

# Bauernhaus

mit viel Umschwung



**WIR VERMITTELN IMMOBILIEN.** nachhaltig & fair.

**jsp**  
immobilien

# Herzlich Willkommen

in Schwarzenburg, auf diesem grosszügigen ehemaligen Bauernhof.

Auf dem ebenerdigen Grundstück von fast 3'400m<sup>2</sup> verteilen sich das grosse Bauernhaus mit einer stolzen Gebäudefläche von 354m<sup>2</sup>, ein offener Schopf mit angebautem Grillhaus sowie der denkmalgeschützte Spycher. Das Grundstück ist mit Anmerkung aus dem Jahr 1993 nicht mehr dem BGGB unterstellt.

Bäume, Sträucher und Hecken bilden einen wunderschönen,

abwechslungsreichen und wildromantischen Umschwung.

Der Wohnraum ist in den achtziger Jahren sanft renoviert worden. Hervorragend sind die alten Fleckenwände, die Täfelung und der Sitzofen erhalten und funktionstüchtig. Gestemmte Türen mit Beschlägen aus verschiedenen Epochen und andere Details sorgen für einen einzigartigen Charme.

Lassen Sie sich verzaubern von diesem einzigartigen Platz zum Leben.





## Lage- und Situation

Schwarzenburg ist eine Ortschaft, 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 Haushaltgrösse 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 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige stabil geblieben.

Schwarzenburg ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Fribourg (36 Min.), Bern (38 Min.) und Thun (50 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (41 Min.), Fribourg (59 Min.) und Thun (69 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 3'561 Wohneinheiten auf, wovon 867 Einfamilienhäuser und 2'694 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 24.3% im landesweiten Vergleich (21.1%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 13 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.38% des Bestandes 2018), 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 Schwarzenburg liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) bei den EFH bei 7'793 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 7'125 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 215 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 290 - 410 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 690 - 1'240 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 130 - 485 CHF/m<sup>2</sup> (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 Schwarzenburg ist nach Einschätzung von FPRE heute niedrig bewertet.







## Schwarzenburg

Das charmante Zentrum im Naturpark Gantrisch liegt inmitten der spektakulären Schluchten der Sense und des Schwarzwassers mit vielen Orten zum Entdecken und Geniessen. Das Dorf feiert letztes Jahr tausendjähriges Jubiläum, gemäss alten Schriften sind es allerdings „nur“ 996 Jahre. Apropos; auch einige Bräuche gibt es schon lange; auf das Jahresende bringt der Altjahresesu eine Predigt ins Dorf und nimmt kein Blatt vor sein Maul.

