

# 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 KELLERGESCHOSS .....	12
KATASTERPLAN.....	13
GRUNDBUCHAUZUG WOHNUNG .....	14
GEBÄUDEVERSICHERUNG .....	15



# LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

## LIEGENSCHAFT

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

Die Siedlung Eywald ist in den 1970er Jahren als idyllische Feriensiedlung entstanden. Aufgrund der reizvollen Voralpen-Landschaft zählt Rüscheegg 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 Buggellift 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.

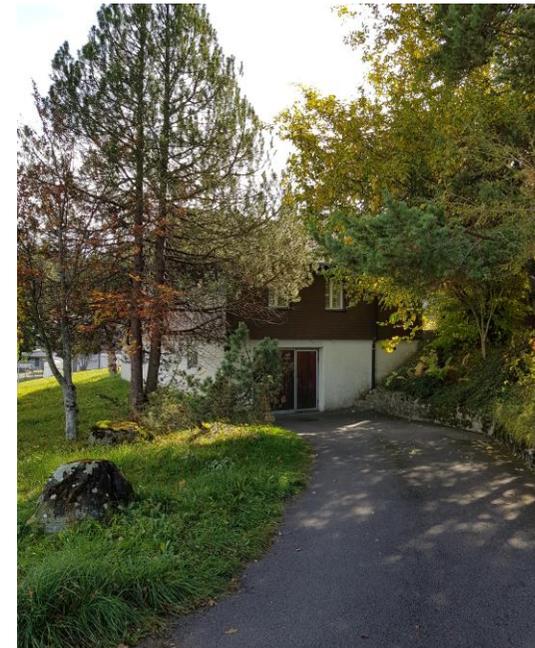
Im Kellergeschoss sind neben einer geräumigen Garage, ein grosser Keller sowie eine praktische Waschküche untergebracht.

## 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 Rüscheegg-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

## AMTLICHER WERT

Wohnung CHF 216'520.00

## GVB VERSICHERUNGSWERT

Gebäude CHF 325'600.00

## STEUERN

Liegenschaftssteuer Rüscheegg: 1.5 ‰

## BAUWEISE

Nicht massiv

## HEIZUNG

Elektrospiecherofen, 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 Rüscheegg

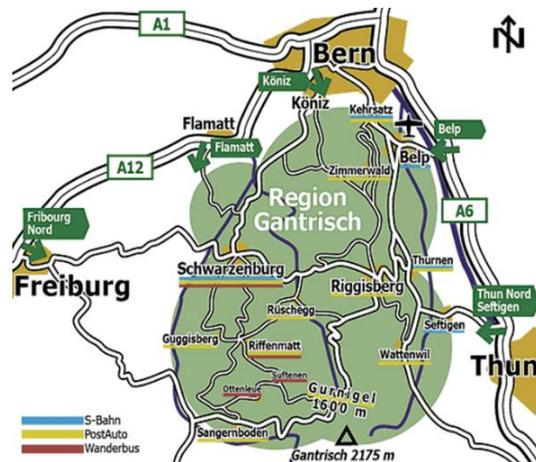
## RAUMAUFTeilUNG IN M<sup>2</sup>

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

### EINWOHNERZAHL

1'652 Einwohnerinnen und Einwohner

### STEUERSATZ

1.86

### MIT DEM AUTO

Rüscheegg 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 Rüscheegg-Heubach. Nach Eywald besteht keine Busverbindung.

### SCHULEN

#### Vorschule und Betreuung:

Spielgruppe ab 3 Jahren

#### Kindergarten und Schule:

Alle Klassen werden im Schulhaus Bundsacker in Rüscheegg 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 Rüscheegg 3.5 km;  
Die Dörfer Schwarzenburg und Riggisberg mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sind beide in 15 km erreichbar

