



## Gebäude-Ensemble mit Umnutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten

Historischer Gasthof mit Wirtewohnung, Wohn-/Gewerbehaus, Bauland

\* 5.1 % Bruttorendite - Bei Vollvermietung mit aktuell vermietbaren Flächen \*

## AUSKUNFT UND VERKAUF

Gilgen Immobilien AG  
Postweg 5  
3150 Schwarzenburg  
031 732 03 70  
info@gilgen-immo.ch  
www.gilgen-immo.ch



Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl wir all unsere Sorgfalt darauf verwendet haben, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, können wir keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdocumentation wird ausgeschlossen.

## INHALTSVERZEICHNIS

ANGEBOT	5
VORSTELLUNG GASTHOF	7
VORSTELLUNG SCHEUNE	9
ÜBERSICHT RAUMPROGRAMM	11
VORSTELLUNG BAULAND	13
ANGEBOT MIT POTENZIAL	15
NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN	17
ORT/LAGE	19
GEMEINDE	21
BILDER BÄREN EG	22
BILDER BÄREN OG	33
BILDER BÄREN SAAL	37
BILDER BÄREN DG	40
BILDER SCHEUNE	42
BILDER SCHEUNE WOHNUNG	46
BILDER UMGEBUNG	52
PLAN UNTERGESCHOSS	54
PLAN ERDGESCHOSS	55
PLAN OBERGESCHOSS	56
SCHNITT	57
FASSADEN SÜDWEST/NORDWEST	58
FASSADEN NORDOST/SÜDOST	59
KATASTERPLAN	61
ZONENPLÄNE	63
ZUSAMMENFASSUNG GEBÄUDEDATEN	65
VORGEHEN KAUFABLAUF	67
EINTRAG	68
BAUINVENTAR	68
GRUNDBUCHAUSZUG 2320	69
GVB-AUSZUG GASTHOF	70
GVB-AUSZÜGE NEBENGEBÄUDE UND GARAGE	71

*Erkenne die Möglichkeiten in jeder Herausforderung,  
denn in den Hindernissen liegt das Potenzial für dein Vorwärtskommen.*









Die Dorfburgergemeinde sieht im Verkauf des Bären-Areals eine Chance, den Erhalt und Weiterbetrieb der bedeutenden Objekte langfristig sicherzustellen zu können. Ein neuer Eigentümer kann flexibler und unabhängiger Entscheidungen treffen, was ihm mehr Möglichkeiten eröffnet, die Gebäude wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen und die Liegenschaften weiterzuentwickeln.

## Gestaltungsmöglichkeiten

### Struktur und Lage bieten Potenzial für verschiedene Nutzungsformen

Das in Albligen zum Verkauf stehende Gebäude-Ensemble besteht aus

- dem historischen Gasthof Bären,
- einem vermieteten Gewerbe-/Wohnhaus und
- ca. 4'000 m<sup>2</sup> unerschlossenem Bauland.

Der Bären und die dazugehörige Scheune bilden ein örtlich markantes Ensemble und prägen das Ortsbild von Albligen.

Albligen ist ein lebendiges Dorf, das für seine Gemeinschaft und seinen Zusammenhalt bekannt ist. Es liegt wunderbar ländlich, bietet durch die zentrale Lage und die gute Anbindung - die Autobahnauffahrt ist in nur 7 Minuten erreichbar - ideale Lebens-, Wohn und Gewerbe-Bedingungen. Investoren profitieren von der guten Erreichbarkeit

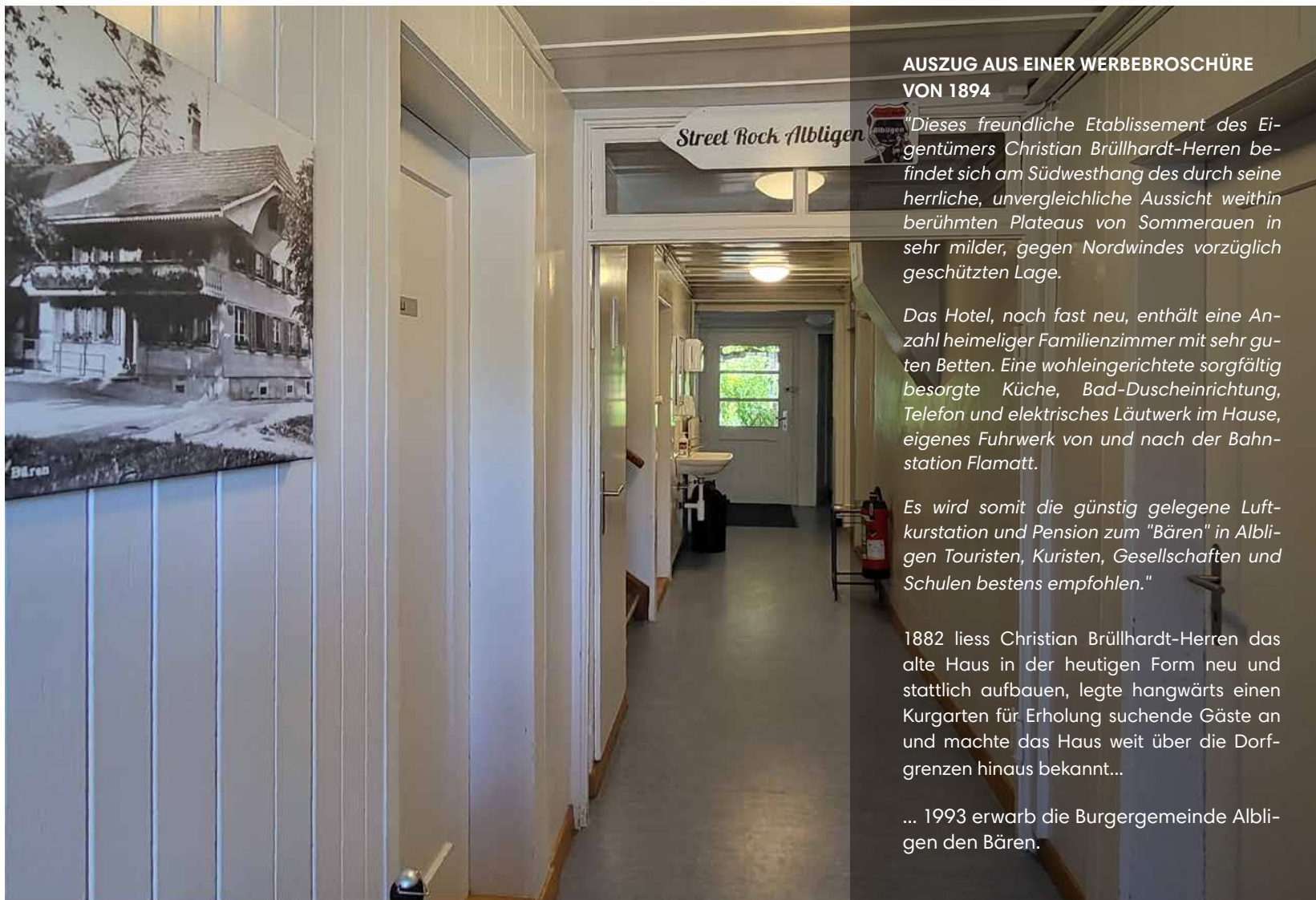
und von einer Bevölkerung, die neuen Ideen offen gegenübersteht und diese aktiv unterstützt.

Nachdem die Suche nach einem Pächter leider erfolglos blieb, ist die Ausgangslage des Bären-Areals mit wichtiger Zentrumsfunktion offen, die Zukunft ungeschrieben.

Selbstverständlich wäre die Weiterführung des Gasthofs, ob als geführter Familienbetrieb oder als innovativer Klein-Gastrobetrieb im Nebenerwerb, für die Region der wahre Glücksfall und wünschenswert. Dank des Ausbau- und Umnutzungspotenzials sind verschiedene Nutzungen möglich, die es gilt auszuschöpfen. Einzig zählt und wichtig ist, dass die für das Dorfbild bedeutenden Gebäude erhalten und belebt bleiben.

Das Areal bietet nicht nur eine unterhaltene Bausubstanz und zwei weiter entwickelbare Liegenschaften, sondern auch ein sonniges Grundstück, das sich durch seine von der Strasse abgewandten Lage perfekt für die Gestaltung eines Gartenparadieses oder zur Beweidung für Hobbytierhaltung eignet, oder es kann mit einem Bauprojekt erschlossen werden.

Mit einem Engagement in dieses nutzungsreiche Areal kann nicht nur die Wirtschaftlichkeit der Gebäude gesteigert werden, sondern es kann auch von einer attraktiven Anlage mit langfristigem Potenzial profitiert werden.



#### AUSZUG AUS EINER WERBEBROSCHÜRE VON 1894

*"Dieses freundliche Etablissement des Eigentümers Christian Brüllhardt-Herren befindet sich am Südwesthang des durch seine herrliche, unvergleichliche Aussicht weithin berühmten Plateaus von Sommerauen in sehr milder, gegen Nordwindes vorzüglich geschützten Lage.*

*Das Hotel, noch fast neu, enthält eine Anzahl heimeliger Familienzimmer mit sehr guten Betten. Eine wohleingerichtete sorgfältig besorgte Küche, Bad-Duscheinrichtung, Telefon und elektrisches Läutwerk im Hause, eigenes Fuhrwerk von und nach der Bahnstation Flamatt.*

*Es wird somit die günstig gelegene Luftkurstation und Pension zum "Bären" in Albligen Touristen, Kuristen, Gesellschaften und Schulen bestens empfohlen."*

1882 liess Christian Brüllhardt-Herren das alte Haus in der heutigen Form neu und stattlich aufbauen, legte hangwärts einen Kurgarten für Erholung suchende Gäste an und machte das Haus weit über die Dorfgrenzen hinaus bekannt...

... 1993 erwarb die Burgergemeinde Albligen den Bären.



Was für Geschichten der Bären Korridor wohl erzählen könnte! Jahrzehntlang hat er die Gäste empfangen und sie ins gemütliche Säli, in die gesellige Gaststube, in den repräsentativen Saal und in die herrliche Gartenwirtschaft geführt.

«Dr Bäre», ein Ort an dem Gemeinschaft gelebt und Erinnerungen geschaffen wurden.

## Historischer Zeitzeuge

Vom gastlichen Kurhotel zum wichtigen Treff- und Mittelpunkt des Dorfes

Auf der rechten Korridor-Seite befindet sich die **traditionelle Gaststube mit 45 Sitzplätzen**. Weiter geht es neben dem Kellerabgang und den WC-Anlagen zur traumhaften **Gartenterrasse, wo 54 Gäste** unter der imposanten Linde einen wunderbaren Schattenplatz finden.

Links geht es ins gemütliche **Säli mit 35 Plätzen** und in die sehr gut ausgestattete Gastküche mit Kühlraum und Büro. Für grössere Veranstaltungen geht es über die Treppe, durch die **Bar** in den **beeindruckenden Bären-Saal mit 120 Sitzplätzen**.

Die **renovierte 3.5-Zimmer-Wirte-Wohnung** im Obergeschoss sowie das imposante Dachgeschoss, das bisher als Lagerraum genutzt wurde, runden das grosszügige Volumen des Gasthofs ab.

Beide Bären-Gebäude sind an die Fernwärme angeschlossen, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren. Für die Parkierung besteht auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein Parkplatznutzungsrecht, mit dem genügend Abstellplätze sichergestellt werden.

Mit dem fairen Kaufpreis wird eine **umfangreiche Gastro-Einrichtung** (Gross-/Klein-Inventar) übernommen, was zusätzlich zum attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis beiträgt.

Aufgrund der regelmässigen Investitionen kann der Zustand der Gasträume und Betriebsinfrastruktur als ansprechend und gut bezeichnet werden.

### SCHLUMMERNDEN POTENZIAL

Der Bären-Saal ist ein besonderes Schmuckstück. Er kann entweder als mietbarer Eventraum weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich bleiben oder als einzigartige Loft-Wohnung mit sonnigem Traumgarten zur Vermietung oder Eigennutzung ausgebaut werden. Wie auch immer, in diesem Raum steckt exklusiver Mehrwert.

Gemäss Grobstudie könnten im Bären **4 attraktive Wohnungen** (inkl. Loft) ausgebaut werden.

### AUSZUG INVESTITIONS-ÜBERSICHT

• 2023	Ersatz Fenster Gaststube	34'300
• 2022	div. Unterhaltsarbeiten	22'000
• 2019	Sanierung Wirte-Wohnung	111'000
• 2018	Malerarbeiten	12'000
• 1997	Dachstock (neu)	75'000
• 1995	Säli, Küche (Renovierung)	43'000



Wie für die Erbauungszeit üblich, wurde auch der Bären Albligen mit einem Ökonomiegebäude ausgestattet. So konnte das hauseigene Fuhrwerk in der „Bäre Schüür“ untergestellt und das Futter eingelagert werden. Auch die Pferde der Hotelgäste fanden dort einen Einstellplatz, wenn sie in der für ihre gute Luft bekannten Region einen Kuraufenthalt machten.

