

„Gasthof zum goldenen Kreuz“

Plaffeien, wo Tradition auf neue Möglichkeiten trifft



Herzlich Willkommen

Mitten im Dorfzentrum von Plaffeien bietet sich eine aussergewöhnliche Gelegenheit für Käufer, Investoren und Unternehmer mit Weitblick. Die markante Wohn- und Gewerbeliegenschaft mit Gastrolokalitäten überzeugt nicht nur durch ihre Lage an der Hauptstrasse Richtung Schwarzsee, sondern auch mit dem vorhandenen Potenzial mit Parkplätzen und Garagen.

Die Liegenschaft bietet eine interessante Basis für unterschiedlichste Zukunftsideen: Das bestehende Restaurant kann weitergeführt und neu positioniert werden, gleichzeitig eröffnen sich attraktive Möglichkeiten für einen Umbau, eine Erweiterung oder eine umfassende Nutzungsänderung. Die geltenden Bau-

und Zonenvorschriften schreiben eine Nutzung im EG für das Gewerbe und Wohnen in den Obergeschossen vor.

Besonders wertvoll ist die Kombination aus zentraler Dorflage und grosszügiger Grundstücksfläche. Grundstücke mit diesen Voraussetzungen sind nicht alltäglich und machen dieses Angebot sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren und Projektentwickler besonders interessant.

Hier erwerben Sie nicht einfach eine bestehende Restaurantliegenschaft – Sie sichern sich einen Standort mit Perspektive und Raum für neue Ideen.





Lage und Situation

Plaffeien ist gemäss BFS eine «ländliche periphere Mischgemeinde» im Kanton Freiburg, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Plaffeien zählt 3'729 Einwohner (2025), verteilt auf 1'715 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 30 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 18.9% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 41.9% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 39.2% 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 Plaffeien weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 305 Betriebe mit 1'671 Beschäftigten auf.

Dies entspricht einer Zunahme von 18 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 97 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'204 vollzeitäquivalenten Stellen sind 93.5 (8%) im 1. Sektor, 414.5 (34%) im Industrie- und 696.3 (58%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Plaffeien aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Fribourg (36 Min.), Bern (53 Min.) und Thun (67 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Fribourg (44 Min.), Bern (72 Min.) und Thun (101 Min.). Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Plaffeien gemäss Betriebszählung des BFS «Herstellung von Metallerzeugnissen» (14% der VZA), «Gastronomie» (8.3% der VZA) und «Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)» (8% der VZA). Plaffeien verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 150 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 22%. Davon waren im Jahr 2022 mindestens 11% (Bandbreite: 11% - 18%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 3.5 Hektaren (Bandbreite: 3.5 - 6.2 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Plaffeien unter dem der MS-Region Sense (mindestens 25%) und unter dem der FPRE-Region Mittelland (mindestens 21%).

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) in Plaffeien liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2026) bei 143 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 196 CHF/m²a. Gemäss Prospektivmodell Geschäft 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Gemeinde Plaffeien mit einer Zusatznachfrage von 617 m² (+0.5%, 36 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäft flächenbereich zu rechnen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 135 - 160 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 135 - 160 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 195 - 235 CHF/m².







Plaffeien

Willkommen in Plaffeien

Plaffeien liegt eingebettet in die eindrucksvolle Landschaft des Senseoberlandes im Kanton Freiburg und verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit einem lebendigen Dorfleben. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität und ist ein attraktiver Wohn- und Lebensort für Menschen, die Ruhe, Natur und eine gut funktionierende Infrastruktur schätzen.

