

# IDYLLISCHES 3-ZIMMER-HAUS MIT WINTERGARTEN

Adresse

Rüschegg Heubach – Eywald Hasleren 662

Verkaufspreis mit Garage

CHF 328'000.00



- Projekte
- Verkauf
- Verwaltungen

Langenwilweg 3 | 3150 Schwarzenburg  
031 732 03 70 | [info@gilgen-immo.ch](mailto:info@gilgen-immo.ch) | [www.gilgen-immo.ch](http://www.gilgen-immo.ch)



# INHALT

LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB.....	1
OBJEKTDATEN .....	2
RAUMAUFTeilUNG IN M <sup>2</sup> .....	3
LAGE UND INFRASTRUKTUR.....	4
SITUATION .....	5
BILDER .....	6
GRUNDRISS WOHNUNG.....	11
GRUNDRISS KELLERGECHOSS .....	12
KATASTERPLAN.....	13
GRUNDBUCHAUZUG WOHNUNG .....	14
GEBÄUDEVERSICHERUNG .....	15



# LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

## LIEGENSCHAFT

Das 1970 gebaute 3-Zimmer-Haus befindet sich im Eywald, in der Gemeinde Rüschegg-Heubach.

Die Siedlung Eywald ist in den 1970er Jahren als idyllische Feriensiedlung entstanden. Aufgrund der reizvollen Voralpen-Landschaft zählt Rüschegg zu einer attraktiven Gemeinde im Naturpark Gantrisch.

Ca. 30 km südlich von Bern erwartet Sie eine herrliche Landschaft mit einem weitläufigen und attraktiven Wanderwegnetz, romantischen Aufenthalts- und Bademöglichkeiten an Schwarzwasser und Wyssbach.

Die Liegenschaft Hasleren liegt in einer idyllischen Waldlichtung auf 1050 m ü.M. direkt neben dem längsten Bügellift der Schweiz und der Freibadoase Eywald. Das mit Solar beheizte Bad mit Kräutersauna bietet für jedermann Spass.

Das Objekt kann sowohl als Ferienhaus oder auch für ganzjähriges Wohnen genutzt werden, da die Gemeinde im Winter für die Schneeräumung besorgt ist.

Die traumhafte Lage des kleinen Hauses bietet ein schönes Zuhause oder eine erholsame Oase als Ferien- und Wochenendhaus.

## RAUMANGEBOT

Das Highlight des Hauses ist der lichtdurchflutete, mit einem Schwedenofen beheizbare Wintergarten.

Ebenerdig betreten Sie das Wohnzimmer, das zum Essbereich und der Küche offen gestaltet ist.

Zwei Zimmer mit Teppichböden ausgestattet sowie ein Duschen-/WC runden das Raumangebot ab.

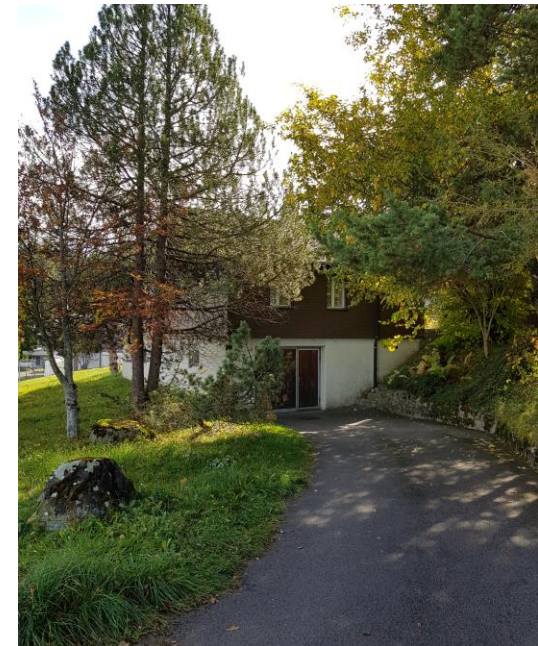
Im Kellergeschoss sind neben einer geräumigen Garage, ein grosser Keller sowie eine praktische Waschküche untergebracht.

## AUSSENBEREICH

Zum Grundstück gehören 998 m<sup>2</sup> Umschwung.