## Von der Scheune...

... zum geräumigen Wohn- und  
Gewerbehaus

Heute trifft im Erdgeschoss der Bären Scheune Tradition auf Rockabilly. "Bei "Gwafför Kerstin" erwartet dich erstklassiger Service in einem Ambiente, das dich in die goldene Ära des Rock'n'Rolls versetzt. Kerstin beherrscht ihr Handwerk und zelebriert die Friseurkunst in Perfektion – hier wird der Coiffeurbesuch zum Erlebnis."

Zum gut laufenden Salon gehört eine Teeküche, ein WC und ein Lagerraum.

Im EG ist ein weiterer Raum als Lager vermietet.

Das OG beherbergt eine heimelige, renovierte 3.5-Zimmerwohnung mit traumhaftem Gartensitzplatz.

Die besondere Wohnatmosphäre in unmittelbarer Nähe zur Kirche wird von den Mietern als sympathisch bezeichnet. Das Glockengeläut gehöre nach kurzer Zeit zum festen Bestandteil des Lebens. Es störe nicht und wird als nicht beeinträchtigend empfunden; vielmehr wird der regelmässige Klang als beruhigendes Element wahrgenommen.

### SCHLUMMERNDEN POTENZIAL

In der Bären-Scheune schlummert nebst der bereits umgenutzten Gewerbe- und Wohnfläche weiteres Ausbaupotenzial.

Besonders das Dachgeschoss, mit der sichtbaren Dachstuhl-Balkenkonstruktion, eröffnet wunderbare Zusatz-Möglichkeiten.

Gemäss Grobstudie könnten zu den 2 bestehenden Einheiten noch **2 weitere Gewerbe- oder Wohneinheiten** ausgebaut werden.

### AUSZUG INVESTITIONS-ÜBERSICHT

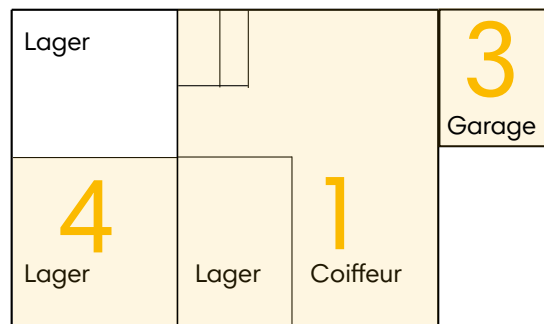
• 2021	Sanierung Boden	4'100
• 2020	Sanierung Wohnung	21'000
• 2000	Ladeneinbau EG	70'300
• 1999	Neues Dach (Unterdach, Ziegel)	39'000
• 1995	Wohnung (Heizung, Ab-/Wasser)	70'000



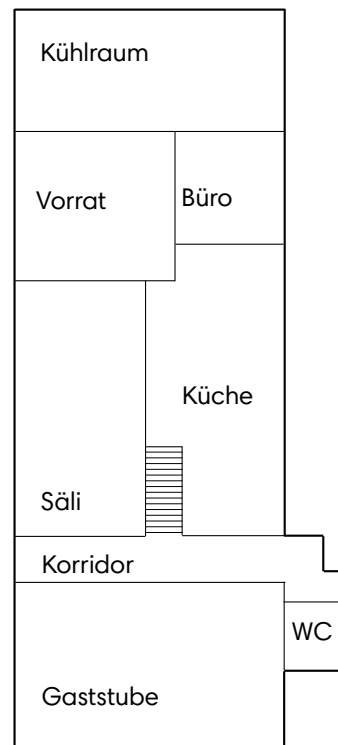
Situation HEUTE

ERDGESCHOSS

SCHEUNE

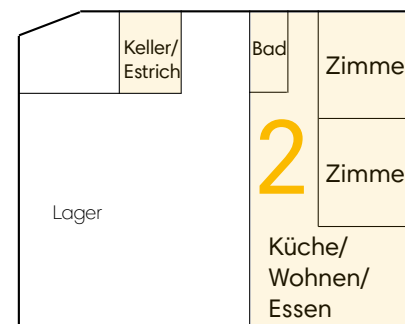


GASTHOF BÄREN

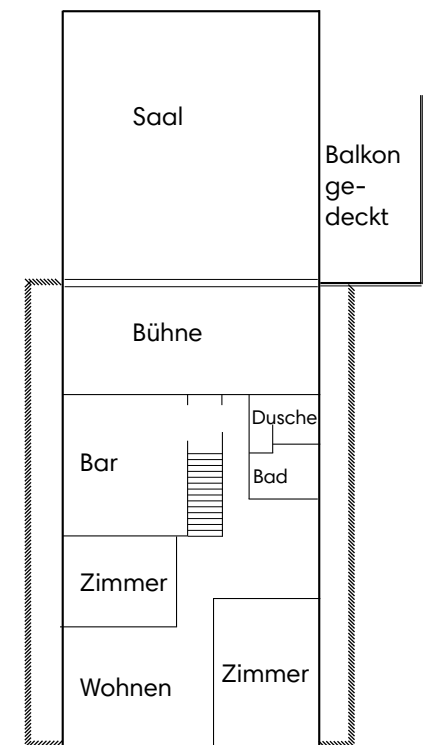


OBERGESCHOSS

SCHEUNE



GASTHOF BÄREN



ÜBERSICHT  
RAUMPROGRAMM

MIETERSPIEGEL  
SCHEUNE

1	Gewerbefläche	CHF	500	exkl. NK
2	3.5-Zimmerwohnung	CHF	970	inkl. NK
3	Garage	CHF	100	
4	Lager	CHF	80	

MIETERSPIEGEL  
GASTHOF BÄREN

Aktuell keine Vermietung	
Gasthof/Wohnung	CHF 3'600 exkl. NK

## 5.1 % Bruttorendite

bei Vollvermietung mit den aktuell  
vermietbaren Flächen

RAUMANGEBOT  
SCHEUNE

ERDGESCHOSS

• Gewerbe	57 m <sup>2</sup>
• Lager Gewerbe	17 m <sup>2</sup>
• Lager	21 m <sup>2</sup>

OBERGESCHOSS

• 3.5-Zimmer	65 m <sup>2</sup>
• Lager	49 m <sup>2</sup>

DACHGESCHOSS

• Lager	100 m <sup>2</sup>
---------	--------------------

RAUMANGEBOT  
GASTHOF BÄREN

UNTERGESCHOSS

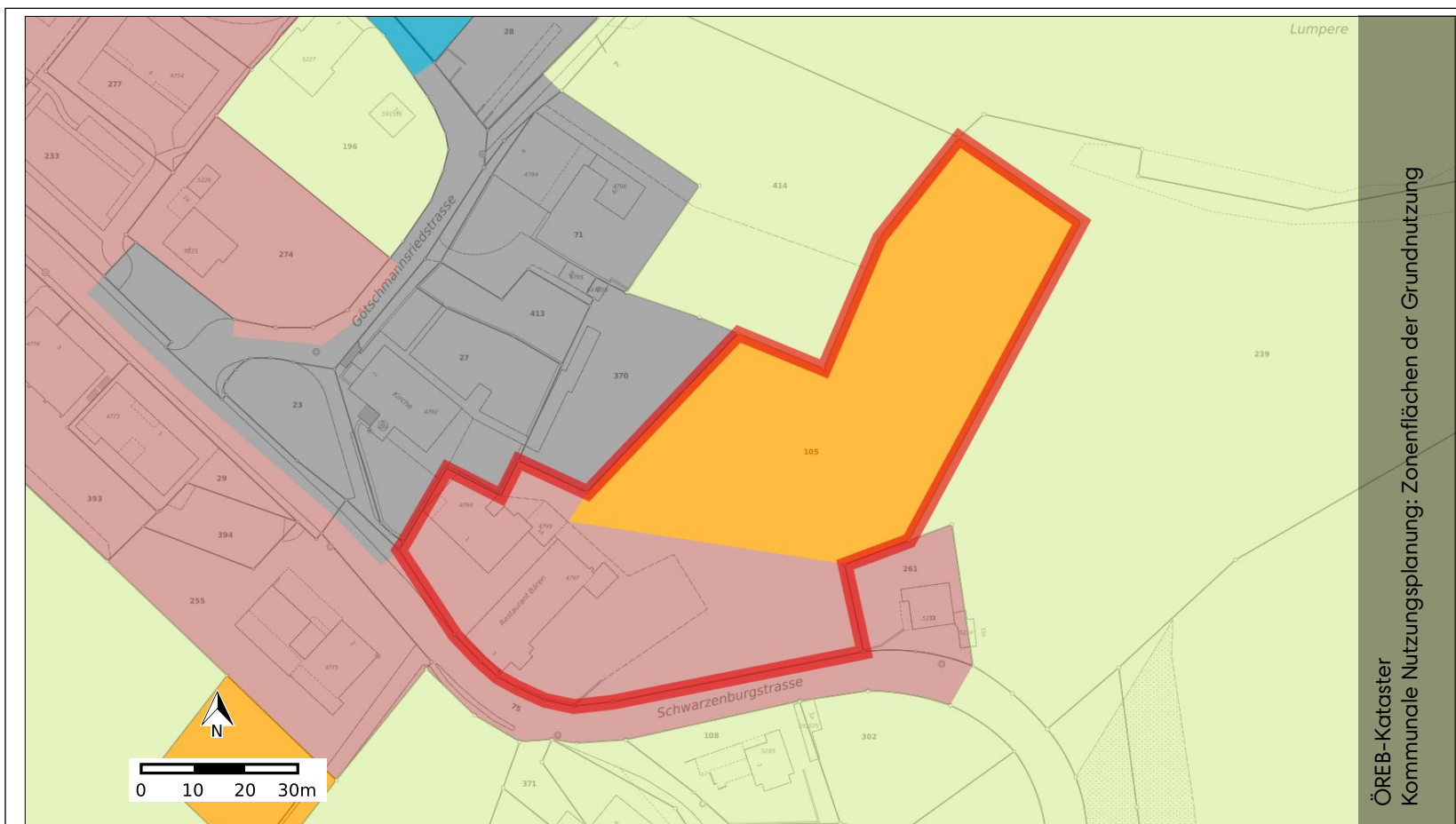
- 3 Keller



ERDGESCHOSS

• Gaststube	47 m <sup>2</sup>
• Säli	36 m <sup>2</sup>
• Küche	40 m <sup>2</sup>
• Küchenbüro	12 m <sup>2</sup>
• Kühlraum/Vorrat	37 m <sup>2</sup>
• Heizungsraum	

OBERGESCHOSS

• Wirtewohnung	80 m <sup>2</sup>
• Bar	20 m <sup>2</sup>
• Saal/Bühne	121 m <sup>2</sup>



Legende beteiligter Objekte	Typ			Anteil	Anteil in %
		Wohnzone_W2_(Albligen)		3446 m <sup>2</sup>	58.6%
		Kernzone_K_(Albligen)		2437 m <sup>2</sup>	41.4%



Zum Bären Areal gehört die Baulandparzelle "Bärenmatte". Die Bärenmatte umfasst 3'446 m<sup>2</sup> Bauland, Wohnzone 2.

Die attraktive Süd-West-Ausrichtung garantiert eine gute Besonnung und die leichte Hanglage eine freie Aussicht.

## Bärenmatte

Sonnige Baulandparzelle  
für bis zu 9 Reiheneinfamilienhäuser

### STUDIE FÜR ERSCHLIESSUNG UND WOHNÜBERBAUUNG

Im Zuge der Ortsplanung 95 wurde eine technische Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung für die Erschliessung der Bärenmatte in Auftrag gegeben.

Anfangs der 2000er-Jahre wurde im Zusammenhang mit einem geplanten Saal-Neubau die Erstellung eines Parkplatzes von 22 Plätzen für den Gasthof Bären mit einer neuen Zufahrt sowie die Realisierung einer Wohnüberbauung geprüft.

Für die Realisierung der Parkierung und der Bebauung wurden zwei Erschliessungsvarianten beim Strasseninspektorat angefragt. Eine Zustimmung wurde unter Vorbehalt und unter Berücksichtigung der Bedingungen, wie Einhaltung der minimalen Sichtdistanzen, der Anschluss-Steigung sowie der Entwässerung, in Aussicht gestellt.

Die Studie hat ergeben, dass nebst der Parkierung auf dem Grundstück bis zu 9 Reihenhäuser gebaut werden könnten.

Für eine geplante Projektentwicklung wird dem Käufer der Bericht der Studie – als Grundlage und Inspiration – selbstverständlich zur Verfügung gestellt.

Eine Erschliessung und Bebauung der Bärenmatte muss mit einem konkreten Baubewilligungsverfahren eingereicht und in diesem Rahmen geprüft werden.



