

„zMiz in Jegistorf“

Zwei Wohnhäuser mit Potenzial



WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.

jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

in Jeginstorf. Mitten im Dorfzentrum von Jeginstorf bietet sich eine aussergewöhnliche Gelegenheit: Zwei historische Wohnhäuser am Dorfbach vereinen bestehende Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklung von mehr Wohneinheiten.

In einem Wohnhaus mit zwei vermieteten Wohnungen befindet sich ein charmantes Café mit integriertem Weinladen und ganz besonderem Charakter. Im zweiten ehemaligen Bauernhaus sind zwei einfache vermietete Altbauwohnungen. Bestehendes erhalten und Neues integrieren. Für dieses Haus ist bereits eine Projektstudie vorhanden, welche eine interessante Ausbau-

möglichkeit des Bauernhauses aufzeigt. Die Kombination aus zentraler Lage, bestehendem Immobilienbestand, laufenden Mietverhältnissen und vorhandenem Ausbaupotenzial macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für die Entwicklung von nachhaltigem Wohnraum im Dorfzentrum. Die Häuser sind im Inventar als schützenswert (Nr. 9) und erhaltenswert (Nr. 7) geführt.

Die ländliche Gemeinde nahe Bern bietet eine gute Infrastruktur für das tägliche Leben und schnellen Anschluss an Bern und die A1.





Lage- und Situation

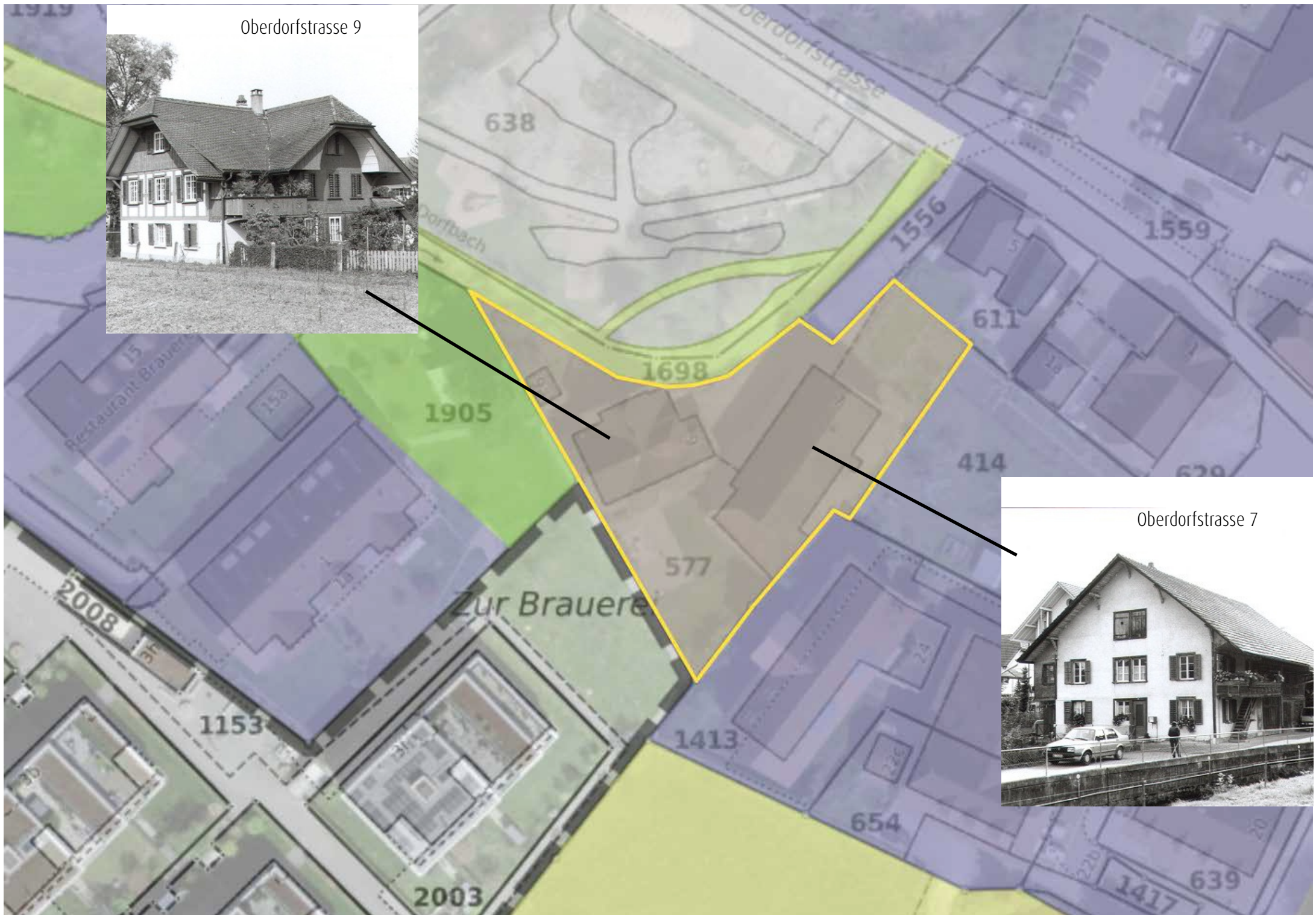
Jegenstorf ist gemäss BFS eine «periurbane Dienstleistungsgemeinde hoher Dichte» und Teil der grossen Agglomeration Bern. Diese zählt 443'080 Einwohner (2025) und 205'790 Haushalte (2024). Die Gemeinde Jegenstorf selber hat 5'878 Einwohner (2025), verteilt auf 2'652 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.21 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 33.1% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 38.3% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 28.7% 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 Jegenstorf weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 323 Betriebe mit 2'230 