Sträucher und Bäume grenzen die Liegenschaft ein und bieten wunderschöne Gartenplätze.

Die erhöhte Hanglage offenbart einen herrlichen Ausblick.



# OBJEKTDATEN

## OBJEKT

3 Zimmer-Haus mit Wintergarten und Garage

## ADRESSE

Hasleren 662, 3154 Rüschegg-Heubach

## VERKAUFSRICHTPREIS

CHF 328'000.00

## BAUJAHR

1970

## FLÄCHE

Nettowohnfläche	58.70 m <sup>2</sup>
Wintergarten	23.36 m <sup>2</sup>
Gebäude	107.00 m <sup>2</sup>
Gartenanlage	998.00 m <sup>2</sup>

## ÜBERNAHMETERMIN

Nach Vereinbarung

## GRUNDBUCH

Grundstücknummer 2069

## Dienstbarkeiten

keine

## AMTILICHER WERT

Wohnung	CHF	216'520.00
---------	-----	------------

## GVB VERSICHERUNGSWERT

Gebäude	CHF	325'600.00
---------	-----	------------

## STEUERN

Liegenschaftssteuer Rüschegg: 1.5 ‰

## BAUWEISE

Nicht massiv

## HEIZUNG

Elektrospeicherofen, Schwedenofen, Cheminée

## NEBENKOSTEN

Über die Nebenkosten wird bei konkretem Interesse gerne Auskunft erteilt.

## PARKIERMÖGLICHKEITEN

1 Garage

## INVESTITIONEN

keine

## ZUSTAND

Der Zustand und Ausbaustandard ist dem Baujahr entsprechend.

## BESONDERES

- idyllische Lage mitten im Naherholungsgebiet
- 15 Minuten Fussmarsch zum Freischwimmbad
- direkter Zugang zur Skipiste des Skiliftes Rüschegg

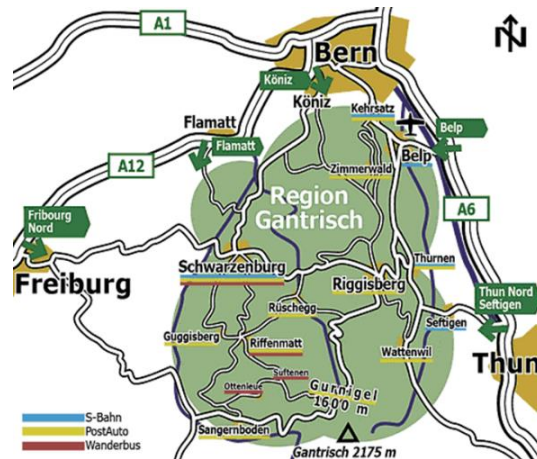
## RAUMAUFTeilUNG IN M<sup>2</sup>

WOHNUNG	ca. m <sup>2</sup>
Flur	4.96 m <sup>2</sup>
Wohnen	13.78 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	11.85 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11.46 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11.20 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	3.74 m <sup>2</sup>
Wintergarten	23.36 m <sup>2</sup>

KELLERGESCHOSS	
Keller	22.86 m <sup>2</sup>
Waschraum	10.71 m <sup>2</sup>
Garage	21.60 m <sup>2</sup>

FLÄCHEN	
Wohnfläche	58.70 m <sup>2</sup>
Wintergarten	23.36 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss mit Garage	55.17 m <sup>2</sup>

# LAGE UND INFRASTRUKTUR



## RÜSCHEGG

### GEMEINDE

Die Gemeinde Rüschegg erstreckt sich über eine Fläche von 57 km<sup>2</sup>, wobei fast die Hälfte davon bewaldet ist. Rüschegg liegt 937 m ü.M., gilt als Streusiedlungsgebiet und besteht aus verschiedenen Dörfern, welche rund um den Rüschegg-Hoger mit der Kirche angeordnet sind.

### EINWOHNERZAHL

1'652 Einwohnerinnen und Einwohner

### STEUERSATZ

1.86

### MIT DEM AUTO

Rüschegg liegt rund 30 km südlich von Bern. Die Stadt Thun ist via Riggisberg in 29 km zu erreichen.