### GESUNDHEITLICHE VERSORGUNG

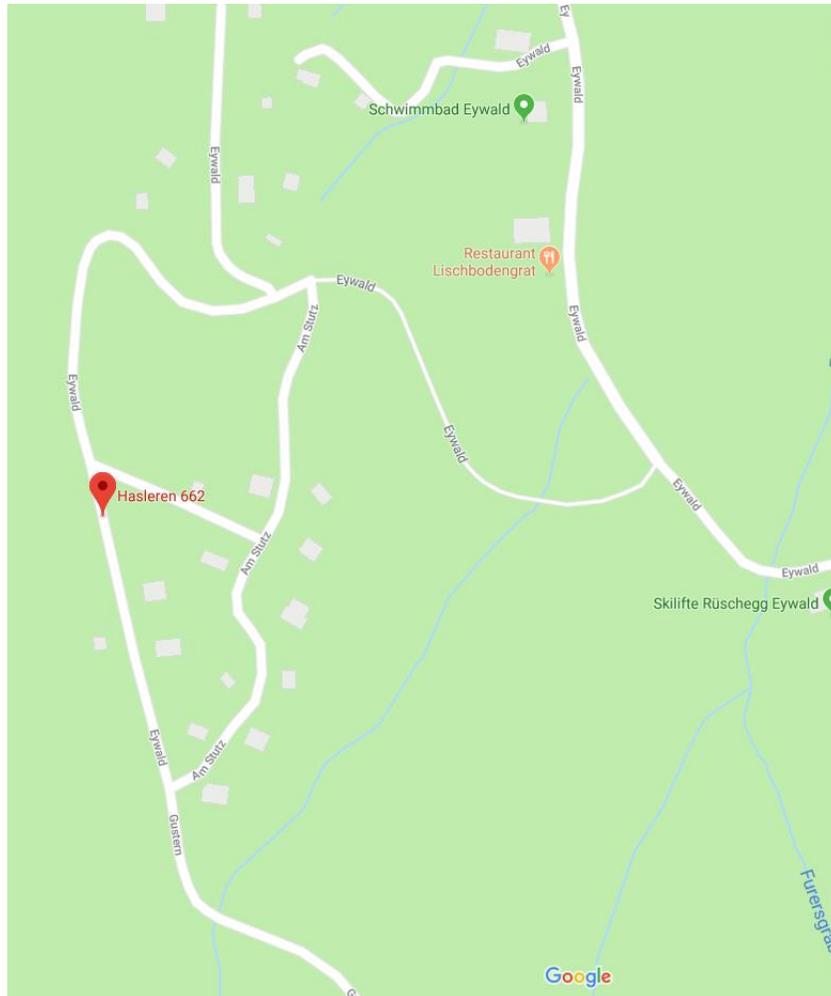
Arzt Allg. Medizin FMH

### 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 Rüscheegger-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.

