Hirsbrunner
IMMOBILIEN

„Panorama in der Hellstätt“

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus
am Hang oder Grundstück zum Entwickeln.



WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.

jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

Entdecken Sie ein Zuhause in der Hellstätt in Lanzenhäusern, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Schwarzenburgerlandes. Hier geniessen Sie die Vorzüge des ländlichen Wohnens, umgeben von Natur und fernab der Hektik des Alltags.

Das Haus mit 5 Zimmern mit ausgebautem Dachstock stammt aus dem 1973 und wurde bisher nicht renoviert. Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren vernachlässigt. Der Innenraum, die Böden, die Küche sowie die beiden Badezimmer sind vollständig zu erneuern. Das 899 m^2 grosse Grundstück bietet eine Doppelgarage an der Quartierstrasse und eine Treppe führt zu diesem Chalet mit einzigartigem Panorama.

Lanzenhäusern bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften sowie der Stadt Bern.

Besonders beliebt sind das malerische Schwarzwassergebiet, die historische Ruine Grasburg sowie die zahlreichen Wanderwege im Naturpark Gantrisch.

Nutzen Sie die Gelegenheit, das Potenzial dieser sanierungsbedürftigen Liegenschaft zu entdecken und daraus ein Projekt mit Zukunft zu entwickeln.







Lage und Situation

Steinenbrünnen ist eine Ortschaft in Schwarzenburg, das gemäss BFS eine «periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Diese zählt 443'080 Einwohner (2025) und 205'790 Haushalte (2024). Die Gemeinde Schwarzenburg selber hat 6'795 Einwohner (2025), verteilt auf 3'175 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.14 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 16 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 23.2% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 40.2% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 36.6% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.2%).

Zwischen 2020 und 2025 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Schwarzenburg weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 601 Betriebe mit 3'255 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 7 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 117 Beschäftigten seit 2012. Von den 2'331 vollzeitäquivalenten Stellen sind 329.5 (14%) im 1. Sektor, 910.4 (39%) im Industrie- und 1'091 (47%) im Dienstleistungssektor.

Steinenbrünnen liegt in Schwarzenburg, einem Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Bern (36 Min.), Fribourg (40 Min.) und Thun (57 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (33 Min.), Thun (61 Min.) und Fribourg (62 Min.). Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 3'561 Wohneinheiten auf, wovon 867 Einf milienhäuser und 2'694 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 24.3% im landesweiten Vergleich (21.1%) durchschnittlich. Erstellt mit IMBAS® von Fahrländer Partner, Version 2026_3Q, 18.08.2026 Referenz-Nr. 389 Hellstätt; Bei einer mittleren Bautätigkeit von 11 Wohnungen (2019 - 2024; das sind 0.32% des Bestandes 2019), ist die Leerstandsquote (2025) mit 0.62% im landesweiten Vergleich (1%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 22 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 82% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 25 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Schwarzenburg von einer Zusatznachfrage von 6 Wohnungen (pro Jahr: 0) auszugehen. Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Steinenbrünnen liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2026) bei den EFH bei 8'119 CHF/m², bei den EWG bei 7'658 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 201 CHF m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 340 - 485 CHF/m² und für ein typisches MFH 875 - 1'485 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich. In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS- Region Schwarzwasser um 14.4% zugelegt (Bauland für EFH: 12.4%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 18.1% (Bauland für MFH mit EWG: 19.2%). Der Markt der Ortschaft Steinenbrünnen ist nach Einschä zung von FPRE heute eher tief bewertet.
Erstellt mit IMBAS® von Fahrländer Partner, Version 2026_3Q, 18.08.2026 Referenz-Nr. 389_ Hellstätt;







Hellstätt

In dem idyllischen Ort oberhalb vom Schwarzwasser in Lanzenhäusern erwartet Sie eine Liegenschaft mit Geschichte, Charakter und viel Entwicklungspotenzial.

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Schwarzenburgerlandes bietet dieser Standort eine besondere Gelegenheit für Menschen mit Visionen und Freude daran, Bestehendem neues Leben einzuhauchen.

