

Ruhig; am Waldrand

steht dieses kleine Bauernhäuschen und erzählt aus einer früheren Zeit.



WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.

jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

in Rüscheegg Hirschhorn. Eine kleine gekieste Strasse führt durch die Weiden zur Schälismatt und nach einer weiteren Kurve auf eine kleine Anhöhe sieht man es auch; das kleine Bauernhaus an seiner idyllischen Lage am Waldrand.

Angekommen, ist die Ruhe und der Frieden dieses Ortes gleich spürbar und lässt durchatmen.

Der kleine, niedrige, Wohnteil erzählt von früher, die alten Bodendielen haben sicherlich viel erlebt, der Sitzofen, unbekanntes Alters, erzählt von den Wintern, wo die ganze Familie um und auf diesem Ofen geschlafen hat.

Das Land hinter dem Haus, steil aufsteigend auf der einen Seite und auf der anderen abfallend bis zum Bächlein dienen als Weideland für Rinder. Vor dem Haus öffnet sich der Blick über die Weiden in die Ferne und zum Dorf Hirschhorn.

Ungefähr im 1996 wurde ein einfaches Badezimmer eingebaut und das Haus an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen.

Ob als Ferienort oder zum dauerhaften Bewohnen, hier lässt sich ein traumhaftes Kleinhaus verwirklichen.





Lage und Situation

Hirschorf ist eine Ortschaft in Rüscheegg, das gemäss BFS eine «ländliche periphere Mischgemeinde» im Kanton Bern ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Rüscheegg zählt 1'728 Einwohner (2025), verteilt auf 833 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.09 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 22 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 19.6% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 41.3% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 39.1% 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 Rüscheegg weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 147 Betriebe mit 416 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Abnahme von 12 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 68 Beschäftigten seit 2012. Von den 271.9 vollzeitäquivalenten Stellen sind 85.1 (31%) im 1. Sektor, 80 (29%) im Industrie- und 106.8 (39%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Rüscheegg aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Thun (40 Min.), Bern (45 Min.) und Fribourg (40 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (61 Min.), Fribourg (79 Min.) und Thun (85 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 1'061 Wohneinheiten auf, wovon 424 Einfamilienhäuser und 637 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 40% im landesweiten Vergleich (21.1%) stark überdurchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 5 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.49% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 0.66% im landesweiten Vergleich (1%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 7 Wohneinheiten, wovon 86% Altbauten und 43% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 7 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Hirschorf liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) bei den EFH bei 5'933 CHF/m², bei den EWG bei 7'033 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 195 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 130 - 160 CHF/m² und für ein typisches MFH 650 - 1'190 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Schwarzwasser um 11.4% zugelegt (Bauland für EFH: 6.6%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 20.8% (Bauland für MFH mit EWG: 25.5%). Der Markt der Ortschaft Hirschorf ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.









Rüschegg Hirschhorn

Rüschegg Heubach liegt im Naturpark Gantrisch, umfasst die drei Dörfer Heubach, Gambach, Hirschhorn und ist eine fortschrittliche und dienstleistungsorientierte Gemeinde.

Umgeben von einer spektakulären landschaftlichen Kulisse mit wilden Bächen, tiefen Wäldern und malerischen Alpagen. Von den Hochlandschaften bis zum voralpinen Gebirge ist der Naturpark Gantrisch eine riesige Schatzkiste voller Entdeckungen und traumhafter Sternennächte.

Die Postautohaltestelle ist ein paar Fussminuten vom Grundstück entfernt und verbindet mit Schwarzenburg und Riggisberg.

Die Vielzahl der Vereine, das Schwimmbad, der Skilift, spektakuläre Biketrails und vieles mehr, bieten neben der grossartigen Natur die Möglichkeit für ein aktives und gesundes Leben in einer landschaftlich sehr attraktiven Region.

