

# FERIENHAUS MIT 2 WOHNUNGEN UND GARAGE

Adresse

RÜSCHEGG – Gustern

Richtpreis – Zuschlag dem Meistbietenden

CHF 350'000.00



- 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
RAUMANGEBOT IN M2.....	3
LAGE UND INFRASTRUKTUR .....	4
SITUATION.....	5
BILDER WOHNUNG 1.....	6
BILDER WOHNUNG 2.....	7
GRUNDRISS WOHNUNG 1.....	12
GRUNDRISS WOHNUNG 2.....	12
KATASTERPLAN .....	15
GRUNDBUCHAUZUG.....	16





# LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

## LAGE

Das 1981 gebaute Haus mit zwei Wohnungen 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 abwechslungsreichen Wanderwegnetz, romantischen Aufenthalts- und Bademöglichkeiten an Schwarzwasser und Wyssbach.

Die Liegenschaft Gustern liegt in einer Waldlichtung auf 1050 m ü.M. In unmittelbarer Nähe geht es ab auf die Skipiste des Skilifts Rüschegg. Das familienfreundliche Skigebiet ist mit zwei Buggelifts erschlossen, einer davon ist bekannt als der längste Buggelift der Schweiz. Zudem hat er eine Kurve und fährt schneller als heute erlaubt: Seit 2011 gilt der Skilift als technisches Denkmal.

Eine weitere Attraktion ist die einen Steinwurf entfernte Freibad Perle Eywald. Das beheizte Schwimmbad liegt in einer romantischen Waldlichtung und bietet Bade- und Saunaspass für Jung und Alt.

## LIEGENSCHAFT

Das freistehende Objekt kann sowohl als Ferienhaus oder auch für ganzjähriges Wohnen genutzt werden.

Das Haus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt und umfasst total 160 m<sup>2</sup> Fläche. Die Liegenschaft verfügt über eine separate, freistehende Garage. Zum Haus gehören 552 m<sup>2</sup> Umschwung.

Von der Garage führt eine Treppe hangaufwärts zum Haus. Die beiden Wohnungen sind getrennt über Aussentreppen erreichbar.

### Wohnung 1

Die 2-Zimmerwohnung auf der ersten Wohnebene umfasst total 61.08 m<sup>2</sup>. Diese Etage muss komplett renoviert werden.

### Wohnung 2

Die obere Wohnebene wartet mit einer 3 Zimmer-Galeriewohnung mit total 99.18 m<sup>2</sup> auf. Sie verfügt über einen offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Das Cheminée unterstützt in der Übergangszeit die Heizung und zaubert in den Wintermonaten ein heimeliges Ambiente.

Zwei helle, gut geschnittene Zimmer sowie ein Duschen-WC schliessen das Raumangebot des unteren Stockwerks ab.

Über eine breite, massive Holztreppe wird der Galerieboden erschlossen. Die offene Galerie mit 32.08 m<sup>2</sup> kann als praktisches Spiel- oder Freizeitzimmer oder als heimeliger Wohnraum genutzt werden.

Geheizt wird das Haus mit einer Elektrospeicherheizung. Das Objekt ist am öffentlichen Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

Der Zustand der Liegenschaft entspricht dem Baujahr. Da in den letzten Jahren keine grossen Sanierungen realisiert wurden, müssen Renovationsarbeiten ausgeführt werden. Insbesondere bedarf es in der EG-Wohnung grösserer Investitionen.

Ebenfalls stehen Pflegearbeiten an der Umgebung an. Nach Rückschnitt der Sträucher, Bäume und Stauden steht ein schöner Aussenbereich zum Verweilen und Geniessen zur Verfügung.



# OBJEKTDATEN

## OBJEKT

Ferienhaus

## ADRESSE

Gustere 867, 3154 Rüschegg-Heubach

## VERKAUFSRICHTPREIS

Richtpreis CHF 350'000.00;  
Verkauf an den Meistbietenden

## BAUJAHR

1981

## FLÄCHE

Nettowohnfläche 160.00 m<sup>2</sup>  
Umschwung 552.00 m<sup>2</sup>

## KUBATUR

Haus 600 m<sup>3</sup>

## ÜBERNAHMETERMIN

Nach Vereinbarung

## GRUNDBUCH

Gemeinde 853 Rüschegg  
Grundstücknummer 2267

## Dienstbarkeiten

L Näherbaurecht, z.G. Rüschegg 853/2268

## AMTILICHER WERT

Liegenschaft CHF 150'100.00

## GVB VERSICHERUNGSWERT

Ferienhaus CHF 262'800.00

## STEUERN

Liegenschaftssteuer Rüschegg: 1,5 ‰

## BAUWEISE

Beton, Mauerwerk und Holz

## HEIZUNG

Elektrospeicherheizung, Cheminée

## PARKIERMÖGLICHKEITEN

Garage, Aussenplatz

## INVESTITIONEN

In den letzten Jahren wurden keine Investitionen getätigt.