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 21 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 337 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'582 vollzeit-äquivalenten Stellen sind 67.8 (4%) im 1. Sektor, 197 (12%) im Industrie- und 1'317 (83%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Jegenstorf aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Bern (30 Min.), Biel/Bienne (34 Min.) und Solothurn (34 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (15 Min.), Solothurn (35 Min.) und Thun (40 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 2'839 Wohneinheiten auf, wovon 824 Einfamilienhäuser und 2'015 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 29% im landesweiten Vergleich (21.1%) überdurchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 10 Wohnungen (2019 - 2024; das sind 0.36% des Bestandes 2019), ist die Leerstandsquote (2025) mit 1.16% im landesweiten Vergleich (1%) durchschnittlich. Dies entspricht 33 Wohneinheiten, wovon 91% Altbauten und 88% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 29 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Jegenstorf liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2026) bei den EFH bei 10'252 CHF/m², bei den EWG bei 8'958 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 231 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 735 - 1'005 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'430 - 2'195 CHF/m² (EWG) bzw. 135 - 930 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich niedrig. In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Bern um 12.7% zugelegt (Bauland für EFH: 10.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 26.7% (Bauland für MFH mit EWG: 31.9%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 14.5% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 34.3%). Der Markt der Gemeinde Jegenstorf ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet. Quelle: Imbas von Fahrländer & Partner AG