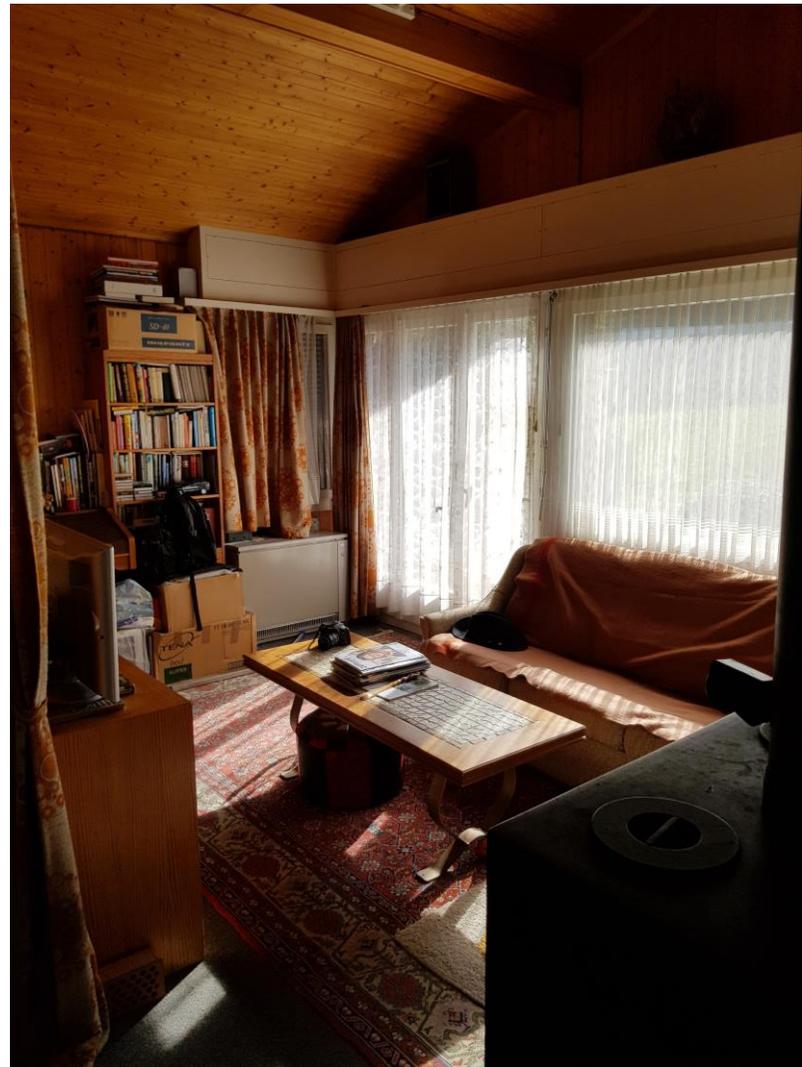


# SITUATION



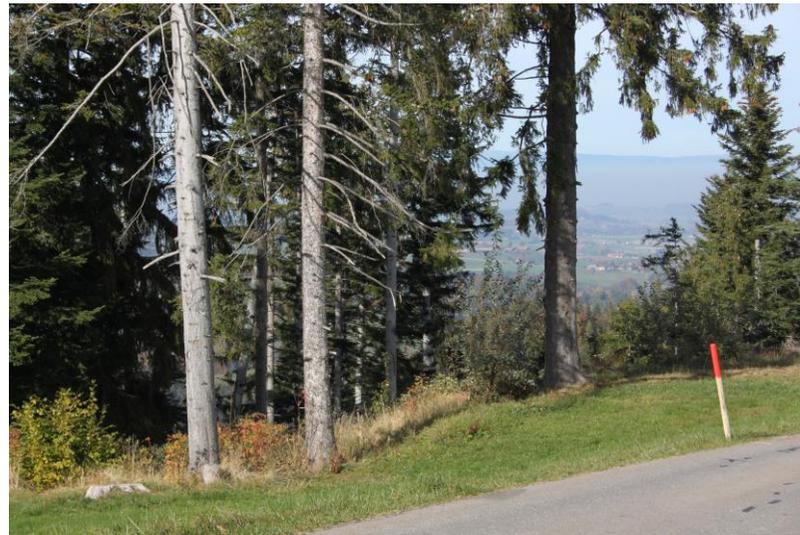
# BILDER



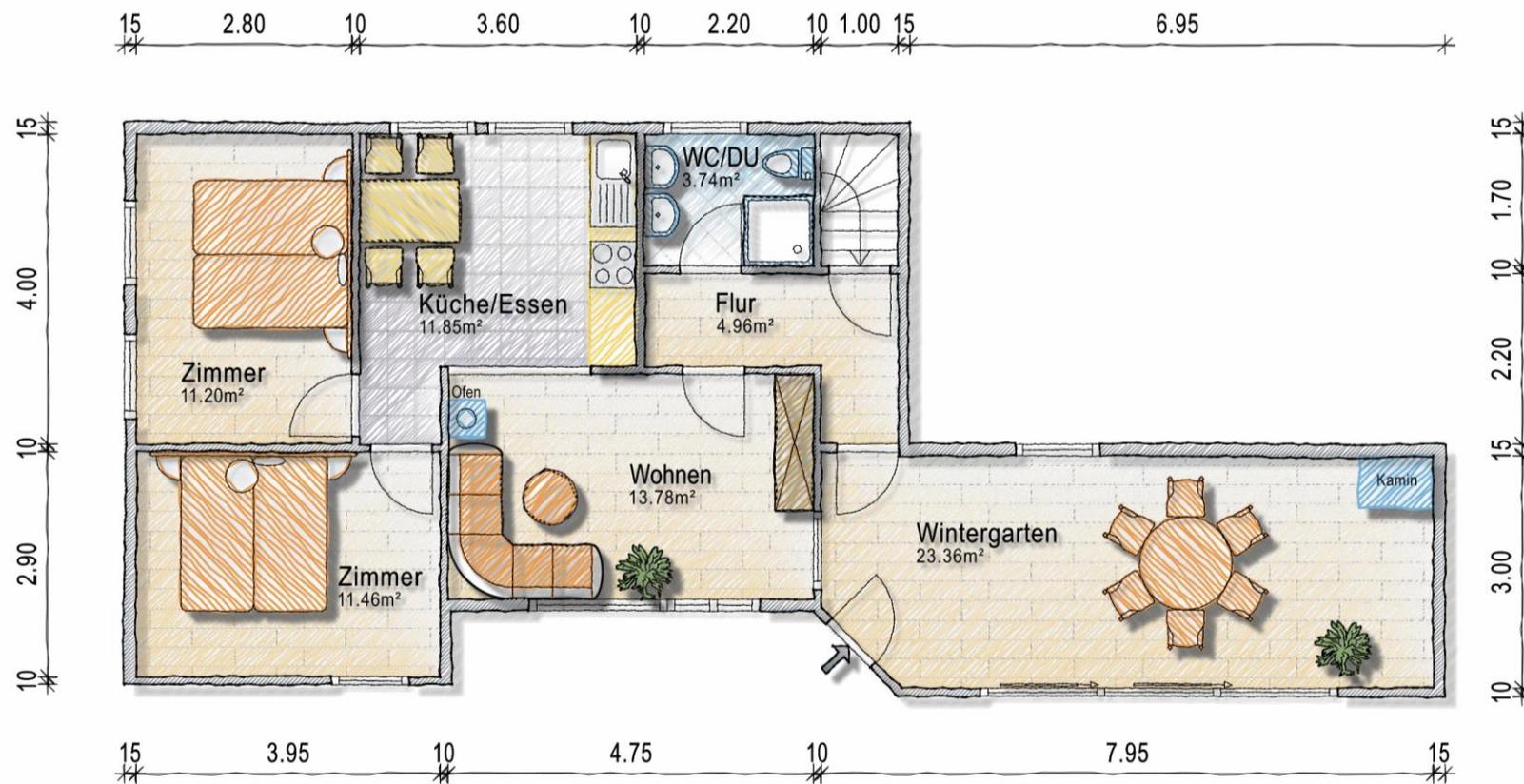




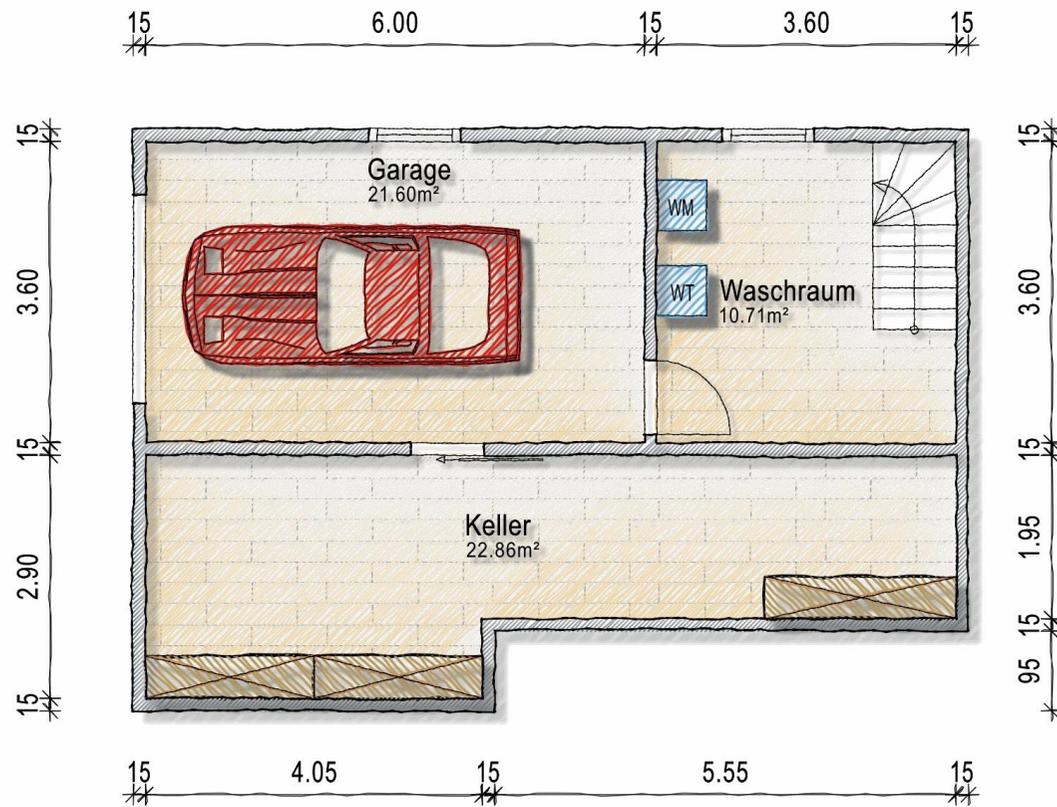




# GRUNDRISS WOHNUNG



# GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS



# KATASTERPLAN



## 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	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 84354 63724 44	
Fläche	1'105 m <sup>2</sup> , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk	
Plan-Nr.	2411	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Eywald	
	Haslere	
Bodenbedeckung	Gebäude, 107 m <sup>2</sup>	
	Gartenanlage, 998 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Ferienhaus, 91 m <sup>2</sup>	Eywald 662, 3154 Rüschegg Heubach
	Gebäude/Bauten, 16 m <sup>2</sup>	Eywald, 3154 Rüschegg Heubach
Anmerkungen amtl. Vermessung		
Bemerkungen		

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

# GRUNDBUCHAUZUG WOHNUNG

#### 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  
Projekterungszonen Nationalstrassen  
Projekterungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projekterungszonen 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  
Grundwasserschutzareale

##### 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

<b>GVB Standard</b>			
inkl. Präventionsanteil	0.66 <sup>0/100</sup>	CHF	214.90

<b>Jahresprämie</b>			
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

