







IHR FAMILIENBETRIEB
AM THUNERSEE SEIT 2001



5 ½ Zimmer-Einfamilienhaus



Kreuzweg 86 o
3616 Schwarzenegg

-  **Kinderfreundliche Lage in Schwarzenegg**
-  **Garten und Umschwung für entspannte Stunden**
-  **Moderner Innenausbau und neuste Haustechnik**
-  **Doppel-Carport und Vorplatz direkt beim Haus**

saxerimmo.ch

SaXer Immobilien
Saxer Unternehmungen AG
Frutigenstrasse 82
3604 Thun

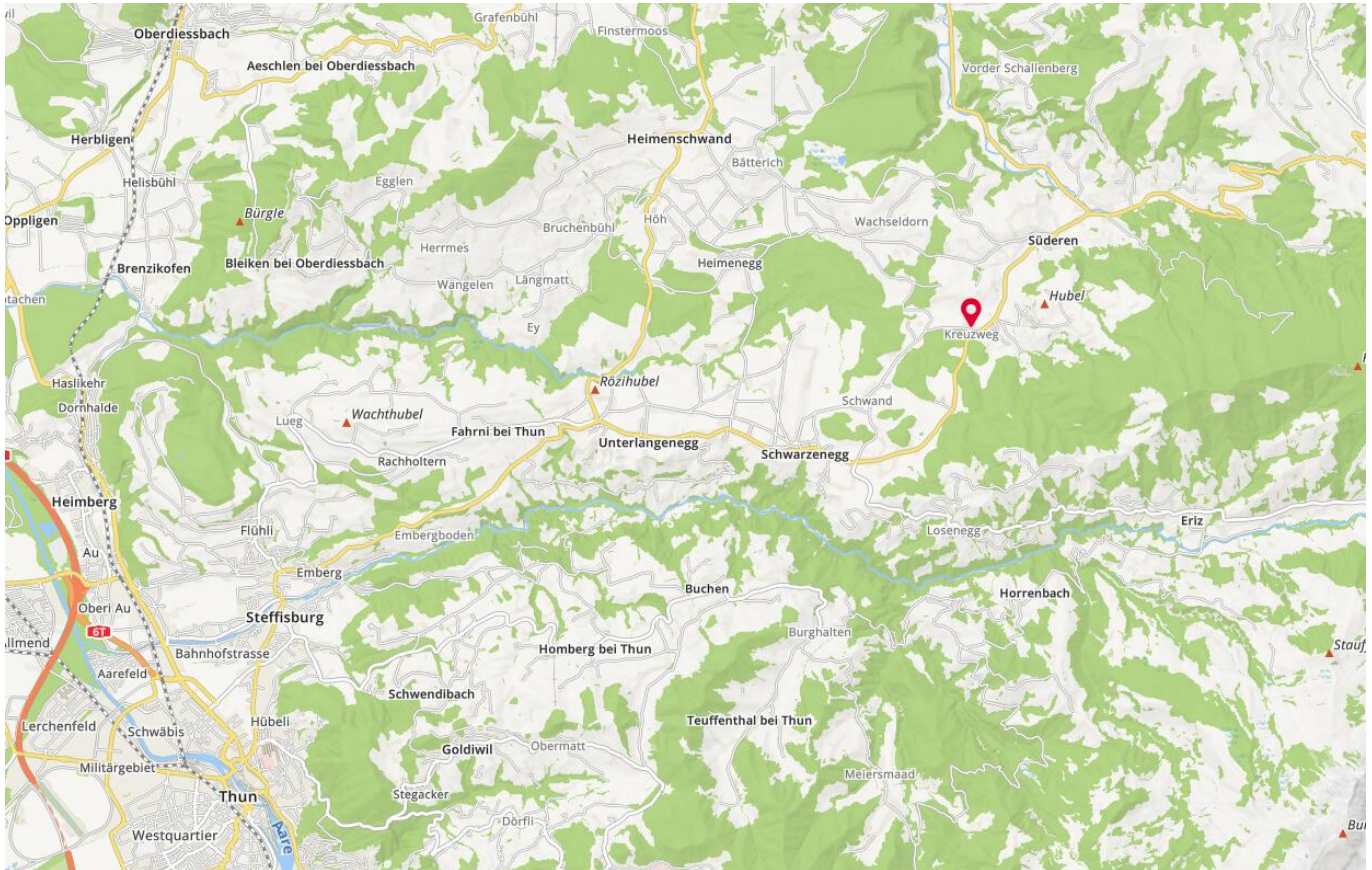
verkauf@saxerimmo.ch
T +41 33 227 27 00

SaXer Verwaltungen
Saxer Unternehmungen AG
Frutigenstrasse 82
3604 Thun

verwaltung@saxerimmo.ch
T +41 33 655 98 98



LAGE / ORTSPLAN	4
IMPRESSIONEN	5
SITUATIONSPLAN	17
GEMEINDE INFORMATIONEN	18
BESCHRIEB OBJEKT/LAGE	19
RAUMANGEBOT – 5½ ZIMMER-EINFAMILIENHAUS	20
KENNZAHLEN	21
VERKAUFSPREIS	22
BESICHTIGUNG / OBJEKT BETREUER / RESERVIERUNG	22
KAUFABWICKLUNG / COPYRIGHT	23
GRUNDRISSPLAN ERDGESCHOSS	24
GRUNDRISSPLAN DACHGESCHOSS	25
GRUNDRISSPLAN UNTERGESCHOSS	26
NORD- UND SÜDFASSADE	27
OST- UND WESTFASSADE	28
SCHNITT A-A	29
SITUATIONSPLAN	30
GRUNDBUCH AUSZUG – LIEGENSCHAFT	31
FIRMENPORTRAIT MIT DIENSTLEISTUNGEN VERKAUF	33