### MIT ÖFFENTLICHEN VERKEHRSMITTELN

30 Minuten S-Bahn-Fahrt von Bern nach Schwarzenburg (Halbstundentakt), danach 15 Minuten Fahrt mit dem Postauto nach Rüschegg-Heubach. Nach Eywald besteht keine Busverbindung.

### SCHULEN

#### Vorschule und Betreuung:

Spielgruppe ab 3 Jahren

#### Kindergarten und Schule:

Alle Klassen werden im Schulhaus Bundsacker in Rüschegg Heubach unterrichtet. Die Schule besteht aus zwei Kindergärten, vier Primar- und einer Realklasse.

#### Sekundarschule:

Die Sekundarschülerinnen und -schüler besuchen das Oberstufenzentrum in Schwarzenburg.

### EINKAUFEN

Coop Rüschegg 3.5 km;  
Die Dörfer Schwarzenburg und Riggisberg mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sind beide in 15 km erreichbar

### GESUNDHEITLICHE VERSORGUNG

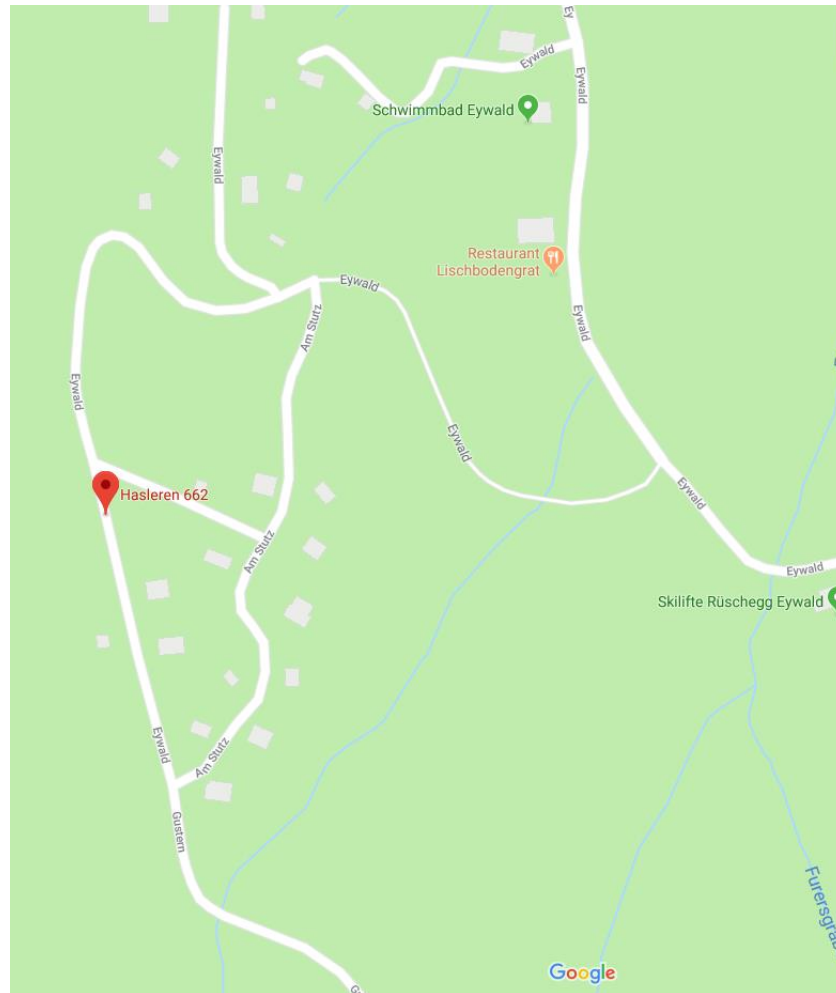
Arzt Allg. Medizin FMH

### FREIZEIT

Inmitten des Naturparks Gantrisch eine herrliche Landschaft mit einem weitläufigen und attraktiven Wanderwegnetz, romantischen Aufenthalts- und Bademöglichkeiten an Schwarzwasser und Wyssbach. Im Sommer bietet das legendäre, beheizbare Freibad Eywald Badeplausch für Jung und Alt. Im Winter stehen auf Rüschegger-Boden 5 Skiliftanlagen mit rund 35 km Pisten sowie ca. 45 km Langlaufloipen zur Verfügung. Eine bunte Mischung und eine Vielzahl von Vereinen mit klassischer Ausrichtung (Sport, Musik, Brauchtum) ergänzen das Freizeitangebot.



