GEBÄUDE-ENSEMBLE ZUMHOLZ

SCHWARZENBURG (MILKEN)

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

1 HIGHLIGHTS

710 m²	Wohn- / Nutzfläche
3'706 m³	Grundstücksfläche

Gebäude-ensemble Zumholz

Das Gebäudeensemble besteht aus einem ehemaligen Schulgebäude aus 1913 sowie einer angebauten Turnhalle aus 1982. Das Schulgebäude besteht im Erdgeschoss aus drei grossen Schulzimmer à je 70 m² Fläche und im UG aus einem grossen ausgebauten Werkraum (69 m²) sowie vier Kellerräumen. Die beiden Obergeschosse beherbergen das ehemalige Lehrerzimmer (22 m²) sowie drei Wohnungen - eine 3-Zimmer- à 76 m², eine 4-Zimmer- à 92 m² und eine 5.5-Zimmer-Maisonettewohnung à 94 m². Im Dachgeschoss befinden sich neben der offenen Estrichfläche zwei Zimmer der 5.5-Zi-Maisonettewohnung und ein grosser Handarbeitsraum (65 m²). Zudem besteht ein Garagenbau mit drei Garagenboxen. Das Gebäude-Ensemble ist im Bauinventar des Kantons Bern als erhaltenswert aufgeführt.

Die Turnhalle ist 180 m² gross und 5.5 m hoch und verfügt über eine grosse Fensterfront Richtung Norden (Panoramablick Richtung Jurabogen) sowie Gerätraum im Süden (48.5 m²). Im Untergeschoss befinden sich drei Garderoben mit Duschanlagen, der Abwartsraum sowie der Heizraum. Die Turnhalle ist einerseits durch eine Verbindung im Westen des Schulgebäudes zugänglich und andererseits über einen Eingangsbereich im Norden der Liegenschaft. Im Eingangsbereich befinden sich Gepäckkästli und die WC-Anlage des Schulhauses.

Grundstück

Das Grundstück ist 3'706 m² gross, die Gebäudegrundfläche beträgt 752 m². Die Umgebungsfläche von Total 2'954 m² besteht aus einem grossen Pausen-/ Sportplatz mit Ballfangzaun im Westen, einer Gartenanlage mit Brunnen (eigene Quelle) und einem Vorplatz / Spielplatz im Süden der Gebäude. Das Grundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone, wurde jedoch aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen.

Zustand

Nach der Erstellung des Schulgebäudes 1913 wurde das Gebäude 1952 erstmals saniert und ein Anbau im Westen erstellt - im EG entstanden die neuen WC-Anlagen und im OG das Lehrerzimmer mit Balkon. 1982 wurde der Turnhallenanbau erstellt, die Sanitäranlagen saniert und die Heizung (Öl) sowie der Boiler ins Turnhallengebäude ausgelagert. Auch die 3-Zimmer- und die 4-Zimmerwohnung dürften in dieser Etappe saniert worden sein. Die 5.5-Zimmer-Maisonettwohnung ist neueren Datums und bedarf keiner umfassenden Erneuerung. Es liegt eine detaillierte Zustandsanalyse vor.

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

2 FACTS

Adresse

Zumholz 4
3157 Milken

Richtpreise

CHF 1'350'000.- (ganze Liegenschaft)
CHF 950'000.- (im Baurecht)

Grundbuch

GS Nr. 200
Grundstücksfläche: 3'706 m²
Amtlicher Wert: CHF 1'613'800.-

Grundpfandrechte

Schuldbriefe für die Fremdfinanzierung müssen bei Bedarf neu errichtet werden

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 4'342'200.-
letzte Schätzung: 2012
Kubatur: 6'442 m³

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 10'000.- *
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 15'000.-*
- Liegenschaftssteuer: CHF 2'260.-

**Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung (34'000 L Tank, Raumradiatoren)
- Warmwasser: Boiler zentral - Standort im UG der Turnhalle

Behördliche Angaben

- Bauinventar Kanton Bern: Einstufung erhaltenswert
- Altlastenkataster: keine Einträge
- Zone: Landwirtschaftszone (dem BGBB entlassen)

Unterhaltsarbeiten

1913: Baujahr Schulgebäude
1952: 1. Sanierungsetappe mit Anbau West (WC-Anlagen im EG und Lehrerzimmer im 1.OG) und Sanierung Nasszellen der drei Wohnungen
1982: Anbau Turnhalle sowie Sanierung Wohnungen (Küchen, Nasszellen, Fenster, Bodenbeläge), seither punktuelle Erneuerung der Fenster
2005: Ersatz Heizkessel
2006: Ersatz Boiler
2008: Einbau Lukarne Dachgeschoss
2010: Sanierung Fensterläden
2011: Ersatz Ballfangzaun
2012: neuer Anstrich Werkraum, Erneuerungsarbeiten in der 5.5-Zi-Maisonette-Whg

Laufende Mietverträge

Zurzeit sind die drei Wohnungen, vier ehemalige Schulzimmer sowie die Gargage / Abstellplätze vermietet. Zudem besteht mit einem ortsansässigen Sportclub ein Ankermieter für die Turnhalle als Übergangslösung bis zur Realisierung einer vereinseigenen Infrastruktur (in Planung). Die Mietverträge gehen beim Kauf auf den neuen Eigentümer über. Die Mieter sind über den Verkauf informiert und sind sich bewusst, dass es dabei zu Veränderungen kommen kann. Der Mietertrag beläuft sich auf jährlich CHF 44'000.- (netto). Die Mietverträge werden bei Interesse ausgehändigt.

Möglichkeit zum Kauf im Baurecht

Die Gemeinde Schwarzenburg bietet Interessierten die Möglichkeit, die Liegenschaft im Baurecht zu erwerben. Für diese Variante reduziert sich der Verkaufsrichtpreis auf CHF 950'000.-. Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne den Entwurf des Baurechtsvertrages zur Verfügung.