Quelle: www.map.search.ch



Quelle: www.map.search.ch













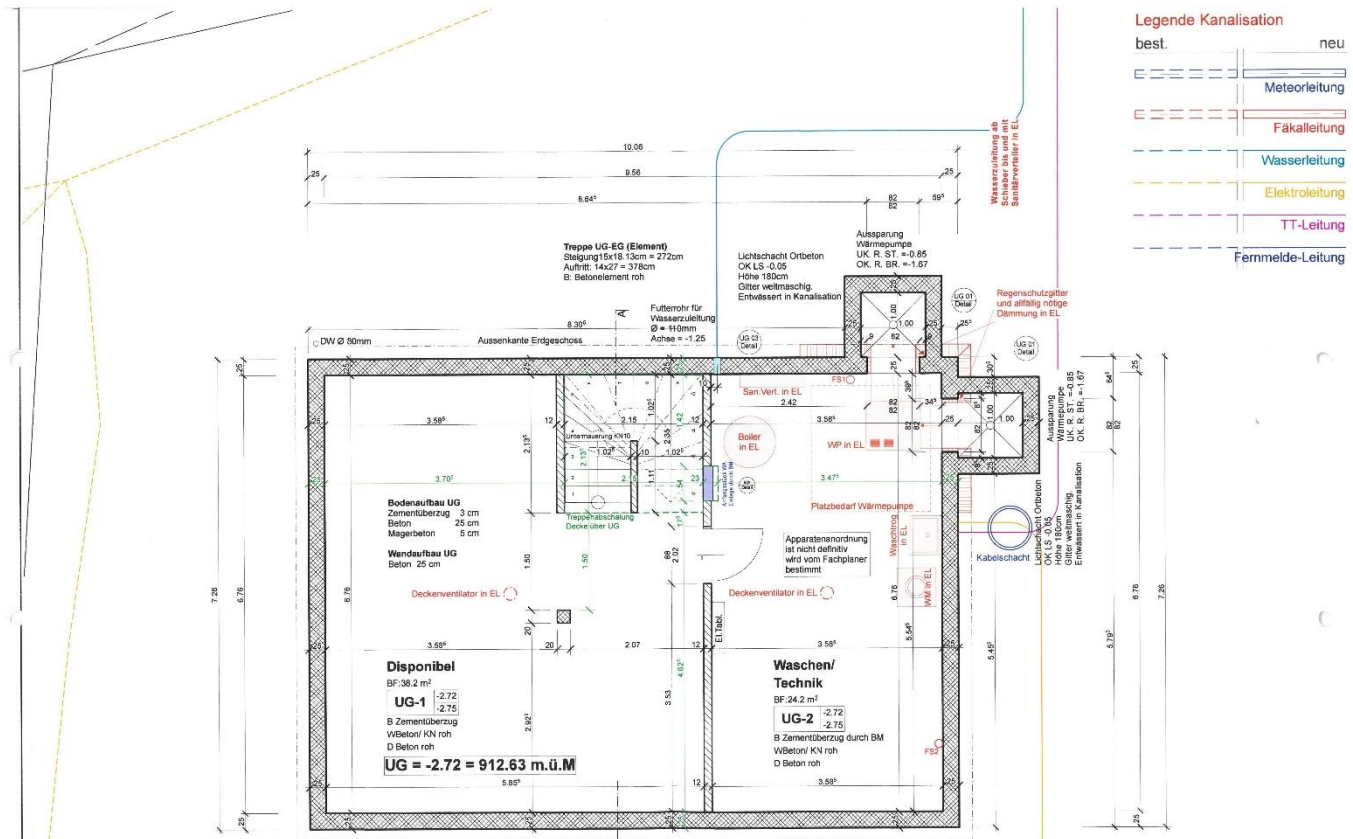














Art	Fläche m2	Letzter Upload	BFS Nummer	Kreis	Öffentliche Grundstücksinformationen
Liegenschaft	680	28.01.2026	0935	0	GRUDIS public (mit BE-Login)

Quelle: www.regiogis-beo.ch



Quelle: www.regiogis-beo.ch



Quelle: www.regiogis-beo.ch



Allgemeines

Die Liegenschaft an der Kreuzstrasse 86o in 3616 Schwarzenegg befindet sich in der Gemeinde Oberlangenegg im wunderschönen Berner Oberland. Die ländlich geprägte Gemeinde überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung, eine hohe Wohn- und Lebensqualität sowie ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld. Eingebettet zwischen sanften Hügeln, Wäldern und weitläufigen Landwirtschaftsflächen bietet Schwarzenegg ideale Voraussetzungen für Menschen, die das Leben im Grünen schätzen und dennoch von einer guten Erreichbarkeit profitieren möchten.