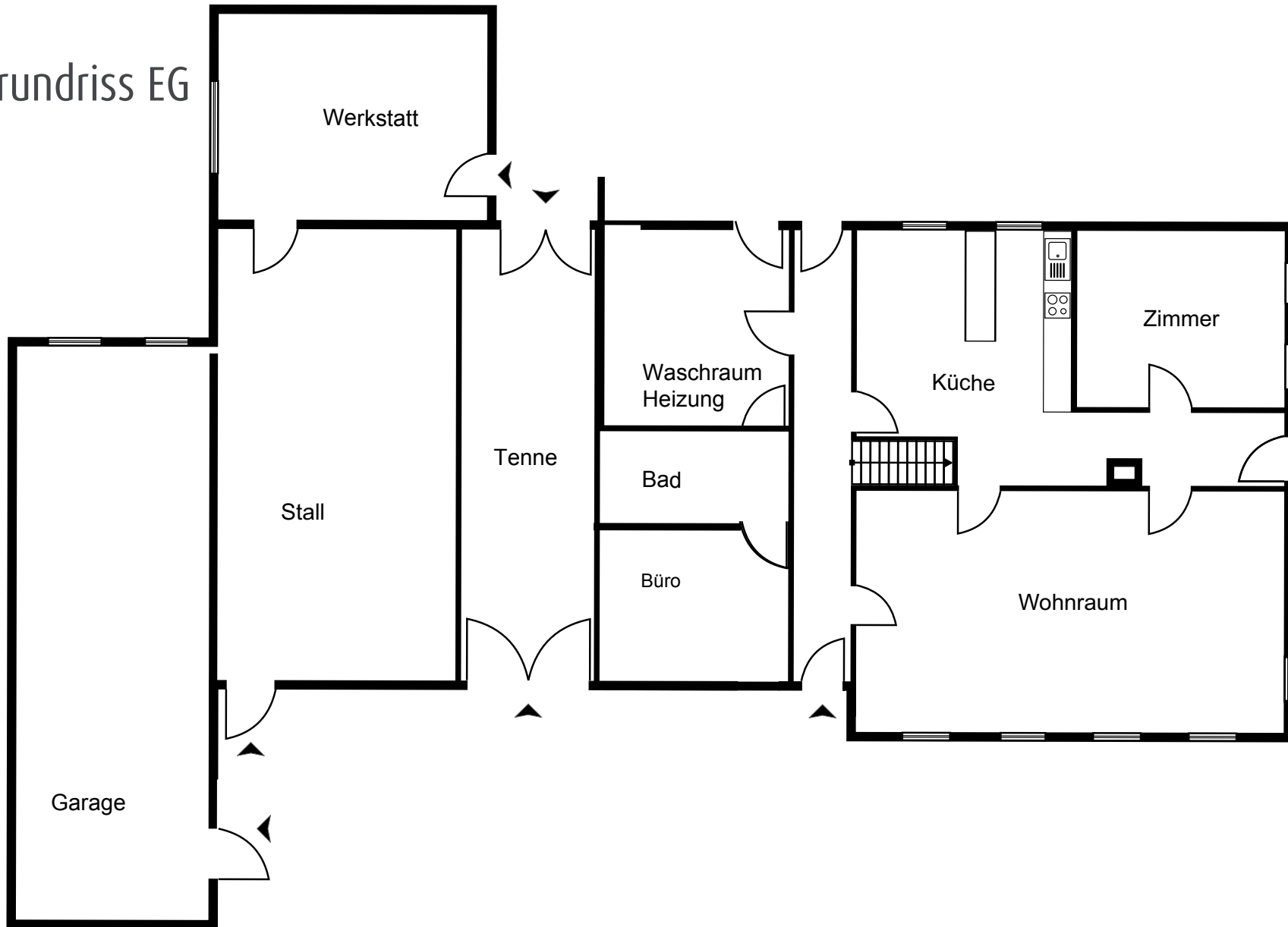
Für Naturbegeisterte, Stadtfaule und Aktive; Schwarzenburg vereint gekonnt Moderne mit Tradition und verspricht ein gesundes Leben auf der Sonnenseite. Im hübschen Dorfkern trifft man sich zum Einkaufen, Verweilen oder fein Essen gehen.

Eine umfassende Infrastruktur, aktive Vereine und viele andere Freizeitangebote machen Schwarzenburg zu einem attraktiven Wohnort, fern von der Hektik der grossen Städte.