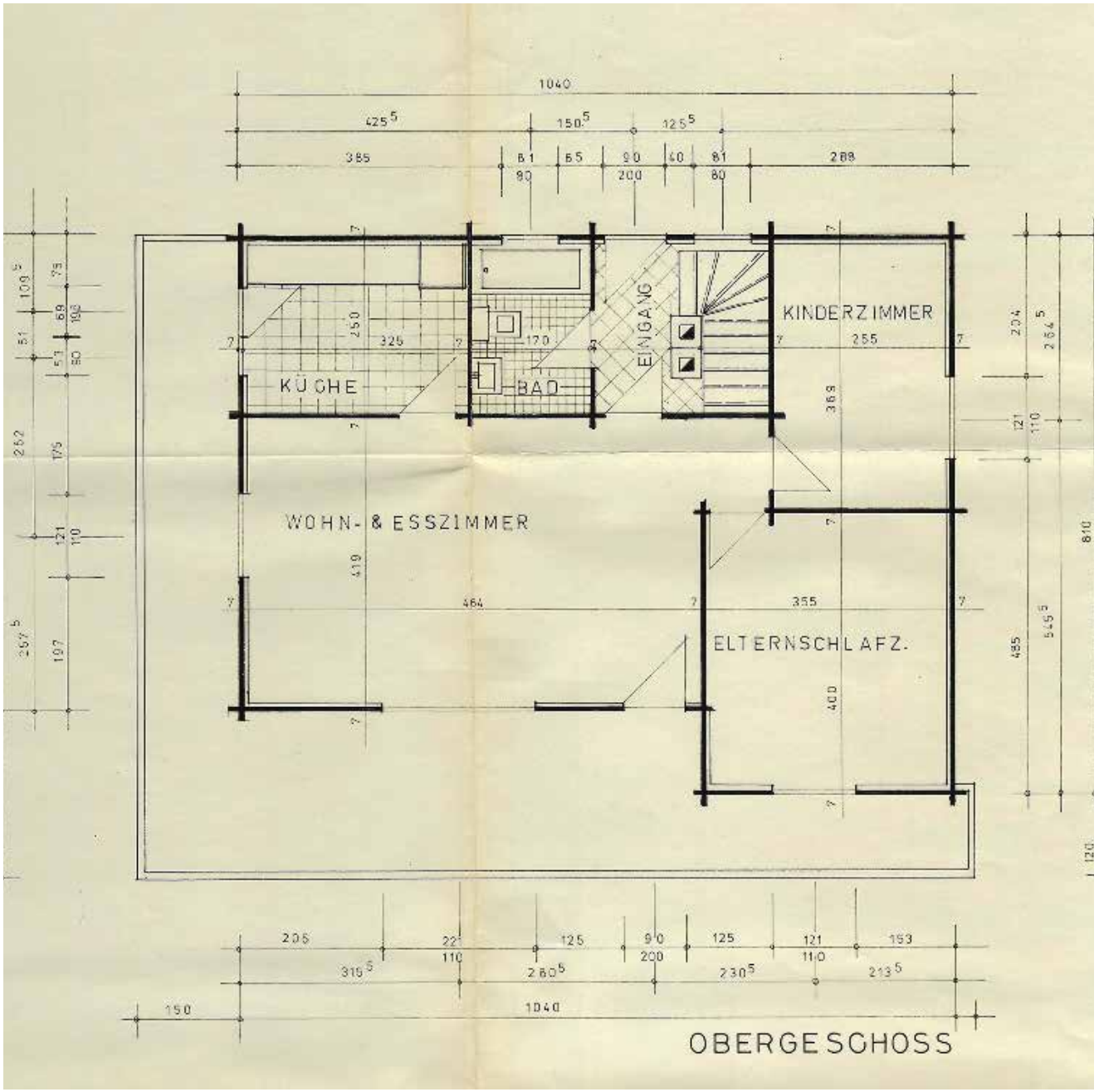
Die ruhige, ländlich geprägte Umgebung schafft eine angenehme Atmosphäre fernab der städtischen Hektik. Hier bestimmen die Natur, die Weite der Landschaft und die Ursprünglichkeit der Region das tägliche Leben.

Die bestehende Liegenschaft befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, mit neuen Ideen und einem durchdachten Konzept in die Zukunft geführt zu werden. Sie bietet die Möglichkeit, individuelle Vorstellungen zu entwickeln und einen Ort ganz nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten.