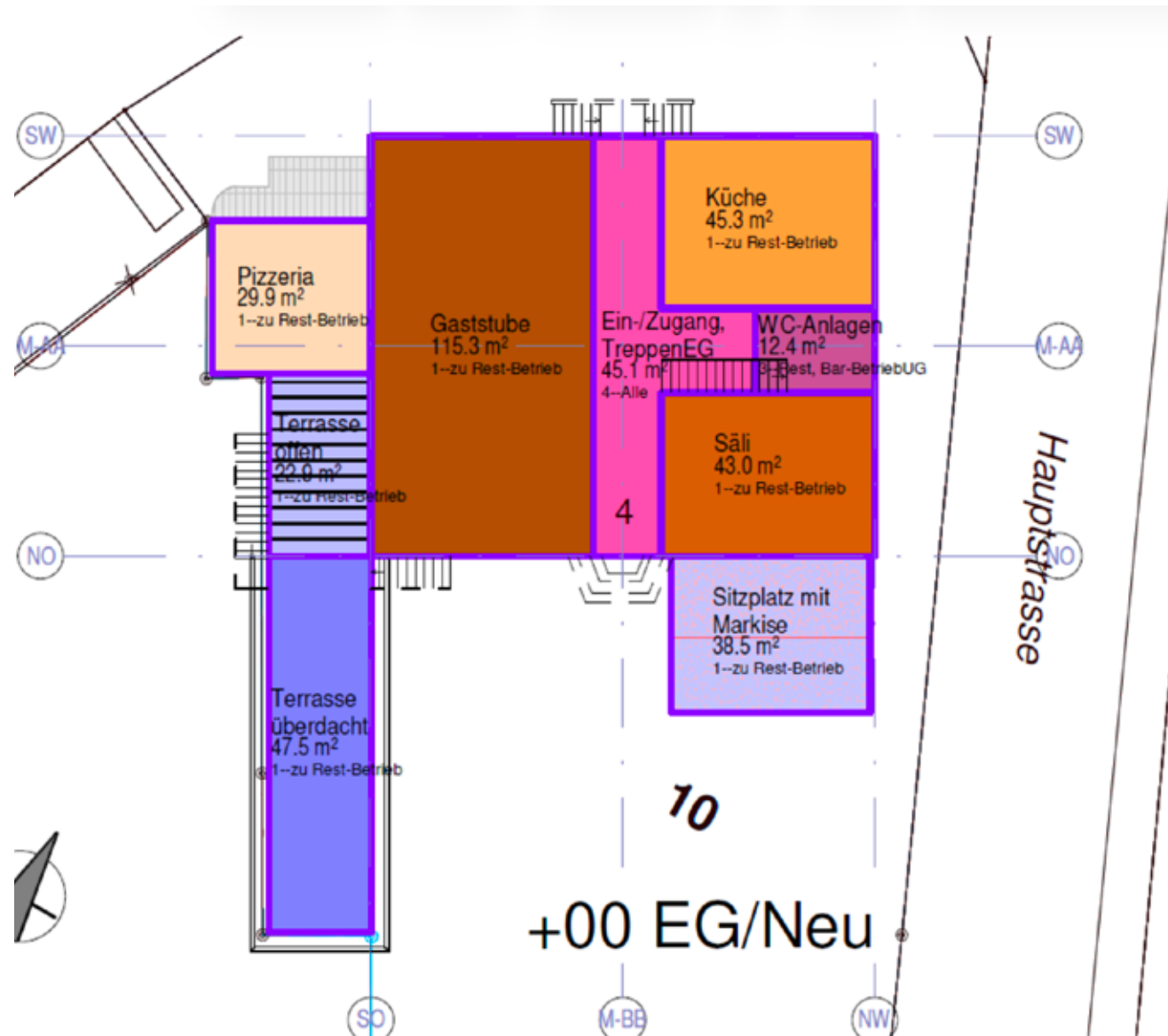
Das Dorf bildet ein wichtiges regionales Zentrum und verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe sowie Schulen und weitere Angebote des täglichen Lebens.

Ein besonderer Reiz von Plaffeien liegt in seiner unmittelbaren Nähe zur Natur. Wälder, Wiesen und die Freiburger Voralpen prägen die Umgebung und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Wandern, Velofahren und Spaziergänge gehören ebenso dazu wie Wintersport in der nahe gelegenen Region Schwarzsee.