Informationen zur Gemeinde und den Schulen:

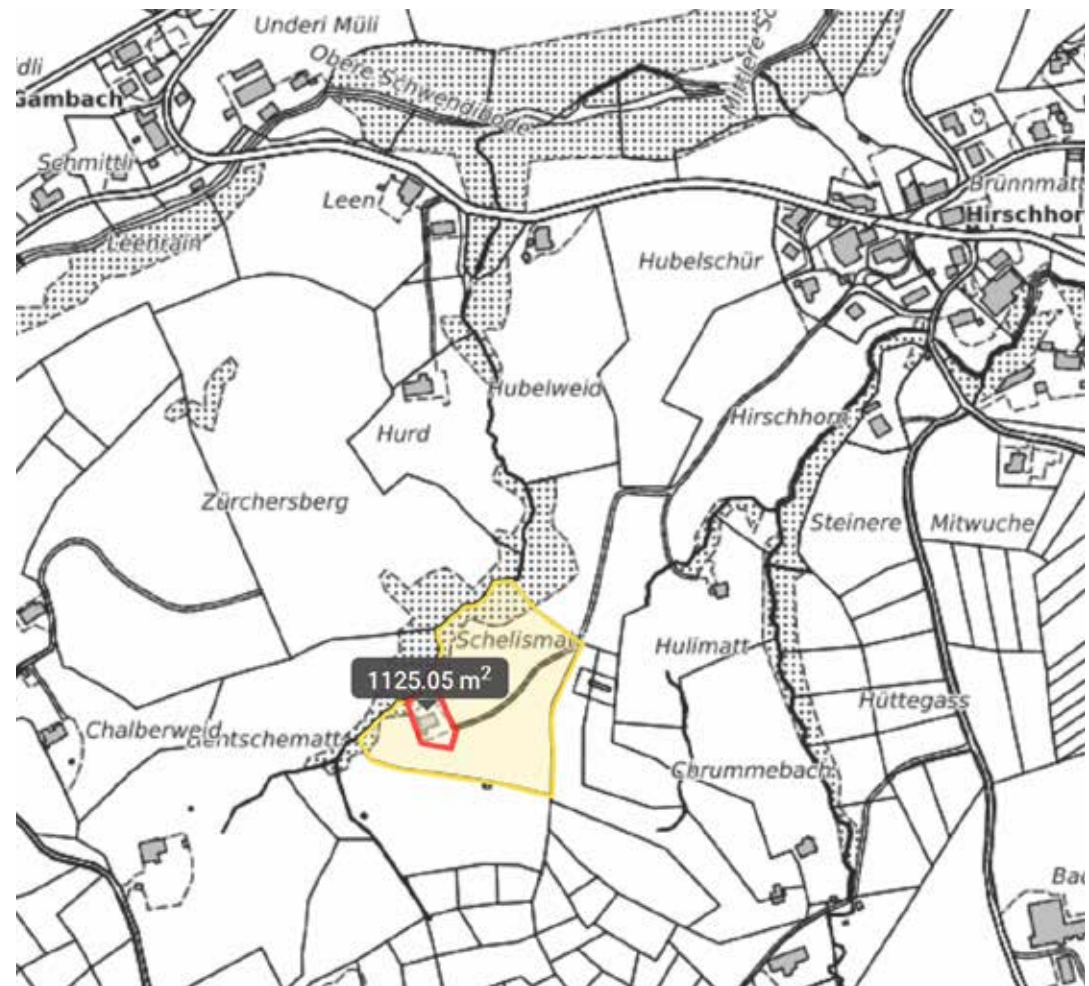
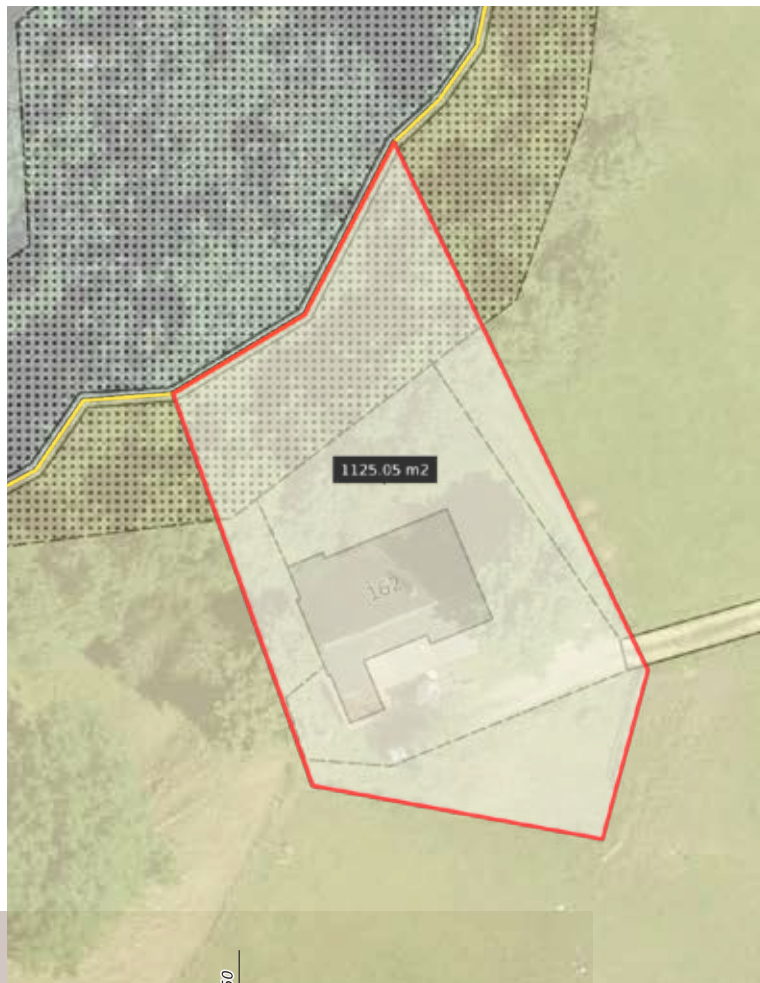
www.rueschegg.ch
www.schule.rueschegg.ch