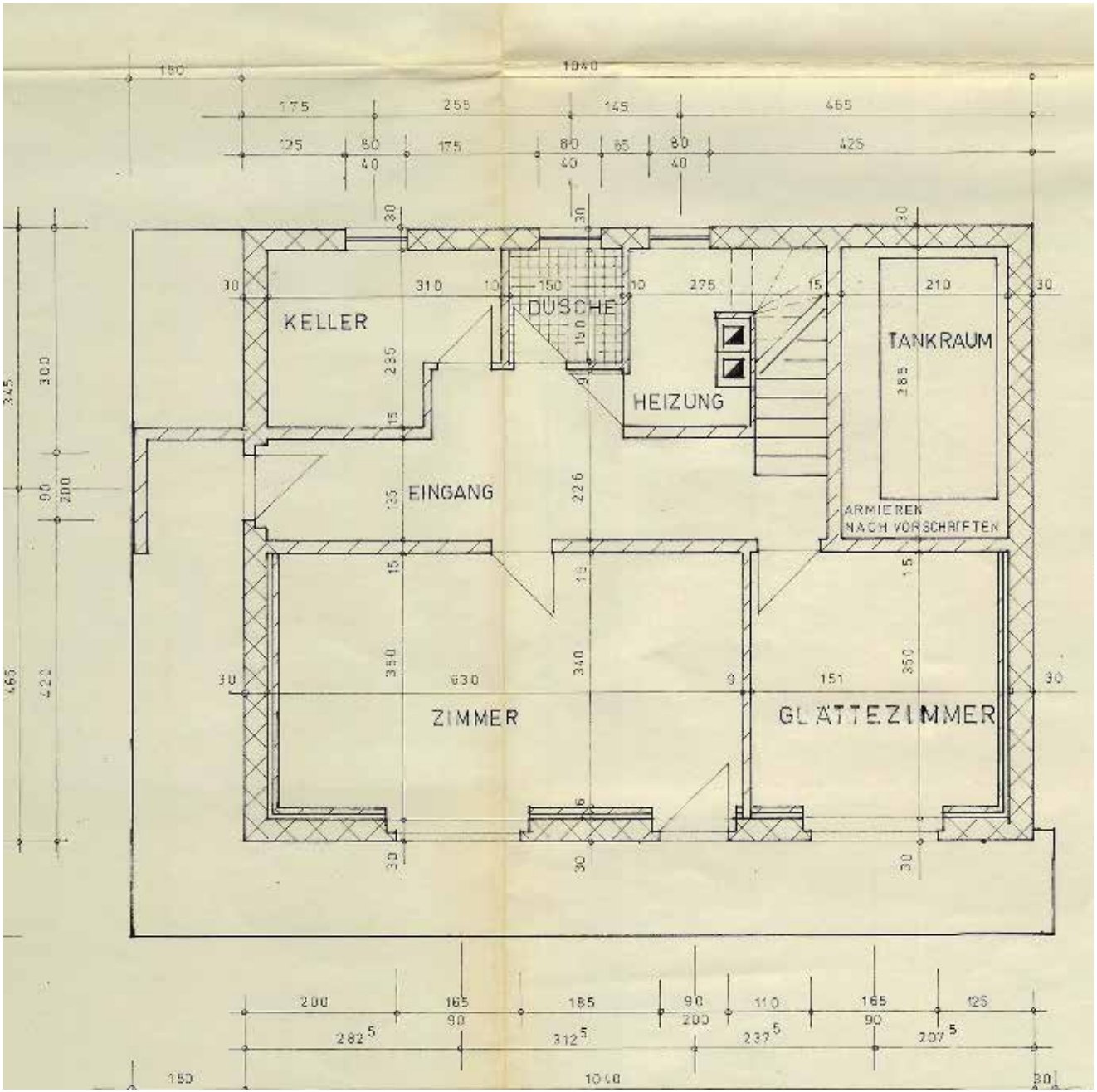
Ob als persönliches Herzensprojekt oder als Investition in die Zukunft – diese Immobilie richtet sich an Menschen, die nicht nur den heutigen Zustand sehen, sondern vor allem das Grundstück nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, ob als Neubau oder Sanierung.