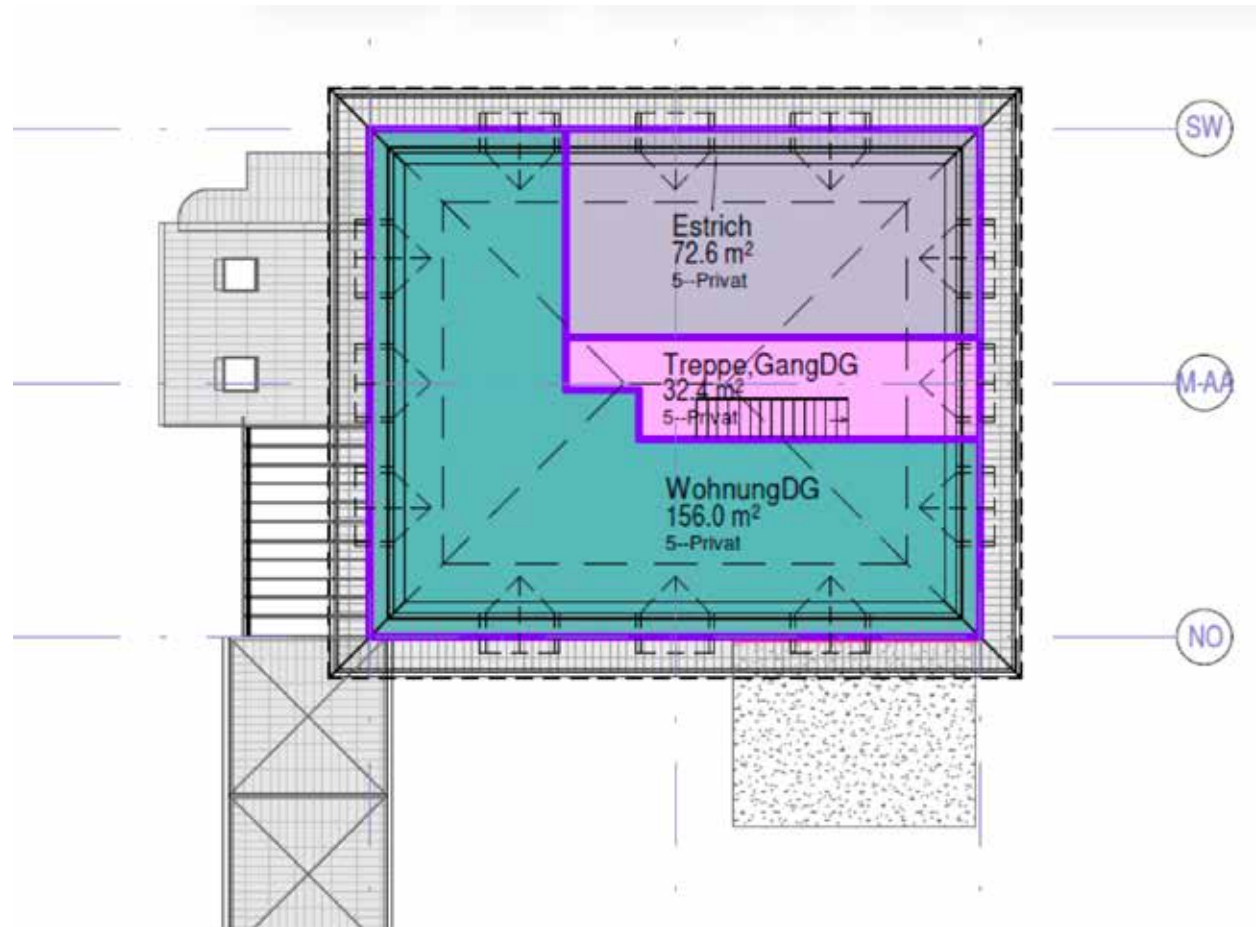
Plaffeien ist mehr als ein Wohnort- es ist ein Ort zum Leben, Arbeiten, Begegnen und Investieren. Ein Standort mit Charakter, Lebensqualität und viel Potenzial für die Zukunft.