ANGEBOT MIT  
POTENZIAL

---

Werden Sie Teil einer lebendigen Geschichte.

Schöpfen Sie aus dem Potenzial und lassen Sie dieses Areal weiterleben.

## Chancenreiches Gesamtpaket

Geschichte mit neuen Ideen und  
Möglichkeiten lebendig halten

### VERBINDUNG VON GESCHICHTE, ZEITGEMÄSSER NUTZUNG UND WIRTSCHAFTLICHER RENTABILITÄT

#### **Gasthof Bären - Erhaltenswertes K-Objekt**

Abklärungen mit der Denkmalpflege haben gezeigt, dass eine Umnutzung und ein Ausbau des als erhaltenswert eingestuften Bärens im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den Zielen der Denkmalpflege realisiert werden kann.

Die bestehende Gebäude-Ausgangslage bietet die Voraussetzungen, um die gewünschte Ablesbarkeit des historischen Aufbaus auch mit einer Umnutzung zu gewährleisten.

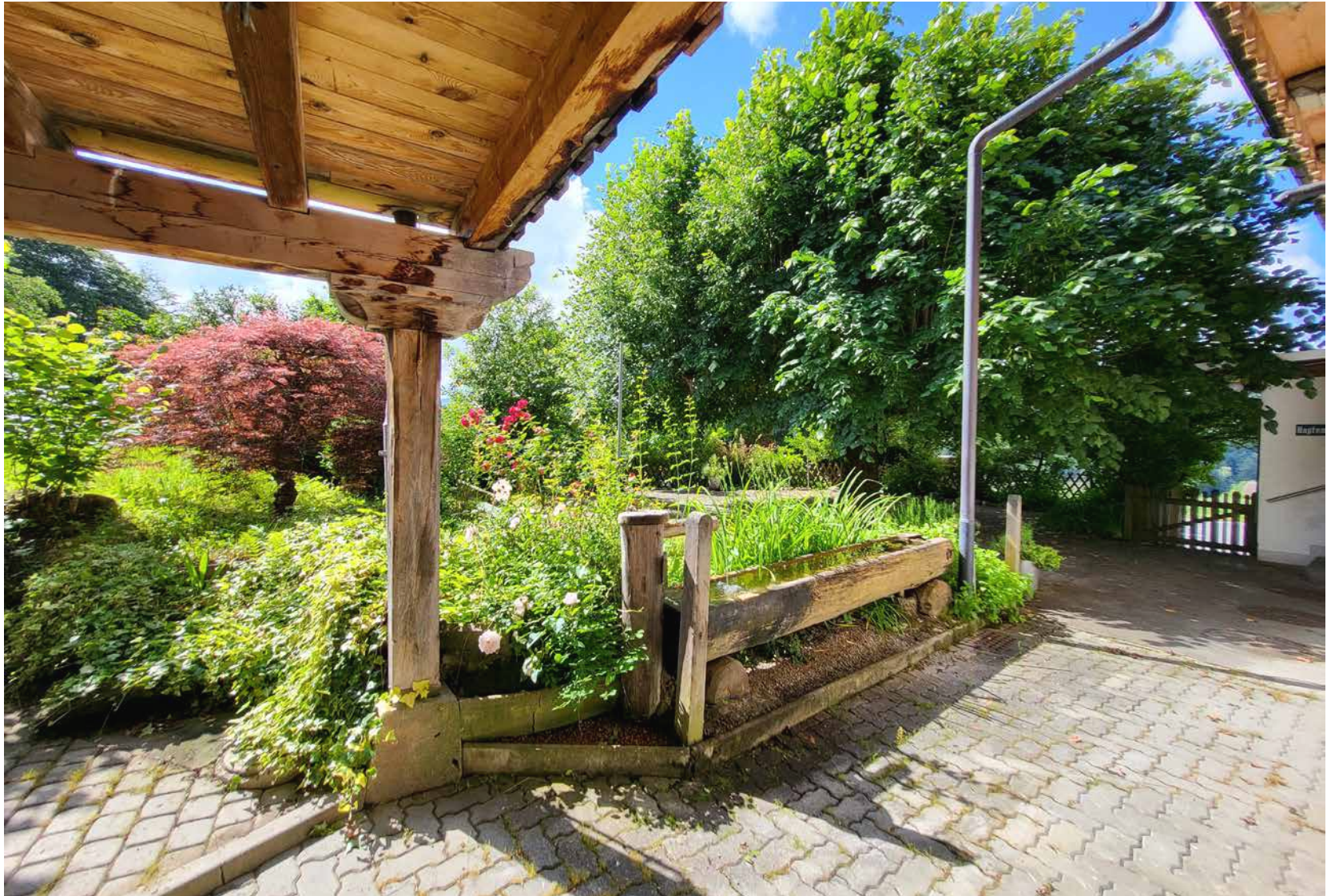
Durch eine geschickte Planung und Umsetzung, wie beispielsweise die optimale Platzierung der Erschliessung, kann das Gebäude zukunftsorientiert und effizient genutzt werden, ohne dabei seinen Charakter zu verlieren. Die frühzeitige Einbindung der Behörden ermöglicht eine optimale Lösungsfindung.

#### **Bären Scheune - Kein Eintrag im Bauinventar**

Das Nebengebäude wurde bereits teilweise umgebaut und erfolgreich umgenutzt. Dank der aktuellen Vermietung als kombiniertes Gewerbe- und Wohnhaus bietet das Objekt Potenzial für eine gewinnbringende Nutzung.

Mit der nichtausgeschöpften Ausbaufäche kann die Wirtschaftlichkeit dieses Gebäudes weiter optimiert werden.





Gefragt sind Macher, die vom Potenzial und fairen Preis-/Leistungsverhältnis dieses interessanten Gesamtpaketes profitieren möchten, in ihm ein erfolgsversprechendes "Projekt mit Möglichkeiten" erkennen und für dieses mit Entschlossenheit Lösungen finden wollen.

## Raum für kreative Macher und Gestalter

### Eine Investition in die Zukunft

Schaffen Sie ein privates grosszügiges Refugium, Realisieren Sie Mietwohnungen (8 Einheiten möglich), Gestalten Sie eine Gewerbenutzung oder Verwirklichen Sie eine nachhaltige Mischnutzung.

#### NUTZEN SIE DIE CHANCEN

- **KMUs, Handwerker, Architekten und Investoren** können hier ihr tatkräftiges Fachwissen und ihre Kompetenz unter Beweis stellen und attraktive Wohn- und Gewerbeflächen zur Vermietung oder Eigennutzung schaffen. Weiter könnte das Bauland erschlossen werden, um eine Überbauung mit gefragten Einfamilienhäusern zu realisieren.
- **Soziale Institutionen und Einrichtungen**, die alternative Lebens- und Arbeitsformen fördern möchten, können ein Projekt für Wohnen und

Arbeiten realisieren. Die Objekte mit der grossen Landfläche bieten Raum für Werkstätten, Möglichkeiten zur Tierhaltung, Landbewirtschaftung und Selbstversorgung.

- **Interessenten für kollektive Wohnformen** - Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnprojekte für mehrere Familien - bietet das Gebäudeensemble genügend Platz und Potenzial, um gemeinschaftliches Leben und Arbeiten unter einem Dach zu realisieren.
- **Visionäre und Natur-/Tierliebhaber**, die von einem Leben auf dem Land träumen, können hier Wohnen, Arbeiten und Hobbytierhaltung kombinieren. Und warum nicht im Nebenerwerb noch einen kleinen Gastbetrieb führen?

#### GESCHICHTE WEITERSCHREIBEN -

Erfüllen Sie den Wunsch der Dorfgemeinschaft und eröffnen Sie den Bären als Gastgeber

**Eigentümer-Gastronomen** finden im Gasthof Bären die perfekte Bühne für eine erfolgreiche Wiedereröffnung. In Kombination oder Partnerschaft mit einem Cateringbetrieb oder Event-Veranstalter könnte die Infrastruktur optimal ausgenutzt und es könnten zusätzliche Einnahmen erschlossen werden. Gehört Ihnen das Gebäude, können Sie unabhängig investieren, jede Verbesserung und Investition, die Sie tätigen, machen Sie für sich, sie bleiben Ihnen erhalten. Als Eigentümer profitieren Sie von den Mietzinseinnahmen der Bären Scheune, was die Tragbarkeit Ihres Geschäftsmodells erhöht und eine stabile Einnahmequelle gewährleistet.





DÖRE ALBLIGEN  
BILD : EDITH GILGEN



Es heisst, Albligen sei für das Schwarzenburgerland, was das Tessin für die Schweiz ist – die Sonnenstube.

Albligen liegt 699 m.ü.M. und gehört zur Gemeinde Schwarzenburg und zum Naturpark Gantrisch. Westlich grenzt es an den Kanton Freiburg. Im Osten, Richtung Schwarzenburg, fliesst der Grenzfluss, die Sense.

# Albligen

## Die Sonnenstube des Schwarzenburgerlandes

### VERKEHRSTECHNISCH INTERESSANT UND GUT ANGEBUNDEN

Das 400 Seelendorf bietet mit seiner sanften ländlichen Umgebung, seiner guten Anbindung und der zentralen Lage zwischen den Städten Bern und Freiburg ideale Lebens- und Wohn-Bedingungen.

Über die Kantonsstrasse Flamatt-Schwarzenburg ist der Gemeinde-Hauptort Schwarzenburg in 7 Autominuten erreichbar.

Post-Autokurse verbinden Albligen mit der Bahnstation Flamatt. Die Autobahnauffahrt ist nur 5 Kilometer entfernt.

### LANDLICHE IDYLLE MIT EINER LEBENDIGEN GEMEINSCHAFT

Hügelige Weiden, dichte Wälder und zauberhafte Ausblicke prägen das Albliger Landschaftsbild. Das malerische Dorf liegt am äusseren Ende des Schwarzenburgerlandes, "ännet der Sense" am sonnigen Südwest-Hang Höchi.

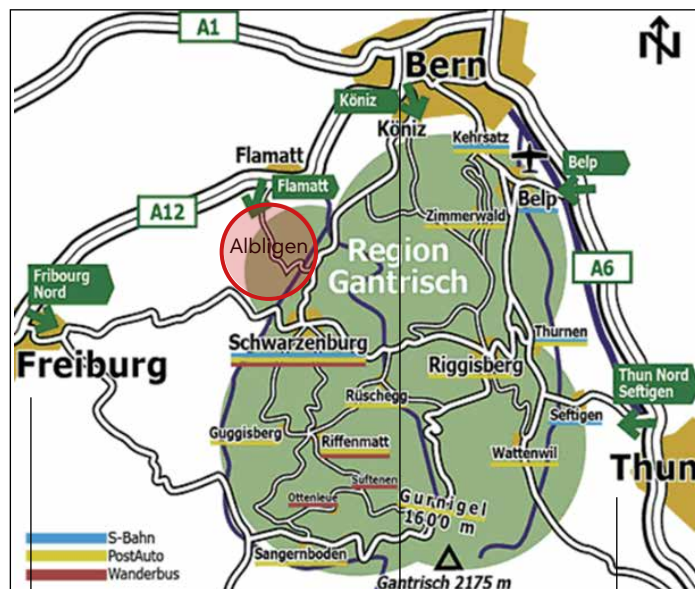
Es gibt nichts Herrlicheres als ein erfrischendes Bad in der nur 2 km entfernten Sense. Bei der Ruchmühlebrücke, die Albligen mit Schwarzenburg verbindet, finden Sie zahlreiche lauschige Badeplätze.

Den schönsten Fernblick weitem finden Sie auf dem Albliger Wasserreservoir.

Die durchmischte Altersstruktur der Bevölkerung sorgt für ein harmonisches Miteinander und eine gelebte Gemeinschaft. Das Dorfleben wird aktiv gepflegt – der Ortsverein unterstützt und organisiert mit den Traditionsvereinen Anlässe, die den Zusammenhalt und die Geselligkeit fördern.

Albligen ist ein Ort, an dem man sich verwurzelt fühlt, Freundschaften schliesst und die Vorzüge des ländlichen Lebens geniessen kann.