www.schwarzenburg.ch

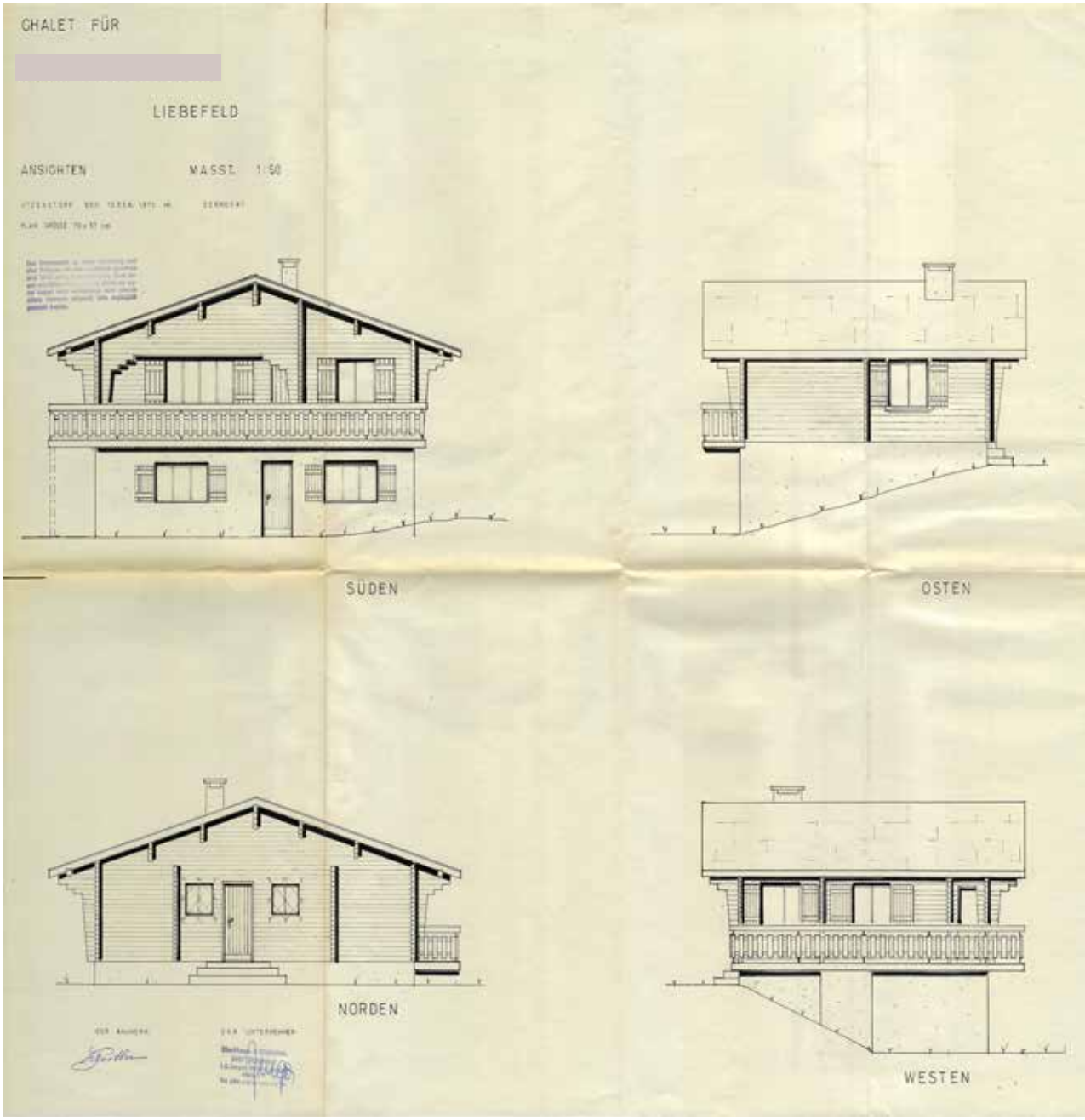
Grundriss OG



Grundriss UG



Grundriss Haus









Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 440‘000
Adresse	Hellstättweg 9, 9a + 9b, 3148 Lanzenhäusern
Zone	Wohnzone_W1
Grundstücke	GB 4281 von Lanzenhäusern
Grundstücksfläche	899 m^2
Dienstbarkeiten	Siehe Unterlagen
Baujahr Gebäude	1973
Gebäudeversicherungswert/	CHF 531‘500 (letzte Schätzung 2012)
Nebengebäude Garage	CHF 79‘100
Gebäudevolumen	ca. 755 m^3
Amtlicher Wert	CHF 413‘200
Fläche Wohnhaus	ca. 80 m^2 plus zusätzliches Zimmer im Estrich
Nebengebäude / Parkierung	2 Garagen 59 m^2
Gartenhaus	ca. 27 m^3
Heizung	Ölheizung 2005
Warmwasser	Elektroboiler
Übernahme	sofort

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 des Kaufpreises gestundet und mit dem Nachweis einer Wohnsitzbescheinigung nach zwei Jahren Selbstbewohnens erlassen werden.

Das Haus wird übergeben wie gesehen.

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

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen mittels Dropbox zur Verfügung.

AGB wir sind bestrebt um einwandfreie Angaben. Dennoch übernehmen wir für die Richtigkeit der von uns publizierten Daten keine Gewähr. Der Inhalt dieser Dokumentation ist nicht Bestandteil oder Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung. **Copyright** die vorliegende Dokumentation ist Eigentum der jsp immo gmbh und darf weder kopiert noch abgeändert werden.

Über uns

Die jsp immo gmbh, kurz jsp Immobilien, ist seit 2016 in Schwarzenburg tätig, in der Region verwurzelt und geführt von der Inhaberin Carol Jacqueroud Saemann. Wir arbeiten in einem Team unabhängiger und selbstständiger Frauen zusammen für ein starkes Netzwerk mit Kompetenz.

Mit einem hohen ethischen Anspruch und grossem Wert auf Fairness und Integrität unterstützen wir unsere Kunden rund um Liegenschaften für einen langfristigen Erfolg.

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.

Wichtig ist der persönliche Eindruck, darum begrüssen wir Sie gerne zu einer Besichtigung und freuen uns Ihnen unsere Liegenschaften zu zeigen.

Carol Jacqueroud Saemann &
Chantal Hirsbrunner

„die vo hie"



Hirsbrunner
IMMOBILIEN

jsp
immobilien

hirsbrunner conslting GmbH & jsp immo gmbh I dorfplatz 20 I 3150 schwarzenburg I www.jsp-immobilien.ch