www.plaffeien.ch

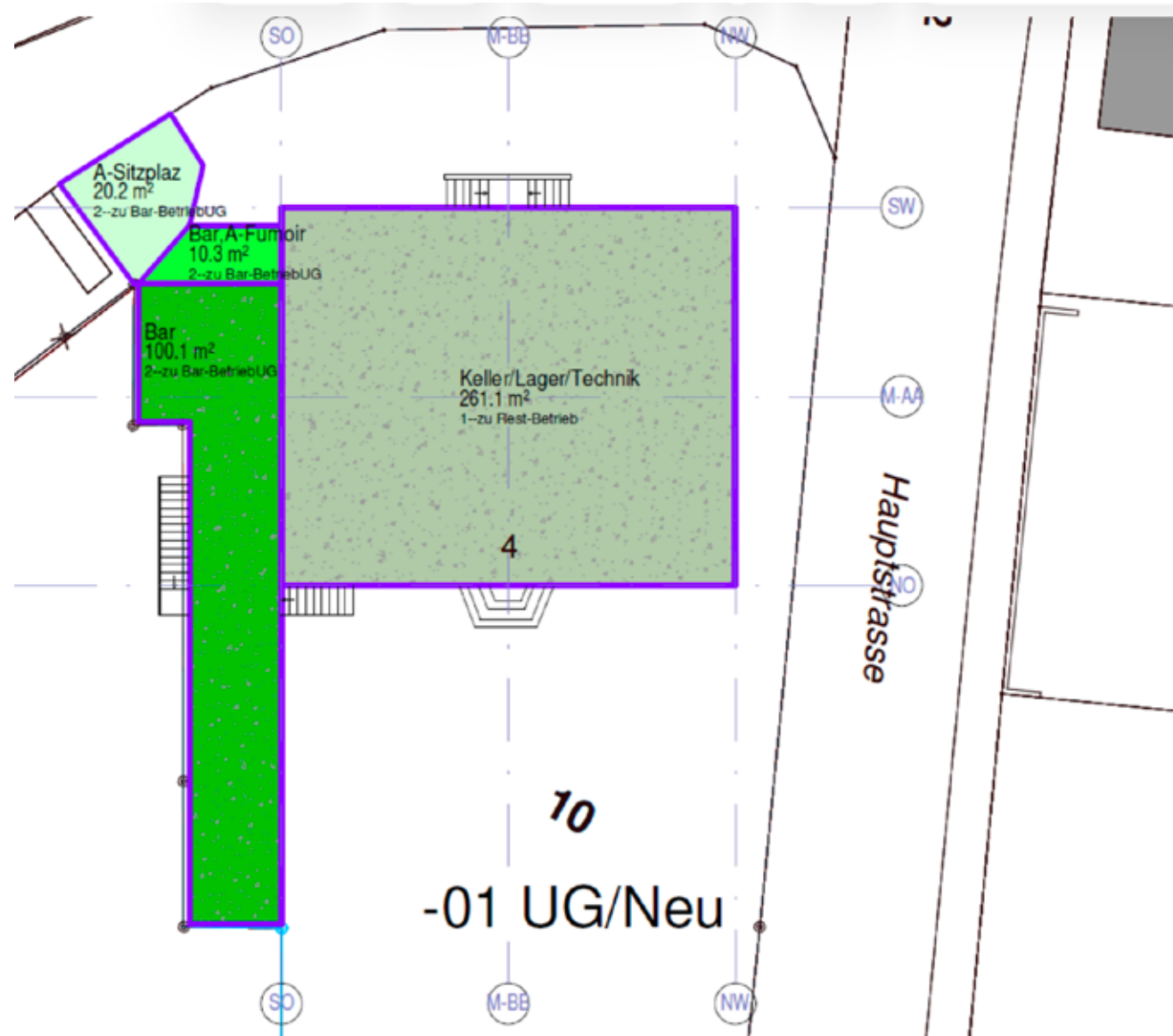
Grundriss EG



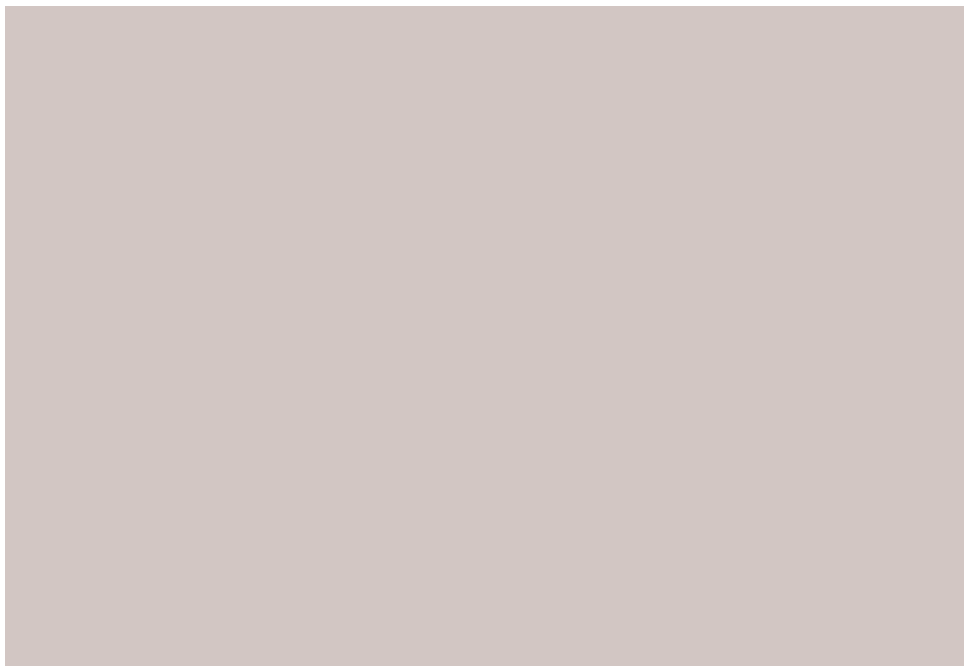
Grundriss OG

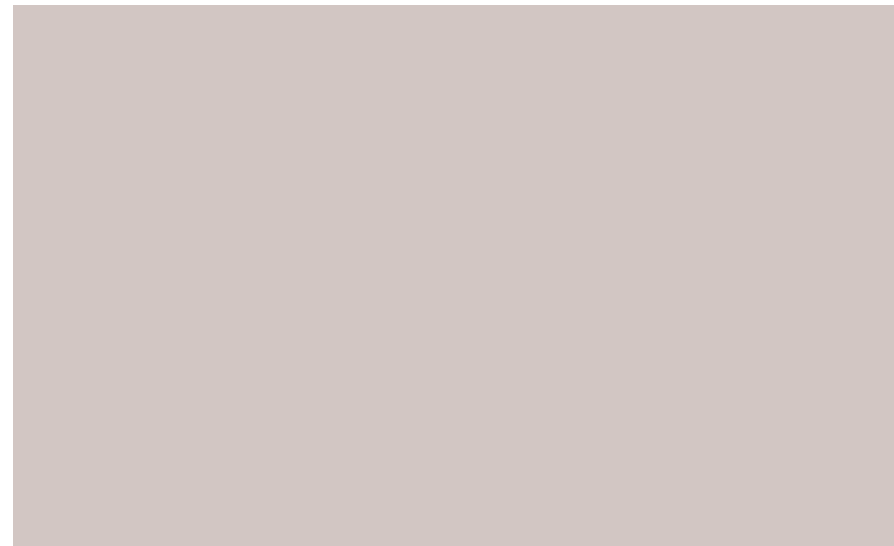


Grundriss UG









Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 1'350'000
Adresse	Hauptstrasse 4 & 4a, 1716 Plaffeien
Zone	Nr. 10 & 15 Kernzone, Nr. 19 Landwirtschaftszone
Grundstücke	GB 10,15,19 von Plaffeien
Grundstücksflächen	Nr. 10 1'001 m ² Nr. 15 440 m ² Nr. 19 1'326 m ²
Dienstbarkeiten	Siehe Unterlagen
Baujahr Gebäude	1906
Gebäudeversicherungswert	CHF 3'440'300 (letzte Schätzung 2023)
Gebäudevolumen ECAB KGV	4'735 m ³
Fläche Wohnen BGF	ca. 2 x 208 m ²
Fläche Restaurant BGF	ca. 208 m ²
Nebenräume / Parkierung	3 Garagen, ca 26 Aussenparkplätze
Heizung	Ölheizung
Warmwasser	Wärmetauscher
Pachtzins Restaurant	CHF 5'000.- im Monat
Bar	CHF 1'450.- im Monat
Mietertrag Wohnung und Studio	1 Studio à CHF 800.- , 1 Wohnung à CHF 1'500.-
Übernahme	nach Absprache

Gut zu wissen

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind zulasten der Käuferschaft.

Für selbstbewohntes Wohneigentum beträgt im Kanton Freiburg die Handänderungssteuer ca. 3%.

Das Inventar für den Restaurantbetrieb kann nach Wunsch zusätzlich erworben werden.

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“