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

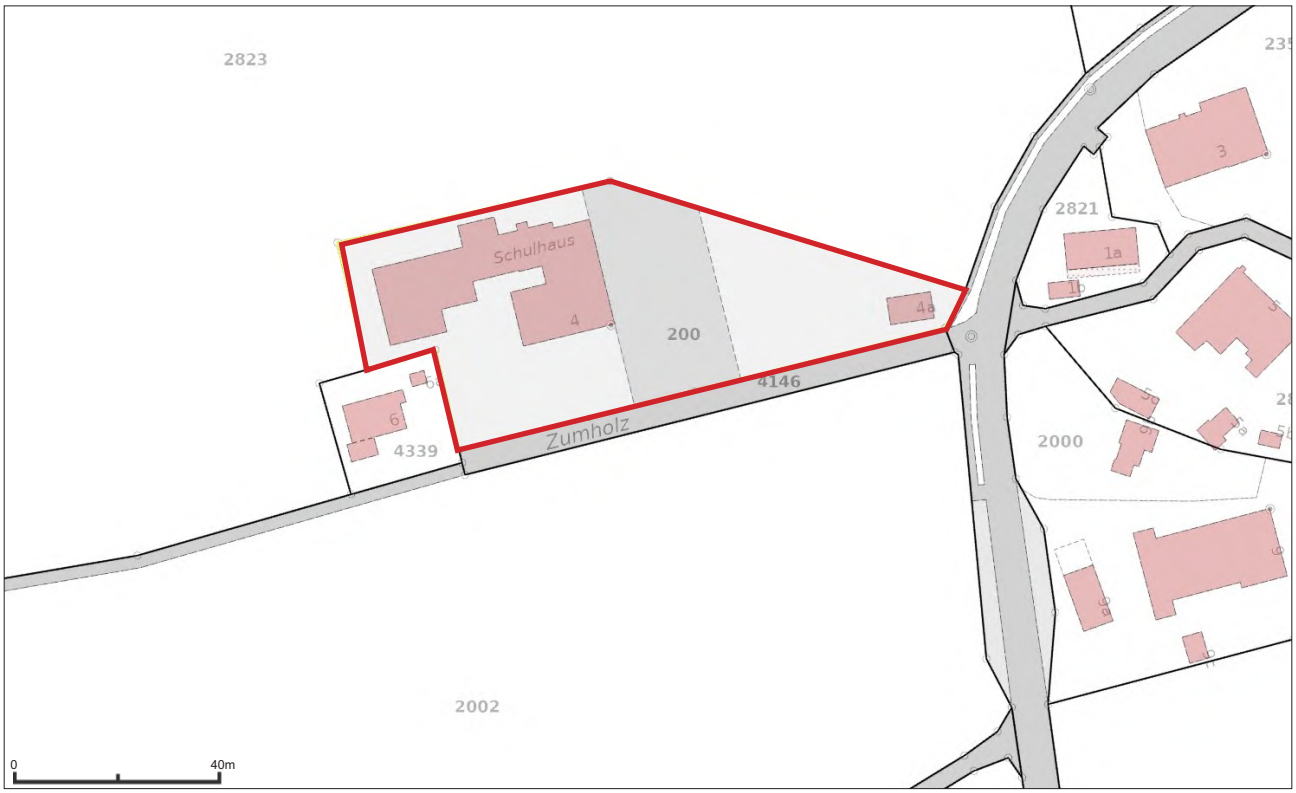
3 LAGE

Das ländliche Schwarzenburg ist südwestlich von Bern im Gantrischgebiet gelegen, eingebettet zwischen Sense und Schwarzwasser. Sie zählt 6'900 Einwohnerinnen und Einwohner und ist eine beliebte Wohngemeinde mit viel Naherholungsraum (Naturpark Gantrisch) mit vielseitigen Wander- und Bikewegen. Schwarzenburg liegt ca. 20 km südwestlich der Hauptstadt Bern an verkehrstechnisch günstiger Lage; in ca. 15 Minuten erreicht man mit dem Auto die Autobahnauffahrt Flamatt auf die A12. Von Bern aus erreicht man Schwarzenburg und mit dem Auto in rund 30 Minuten. Der Bahnhof Schwarzenburg wird von der S6 im 30-Minutentakt frequentiert. Die familienfreundliche Gemeinde bietet ein gutes Angebot an Schulen und Kinderbetreuung - in Schwarzenburg gibt es die Schulstandorte Schlossgasse, Thunstrasse, Tännlenen und Steinenbrünnen sowie zwei Kindergärten. Schwarzenburg bietet auch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten inkl. Filialen der beiden Grossverteiler (Migros und grosses Coop-Zentrum) sowie diverse Restaurants, eine Bäckerei, eine Apotheke, Kleidergeschäfte sowie eine Bank- und Postfiliale im Zentrum. Das Gebäudeensemble liegt rund 3 km südlich vom Zentrum Schwarzenburg im Weiler Zumholz auf Kuppellage mit Panoramablick Richtung Jurabogen. Schwarzenburg ist durch die Buslinie 612 (50 m Entfernung) in rund 10 Minuten zu erreichen.

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	200
Grundstücksfläche	3‘067 m²
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	(R) Abwasserleitung zul. div. GS (1010, 1913) (L) Wasserbezugsrechte zug. div. GS (1935, 1942) (R+L) Wegrechte zug./zul. div. GS (1940) (L) Wasserleitung zug. GS Nr. 2003 (1965) (L) Hydrantenanlagerecht zug. GS Nr. 2003 (1965)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine



Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

5 KAUF IM BAURECHT

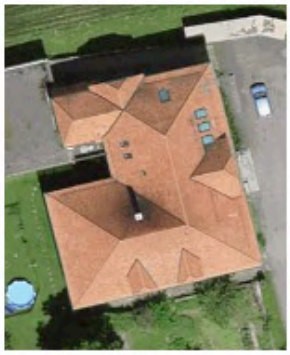
Die Gemeinde möchten allen Interessierten die Möglichkeit bieten, die Liegenschaft als ganzes oder im Baurecht zu erwerben. Bitte geben Sie in Ihrem Bewerbungsschreiben Ihre präferierte Variante an. Der Kaufpreis der Liegenschaft im Baurecht reduziert sich von CHF 1'350'000.- auf CHF 950'000.-. Das Baurecht würde auf 100 Jahre errichtet mit der Möglichkeit zur Verlängerung. Der jährliche Baurechtszins beträgt mit Start Januar 2027 CHF 16'000.- pro Jahr, Basis bildet der Landwert von CHF 350.-/m². Die Anpassung des Baurechtszinses an den Referenzzinssatz und an die Teuerung erfolgt alle 5 Jahre. Bei Interesse am Kauf der Liegenschaft im Baurecht stellen wir Ihnen gerne den Entwurf des Baurechtsvertrages zu.