## ZUSTAND

Der Zustand der Liegenschaft und der Installationen entsprechen dem Alter des Gebäudes.



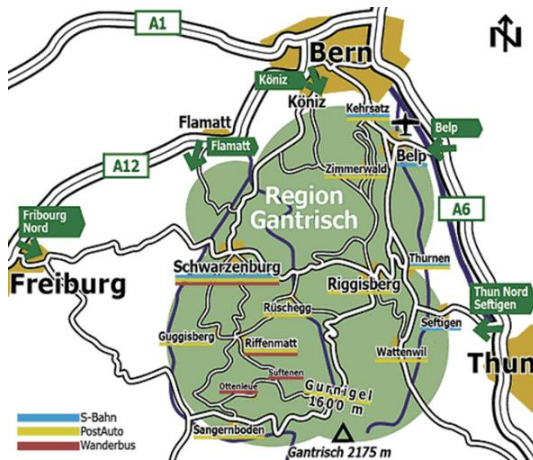
## RAUMAUFTeilUNG IN M<sup>2</sup>

WOHNEBENE 1	ca. m <sup>2</sup>
Wohnen	30.66 m <sup>2</sup>
Küche	7.31 m <sup>2</sup>
Zimmer	9.34 m <sup>2</sup>
Reduit	3.76 m <sup>2</sup>
Bad	10.01 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Wohnung 1</b>	<b>61.08 m<sup>2</sup></b>

WOHNEBENE 2	ca. m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	39.22 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12.60 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11.16 m <sup>2</sup>
Bad	4.12 m <sup>2</sup>
Galerie	32.08 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Wohnung 2</b>	<b>99.18 m<sup>2</sup></b>



