

Einzigartiges Bauerngut in Grafenried



Herzlich Willkommen

auf dem Brunnenhof in Grafenried. Dieses historische Anwesen umfasst ein Bauernhaus von 1656, ein Stöckli von 1811 und ein Speicher von 1746 auf einem Grundstück von rund 5'400m² im Dorf.

Im Bauernhaus (eingestuft als K-Objekt und erhaltenswert) sind zwei Wohnungen; die Wohnung im EG ist vermietet, letztmals in den neunziger Jahren renoviert, die Wohnung im Obergeschoss bedarf noch einer Renovation. Das Gebäude verfügt über eine intakte Bausubstanz und einen guten Unterhaltszustand.

Das Stöckli wurde im 2002 umfassend renoviert und mit Wohnraum im Obergeschoss über dem ehemaligen Pferdestall erweitert und ist im Inventar der Denkmalpflege als schützenswert eingetragen wie auch der Speicher mit einem schönen Aufenthaltsraum, welcher im 2020 aufwändig renoviert wurde.

Einzigartig ist der liebevoll gestaltete Hofraum mit seinen Kieswegen, Bäumen, einer Rosenallee, Kräuterhaus, Brunnen und Gemüsegarten.

Herzlich willkommen auf diesem bezaubernden Anwesen.





Lage- und Situation

Grafenried ist eine Ortschaft in Fraubrunnen, das gemäss BFS eine «periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Diese zählt 443'080 Einwohner (2025) und 205'790 Haushalte (2024). Die Gemeinde Fraubrunnen selber hat 5'523 Einwohner (2025), verteilt auf 2'366 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.32 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 56 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 29.2% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 40.8% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 30% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.2%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Fraubrunnen weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 321 Betriebe mit 1'284 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Abnahme von 28 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 87 Beschäftigten seit 2012. Von den 919.4 vollzeitäquivalenten Stellen sind 184.7 (20%) im 1. Sektor, 199 (22%) im Industrie- und 535.7 (58%) im Dienstleistungssektor. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Fraubrunnen aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Solothurn (34 Min.), Bern (34 Min.) und Biel/Bienne (38 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (18 Min.), Solothurn (32 Min.) und Thun (44 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 2'599 Wohneinheiten auf, wovon 965 Einfamilienhäuser und 1'634 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 37.1% im landesweiten Vergleich (21.1%) stark überdurchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 36 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 1.52% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 1.31% im landesweiten Vergleich (1%) überdurchschnittlich. Dies entspricht 34 Wohneinheiten, wovon 94% Altbauten und 53% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 36 Wohnungen vom Markt absorbiert. Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Fraubrunnen von einer Zusatznachfrage von 139 Wohnungen (pro Jahr: 9) auszugehen. Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Grafenried liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) bei den EFH bei 8'059 CHF/m², bei den EWG bei 7'025 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 208 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 345 - 485 CHF/m² und für ein typisches MFH 670 - 1'225 CHF/m² (EWG) bzw. 135 - 730 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich. In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Burgdorf um 16.8% zugelegt (Bauland für EFH: 17.7%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 23.6% (Bauland für MFH mit EWG: 31.8%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 6.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -22.9%). Der Markt der Ortschaft Grafenried ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet. Quelle: Fahrländer Partner AG Raumentwicklung 2. Quartal 2026







Grafenried

Ein Wohnort seit der Römerzeit. Bereits im 1764 verzeichnete das Dorf 262 Einwohner.

Der Ortskern gehört zu den schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung mit seinen zahlreichen charakteristischen Bauernhäuser im bernischen Landstil.

Weil 1850 sieben Bauernhäuser an der Bernstrasse einem Brand zum Opfer fielen, ist der Brunnenhof heute eines der ältesten Gebäude in Grafenried, nebst der Kirche und dem Pfarrhaus, die ungefähr zur gleichen Zeit gebaut wurden.

Grafenried, mit weniger als tausend Einwohnern, gehört seit 2014 zur Gemeinde Fraubrunnen und ist verkehrstechnisch recht gut erschlossen mit der RBS und dem Anschluss an die Autobahn in rund 6 km Entfernung.

www.fraubrunnen.ch
www.schulenfraubrunnen.ch







- Im Bauernhaus sind zwei Wohnungen, die Wohnung im EG ist vermietet (ohne Bilder) und die Wohnung im Obergeschoss bedarf einer Renovation.
- Geheizt wird mit einer Ölheizung mittels Radiatoren. Für das Warmwasser gibt es zwei Elektroboiler.







- Das Stöckli wurde aufwändig und vollständig saniert und über dem Pferdestall mit zusätzlichem Wohnraum erweitert.
- Im Erdgeschoss ist das gemütliche Zimmer mit dem wunderschönen und intakten Sitzofen sowie ein Wellnessbad mit grosser Badewanne.
- Die Bodenheizung wird mit einer Pelletzentralheizung betrieben.
- Nebst der Waschmaschine und der Technik ist im Anbau im Erdgeschoss ein kleiner Pferdestall mit zwei Boxen und ein weiterer Lagerraum untergebracht.



- im Obergeschoss ein Schlafzimmer mit praktischer Ankleide, Küche und ein weiteres kleineres Badezimmer sowie ein grosser Wohnraum mit Cheminéeofen.
- eine Treppe führt auf die Galerie im Dachgeschoss.







Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufsrichtpreis	CHF 1'930'000
Adresse	Bernstrasse 13, 3308 Grafenried
Zone	Landwirtschaftszone
Grundstücknummer	GB 251 von 538.4 Fraubrunnen 4 (Grafenried)
Grundstücksfläche	5'431 m ²
Amtlicher Wert	CHF 727'700 (2020)
Bauernhaus/Scheune	Baujahr 1656
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'535'800
Volumen GVB	3'457 m ³
Stöckli	Baujahr 1811 (saniert 2002)
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'049'800
Volumen	928 m ³
Spycher	1748
Gebäudeversicherungswert	CHF 365'800
Volumen	1'540 m ³
Garage	1971
Gebäudeversicherungswert	CHF 102'500
Volumen	290 m ³

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.

Die Liegenschaft wird verkauft wie gesehen. Die **Hypothek von CHF 450'000 bis 2030 à 1.2%** sollte nach Möglichkeit übernommen werden.

Mehr Bilder zur Liegenschaft finden Sie auf www.jsp-immobilien.ch

Detaillierte Unterlagen stellen wir Ihnen gerne in einer Dropbox zur Verfügung.

Über uns

Seit über zehn Jahren sind wir im Naturpark Gantrisch zuhause und vermitteln Liegenschaften in der Region, aber auch darüber hinaus. Das Bernbiet 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