Schwarzenegg bildet das regionale Zentrum der Gemeinde Oberlangenegg und verfügt über eine gute Grundinfrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants sowie verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Velofahren oder Wintersport in den nahegelegenen Bergen ein. Die Stadt Thun ist in rund 20 Fahrminuten erreichbar und bietet ein vielseitiges Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangebot. Die historische Altstadt mit ihren charakteristischen Hochwasserlauben, der Aare sowie dem Schloss Thun prägt das attraktive Stadtbild und lädt zum Verweilen ein.

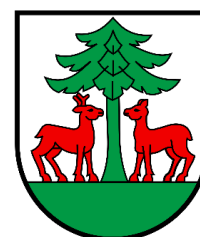
Weitere Informationen finden Sie auf der Gemeinde-Homepage: www.oberlangenegg.ch

Einwohnerzahl Oberlangenegg

Per 31. Dezember 2025 483

Steueranlagen

Staat	3.025
Gemeinde	1.80
Liegenschaftssteuer (des amtlichen Wertes)	1.0 ‰

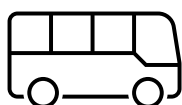


Kindergarten / Schulen



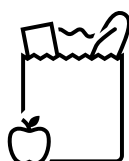
Die Gemeinde Oberlangenegg verfügt über ein familienfreundliches Bildungsangebot mit Schulbus. Kindergarten sowie Primarschule befinden sich in Schwarzenegg und sind je nach Wohnlage gut erreichbar. Die Oberstufe wird ebenfalls regional organisiert und bietet kurze Schulwege innerhalb der Gemeinde Unterlangenegg beziehungsweise der umliegenden Gemeinden.

Verkehrsverbindungen



Schwarzenegg ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und bietet regelmässige Verbindungen Richtung Thun sowie ins Gürbetal und Emmental. Verschiedene Postauto- und Buslinien (300m) verkehren in die umliegenden Gemeinden. Mit dem Auto erreichen Sie Thun in rund 15 Minuten sowie Bern in ungefähr 35 Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten



Für den täglichen Bedarf stehen in Schwarzenegg/Unterlangenegg/Röthenbach diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Vor Ort befinden sich unter anderem Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Restaurants sowie weitere lokale Gewerbebetriebe. Zusätzliche Einkaufs- und Dienstleistungsangebote finden Sie in Thun, Steffisburg oder Heimberg.



An ruhiger und familienfreundlicher Lage in Schwarzenegg präsentiert sich dieses moderne und freistehende 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus an der Kreuzstrasse 860 als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die Liegenschaft überzeugt durch einen zeitgemässen Innenausbau, eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle und freundliche Wohnräume. Das Herzstück des Hauses bildet der grosszügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den gepflegten Garten. Die moderne Küche mit Kochinsel bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum und wird durch ein praktisches Reduit ergänzt.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Büro oder Gästezimmer – sowie ein Gäste-WC. Pflegeleichte Plattenböden sorgen im gesamten Wohnbereich für ein modernes und harmonisches Wohngefühl.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer sowie ein grosszügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben den klassischen Kellerräumen zusätzliche Hobby- beziehungsweise Disponibelräume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels moderner CTA-Wärmepumpe, welche für eine energieeffiziente und nachhaltige Wärmeversorgung sorgt. Ein Doppelcarport rundet dieses attraktive Angebot ideal ab.





Untergeschoss

Disponibel	ca. 38.2 m ²
Waschen/Technik	ca. 24.2 m ²

Nutzfläche Untergeschoss ca. **62.4 m²**

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	ca. 26.2 m ²
Küche	ca. 13.2 m ²
Büro/Gast	ca. 11.9 m ²
Reduit	ca. 3.1 m ²
WC	ca. 2.1 m ²
Eingang	ca. 4.5 m ²

Sitzplatz	ca. 15.4 m ²
Carport	ca. 36.1 m ²

Netto-Wohnfläche Erdgeschoss (exkl. Sitzplatz und Carport) ca. **61.0 m²**

Nutzfläche Erdgeschoss (inkl. Sitzplatz und Carport) ca. **112.5 m²**

Dachgeschoss

Zimmer 1	ca. 12.6 m ²
Zimmer 2	ca. 16.1 m ²
Zimmer 3	ca. 16.5 m ²
Vorraum	ca. 4.4 m ²
Bad/WC	ca. 12.5 m ²

Wohnfläche Dachgeschoss ca. **62.1 m²**

Total Netto-Wohnfläche als Einfamilienhaus ca. 123.1 m²

Total Nutzfläche als Einfamilienhaus ca. 237.0 m²

(Grundrisspläne / Flächen aus Original Plänen- Angaben ohne Gewähr)