# 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

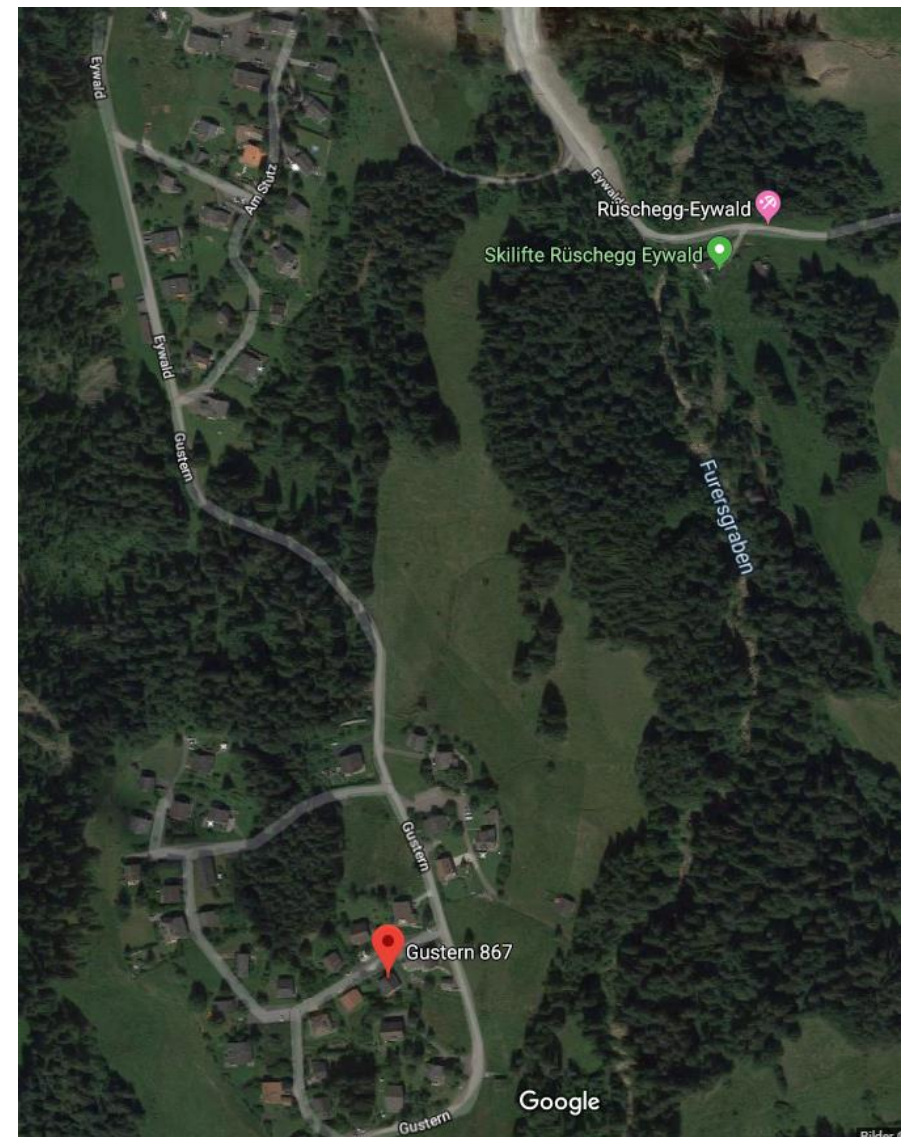
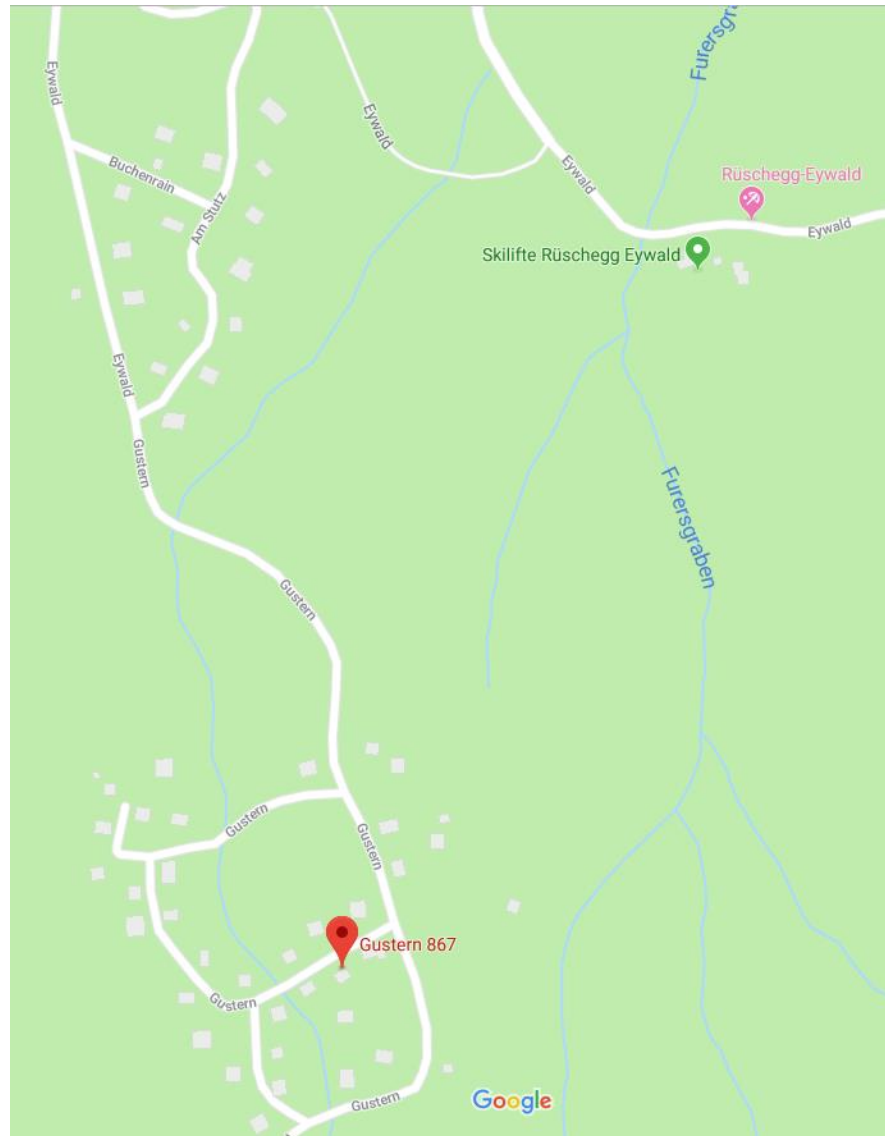
### FREIZEIT

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 WOHNUNG 1



Die Wohnung auf der unteren Etage muss totalsaniert werden.