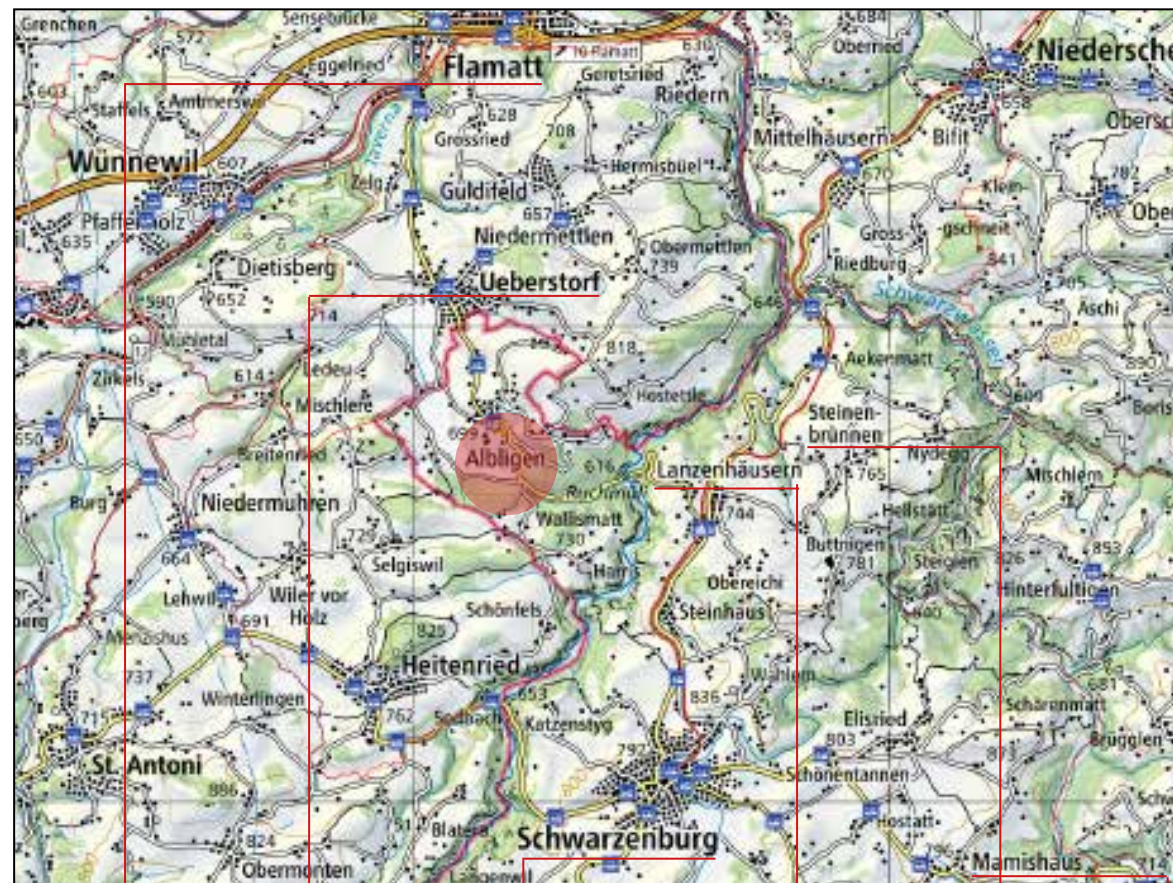
Leider ist der Bären, die gemütliche Dorfbeiz, seit einem Jahr geschlossen. Die aktiven und geselligen Albliger würden sich auf eine Wiederaufnahme des Betriebs freuen, damit sie ihre Feste "am Schärme" feiern und sich für gemütliche Runden zum Austausch treffen könnten.



FREIBURG  
24 km

BERN  
21 km

THUN  
36 km



FLAMATT  
5.3 km  
Autobahn  
Bahnhof  
Einkaufen

UEBERSTORF  
1.3 km  
Dorfbäckerei  
Prima-Sortiment  
Metzgerei

SCHWARZENBURG  
6.5 km  
Bahnhof  
Einkaufen/Arzt  
Sek: Schulbus

LANZENHÄUSERN  
3.5 km  
Bahnhof  
Volg

STEINENBRÜNNEN  
5.4 km  
KG  
Primarschule  
Schulbus

TÄNNLENEN  
10.2 km  
KG  
Primarschule  
Schulbus

## GEMEINDE

Schwarzenburg ist Teil des Naturpark Gantrisch:  
[www.gantrisch.ch](http://www.gantrisch.ch)

### GEMEINDE SCHWARZENBURG

Eingebettet in den Hügeln der Region Gantrisch, zwischen Sense und Schwarzwasser, liegt die Gemeinde Schwarzenburg mit den Dörfern Albligen, Mamishaus, Milken, Lanzenhäusern und Schwarzenburg sowie zahlreichen Weilern.

# Wohnort

## Zahlen, Fakten und Infrastruktur

Die Gemeinde Schwarzenburg erstreckt sich über eine Fläche von 44.8 km<sup>2</sup> und ist eingebettet in die Hügel der Region Gantrisch und umgeben von der Sense und dem Schwarzwasser.

### EINWOHNER

Stand 31.12.2023                      6'775

### STEUERN

Steueranlage	1.86 %
Liegenschaftssteuern	1.4 ‰ des amtl. Werts

### MIT DEM ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Albligen ist per Postauto erreichbar, welches vom Bahnhof Flamatt nach Albligen verkehrt.

### SCHULEN

Kindergarten	Steinenbrünnen/Tännlenen
1. - 6. Klasse	Steinenbrünnen/Tännlenen
7. - 9. Klasse	Schwarzenburg Dorf
Angebote	- Betreute Tagesschule/Mittags- tisch Schwarzenburg - Schülertransportsystem

### EINKAUFEN

1.3 km	Ueberstorf Dorfbäckerei, Metzgerei
3.5 km	Lanzenhäusern Volg (Sonntag geöffnet)
5.3 km	Flamatt coop, MIGROS, Denner, Detailisten
6.5 km	Schwarzenburg coop, MIGROS, Detailisten