Aussenbereich

Carport mit Vorplatz
Umschwung / Garten / Sitzplatz



Baujahr	2018
Zone (Oberlangenegg)	Mischzone M3
Grundbuchblatt-Nr. Haus	458
Amtlicher Wert (gültig ab Steuerjahr 2020)	CHF 487'100.—
Grundstückfläche	680 m ²
Gartenfläche	562 m ²
Netto-Wohnfläche	ca. 123 m ²
Total-Nutzfläche	ca. 237 m ²
GVB Versicherungssumme Haus (letzte Schätzung 25.04.2019 / Index 234)	CHF 639'200.—
Kubatur/Volumen Haus (Gebäudevolumen gemäss GVB-Datenauskunft)	678 m ³
Heizungssystem	Wärmepumpe CTA (Aeroheat 12) Luft/Wasser
Wärmeverteilung	Bodenheizung mit Raumthermostaten
Boiler / Warmwasseraufbereitung	Zentral-Boiler 400 Liter
Fenster 3-Fachverglasung ESG (Kunststoff)	Wärmeschutz- und Sicherheitsglas
Aufbau / Bauweise Massiv	Backstein 15cm und Wärmedämmung 20cm
Schuldbriefe (gemäss Grundbuchauszug)	vorhanden
Zusatz Gebäudeversicherung Mobiliar	vorhanden
Festhypothek	vorhanden
Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen (SiNa)	neuer folgt z.L. Verkäuferschaft per N+G

Besonderheiten:

Wäscheabwurf / Dusch-WC Badezimmer / V-ZUG Geräte / Vorbereitung Schwedenofen u.v.m.



5.5 Zi-Einfamilienhaus inkl. Carport

Total

CHF 990'000.—

Verfügbarkeit

1. August 2026 oder nach Vereinbarung



Besichtigung / Objektbetreuer

Innenbesichtigungen vor Ort sind auf Voranmeldung und nach Absprache in Begleitung mit uns gerne möglich. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme – Ihr Saxer Team.



Sascha Saxer
Geschäftsleitung Verkauf

verkauf@saxerimmo.ch
Tel. 033 227 27 00

Vorvertrag / Reservierung

Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Reservation inkl. Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank wird ein Vorvertrag erstellt. Bei Unterzeichnung eines Vorvertrages, ist eine Anzahlung in der Höhe von CHF 25'000.- bis CHF 50'000.- zu leisten, welche später dem Kaufpreis angerechnet wird. Danach ist die Reservation gegenseitig verbindlich. Anschliessend wird der Kauf beim Notariat angemeldet.





Grundbuch- und Notariatskosten

Ca. 0.7% sind durch die Käuferschaft zu tragen, wie dies im Kanton Bern üblich ist.

Handänderungskosten

Ca. 1.8 % entfallen bei Selbstnutzung der Immobilie bis zu einem Kaufpreis von CHF 800'000.-. Über diesem Betrag sind die Kosten durch die Käuferschaft zu tragen, wie dies im Kanton Bern üblich ist.

Vorhandene Schuldbriefe

Diese können durch die Käuferschaft unentgeltlich übernommen werden. Sollten Sie für die Finanzierung höhere bzw. weitere Schuldbriefe benötigen, sind die entstehenden Errichtungskosten durch die Käuferschaft zu tragen.

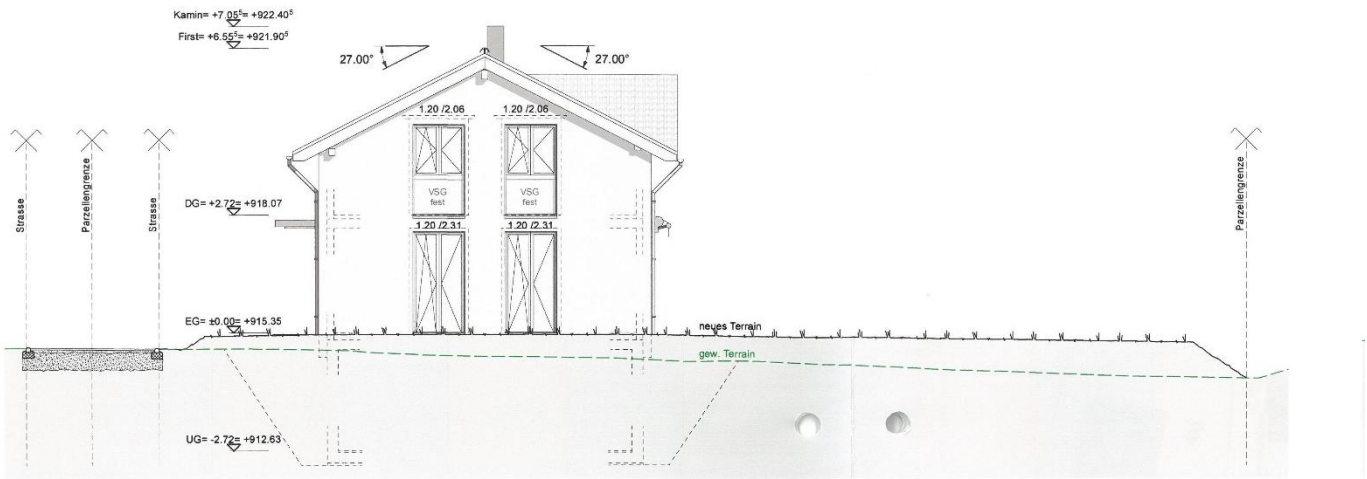
Nutzen und Gefahr / Übergabe

Der Termin des Bezugs, gemäss Kaufvertrag, Nutzen und Gefahr, der Liegenschaft wird in gegenseitigem Einverständnis vereinbart.