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

6 ZUSTANDSANALYSE

Das Schulhaus sowie die Turnhalle wurden im Dezember 2025 im Detail aufgenommen und die Bausubstanz sowie die einzelne Bauteile visuell beurteilt (ohne Beprobung). Die Zustandsanalyse zeigt einen guten und soliden Allgemeinzustand, insbesondere was das Untergeschoss sowie die Gebäudehülle (Fassade und Dach) angelangt. Auch im Innenbereich zeigt sich ein mehrheitlich guter Zustand. Das Dachgeschoss weist Nachholbedarf beim Ausbau / Dämmung / Technik auf. Bei der Turnhalle ist die Gebäudehülle ebenfalls in einem soliden Zustand. Die Zustandsanalyse wird bei Interesse gerne ausgehändigt.

Bezüglich einer neuen Nutzung der beiden Gebäude hat das AGR (Amt für Gemeinden und Raumordnung) im 2017 (Zeitpunkt Aufgabe Schulbetrieb) eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Volumenerweiterungen sind nicht möglich. Eine Nutzungsänderung (auch zu Wohnnutzung) ist möglich, dies erfordert jedoch eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24ff RPG. Bei Projekten mit hohem Verkehrsaufkommen muss zusätzlich die Umgebungsgestaltung aufgezeigt werden (Zufahrtswege, Anzahl Parkplätze auf dem Gelände etc.). Ein entsprechendes Konzept oder eine Konzeptidee kann mittels Voranfrage beim AGR eingereicht werden, worauf die Behörde eine schriftliche Stellungnahme abgibt.



Gebäudehülle Dach / Spengler 1
- Walmdach mit Biberschwanzziegeldeckung
- gebogene Vogeldiele aus Holz, gestrichen
- umlaufende DW-Rinne / -Rohre aus Kupfer
- kein Blitzschutz erkennbar
- Dachflächenfenster

Beurteilung:
- visuell guter Allgemeinzustand

> weiterhin regelmässige Dachkontrolle durchführen

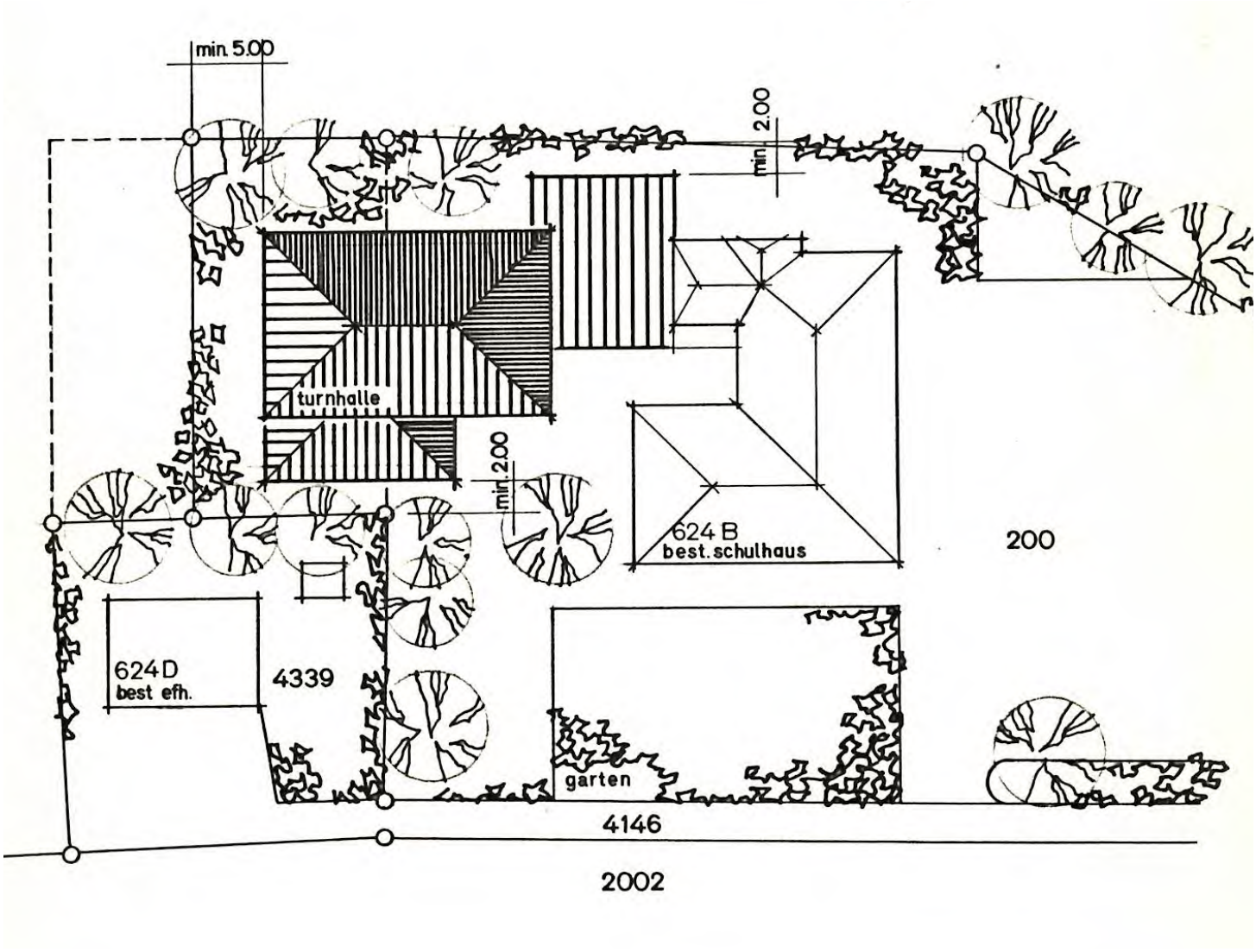
3HOCH4 ARCHITEKTEN

Gebäudehülle Dach / Spengler 2
- Doppellukarne auf Südseite, Ründilukarne auf Ostseite
- Lukarnen mit Holzschalung verrandet
- Lukarnen ohne DW-Rinnen

