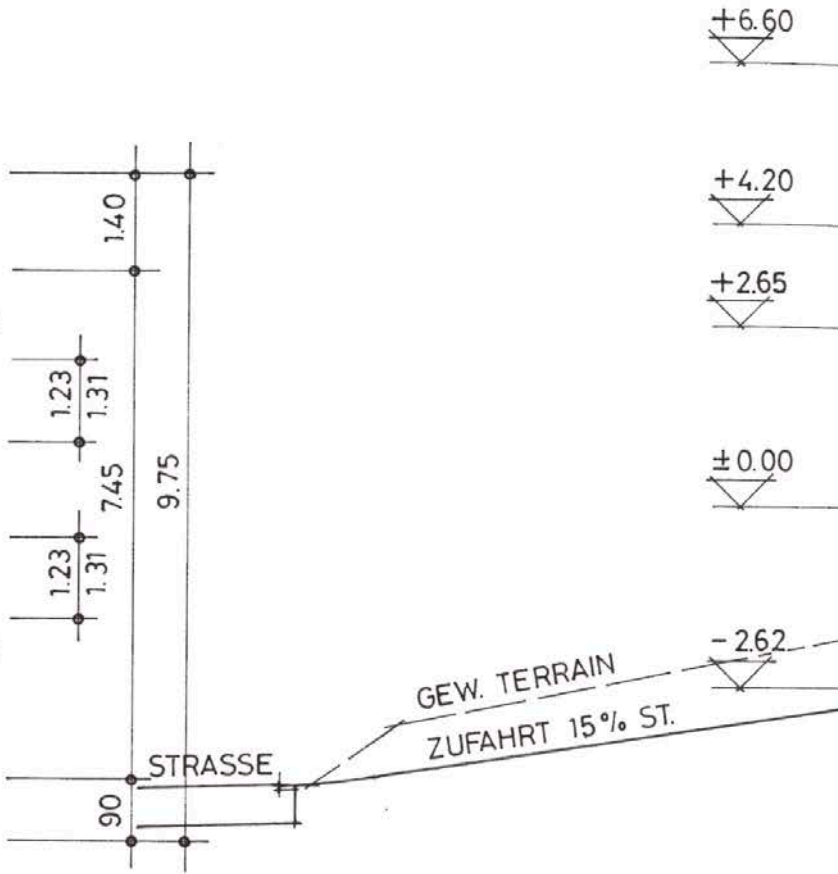
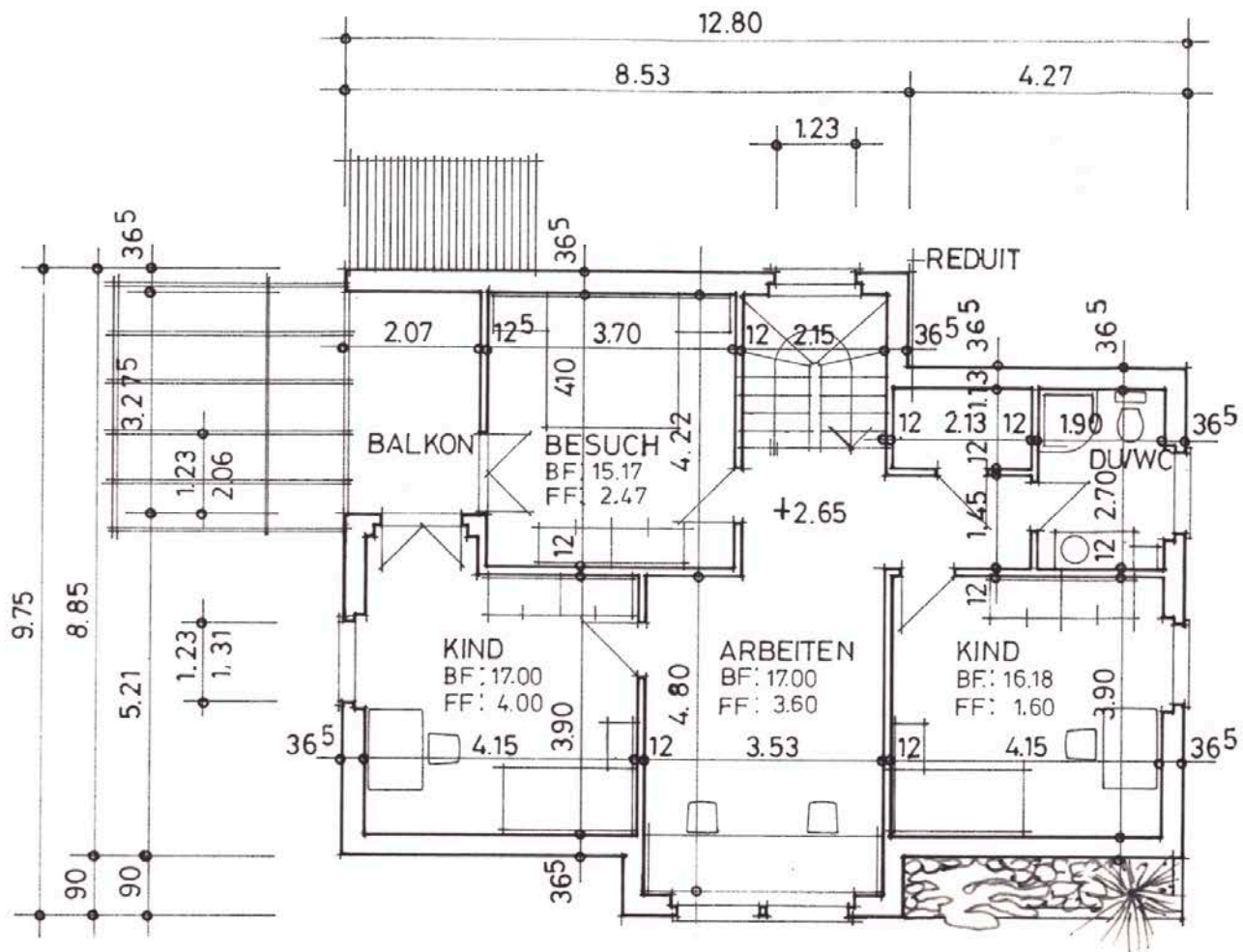


PP 9107 H=802.83 M.Ü.M.



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

ZUFAHRT



GRUNDRISS OBERGESCHOSS 12.80