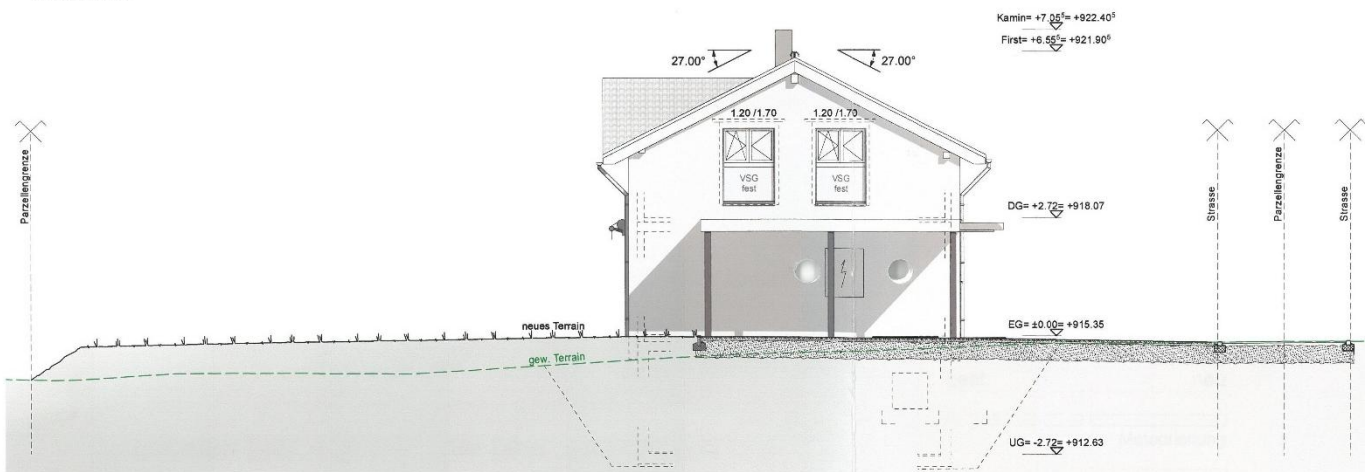


Verbindlichkeit der Verkaufsdokumentation / Copyright

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden. Es können keinerlei Ansprüche aus den Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen oder Beschreibungen abgeleitet werden. Diese haben informativen Charakter. Geringfügige Abweichungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Im Falle eines Verkaufes gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Kaufvertrages. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und ohne ausdrückliche Zustimmung der SaXer Immobilien & Verwaltungen, Saxer Unternehmungen AG Thun, nicht an Drittpersonen weitergegeben werden.