Oberdorfstrasse 9



Oberdorfstrasse 7





DER WEINIADEN

Felsenmauer

SEIT 1592

VINO THEK

APERIODBAR

RIO GRANDE

CAFÉ



Jegenstorf

Jegenstorf vereint den Charme eines gewachsenen Dorfes mit den Vorzügen einer modernen und hervorragend erschlossenen Gemeinde. Der lebendige Dorfkern, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein attraktives Bildungs- und Freizeitangebot tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Das historische Schloss Jegenstorf mit seiner eindrucksvollen Parkanlage prägt das Ortsbild und verleiht der Gemeinde ihren unverwechselbaren Charakter. Gleichzeitig laden die umliegenden Felder, Wälder und weitläufigen Wege zu Spaziergängen, Velotouren und erholsamen Momenten in der Natur ein.

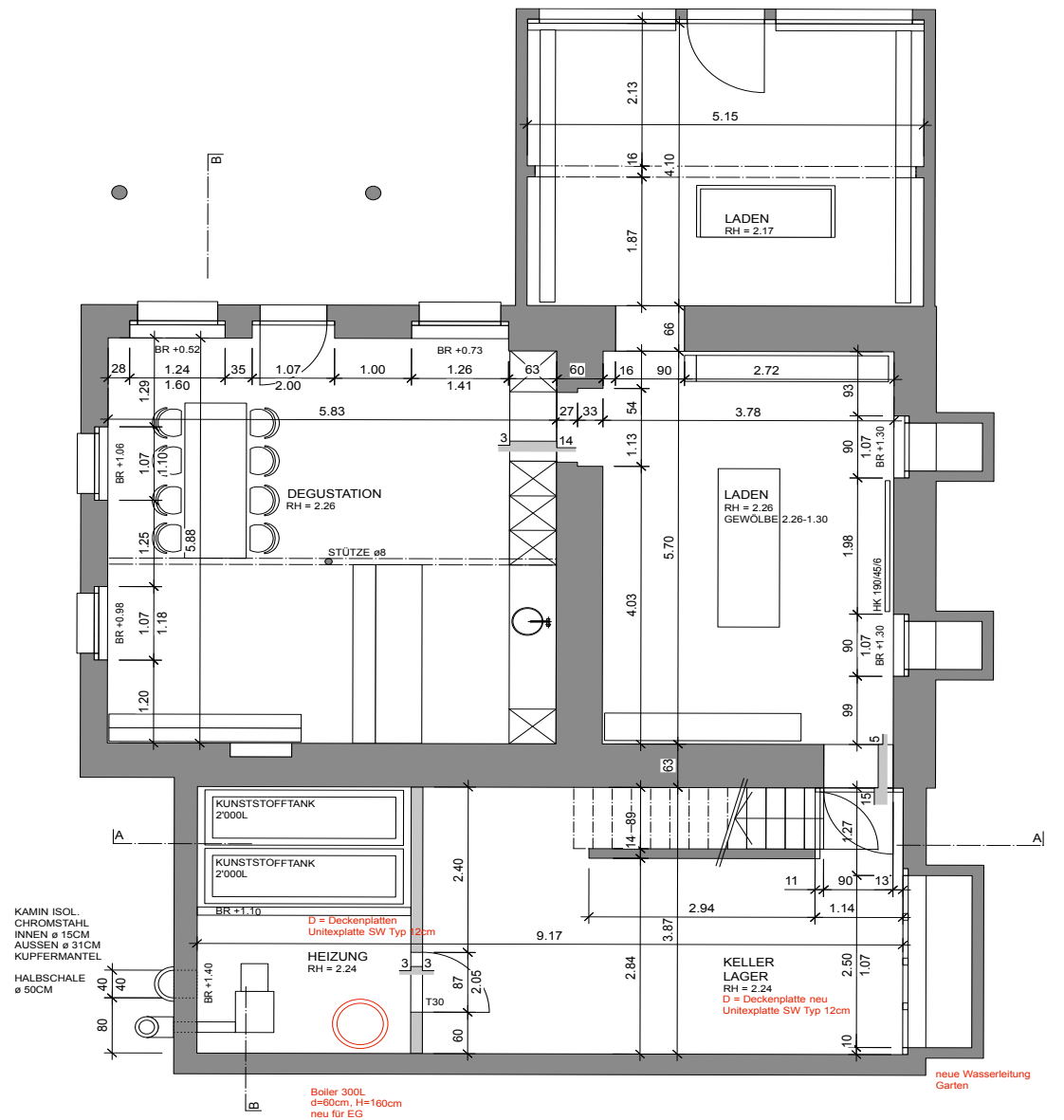
Eine besondere Qualität dieser Liegenschaft ist der direkt an das Grundstück angrenzende Bach, der eine idyllische Atmosphäre schafft und den naturnahen Charakter der Lage unterstreicht.

Die Liegenschaft mit vier bestehenden Wohnungen bietet interessante Perspektiven als entwicklungsfähiges Renditeobjekt mit einem einzigartigen historischen Charme. Damit verbindet sich eine attraktive Lage mit vielseitigem Nutzungspotenzial und langfristigen Möglichkeiten.