# SITUATION



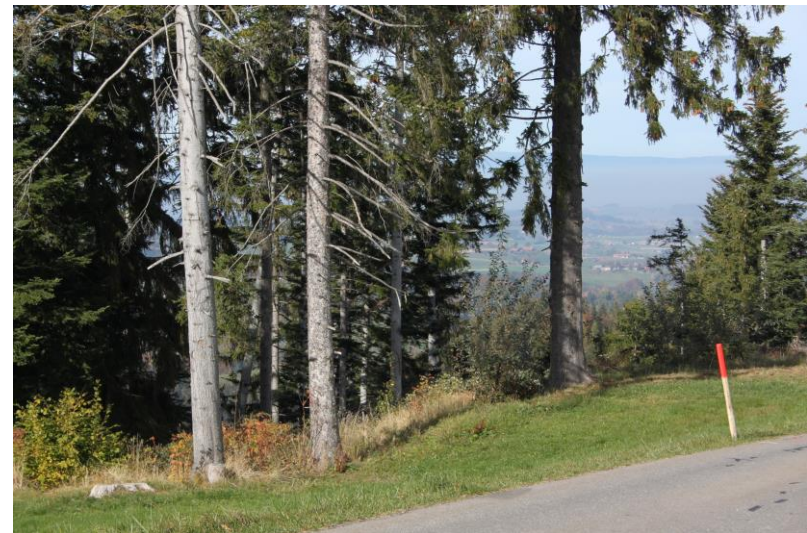
## BILDER



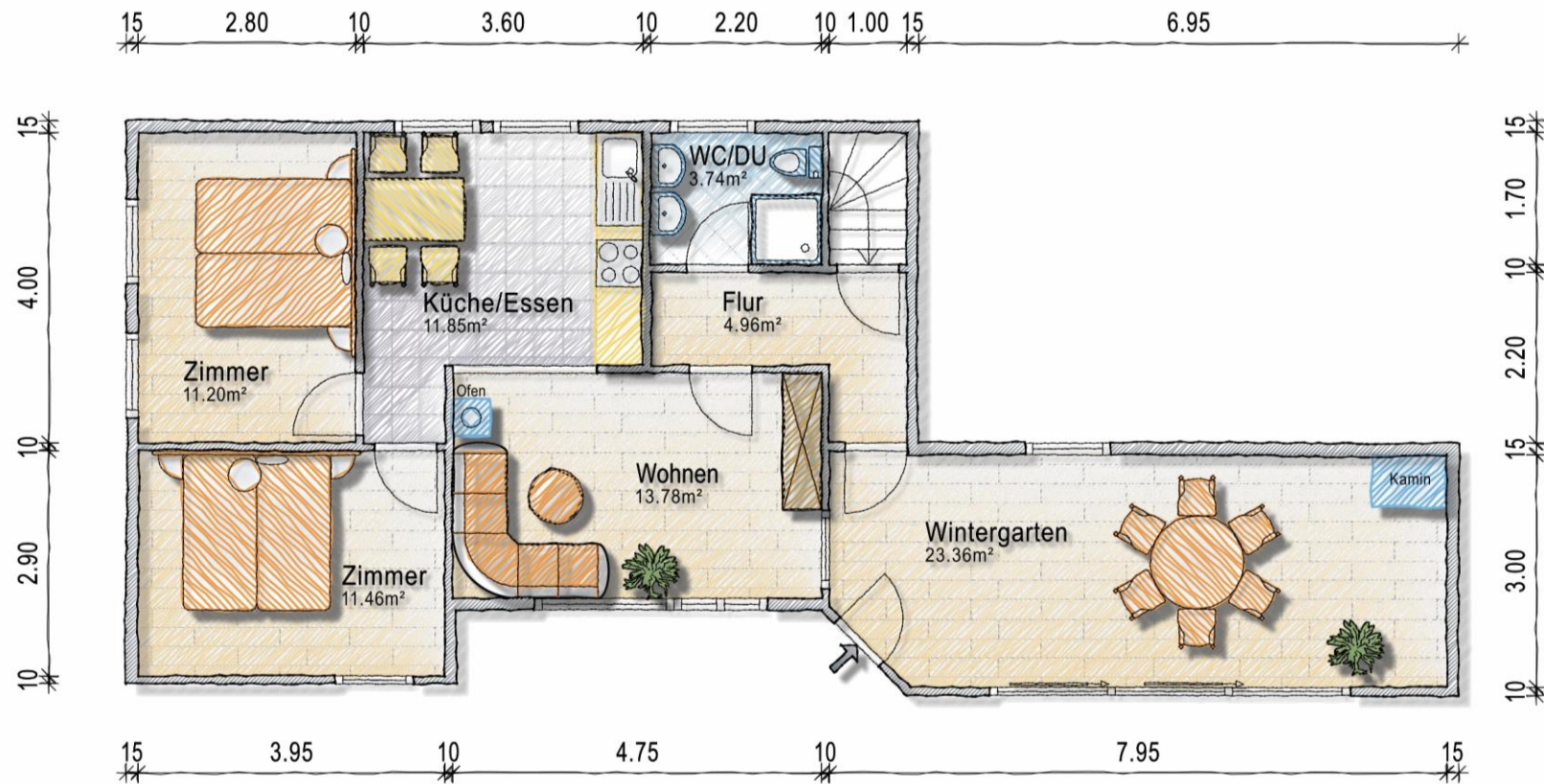




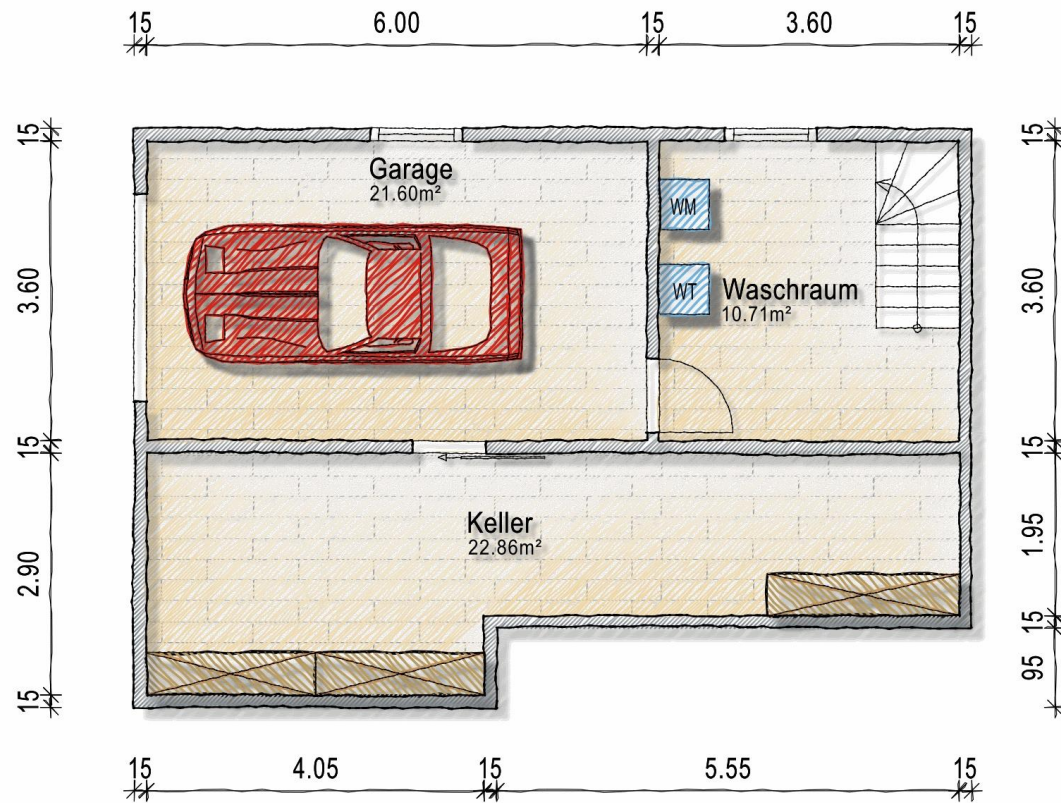




# GRUNDRISS WOHNUNG



# GRUNDRISS KELLERGEESCHOSS



# KATASTERPLAN



# GRUNDBUCHAUSZUG WOHNUNG

## Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Rüschegg / 2069

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	853 Rüschegg
Grundstück-Nr	2069
Grundstückkart	Liegenschaft
E-GRID	CH 84354 63724 44
Fläche	1'105 m², Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	2411
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Eywald
	Haslere
Bodenbedeckung	Gebäude, 107 m²
	Gartenanlage, 998 m²
Gebäude / Bauten	Ferienhaus, 91 m²
	Gebäude/Bauten, 16 m²
Anmerkungen amtli. Vermessung	Eywald 662, 3154 Rüschegg Heubach
Bemerkungen	Eywald, 3154 Rüschegg Heubach

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
216'520		2012

### Eigentum

Alleineigentum	
Ackermann Martin, 28.01.1946,	18.10.2005 022-2005/581/0 Kauf

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

28.12.1970 022-II/2517	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7%, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger UBS AG, Düringen	
28.12.1970 022-II/2517	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 25'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 7%, Einzelpfandrecht	08.11.2005 022-2005/614/0