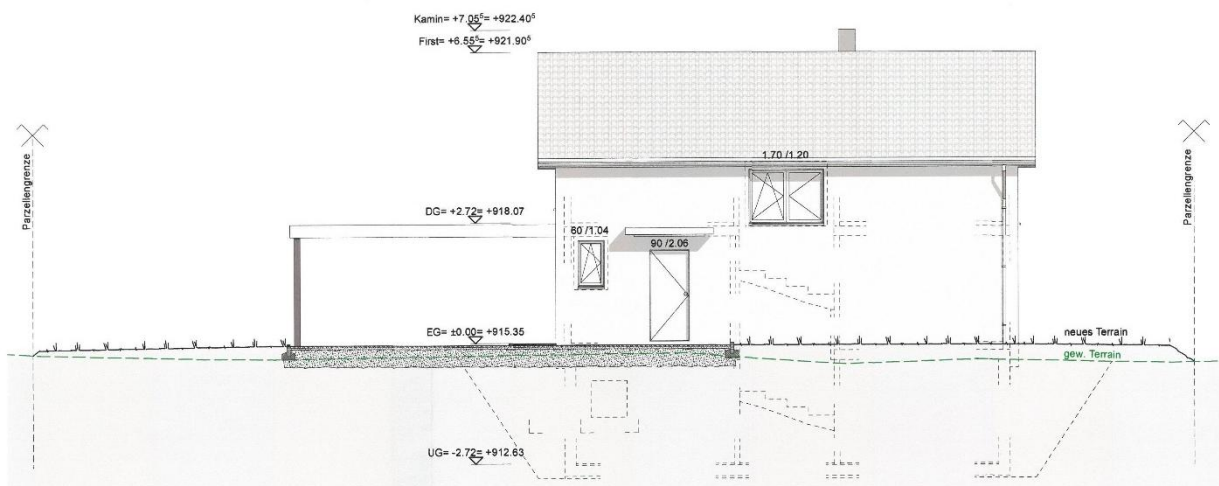


Nordfassade

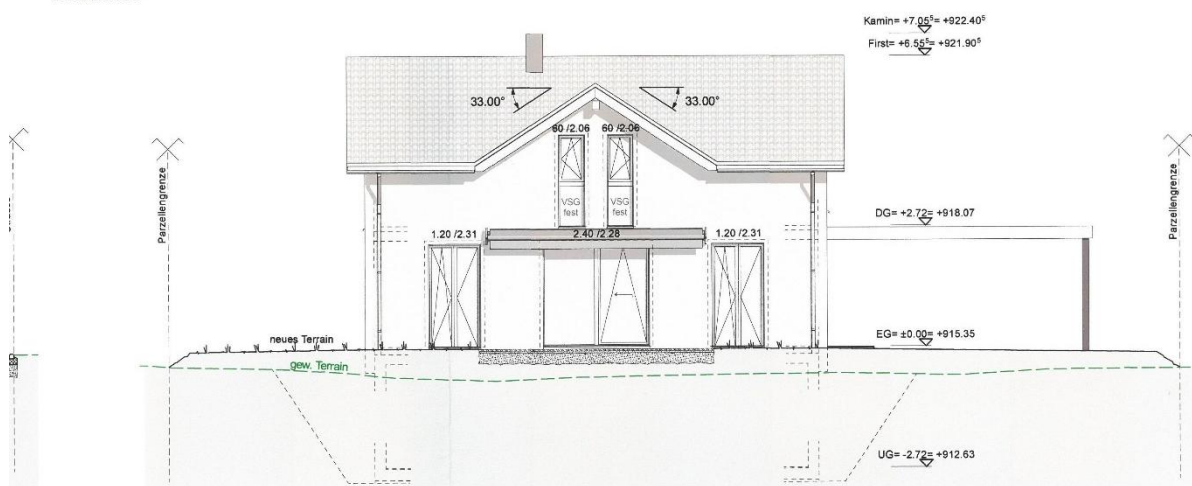


Südfassade

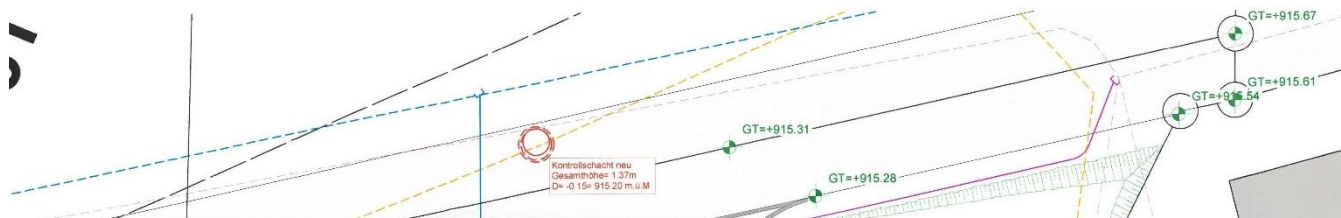


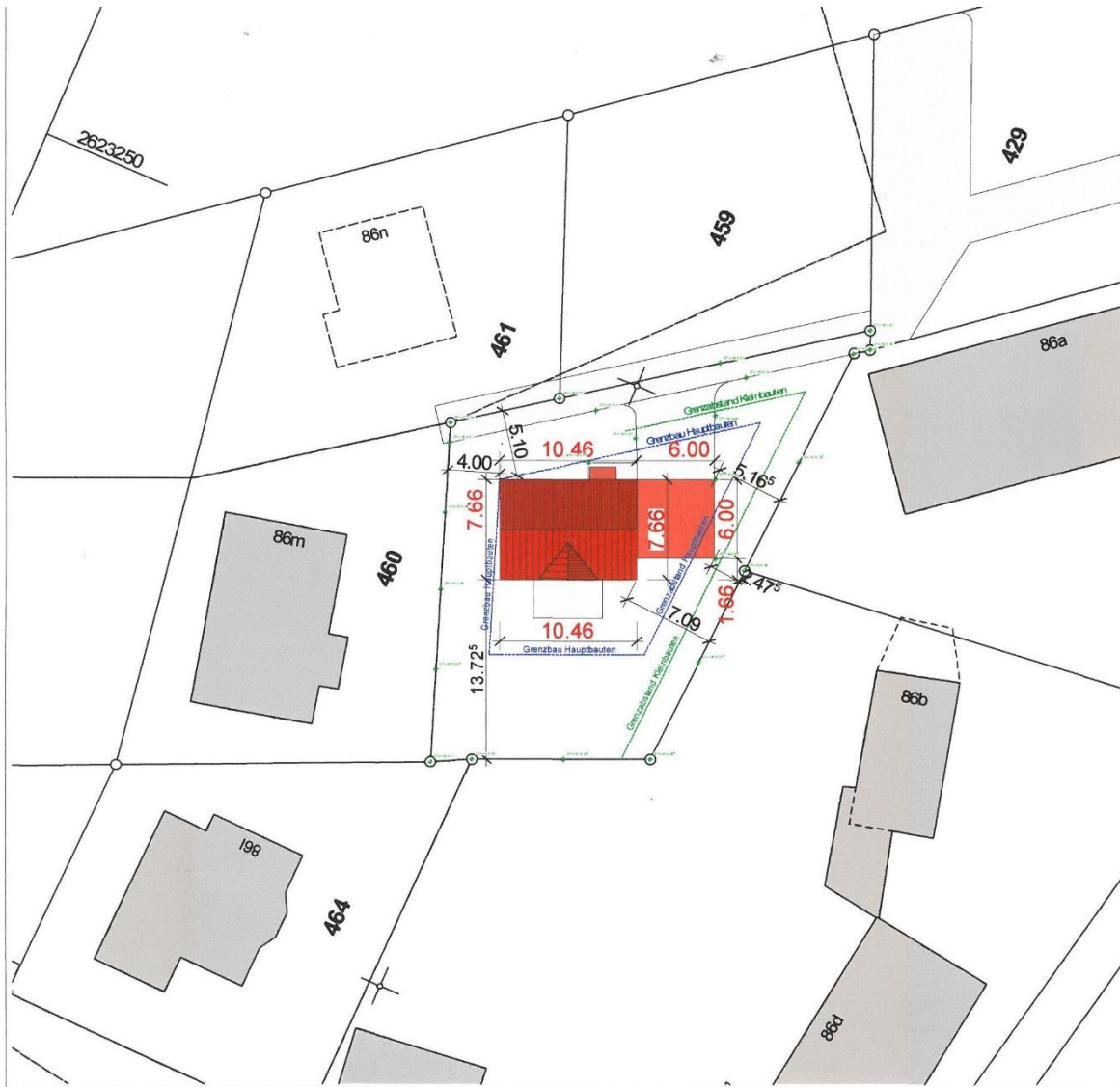


Ostfassade



Westfassade

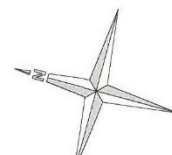




Situation 1:500

Legende Kanalisation

best.	neu
	 Meteorleitung
	 Fäkalleitung
	 Wasserleitung
	 Elektroleitung
	 TT-Leitung
	 Fernmelde-Leitung





Auszug Grundstück-Informationen



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

Oberlangenegg / 458

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	935 Oberlangenegg
Grundstück-Nr	458
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH143546014083
Fläche	680 m ² , AV93
Plan-Nr.	3164
Lagebezeichnung	Oberlangenegg Chrützweg
Bodenbedeckung	Gebäude, 80 m ² Strasse, Weg, 38 m ² Gartenanlage, 562 m ²
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 80 m ² Kreuzweg 86o, 3616 Schwarzenegg Geometrisch auf 1 LIG / OSDR
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
487'100		2020

Eigentum

Anmerkungen

18.03.1974 025-1974/922/0	Mitglied der Flurgenossenschaft Oberlangenegg ID.025-1998/004604
30.01.2006 025-2006/523/0	Leitung gemäss WVG ID.025-2006/000166
08.05.2017 035-2017/4798/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (auf Anteil - -----) ID.035-2017/000685
17.04.2018 035-2018/1992/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (auf Anteil: - -----) ID.035-2018/000620

Dienstbarkeiten

28.10.2020 035-2020/5499/0	(L) Wegrecht ID.035-2020/001470 z.G. LIG Oberlangenegg 935/459 z.G. LIG Oberlangenegg 935/460 z.G. LIG Oberlangenegg 935/461
28.10.2020 035-2020/5499/0	(R) Wegrecht ID.035-2020/001470 z.L. LIG Oberlangenegg 935/429 z.L. LIG Oberlangenegg 935/459 z.L. LIG Oberlangenegg 935/461