www.jegenstorf.ch

Grundriss UG

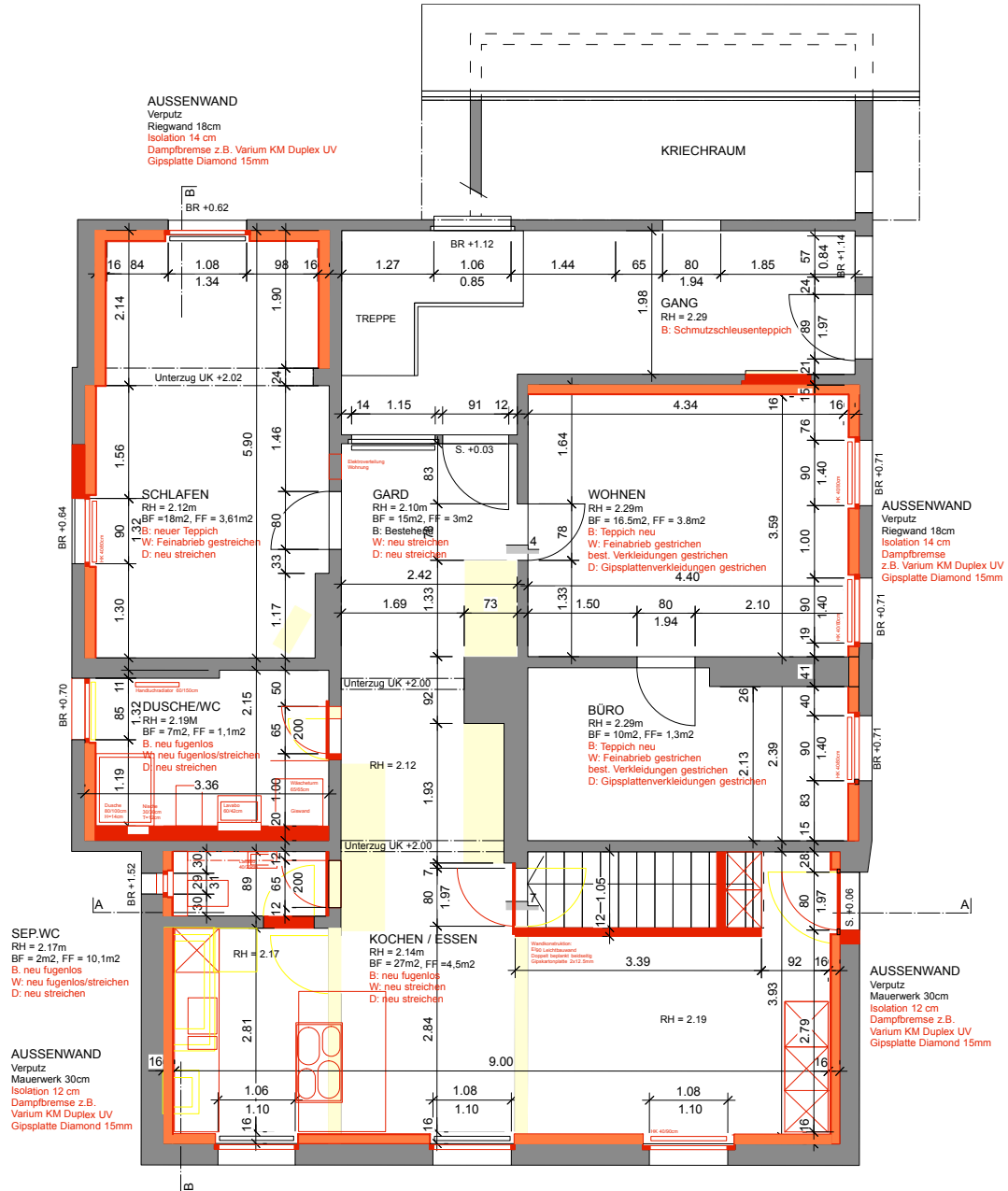
Oberdorfstrasse 9



Legende: Bestehend Abbruch Neu

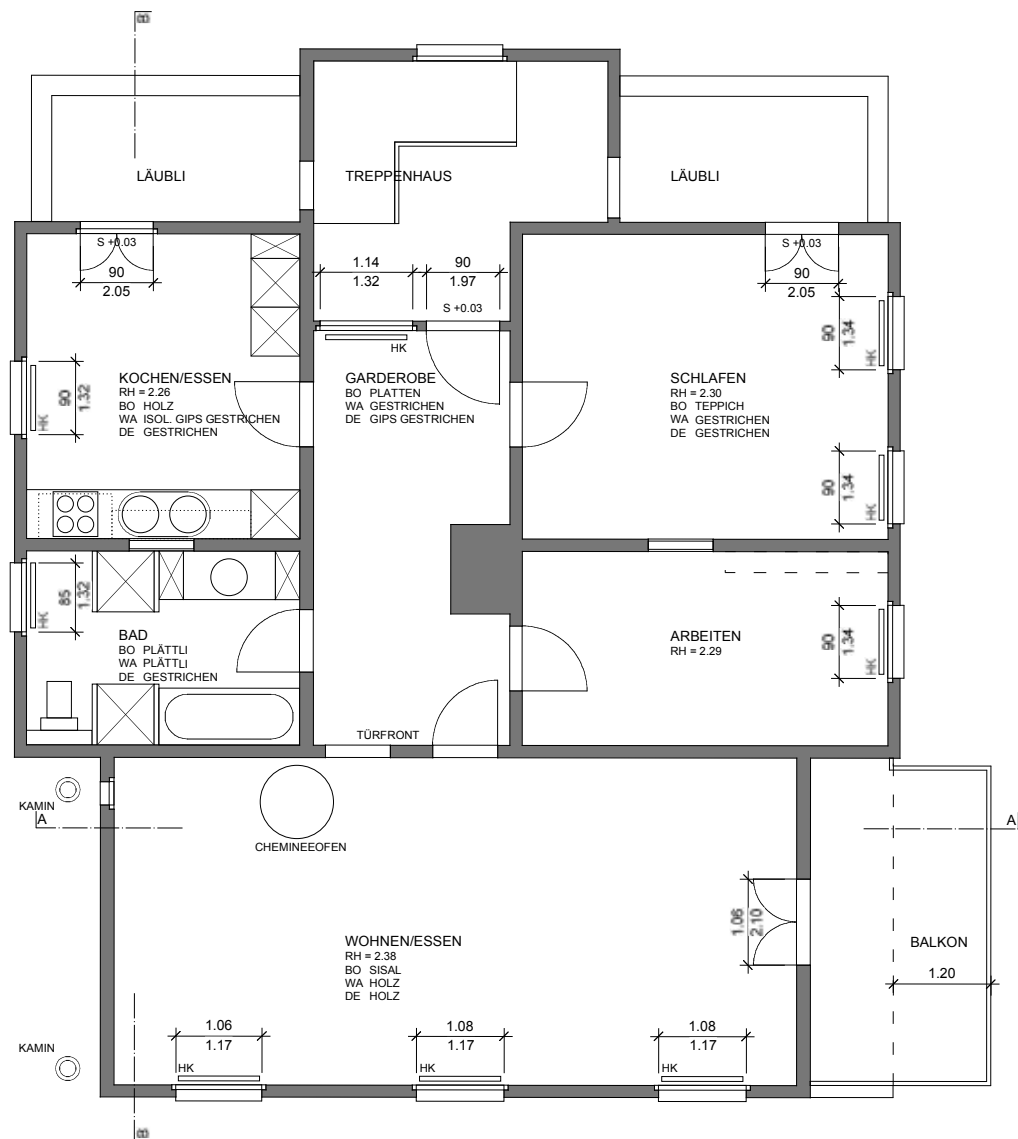
Grundriss EG

Oberdorfstrasse 9



Grundriss 0G

Oberdorfstrasse 9









Oberdorfstrasse 7



Oberdorfstrasse 7



Oberdorfstrasse 9



Oberdorfstrasse 9



Oberdorfstrasse 9

Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufsrichtpreis	CHF 2'700'000
Adresse	Oberdorfstrasse 7 & 9, 3303 Jeginstorf
Zone	Mischzone Kern, Ortsbildschutz
Inventar Denkmalflege	K-Objekte Nr. 9 schützenswert und Nr. 7 erhaltenswert
Grundstücknummer	GB 577 von Jeginstorf
Grundstücksfläche	1'348 m ²
Gebäudeflächen total	433 m ²
Amtlicher Wert	Wohnhaus Nr. 9 CHF 633'000 Wohnhaus Nr. 7 CHF 298'000
Gebäudeversicherungswert	Wohnhaus Nr. 9 CHF 1'268,600 Wohnhaus Nr. 7 CHF 683'900
Volumen GVB	Wohnhaus Nr. 9 1'309 m ³ , Wohnhaus Nr. 7 1'972 m ³
Hauptnutzfläche Wohnen	Vier Wohnungen ca. 372 m ²
Hauptnutzfläche Gewerbe	Weinladen mit Café und Degustationsraum ca. 75.3 m ²
Nebennutzflächen	ca. 263.2 plus Estrich im Nr. 9
Momentaner Mietertrag	ca. CHF 39'000 (Bei 4 Wohnungen und Gewerbe)
Möglicher Ertrag nach Sanierung im Bestand	ca. CHF 100'000 (Bei 4 Wohnungen und Gewerbe)

Gut zu wissen

Die Notariats- und Grundbuchkosten sowie Handänderungssteuer sind zulasten der Käuferschaft.

Die Liegenschaften werden verkauft wie gesehen.

Mehr Bilder zur Liegenschaft finden Sie auch auf www.jsp-immobilien.ch, mehr Unterlagen und weitere Pläne zu den Liegenschaften stellen wir mit einem Link zur Verfügung.

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 meis-

ten 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