Landgasthof Bären  
Albligen

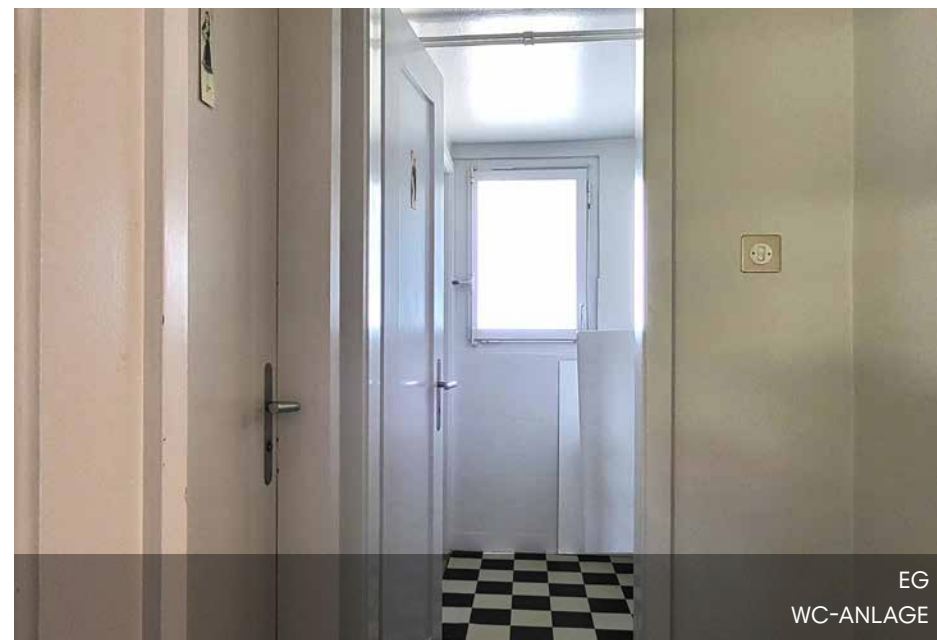
LANDGASTHOF BÄREN ALBLIGEN  
HEREINSPAZIERT - HERZLICH WILLKOMMEN



EG  
GASTSTUBE - 45 SITZPLÄTZE









EG  
GUT AUSGESTATTETE UND UNTERHALTENE GASTRO-KÜCHE





EG  
GASTROKÜCHE



EG  
KÜCHEN-BÜRO







GARTEN  
TRAUMHAFTER BÄREN GARTEN





GARTEN  
LAUSCHIGE GARTEN-WIRTSCHAFT UNTER KASTANIENBAUM



GARTEN  
IDYLLISCH PLÄTSCHERNDER HOLZBRUNNEN







4.5-ZIMMER-WIRTEWOHNUNG RENOVIERT







OG  
WIRTEWOHNUNG BAD MIT BADEWANNE



OG  
WIRETWOHNUNG - WOHNZIMMER





BILDER  
BÄREN SAAL



SAAL  
REPRÄSENTATIVER SAAL MIT BEDEUTENDEM WANDBILD - BIS 120 PLÄTZE







SAAL  
AUSGANG AUF BALKON UND IN DEN GARTENBEREICH

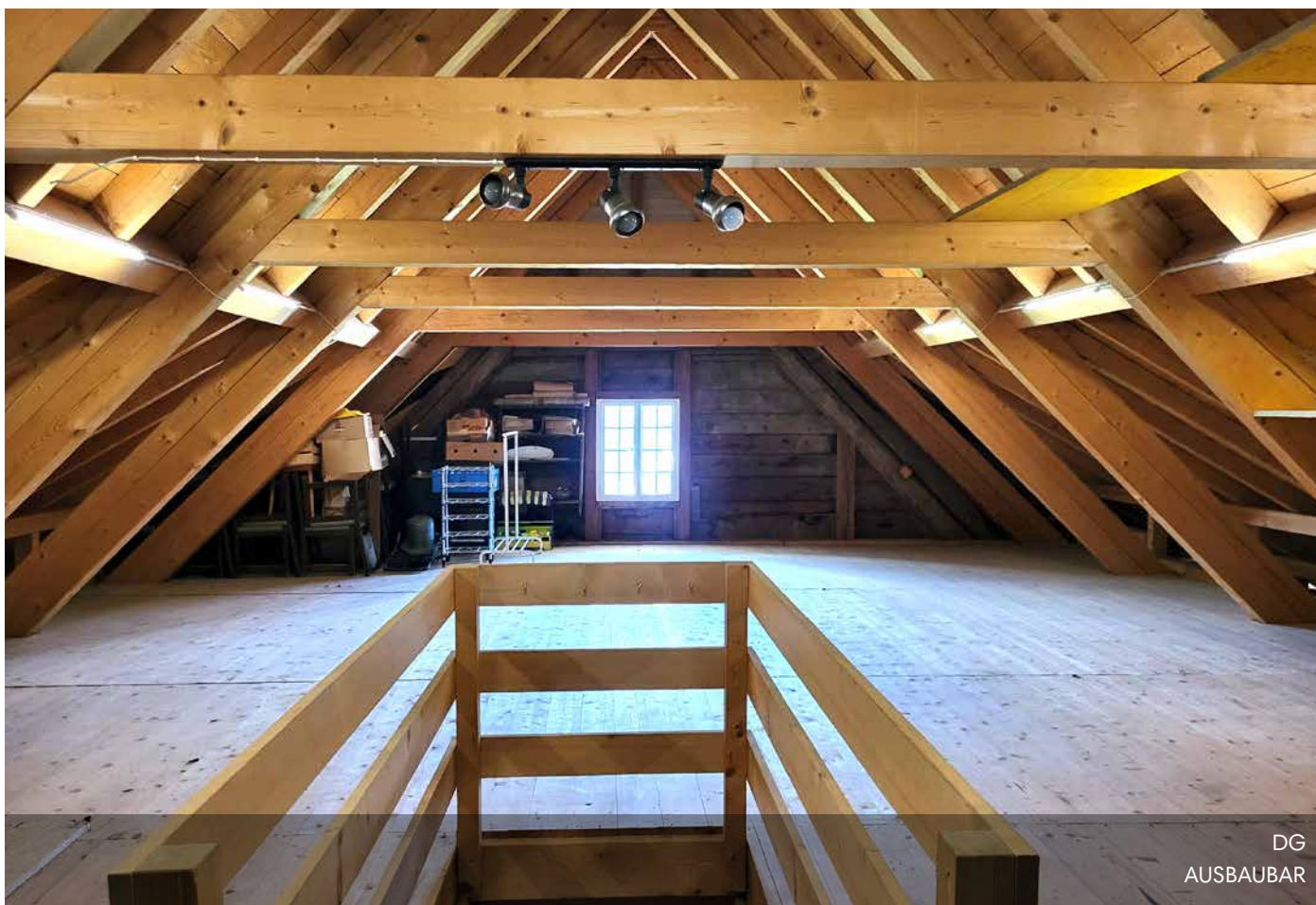