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

05.05.2017 035-2017/4229/0	Register-Schuldbrief, Fr. 600'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2017/001006, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE- 106.842.854)	15.05.2018 035-2018/2433/0
----------------------------	---	----------------------------



Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 20.05.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 19.05.2026 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
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
Grundwasserschutzareale
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
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Kantonale Denkmalschutzobjekte

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

Gesicherte öffentliche Leitungen

Druckdatum: 30.05.2026



WER sind wir

Saxer Immobilien

Die Firma wurde vom Dipl. Immobilien-Treuhänder (Vorstands-Mitglied Verband SVIT) Herby Saxer im 2001 gegründet. Saxer Immobilien ist ein lokal verankertes Unternehmen mit einem vielseitigen Netzwerk. Der Top-Service von A-Z beinhaltet u.a. von der Schätzung über die Verkaufsverhandlungen, Solvenz-Prüfung der Käuferschaft mit Finanzierungs-Bestätigung, Berechnung von Gewinnsteuern bis zur notariellen Verurkundung resp. Hausübergabe mit Protokoll & marchzähligen Abrechnungen, sämtliche Dienstleistungen. Die Marktwert-Schätzungen, die Rundum-Beratung der Kauf-Interessenten inklusive Finanzierung und Beratung für Renovationen werden persönlich von der Geschäftsleitung Verkauf, Sascha Saxer, Immobilien-Bewerter CAS, durchgeführt. Er ist seit 2004 in der Firma und verfügt über langjährige Verkaufserfahrung und Marktpraxis.

