

# 5.5 Zimmer Bungalow

auf 1'040 m<sup>2</sup> Grundstück in Riggisberg.



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

**jsp**  
immobilien

# Herzlich Willkommen

Gleich in der Nähe des Dorfes und der Schule liegt dieses Einfamilienhaus mit zwei Garagenboxen auf einem grossen Grundstück mit 1'040 m<sup>2</sup>.

Das 5.5 Zimmer Bungalow aus den siebziger Jahren ist gut unterhalten und intakt. Nebst der Wohntage ist das Haus vollständig unterkellert mit einer weiteren Garage, einem beheizten Zimmer, WC und den Keller- und Technikräumen. Tageslichtfenster sorgen hier für einen zusätzlichen Komfort.

Nebst einer Teilsanierung, respektive Erweiterung im 1991,

kam im 2014 eine der beiden Aussengaragen dazu sowie im 2021 der Heizungsersatz mit einer modernen Luftwärmepumpe.

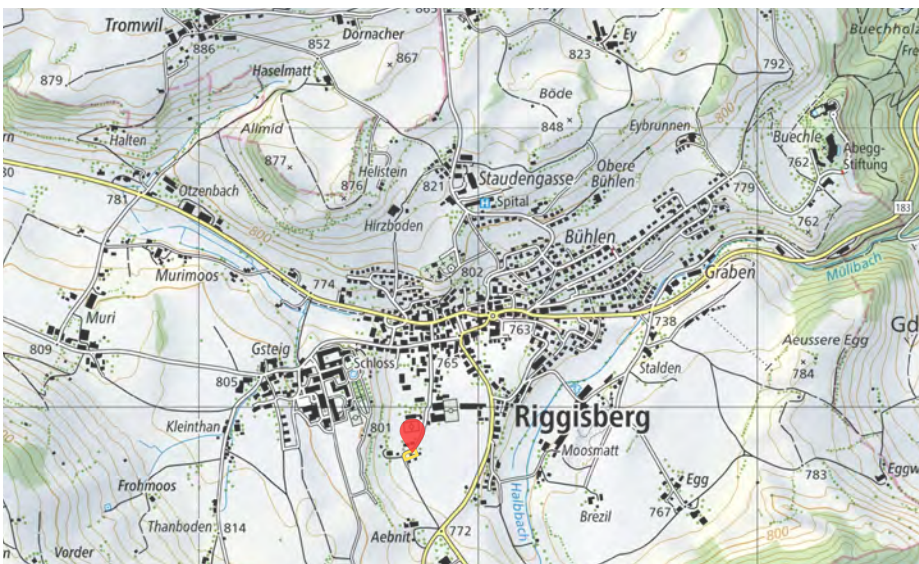
Mit dem grossen Grundstück und der perfekten Lage unweit des Dorfs bietet das Grundstück viel Potenzial. Die gemeinde-eigene Strasse endet hier im Quartier in einer Sackgasse und ist mit einem Fahrverbot belegt.

Dieses Haus vereinbart Charme und Potenzial und eine ruhige Lage mit grandioser Aussicht!









## Lage- und Situation

Riggisberg ist gemäss BFS eine «Dienstleistungsgemeinde eines ländlichen Zentrums» im Kanton Bern, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Riggisberg zählt 3'184 Einwohner (2024), verteilt auf 1'359 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 33 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 21.1% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 41.2% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 37.8% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Riggisberg weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 265 Betriebe mit 1'887 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Abnahme von 6 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 173 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'292 vollzeitäquivalenten Stellen sind 124.5 (10%) im 1. Sektor, 239.4 (19%) im Industrie- und 928.3 (72%) im Dienstleistungssektor. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Riggisberg aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Thun (32 Min.), Bern (35 Min.) und Fribourg (51 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (36 Min.), Thun (39 Min.) und Fribourg (74 Min.). Die Gemeinde weist Ende 2023 einen Bestand von 1'642 Wohneinheiten auf, wovon 395 Einfamilienhäuser und 1'247 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 24.1% im landesweiten Vergleich (21.2%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 14 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.9% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote mit 1.1% im landesweiten Vergleich (1.08%) durchschnittlich. Dies entspricht 18 Wohneinheiten, wovon 61% Altbauten und 22% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 21 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Gemeinde Riggisberg von einer Zusatznachfrage von 124 Wohnungen (pro Jahr: 7) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Riggisberg liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2025) bei den EFH bei 7'970 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 6'317 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 211 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 335 - 455 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 350 - 810 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MSRegion Schwarzwasser um 20% zugelegt (Bauland für EFH: 24.4%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 20.5% (Bauland für MFH mit EWG: 25.3%). Der Markt der Gemeinde Riggisberg ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.