BILDER  
DG

---

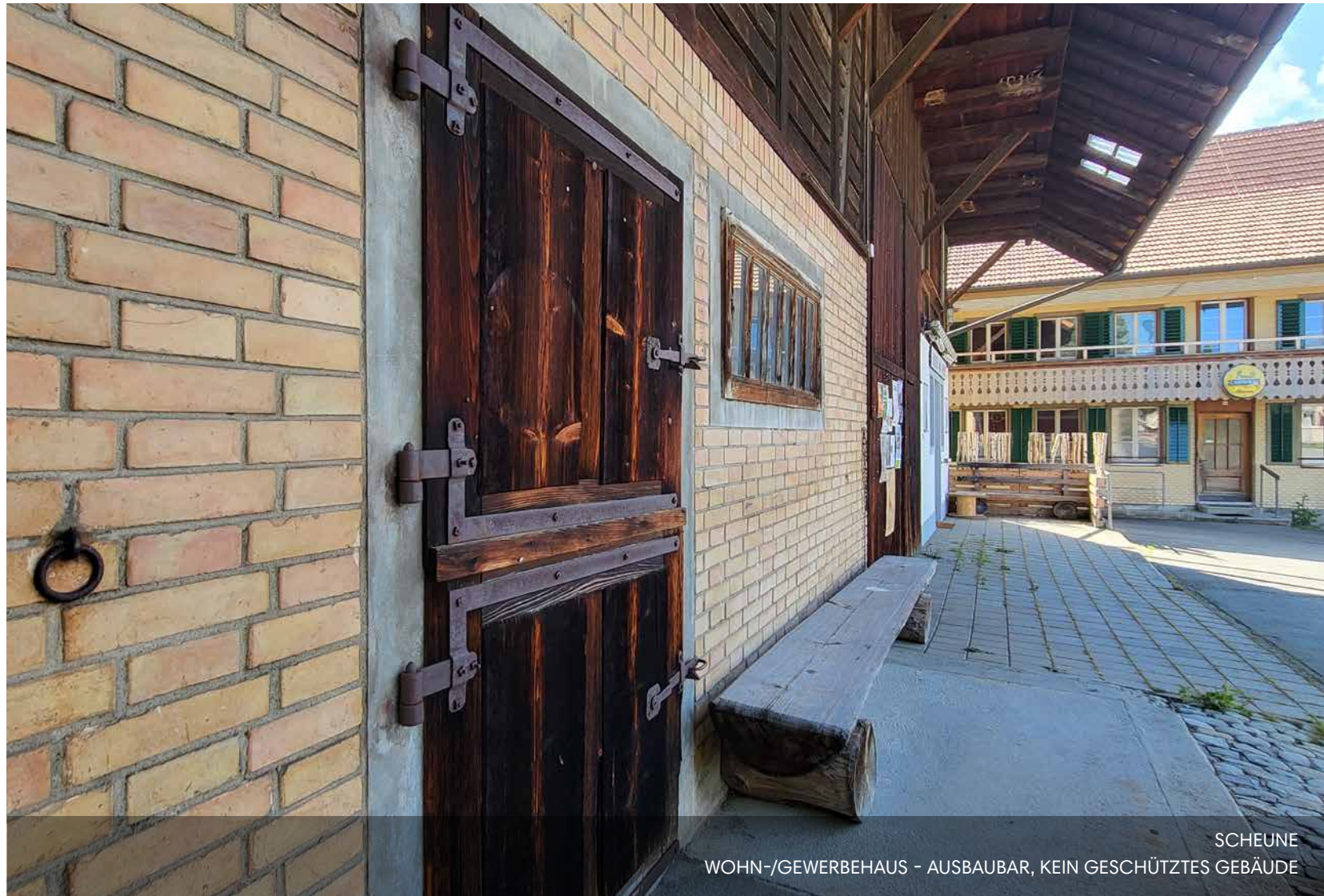


DG  
DACHSTUHL MIT UNTERDACH NEU ERSTELLT



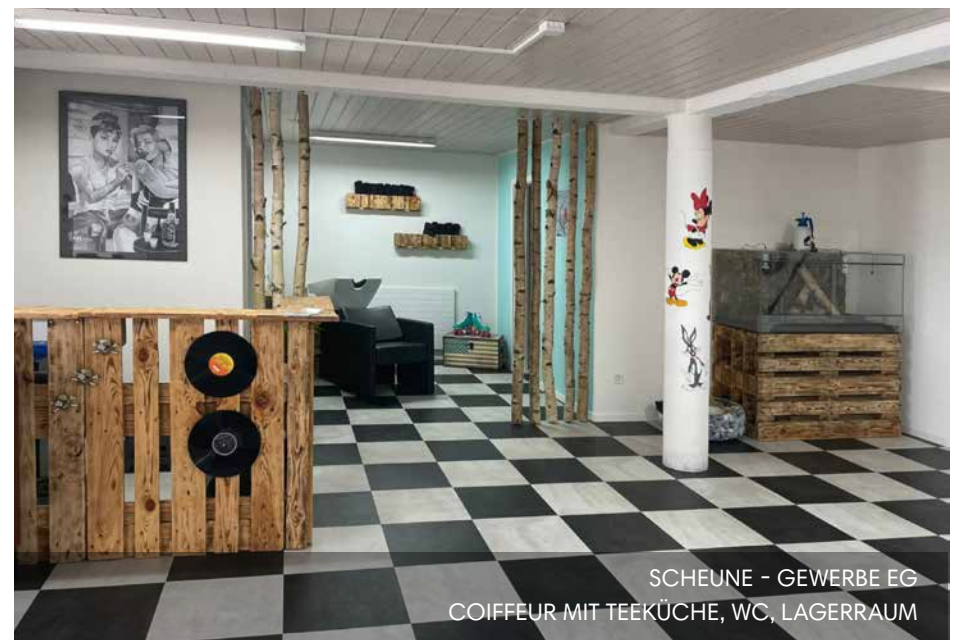
DG  
AUSBAUBAR

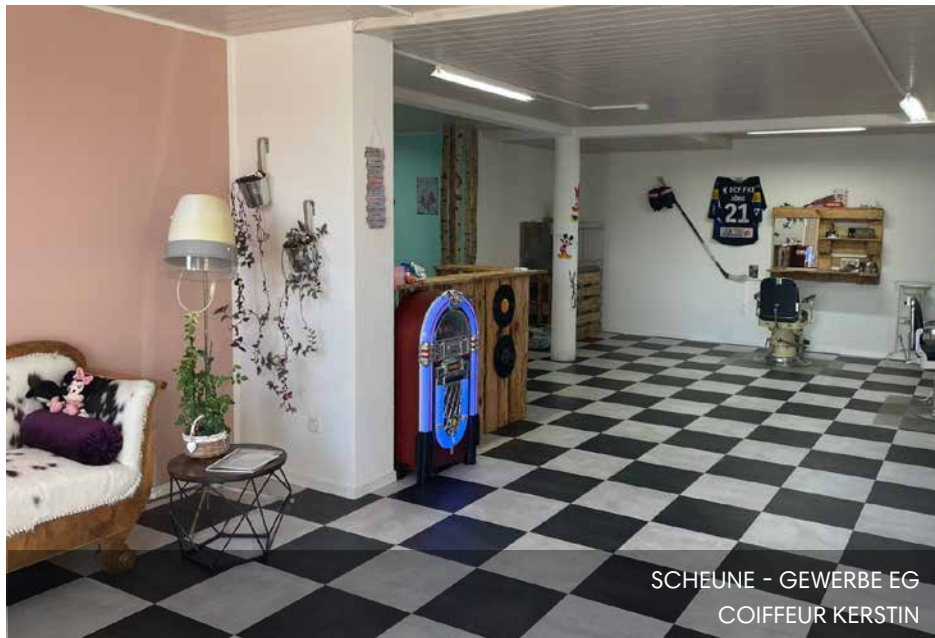


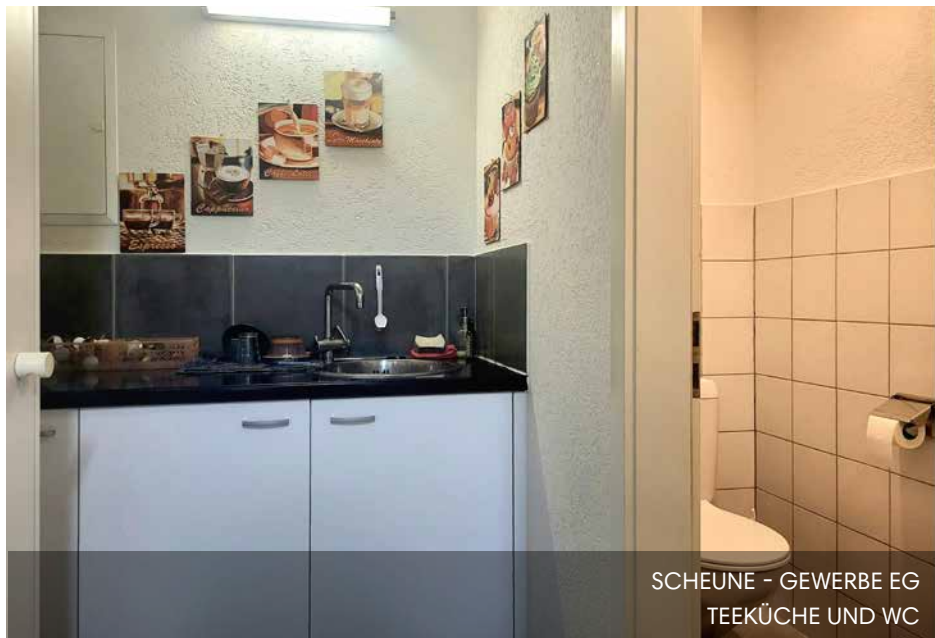


SCHEUNE  
WOHN-/GEWERBEHAUS - AUSBAUBAR, KEIN GESCHÜTZTES GEBÄUDE











BILDER  
SCHEUNE WOHNUNG



SCHEUNE - WOHNUNG OG  
3.5-ZIMMERWOHNUNG, 65 M2, RENOVIERT



SCHEUNE - WOHNUNG OG  
KÜCHE MIT WOHNUNGSEINGANG



SCHEUNE - WOHNUNG OG  
RENOVIERTES BAD MIT DUSCHE









SCHEUNE - WOHNUNG OG  
LAUSCHIGER SITZPLATZ





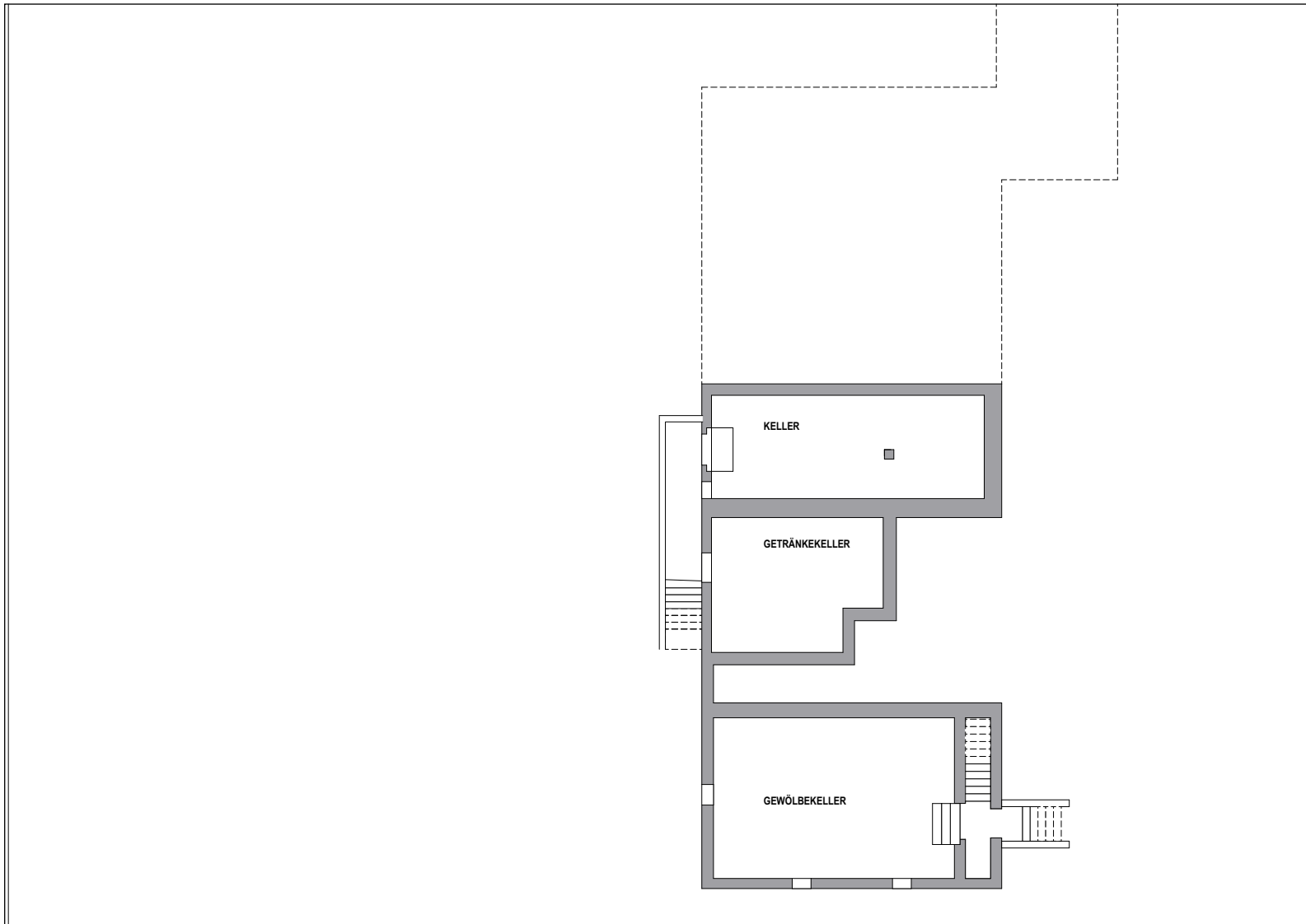






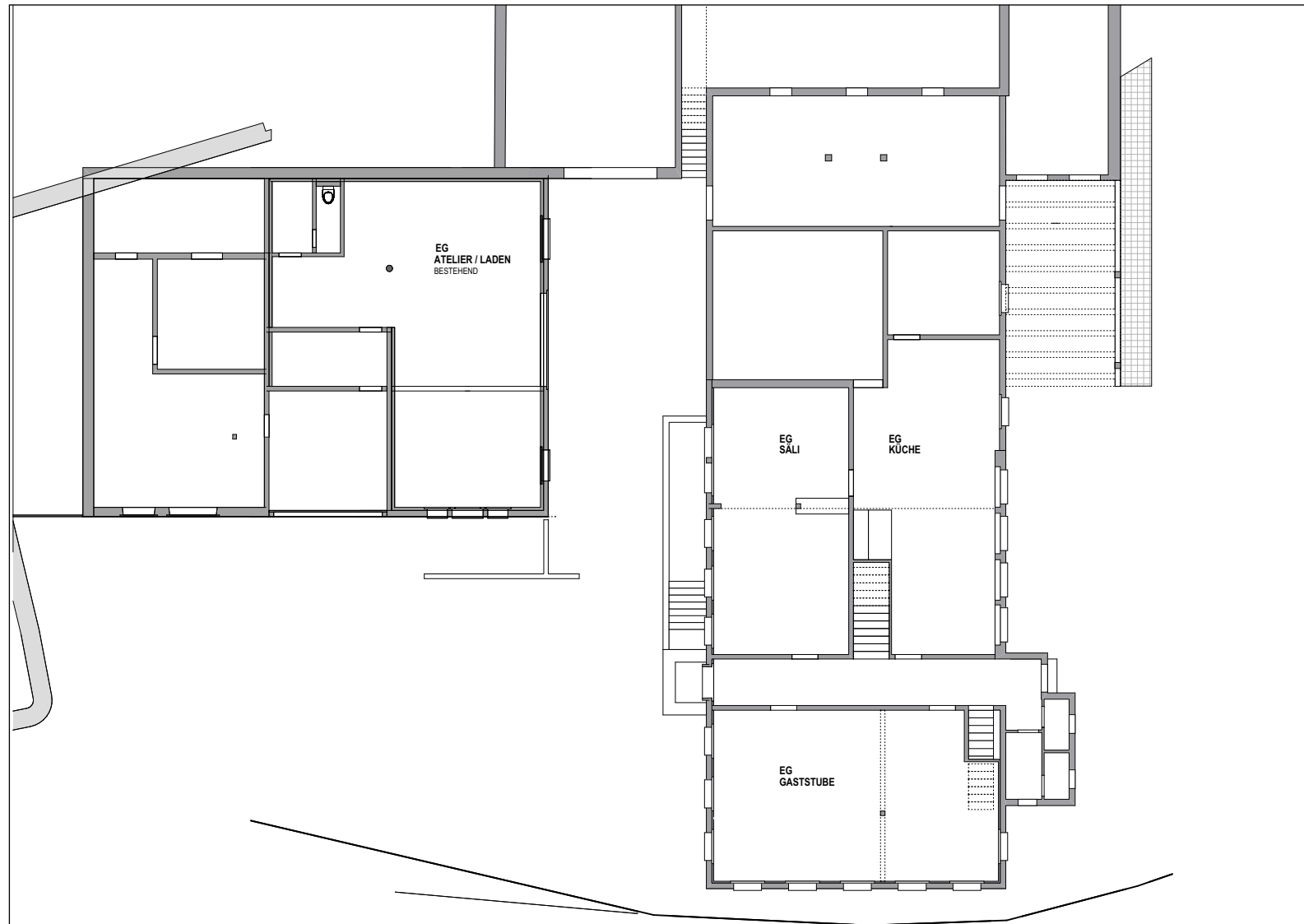


PLAN UNTERGESCHOSS

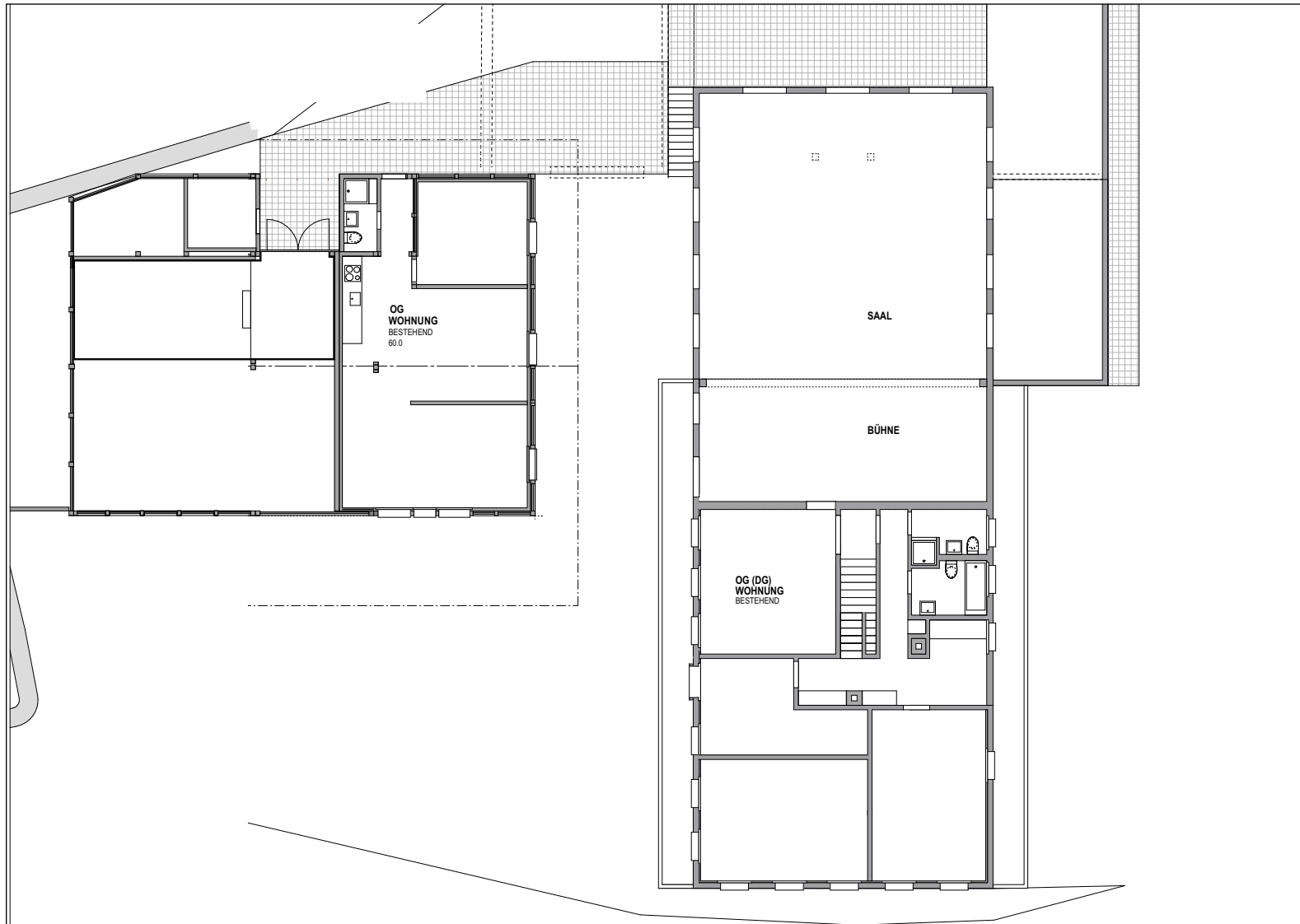