## BILDER WOHNUNG 2







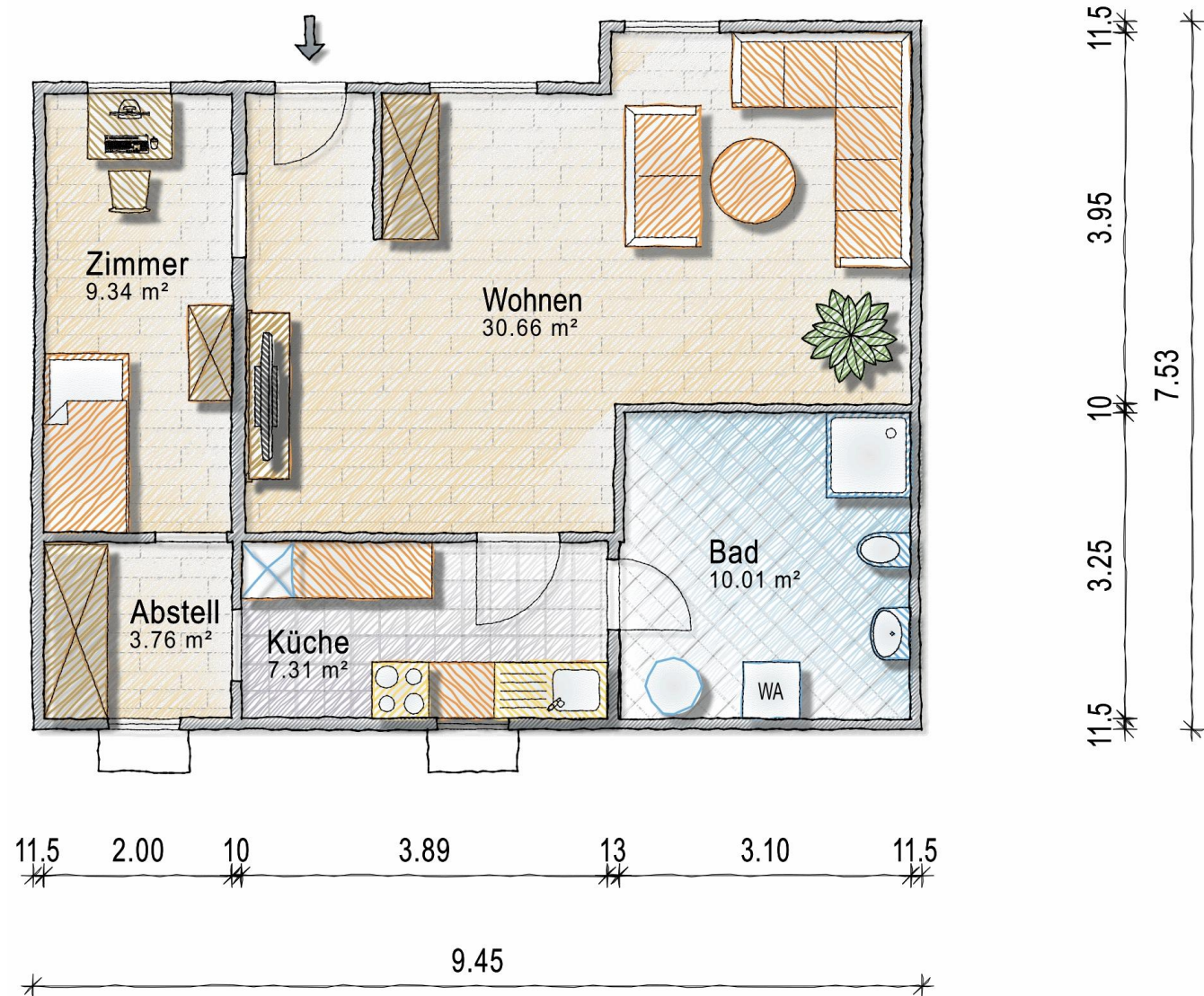






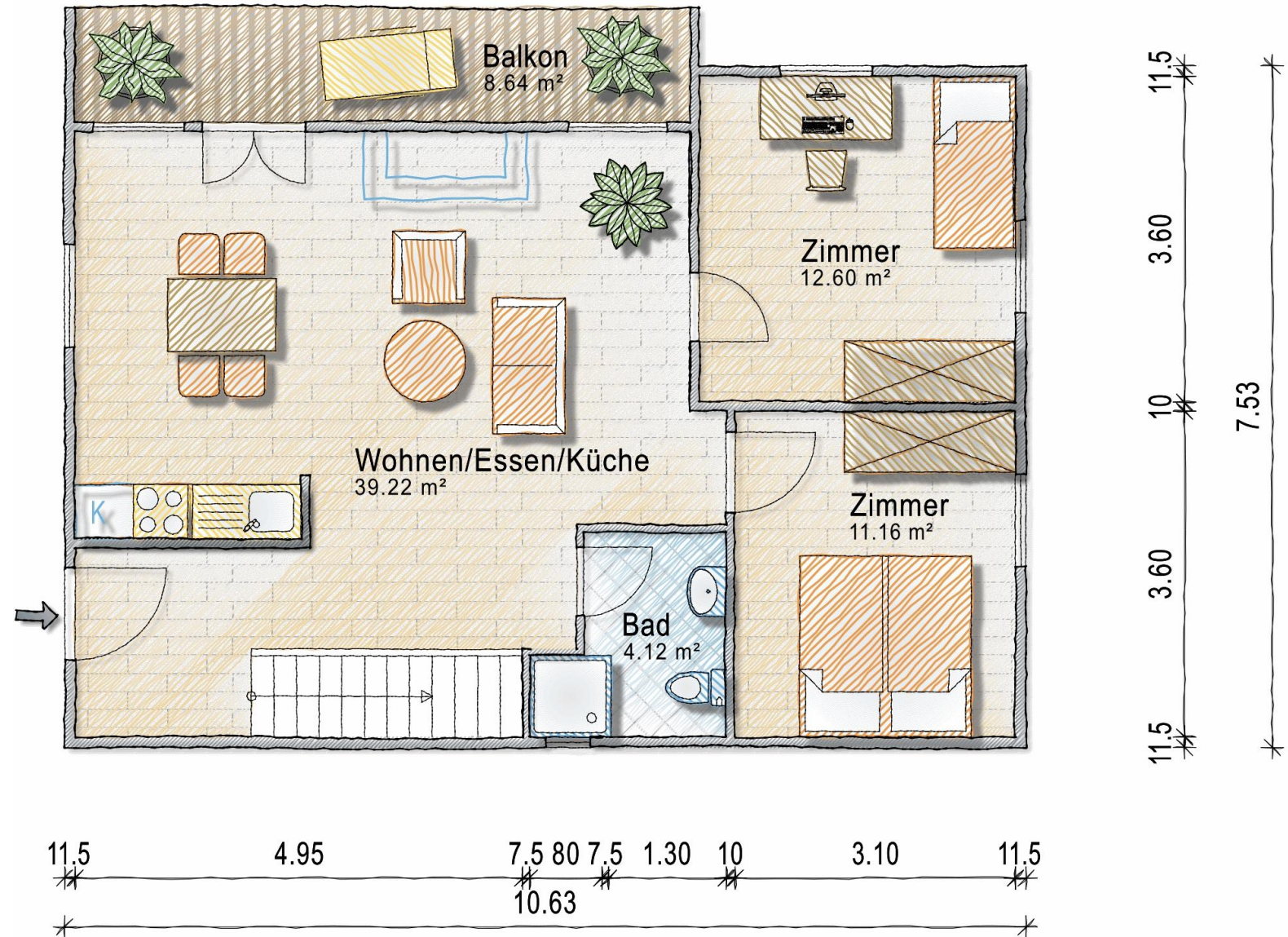


# GRUNDRISS WOHNUNG 1



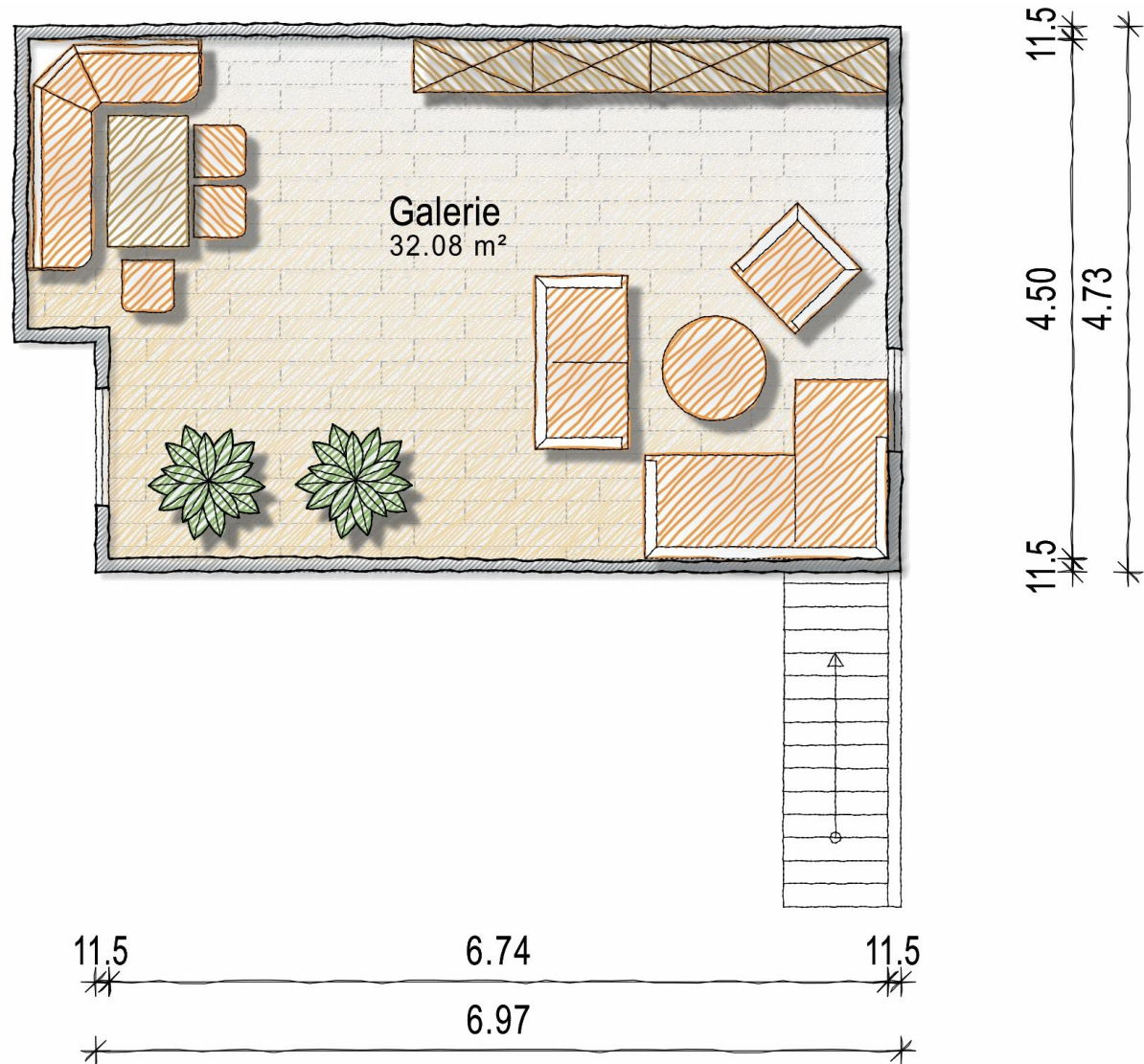


# GRUNDRISS WOHNUNG 2





## GRUNDRISS WOHNUNG 2



# KATASTERPLAN



# GRUNDBUCHAUSZUG

## Auszug Grundstück-Informationen

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



### Rüschegg / 2267

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	853 Rüschegg	
Grundstück-Nr	2267	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 94354 63871 57	
Fläche	632 m², Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk	
Plan-Nr.	2451	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Eywald	
	Gustere	
Bodenbedeckung	Gebäude, 80 m²	
	Gartenanlage, 552 m²	
Gebäude / Bauten	Ferienhaus, 80 m²	Gustern 867, 3154 Rüschegg Heubach
Anmerkungen amtl. Vermessung		
Bemerkungen		

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
262'800		2012

#### Eigentum

Alleineigentum

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

13.12.1993 022-1993/941/0 (L) Näherbaurecht ID.022-1999/009837  
z. G. LIG Rüschegg 853/2268

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

#### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 16.10.2018 Keine  
Grundbuchgeschäfte bis 15.10.2018 Keine



## 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 August 2019