## Riggisberg

Willkommen in Riggisberg!

Riggisberg ist ein wachsendes Zentrum im Naturpark Gantersch mit einem aktiven Dorfleben und einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Post, Bank und Spital.

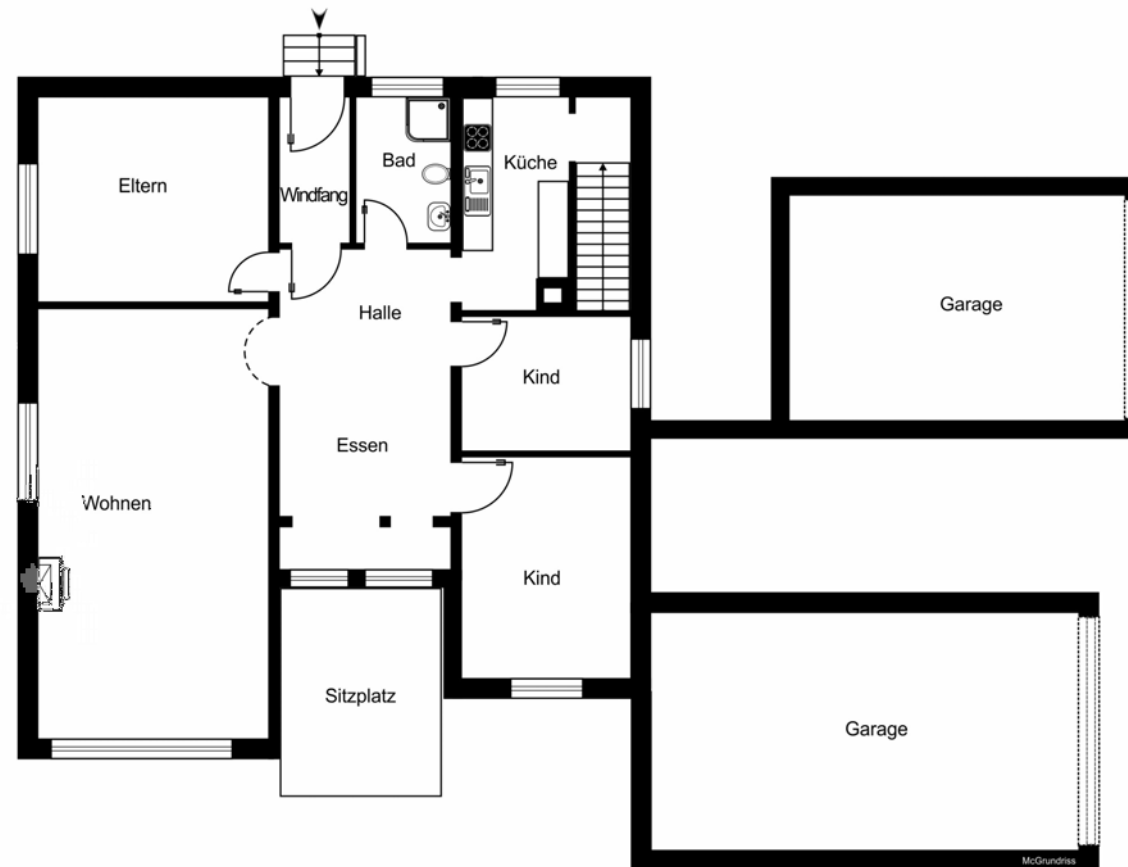
Umgeben mit einer spektakulären Natur und wunderbaren Aussichten verwöhnt Riggisberg mit viel Sonne und einem entschleunigten Wohnen. Zahlreiche Vereine und deren Anlässe sorgen für Abwechslung wie auch der belebte Dorfkern für Geselligkeit. Ringsherum gibt es die schönsten Hotspots der Schweiz für Outdoorsport jeglicher Art.