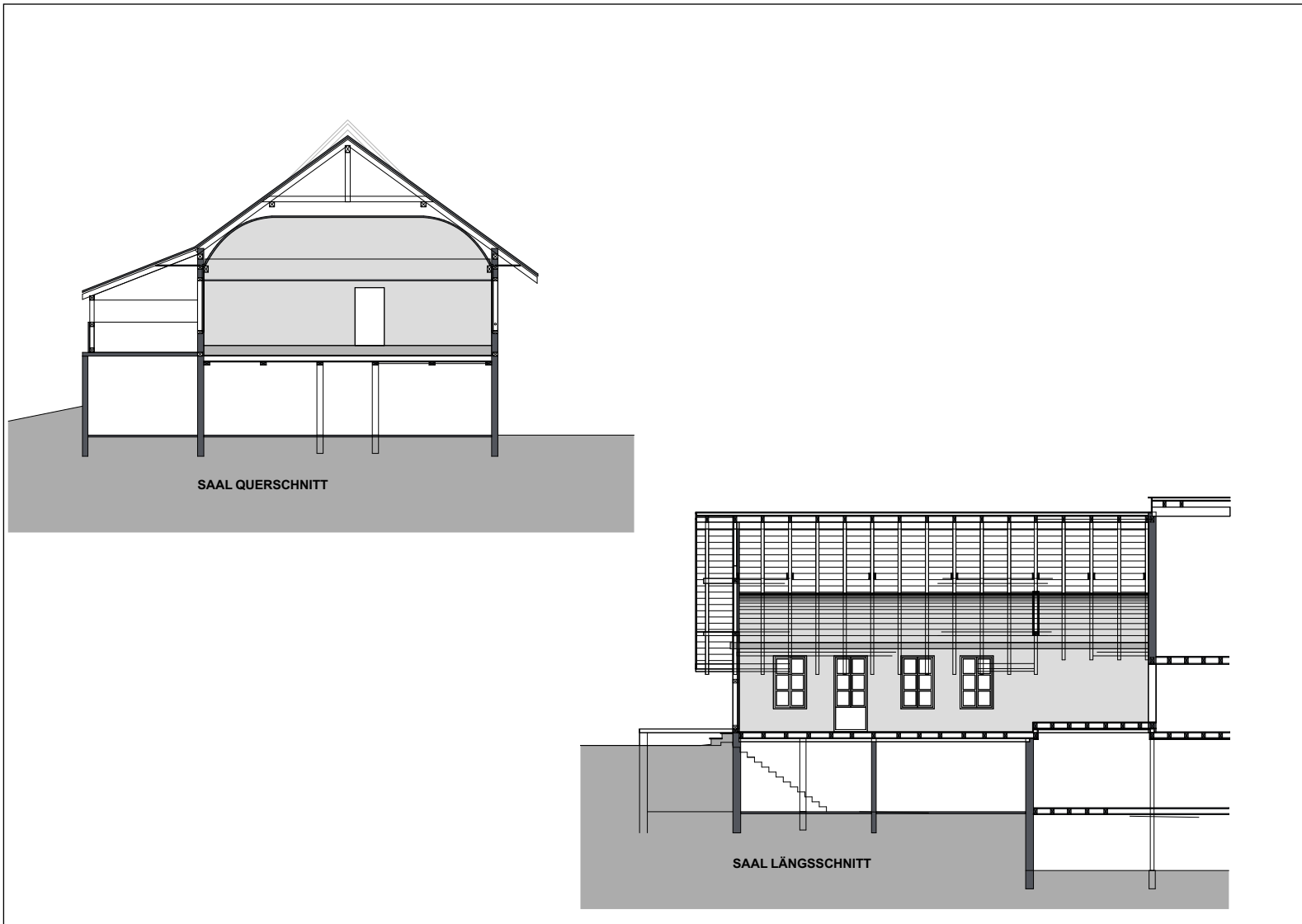
PLAN ERDGESCHOSS



PLAN OBERGESCHOSS



## SCHNITT

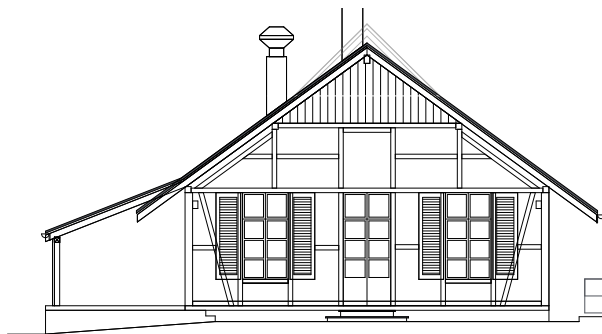




FASSADEN  
SÜDWEST/NORDWEST



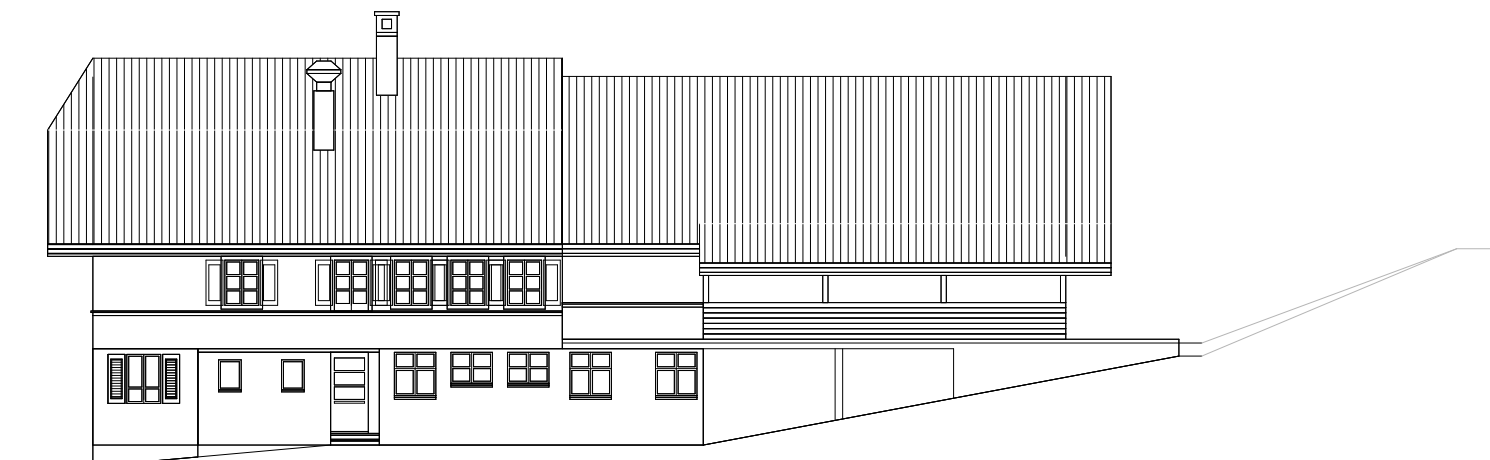
FASSADEN  
NORDOST/SÜDOST



BÄRENSAAL NORDOST - FASSADE



SCHEUNE NORDOST - FASSADE



BÄREN SÜDOST - FASSADE

BÄRENSAAL SÜDOST - FASSADE

## Geoinformation Bern-Mittelland

Gemeinde im Kartenzentrum: **Schwarzenburg (Abligen)**  
Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.

unbeglaubigte Plankopie



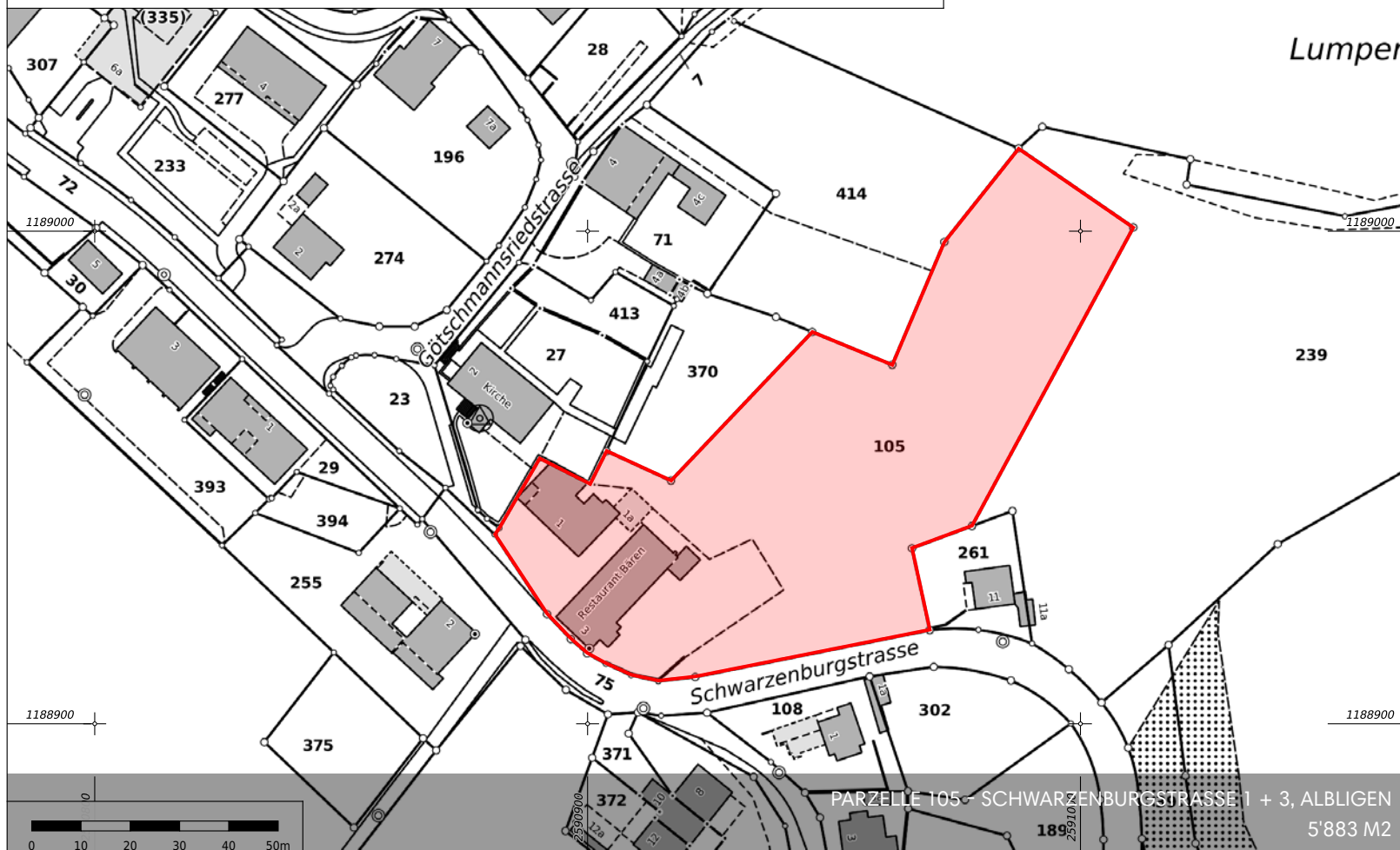
Massstab: 1:1000

# GBM

Erstellt am 26.09.2024

2591000

191





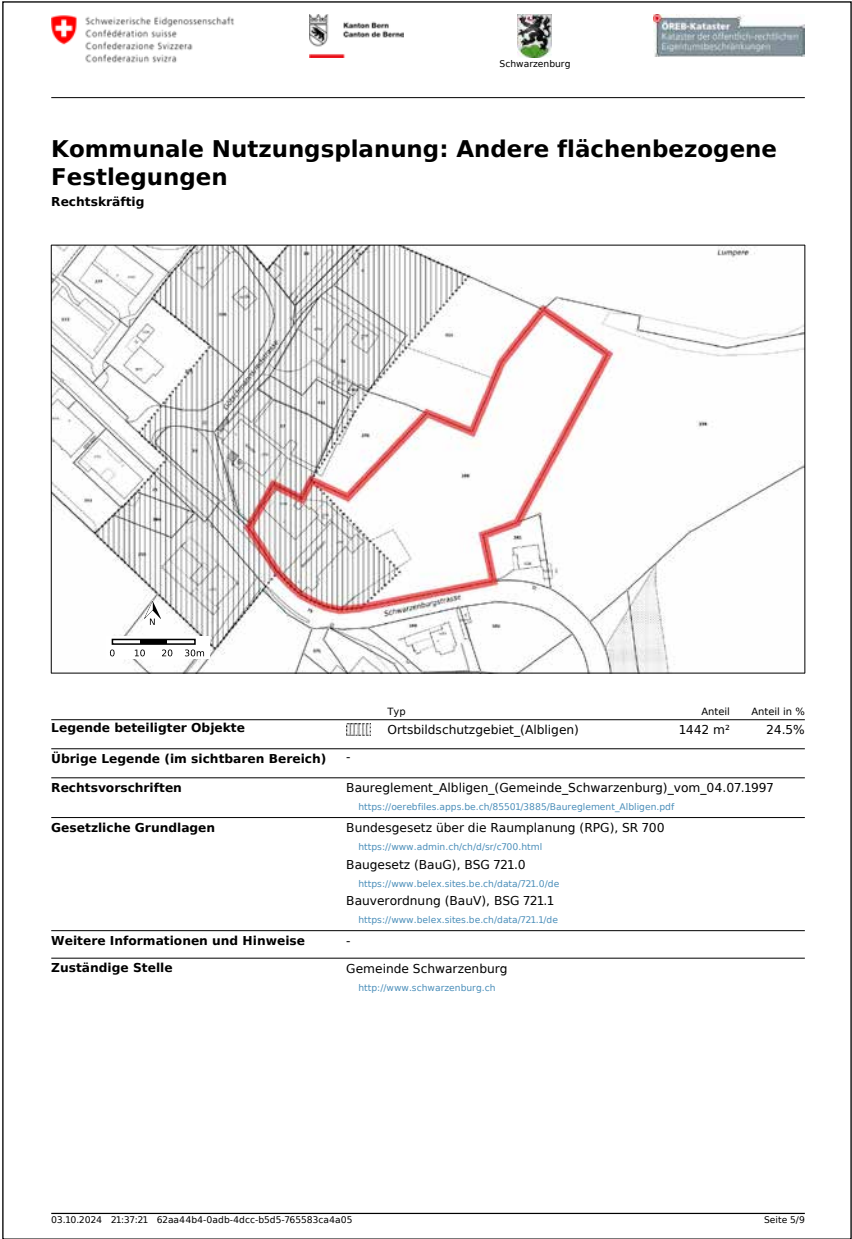
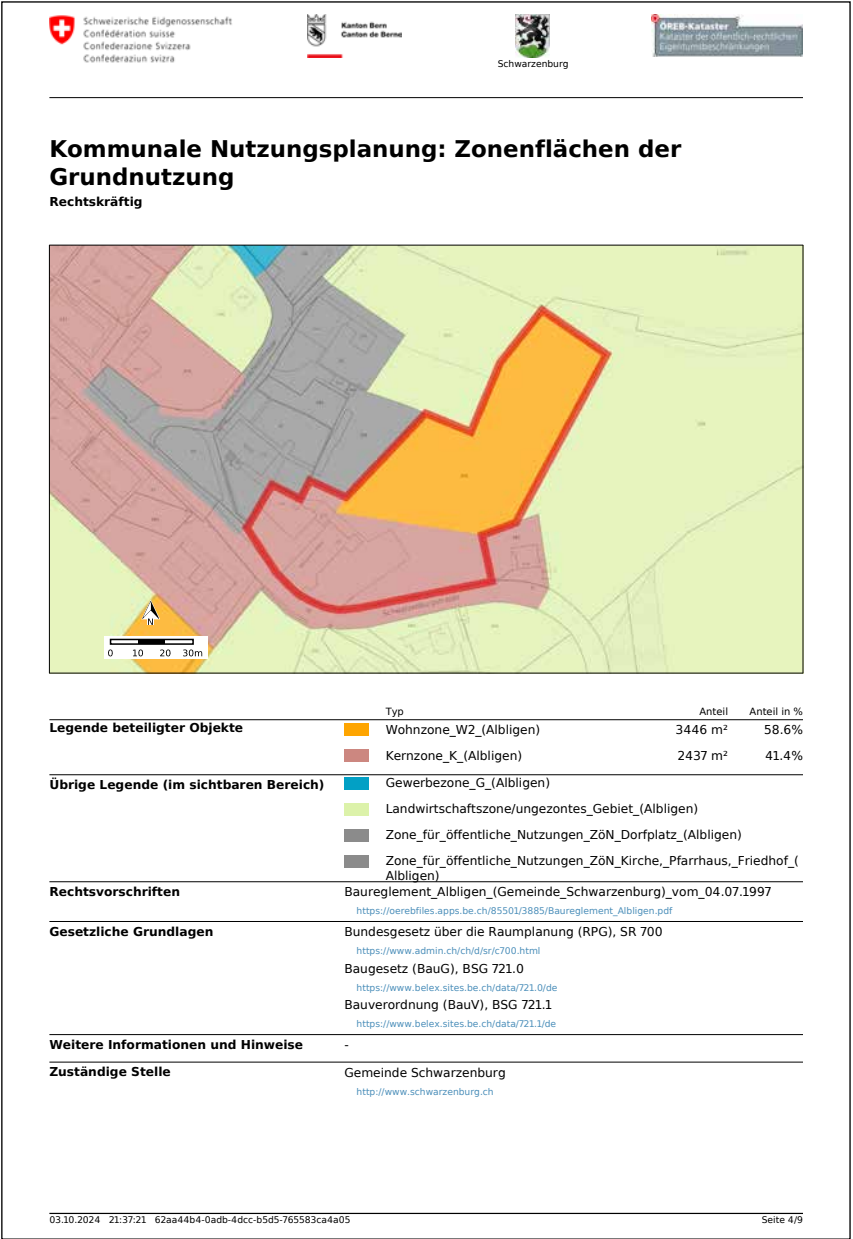
## KATASTERPLAN