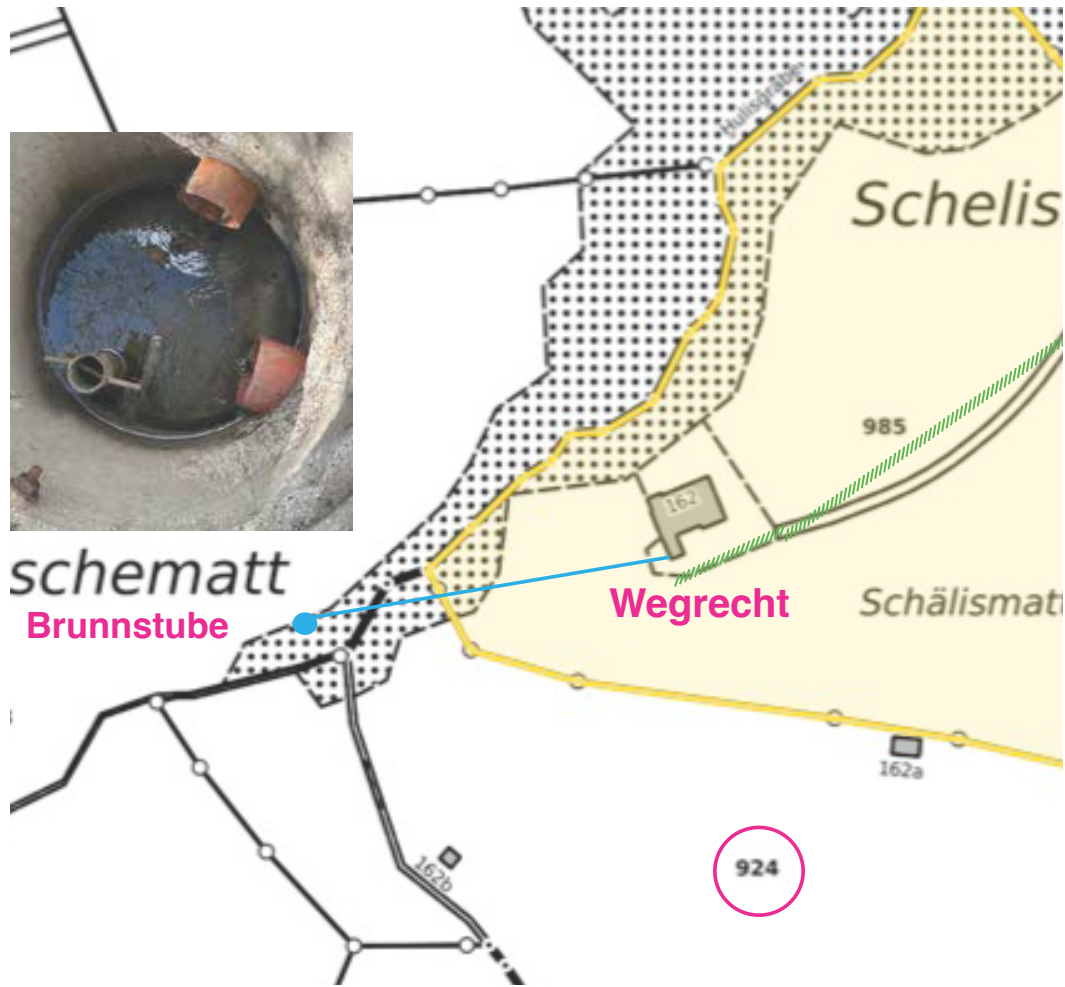






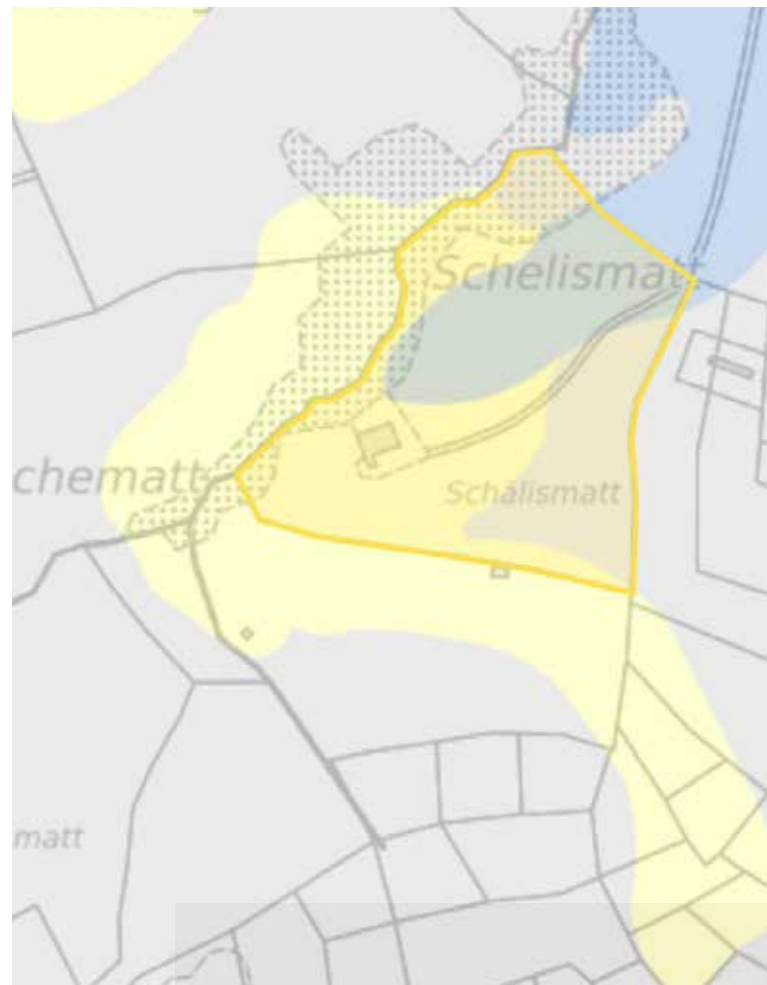


schematt
Brunnstube



Wegrecht

924



Schelismatt

Schälismatt

chematt

matt

Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 240'000
Adresse Zone	Schälismatt 162, Landwirtschaftszone, Streusiedlungsgebiet (wird parzelliert mit Nichtunterstellung BGG)
Grundstück	GB 985
Grundstücksfläche	1'125 m ²
Gebäudefläche	134 m ²
Amtlicher Wert	CHF 74'100
Dienstbarkeiten	Tränke- und Wegrecht zu Gunsten GB 924
vorhandene Pfandrechte	keine
Baujahr Gebäude	vor 1800
Gebäudeversicherungswert	CHF 277'400
Gebäudevolumen GVB	834 m ³
Wohnfläche	ca. 50 m ²
Nebenträume	Ökonomieteil
Zufahrt	gekiest, eigenverantwortlicher Unterhalt
öffentliche Versorgung	ARA und Wasser (eigenverantw. Unterhalt), Strom
Telefon	kein Anschluss
Übernahme	per 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. Auf dem restlichen Kaufpreis ist die Handänderungssteuer geschuldet.

Das Haus wird übergeben wie gesehen.

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

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen 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

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

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.

Wir vermitteln auf Augenhöhe zwischen Anbietern und Interessenten und achten dabei auf die Bedürfnisse beider Seiten.

Fairness und Integrität sind uns wichtig, und wir denken und handeln stets mit einer langfristigen Perspektive.

Transparenz liegt uns, deshalb finden Sie auf unserer Webseite die Verkaufsdokumentationen ganz ohne Anmeldung oder Registrierung und wollen Sie noch mehr wissen, kontaktieren Sie uns gerne.

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