Beurteilung:
- fehlende DW-Rinnen bei Lukarnen kann Frostschäden verursachen

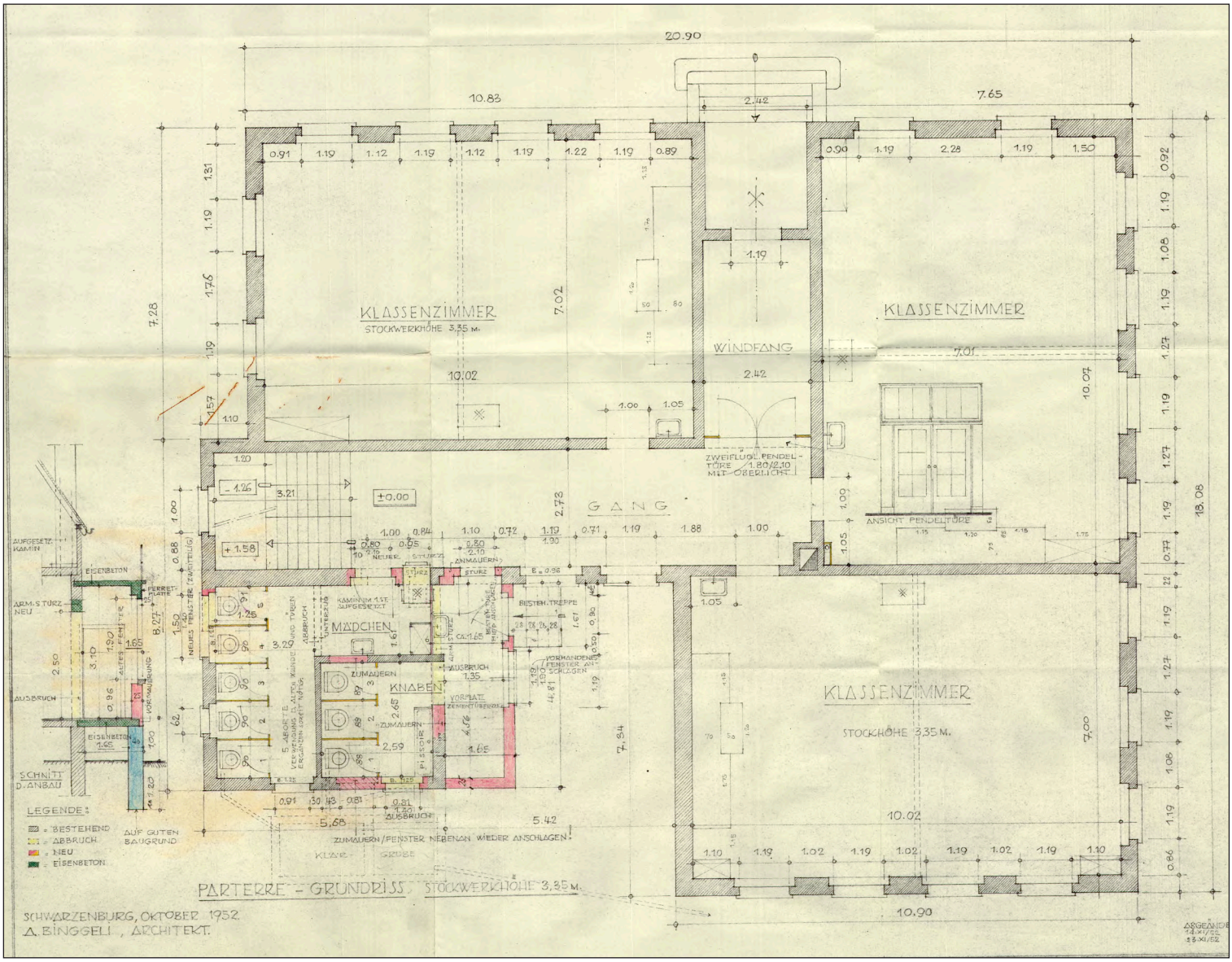
> bei Lukarnensanierung, evt. Anpassungen vornehmen