BÄREN-AREAL ALBLIGEN







ZUSAMMENFASSUNG  
GEBÄUDEDATEN

ADRESSE

Schwarzenburgstrasse 1 + 3, 3183 Albligen

GRUNDBUCHNUMMER

Schwarzenburg 855.1 / 105

FLÄCHE BODENDECKUNG

5'883 m<sup>2</sup>

ZONE

Wohnzone W2 / Kernzone K

NEBENNUTZFLÄCHE

Garage 36 m<sup>2</sup>

KUBATUR

Gasthof Bären 2'437 m<sup>3</sup>

Wohn-/Gewerbehaus 1'465 m<sup>3</sup>

Garage 98 m<sup>3</sup>

BAUJAHR

1882

AMTLICHER WERT

CHF 579'180 mit Ertragswertkomponenten

VERSICHERUNGSWERT WOHNHAUS / GARAGE

Gasthof Bären CHF 2'000'000

Wohn-/Gewerbehaus CHF 800'000

Garage CHF 28'900

HEIZUNG

Fernwärme (Holz)

ZUSTAND

Die Liegenschaften wurden regelmässig unterhalten

ÜBERNAHME

Die Objekte werden wie gesehen, besenrein übergeben

MIETVERTRÄGE

Es sind zwei Mietverträge zu übernehmen

VERFÜGBAR

Ab sofort, nach Vereinbarung

**Kaufpreis inkl. Inventar**  
CHF 1'200'000

Dienstbarkeiten

Gemäss Grundbuchauszug

Schuldbriefe

total CHF 789'000 werden unbelehnt übergeben

Hypothek

Es ist keine Hypothek zu übernehmen

Kataster belastete Standorte

Kein Eintrag

Denkmalschutz

Gasthof Bären: K-Objekt - erhaltenswert

Wohn-/Gewerbehaus: Kein Eintrag

Hauptnutzflächen

Gasthof Bären 281 m<sup>2</sup>

Wohn-/Gewerbehaus 188 m<sup>2</sup>





POSTKARTENBILD LANDGASTHOF BÄREN ABLIGEN  
ZU SEINEN BLÜZEITEN



VORGEHEN  
KAUFABLAUF

BESICHTIGUNG

Besichtigungen sind nur nach Vereinbarung und in Begleitung erlaubt.

Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

Bei Fragen oder für eine Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

BEURKUNDUNG

An dem mit dem Notar vereinbarten Verurkundungstermin wird der Kaufvertrag unterzeichnet.

KAUFPREISZAHLUNG

Die geleistete Reservationsanzahlung wird an den Kaufpreis angerechnet. Die Überweisung des Rest-Kaufpreises ist bei Übergang von Nutzen und Gefahr fällig.

KOSTEN

Folgende Kosten gehen zu Lasten der Käuverschafft:

- Finanzierungskosten
- Errichtungskosten für zusätzliche Schuldbriefe
- Kosten und Gebühren für Handänderungssteuer, Notariats- und Grundbuchgebühren

HANDÄNDERUNGSSTEUER

Seit dem 1. Januar 2015 entfällt die Handänderungssteuer (1.8 % des Kaufpreises auf den ersten CHF 800'000 des Kaufpreises), sofern die Liegenschaft durch die Käufer während mindestens 2 Jahren selbstbewohnt wird. Seit April 2022 wird die Steuererleichterung nur noch auf Wohneinheiten gewährt. Für die Landparzellen ist die Handänderungssteuer zu entrichten.

# KAUFABLAUF

## Vorgehen und Informationen

KAUFABLAUF

Bei Interesse sind innerhalb der festgelegten Frist folgende Unterlagen abzugeben:

- Kaufangebot
- Finanzierungszusage einer Bank

RESERVATIONSBESTÄTIGUNG

Zwischen den Parteien wird eine verbindliche Kaufzusage mit Unterzeichnung der Reservationsbestätigung abgeschlossen.

Innerhalb von 5 Arbeitstagen ist eine Anzahlung von CHF 20'000.00 auf das Klientengeldkonto des mit der Beurkundung beauftragten Notars zu überweisen.



**Kanton Bern**  
**Canton de Berne**

## Schwarzenburg

Bildungs- und Kulturdirektion  
Amt Kultur  
Denkmalpflege  
[www.be.ch/denkmalpflege](http://www.be.ch/denkmalpflege)

Schwarzenburgstrasse 3, 3183 Albligen

Grundstück 105  
Koordinaten 2590898.455 /  
1188926.444

### Bauinventar

**26.10.2011** **verfügt**

Einstufung **erhaltenswert**

K-Objekt **Ja**



<https://denkmalpflege.apps.be.ch/de/collection/item/25992/>

1/2

### Beschreibung

Wirtshaus 'Bären' von 1882, über Vorgängerbau; rückwärtiger Anbau mit Tanzsaal von ca. 1859 Ständerbau mit rückwärtigem Verlängerungstrakt in Riegbauweise unter Satteldach. Doppelter Bundbalken mit diamantförmigen Vorstössen, hohes OG mit grossen Fensteröffnungen für Tanzsaal. Hauptbau unter geknicktem Gerschilddach mit breit wirkender Segmentbogenrindi u. seith. auskragender Vogeldiele. Gelber Eternitrind an Front u. W-Seite, dem älteren Rundschindelrand auf der O-Seite angepasst. Lange Seitenlauben mit Ausschnittornamentik; urspr. Laubenteile auf der O-Seite sind bestehend. Neuere, gemalte Wirtshausschild mit Berner Wappen. Vor dem W-seitigen Eingang alte Kieselsteinpflasterung. Der Bau mit wichtiger Zentrumsfunktion steht giebelständig am O-Eingang des Dorfkerns u. grenzt den Kirchenvorplatz ein. Er stellt ausserdem als Wirtschaft mit ehem. Kurgarten ein wichtiges historisches Zeitzeugnis dar.

### Bauherrschaft

Brüllhardt-Herren, Christian, Wirt

### Baugeschichte

1882 - 1882: Erbauung

### Baugruppe

Baugruppe U (Schwarzenburg, Albligen, Dorfkern)

<https://denkmalpflege.apps.be.ch/de/collection/item/25992/>

2/2

## Auszug Grundstück-Informationen

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



### Schwarzenburg 1 (Albigen) / 105

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	855.1 Schwarzenburg 1 (Albigen)
Grundstück-Nr	105
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH157646383550
Fläche	5'883 m², AV93
Plan-Nr.	1534
Lagebezeichnung	Albigen Albigen
Bodenbedeckung	Gebäude, 469 m² Übrige befestigte Fläche, 298 m² Acker, Wiese, Weide, 4'476 m² Gartenanlage, 640 m²
Gebäude / Bauten	Scheune, 188 m² Gesamtfläche 192 m² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR Garage Gesamtfläche 36 m² (unterirdisch, Einzelobjekt) Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Restaurant, 281 m² Wohn- und Geschäftshaus, 281 m² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
	Schwarzenburgstrasse 1, 3183 Albigen Schwarzenburgstrasse 1a, 3183 Albigen Schwarzenburgstrasse 3, 3183 Albigen

Bemerkungen AV  
Bemerkungen Grundbuch

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF 579'180	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
---------------------------------	-----------------------------	------------------------------

\* mit Ertragswertkomponenten

#### Eigentum

#### Anmerkungen

18.03.1960 022-I/1932      Revers ID.022-1998/000134

#### Dienstbarkeiten

26.12.1889 022-6/198	(L) Wegrecht ID.022-1997/000180 z.G. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/71 z.G. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/413 z.G. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/414
23.02.1895 022-6/347	(L) Wasserbezugsrecht ID.022-1997/000181 z.G. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/71 z.G. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/413 z.G. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/414
26.10.1901 022-6/598	(L) Abwasserleitung B ID.022-1997/000038 z.G. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/56
01.03.1913 022-1913/14/0	(R) Wegrecht ID.022-1997/000125 z.L. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/71 z.L. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/370 z.L. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/413 z.L. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/414
01.03.1913 022-1913/44/0	(L) Wegrecht ID.022-1997/000335 z.G. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/191

26.08.1913 022-I/165	(R) Abwasserleitung ID.022-1997/000177 z.L. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/356
26.08.1913 022-I/165	(L) Wasserleitung ID.022-1997/000184 z.G. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/104
26.08.1913 022-I/165	(L) Wegrecht ID.022-1997/000185 z.G. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/239
22.10.1938 022-I/5436	(L) Wasserleitung ID.022-1997/000053 z.G. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/255
30.08.1957 022-I/8578	(L) Wegrecht ID.022-1997/000187 z.G. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/261
27.12.2004 022-2004/773/0	(R) Wasserleitung, bis 30.06.2054 ID.022-2005/000004 z.L. LIG Schwarzenburg 1 (Albigen) 855.1/414

#### Grundlasten

16.08.1865 022-4/149	(L) Lieferung von 10 Mass Kommunionwein + 10 Pfund Brot, Fr.3'000.00 ID.022-1998/000135 z.G. Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Schwarzenburg, Schwarzenburg	16.12.2013 034-2013/16727/0
----------------------	--	-----------------------------

#### Vormerkungen

Keine

#### Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

#### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	16.01.2024	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	16.01.2024	Keine

#### ÖREB-Kataster

##### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung  
Baulinien Kantonsstrassen


##### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszone  
Regionale Planungszone  
Kantonale Planungszone  
Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzzonale  
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)  
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)  
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)  
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)  
Statische Waldgrenzen  
Kommunale Wald-Baulinien  
Regionale Wald-Baulinien  
Kantonale Wald-Baulinien  
Walddeservate  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen  
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
Kantonale Naturschutzgebiete  
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

##### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gesicherte öffentliche Leitungen



**GVB**

Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig

Team Datenauskünfte Support

Telefon

0800 666 999

E-Mail

[datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)

Anfrage

695307

Datum

Ittigen, 27. September 2024

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Hauptobjekt und Mitversicherte

SCHWARZENBURG , SCHWARZENBURGSTRASSE 3

Grundbuchblatt Nr.

855.1.105

Eigentümer

Dorfburgergemeinde Albligen

3183 Albligen

Korrespondenzadresse

Ruedi Hirschi  
Matten 92  
3183 Albligen

Polizienummer

328081

Versicherungssumme

2,000,000

Index

214

Zusätzlich Bauversicherung

Nein

Bauversicherungssumme

Versicherungsart

Neuwert

Erstellungsjahr

1900

Kubatur

2,437 M3 GVB-Norm

Datum der letzten Schätzung

20.04.2023

Objektbemerkungen

Restaurant, Saal, Wohnung

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)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen  
Telefon 031 925 11 11, [info@gvb.ch](mailto:info@gvb.ch), [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch)





Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999  
E-Mail [datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)  
Anfrage 676071  
Datum Ittigen, 2. April 2024

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz

Hauptobjekt und Mitversicherte SCHWARZENBURG , SCHWARZENBURGSTRASSE 1

Grundbuchblatt Nr. 855.1.105

Eigentümer

Korrespondenzadresse

Policenummer 328082  
Versicherungssumme 800,000  
Index 214  
Zusätzlich Bauversicherung Nein  
Bauversicherungssumme  
Versicherungsart Neuwert  
Erstellungsjahr 1941  
Kubatur 1,465 M3 GVB-Norm  
Datum der letzten Schätzung 20.04.2023  
Objektbemerkungen Wohnung, Coiffure, Abstellraum

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)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen  
Telefon 031 925 11 11, [info@gvb.ch](mailto:info@gvb.ch), [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch)



Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999  
E-Mail [datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)  
Anfrage 676069  
Datum Ittigen, 2. April 2024

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz

Hauptobjekt und Mitversicherte SCHWARZENBURG , SCHWARZENBURGSTRASSE 1A

Grundbuchblatt Nr. 855.1.105

Eigentümer

Korrespondenzadresse

Policenummer 328083  
Versicherungssumme 28,900  
Index 214  
Zusätzlich Bauversicherung Nein  
Bauversicherungssumme  
Versicherungsart Neuwert  
Erstellungsjahr 1967  
Kubatur 98 M3 GVB-Norm  
Datum der letzten Schätzung 11.12.2000  
Objektbemerkungen 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)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen  
Telefon 031 925 11 11, [info@gvb.ch](mailto:info@gvb.ch), [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch)



Postweg 5 | 3150 Schwarzenburg | 031 732 03 70  
info@gilgen-immo.ch | www.gilgen-immo.ch