	Grundpfandgläubiger UBS AG, Düringen	
18.10.2005 022-2005/582/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 75'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, Einzelpfandrecht	08.11.2005 022-2005/614/0
	Grundpfandgläubiger UBS AG	
		18.10.2005 022-2005/582/0

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	07.10.2018	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	04.10.2018	Keine

### ÖREB-Kataster

#### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Keine oder noch keine Daten vorhanden

#### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Baulinien Kantonsstrassen  
 Projektierungszonen Nationalstrassen  
 Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
 Baulinien Eisenbahnanlagen  
 Projektierungszonen Flughafenanlagen  
 Baulinien Flughafenanlagen  
 Sicherheitszonenplan  
 Kataster der belasteten Standorte  
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
 Grundwasserschutzzonen  
 Grundwasserschutzzonen

#### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Kommunale Nutzungsplanung  
 Regionale Nutzungsplanung  
 Kantonale Nutzungsplanung  
 Baulinien Nationalstrassen  
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)  
 Statische Waldgrenzen  
 Kommunale Wald-Baulinien  
 Regionale Wald-Baulinien  
 Kantonale Wald-Baulinien



Wir versichern Ihr Gebäude.

# GEBÄUDEVERSICHERUNG

Zuständig Kundencenter  
Telefon 0800 666 999  
E-Mail info@gvb.ch  
Datum Ittigen, 1. Februar 2013 / JR13

## Gebäudeversicherung Bern (GVB)

### Versicherungspolice 1 / 2

#### Vertrag Nr. 117645-A

Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen.

Versicherungsnehmer Herr  
Martin Ackermann  
Eywald 662  
3154 Rüschegg Heubach

Versicherungsbeginn 01.01.2013  
Letzte Gebäudeschätzung 01.01.1984  
Prämienfälligkeit 01.01. jeden Jahres  
Mutationsgrund Indexierung  
Objektstandort RUESCHEGG  
BUCHENRAIN 662  
Versichertes Objekt Wohnhaus  
Bauart Nicht massiv  
Versicherungssumme CHF 325'600.00  
Baukostenindex GVB 194 Punkte

#### GVB Standard

inkl. Präventionsanteil 0.66‰ CHF 214.90

#### Jahresprämie

inkl. 5 % Stempelsteuer CHF 214.90

Besondere Bedingungen --

Versicherte Leistungen und Selbstbehalte Siehe allgemeine Versicherungsbedingungen (AVB) vom 01.01.2013

## Gebäudeversicherung Bern (GVB)

Ueli Winzenried  
Vorsitzender der Geschäftsleitung

## AUSKUNFT UND BERATUNG

GILGEN IMMOBILIEN AG  
Langenwilweg 3  
3150 Schwarzenburg

031 732 03 70  
info@gilgen-immo.ch  
www.gilgen-immo.ch

Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl wir all unsere Sorgfalt darauf verwendet haben, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, können wir keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

Schwarzenburg, im November 2018