7 PLÄNE

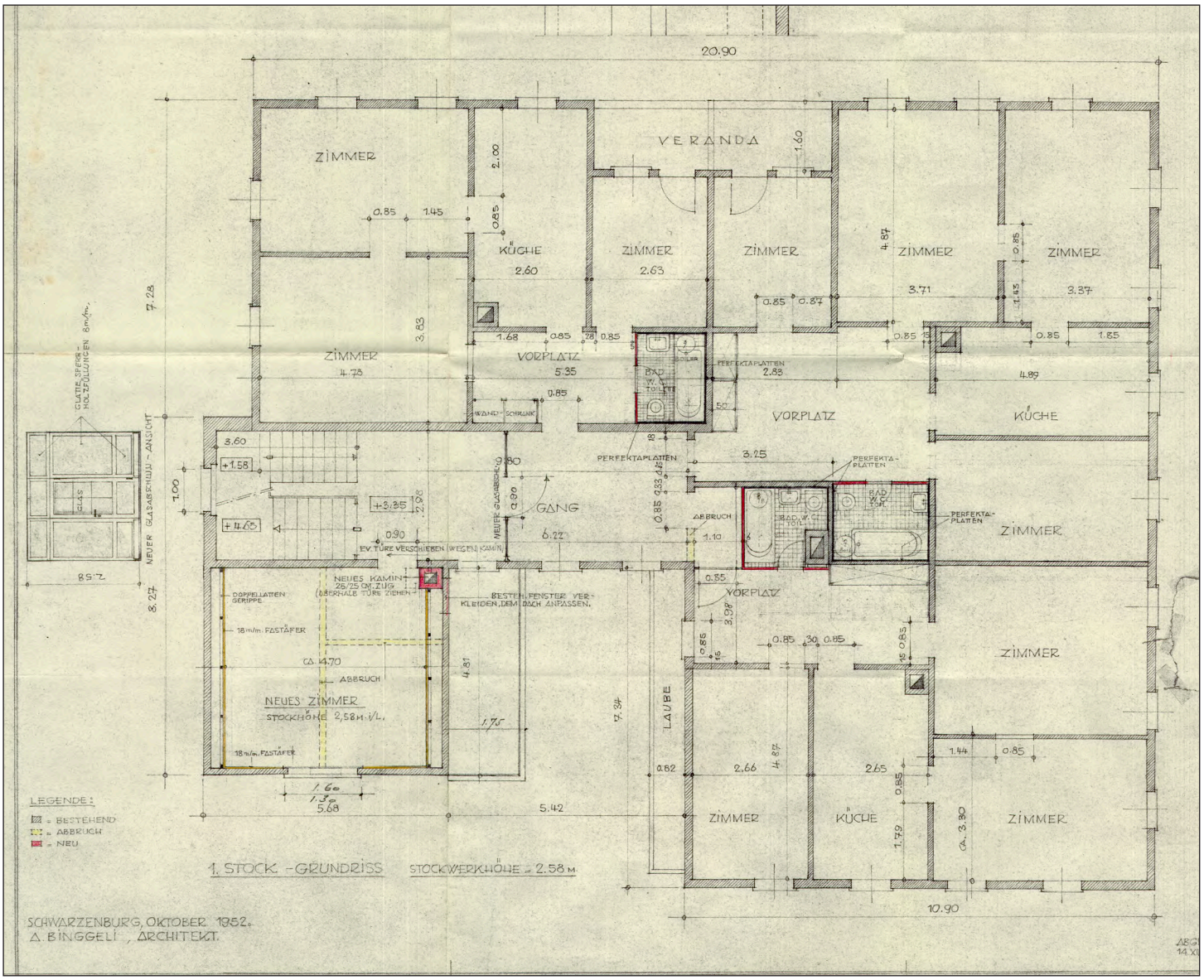


Situationsplan

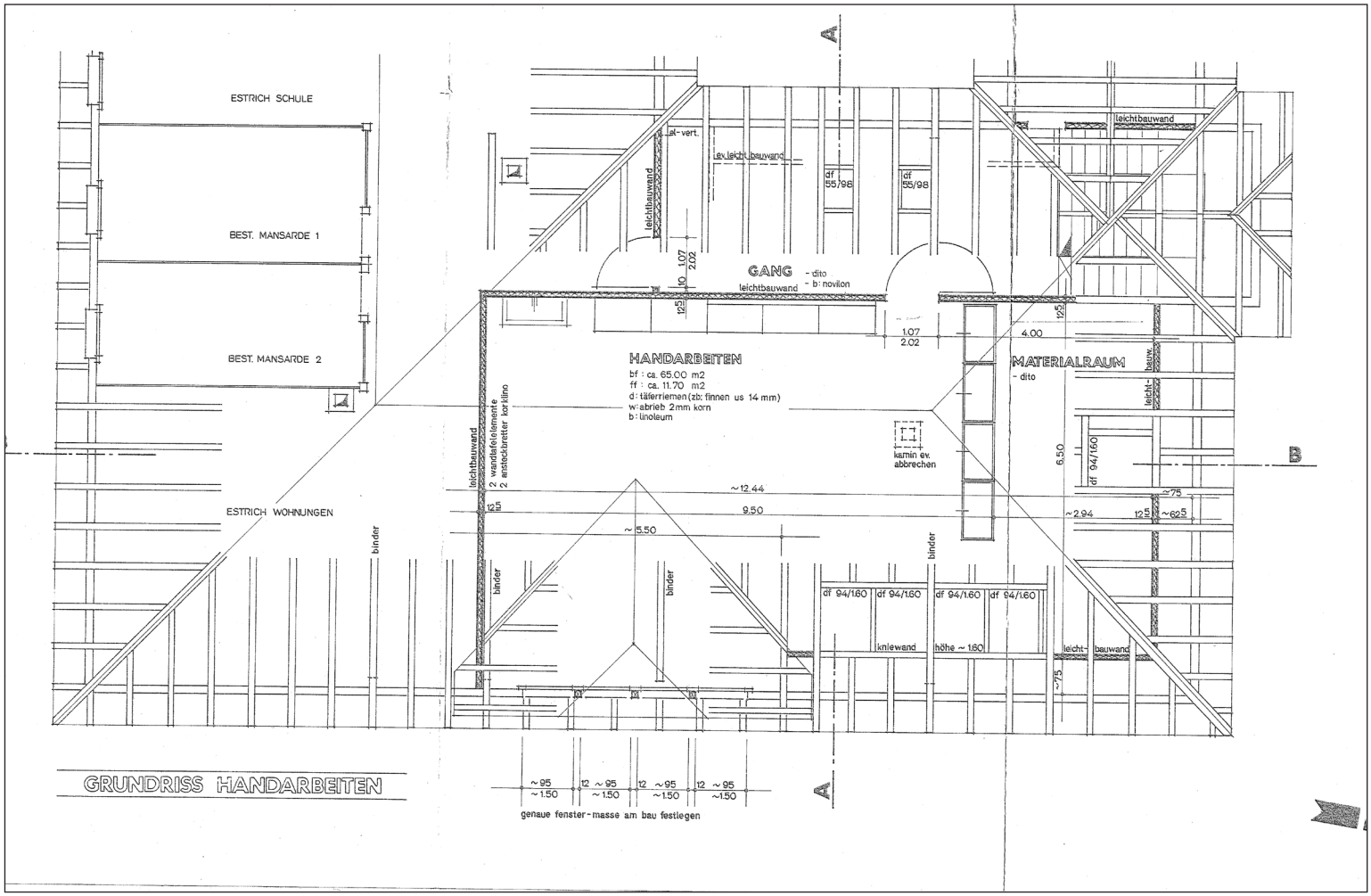
Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