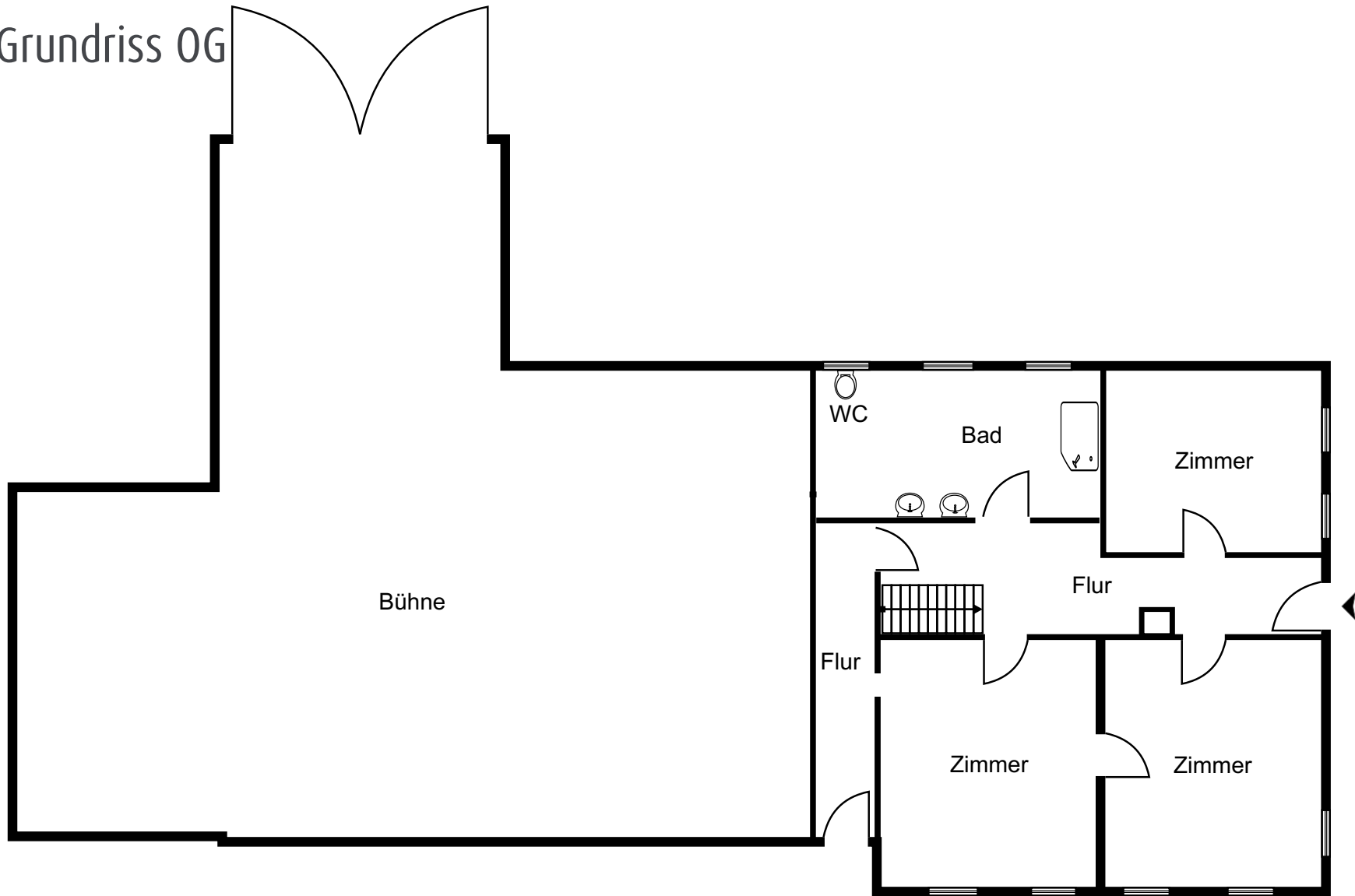
Mit der S-Bahn ist Schwarzenburg hervorragend verbunden an Bern, ebenso mit Strassen und Bussen nach Freiburg, Thun und der restlichen Schweiz.

Informationen zur Gemeinde und den Schulen  
[www.schwarzenburg.ch](http://www.schwarzenburg.ch)

# Grundriss EG



Grundriss OG



Orthofoto

















# Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufsrichtpreis	CHF 1'480'000
Adresse	Stiersackerstrasse 62, 3150 Schwarzenburg
Zone	Landwirtschaftszone, Streusiedlungsgebiet
Grundstücknummer	GB 276 von Schwarzenburg (Wahlern)
Grundstücksfläche	ca. 3'397 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche	Wohnhaus 354 m <sup>2</sup> , Schopf 44 m <sup>2</sup> , Spycher 44 m <sup>2</sup>
Volumen GVB	Total 2'993 m <sup>3</sup>
Bruttogeschossfläche Wohnen	ca. 261 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 1900
Heizung / Warmwasser	Ölheizung / Elektroboiler
Gebäudeversicherungswert GVB	Total CHF 1'568'000
Amtlicher Wert / Steuerwert	CHF 432'260
vorhandene Pfandrechte	CHF 263'000
Dienstbarkeiten	Wegrechte
Übernahme	ab 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 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.

**Mehr Bilder zur Liegenschaft finden Sie auch auf [www.jsp-immobilien.ch](http://www.jsp-immobilien.ch)  
Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen mittels Dropbox zur Verfügung.**

# 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 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