Die Schule Riggisberg ist eine regionale Zentralschule mit Kindergarten, Primarstufe sowie Oberstufe und einer Tagesschule. Die KiTa mit grossem Garten befindet sich im Schloss von Riggisberg.

Geniessen Sie ländliches Wohnen mit allen Annehmlichkeiten eines Zentrums.

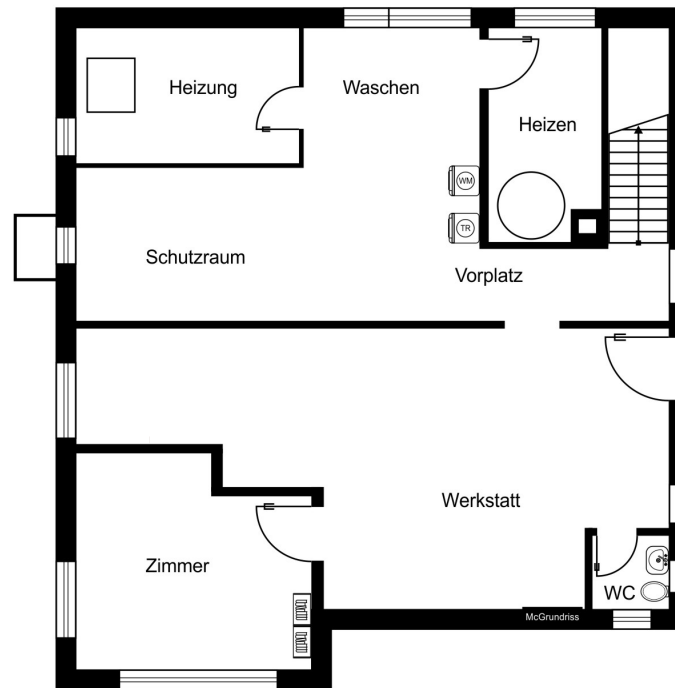
[www.riggisberg.ch](http://www.riggisberg.ch)  
[www.schule-riggisberg.ch](http://www.schule-riggisberg.ch)

# Grundriss EG





# Grundriss UG



















#### Investitionen:

- 2021 Luft-Wasser Wärmepumpe, Wärmespeicher ca. CHF 45'000
- 2019 Türe Garagentor UG ca. CHF 2'900
- 2014 Neubau Garage ca. CHF 56'000
- 2017 Gartensitzplatz & Pergola ca. CHF 6'900
- 1991 Anbau Erweiterung im EG, teils neue Fenster



# Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufsrichtpreis	CHF 1'050'000
Adresse	Lindengässli 31, 3132 Riggisberg
Zone	Wohnzone_W2
Grundstücknummer	GB 1228
Grundstücksfläche	ca. 1'040 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche	Haus 108 m <sup>2</sup> , Garage 24 m <sup>2</sup> , Garage 30 m <sup>2</sup>
Volumen GVB	Haus 739 m <sup>3</sup> , Garage 65 m <sup>3</sup> , Garage 80 m <sup>3</sup>
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 1969
Heizung / Warmwasser	Luft-Wasser Wärmepumpe mit Speicher
Gebäudeversicherungswert GVB	Haus CHF 661'900, Garage CHF 40'800, Garage CHF 48'500
Amtlicher Wert / Steuerwert	CHF 354'400
Eigenmietwert	Kanton CHF 12'100, Bund CHF 14'230
vorhandene Pfandrechte	CHF 670'000
relevante Dienstbarkeiten	(L) Wegrecht, (R+L) Grenzanbaurecht
Übernahme	voraussichtlich Januar 2027

## 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.

Aufgrund des Baujahres kann ein Asbestvorkommen in den Bauteilen nicht ausgeschlossen werden.

**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

Ein Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen ein spezielles, nicht alltägliches Ereignis. Wir sind Ihre zuverlässigen 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.

JSP Immobilien. wir vermitteln. nachhaltig und fair.

„die vo hie“

wir vermitteln Immobilien.  
nachhaltig & fair.

jsp  
immobilien