Saxer Verwaltungen

Seit 2005 ist das wachsende Unternehmen mit der eigenen Bewirtschaftungs-Firma auf dem Markt. Kern-Kompetenzen «Bewirtschaftung» wie u.a. Administration, Buchführung mit Budgets, Zahlungsverkehr, Periodische Zustandskontrolle, Durchführung Reparatur & Unterhalts-Arbeiten, Hauswart-Betreuung, Vermietung etc. Obige Tätigkeiten werden seit 2005 unter der Führung von Yves Saxer, Immobilien-Bewirtschafter mit eidg. Fachausweis und seinem Liegenschafts-Team ausgeführt.

Saxer Unternehmungen AG

Seit 08.08.08 sind auch die Söhne zeichnungsberechtigt und im Verwaltungsrat bei Saxer Unternehmungen AG. Eine langjährige Betreuung und Führung durch kompetente Familien-Mitglieder ist somit gewährleistet. Lilo Saxer ist seit der Gründung für das Personal- und Lohnwesen sowie die Firmenbuchhaltung zuständig. Die 4 Saxer's und die Mitarbeiter sowie die Auszubildenden halten sich mittels Weiterbildung immer auf dem aktuellen Stand in Sachen Immobilien, Rechtsänderungen, Mietrecht sowie Umbauten/Sanierungen etc.

Referenzen finden Sie auf unserer Webseite. Die Kontaktpersonen erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch.

WO sind wir

Das Verwaltungs-Büro sowie das Verkaufs-Büro, mit einladendem Showroom und Schaufenster, liegen zentral in Thun (Holiday-Kreisel). Besucher-Parkplätze stehen für Kunden zur Verfügung. Den Lageplan finden Sie auf unserer Webseite www.saxerimmo.ch





Unsere Dienstleistungen beim Verkauf

Der Erfolg eines effizienten und kostengünstigen Verkaufs ist unter anderem abhängig vom Marktwert und der professionellen Darstellung mit den verschiedenen Medien. Deswegen schenken wir der Festlegung des Marktwertes und der Vorbereitung der Verkaufsunterlagen grösste Beachtung. Unsere Kauf-Interessenten werden von uns laufend persönlich kontaktiert.

Kontaktaufnahme & Begutachtung

- Persönlicher Erstkontakt
- Vereinbarung der Dienstleistungen
- Besichtigung des Objekts (Haus, Wohnung, Bauland oder Mehrfamilienhaus)
- Beurteilung der Marktsituation (Objekt, Lage Thun - Thunersee - Bern)
- Schätzung des Marktwerts (Verkaufspreis)

Erstellung der Verkaufsdokumente

- Erstellung von virtuellen Touren (360 Grad)
- Objekt-Aufnahmen innen und aussen mit Panoramabildern
- Beschaffung von Unterlagen beim Grundbuchamt, den Behörden und der Verwaltung
- Erstellung einer visualisierten, aussagekräftigen Dokumentation

Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen

- Besichtigungen mit Interessenten
- Führen von Verkaufsverhandlungen
- Finanzierungshilfen / Unterstützung für Käufer
- Solvenz-Kontrolle des Käufers
- Abschlussverhandlungen

Vermarktung der Immobilie

- Angehen von konkreten Interessenten aus der Kundenkartei
- Kontaktierung potentieller Interessenten
- Präsentation in unseren Schaufenstern
- Plakat an Objekt (falls erwünscht)
- Aufschaltung auf unserer Website
- Aufschaltung im Internet auf diversen Immobilien Portalen
- Gestaltung und Disposition von Printinseraten (falls gewünscht)
- Angebot-Versand an Neuinteressenten

Abschluss & Verträge

- Unterzeichnung Vorvertrag
- Vorbereitung notarieller Kaufvertrag
- Organisation der Verurkundung
- Präsenz bei der Verurkundung
- Auf Wunsch Mithilfe bei der Organisation von Räumung, Umzug, Reinigung, Sicherheitsnachweis, Zählerablesung
- Übergabe des Kaufobjektes an neuen Eigentümer inkl. Übergabeprotokoll
- Marchzählige Abrechnung (Liegenschaftssteuer, GVB Jahresprämie, Heiz-Öl)

Immobilien-Leistungen

- ✗ Kauf und Verkauf
- ✗ Marktwert-Schätzung

Mitgliedschaften



Verwaltungs-Leistungen

- ✗ Verwaltung / Erstvermietung
- ✗ Bewirtschaftung

SaXer - Wir bürgen mit unserem Namen

- ✗ Wir bieten Ihnen rundum sämtliche Dienstleistungen an ✗
- ✗ Fragen rundum Immobilien beantworten wir kompetent und seriös ✗
- ✗ Vorteilbringende Lösungen werden rundum auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ✗



Ihr Familienbetrieb in 2. Generation

Aus der Region für die Region
Thunersee und Berner Oberland

Lokal verankert, breit gefächert: Das sind unsere
Dienstleistungen im Immobilien- und Verwaltungsbereich

Familie Saxer und Team

Wir denken in Generationen