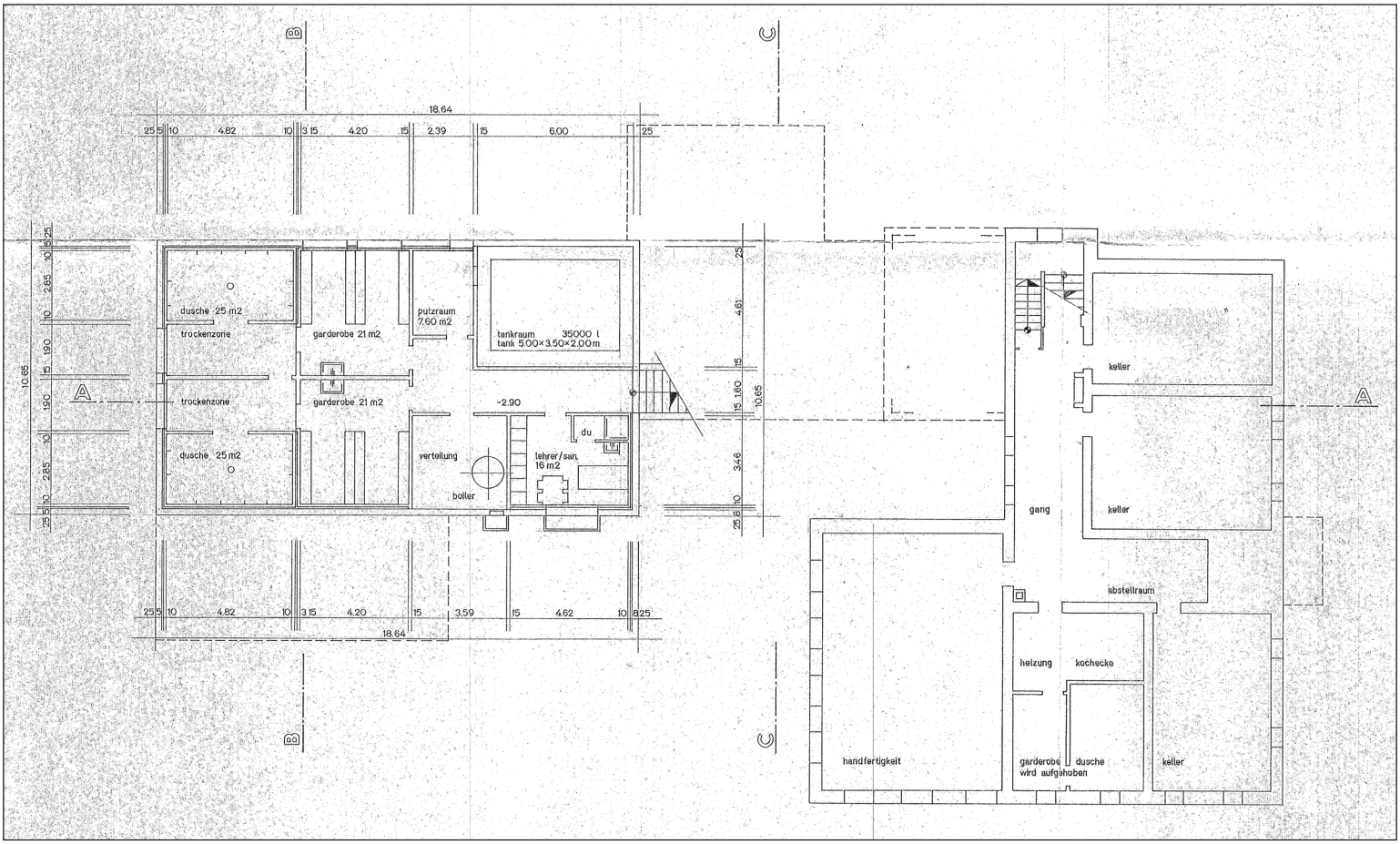
Grundriss Erdgeschoss Schulgebäude



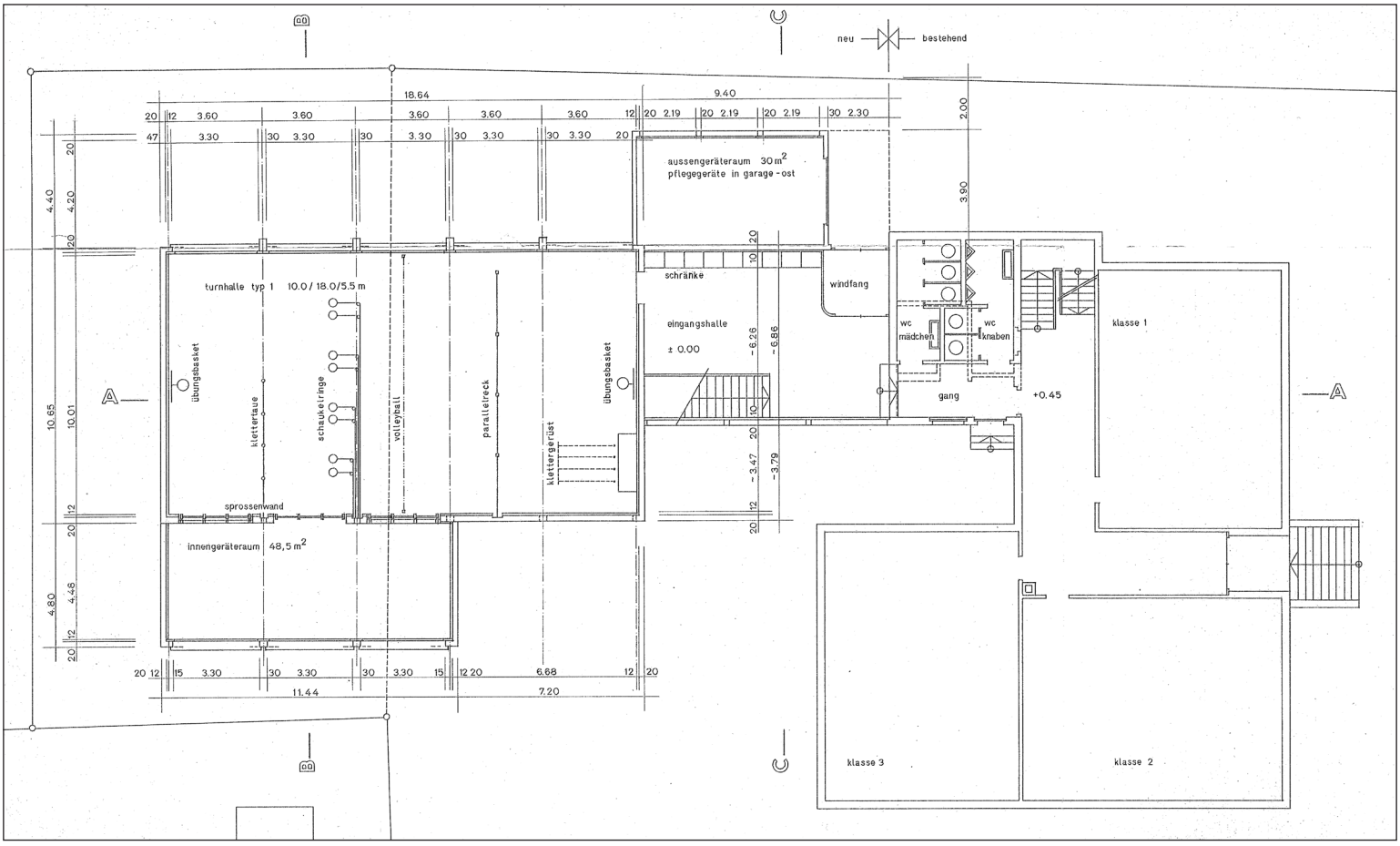
Grundriss Obergeschoss Schulgebäude



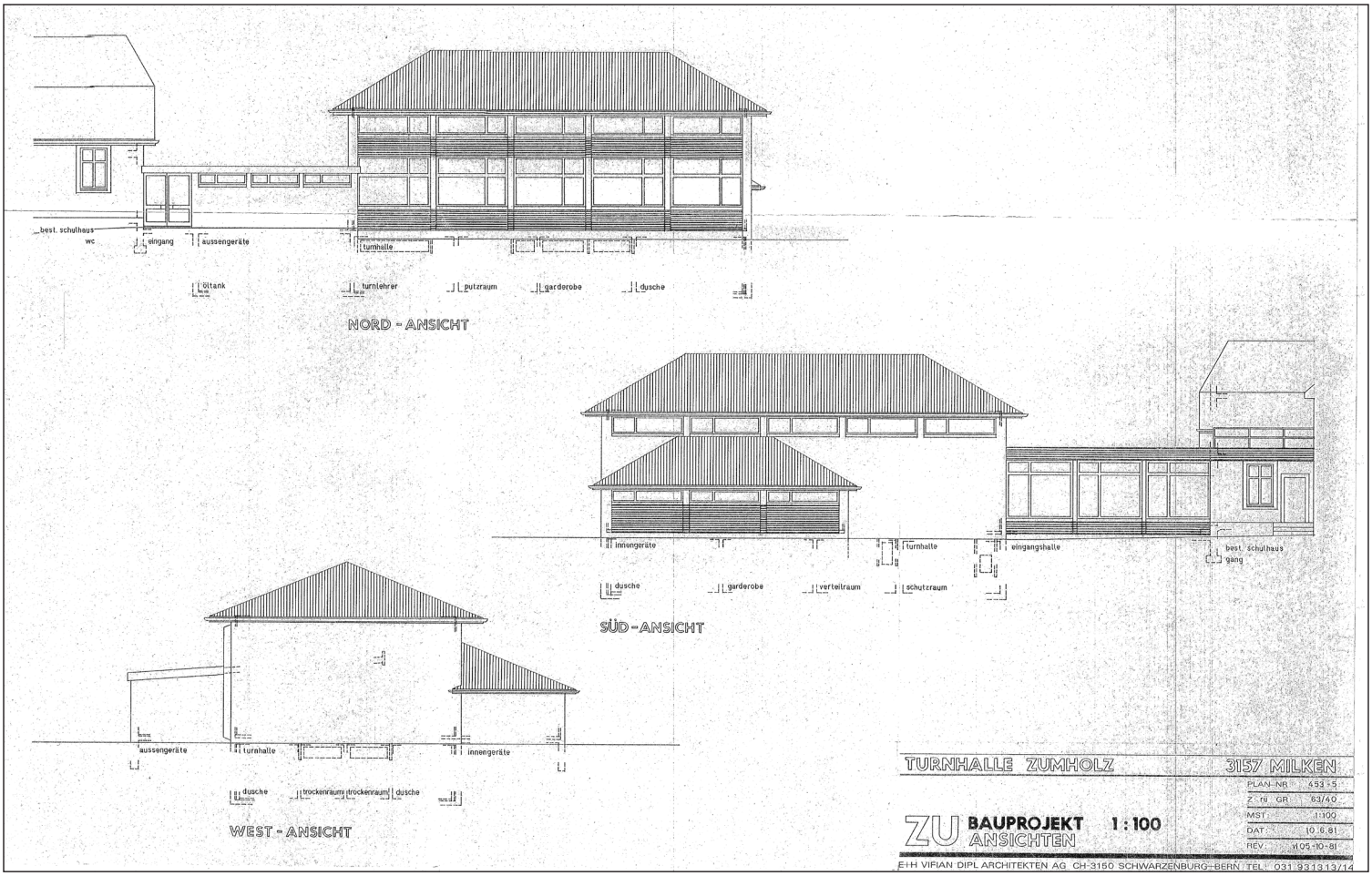
Grundriss Dachgeschoss Schulgebäude



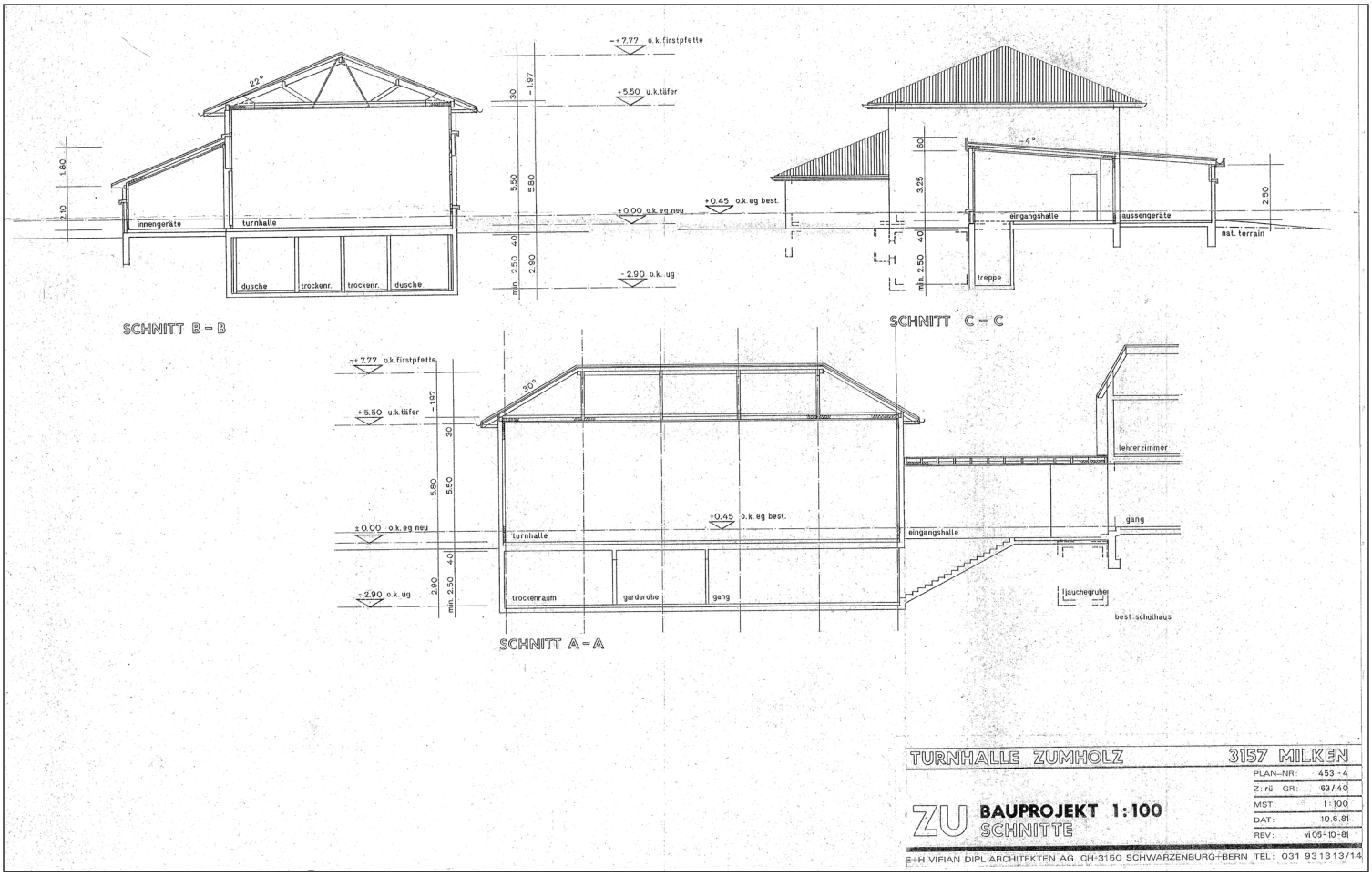
Grundriss Turnhalle / Schulhaus UG



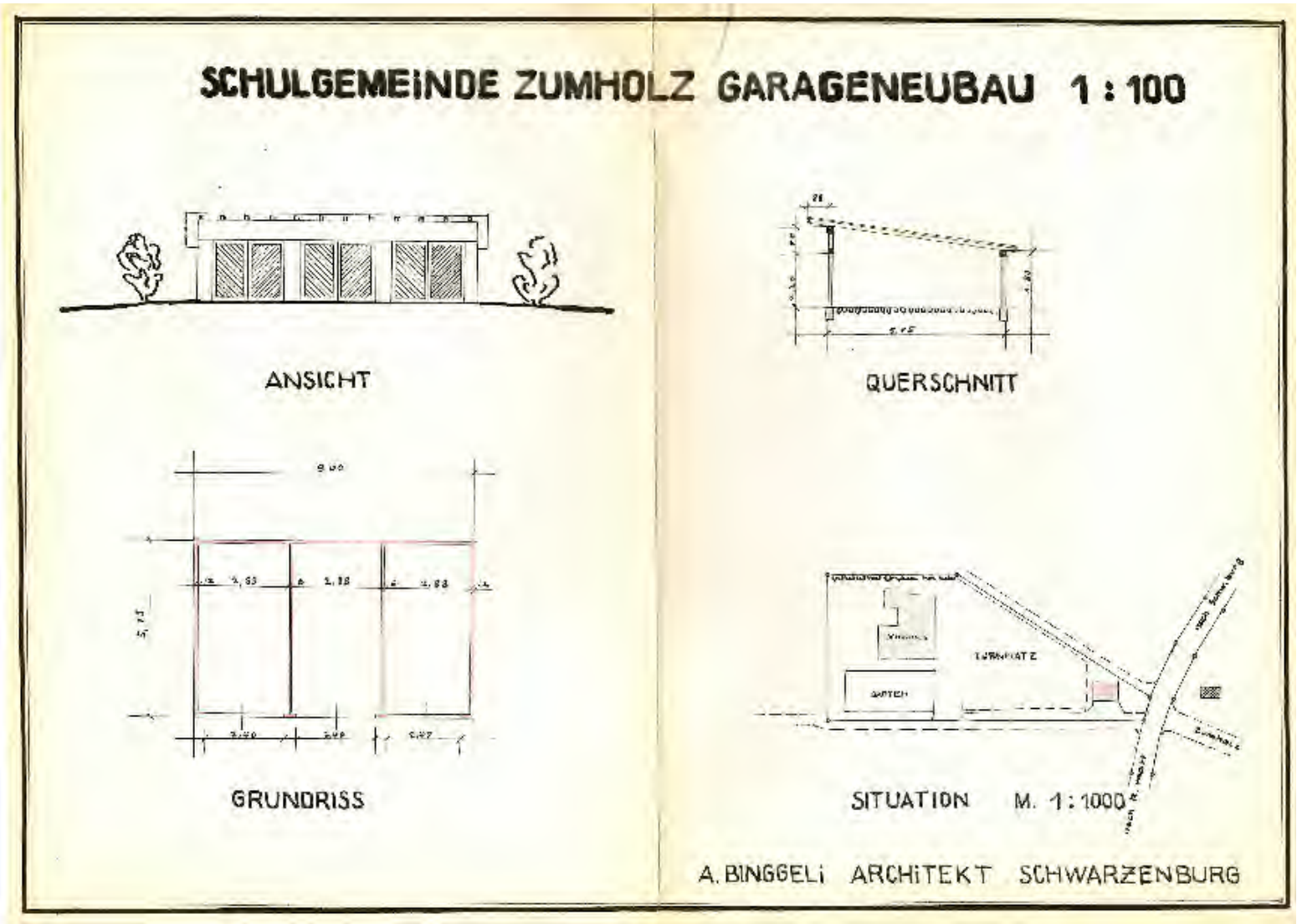
Grundriss Untergeschoss Turnhalle / Schulgebäude EG



Fassadenansichten Turnhalle



Querschnitte Turnhalle



Grundriss / Ansicht / Querschnitt Garage

8 IMPRESSIONEN

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

BUMA

9 KONTAKT

Richtpreise	CHF 1'350'000.- ganze Liegenschaft CHF 950'000.- im Baurecht
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung

Nadia Wyss

Michel Wyss

Christoph Krebs