

Panorama erleben

Ein schönes Zuhause mit spektakulärer
Alpenkulisse in Rüeggisberg.



WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.

jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

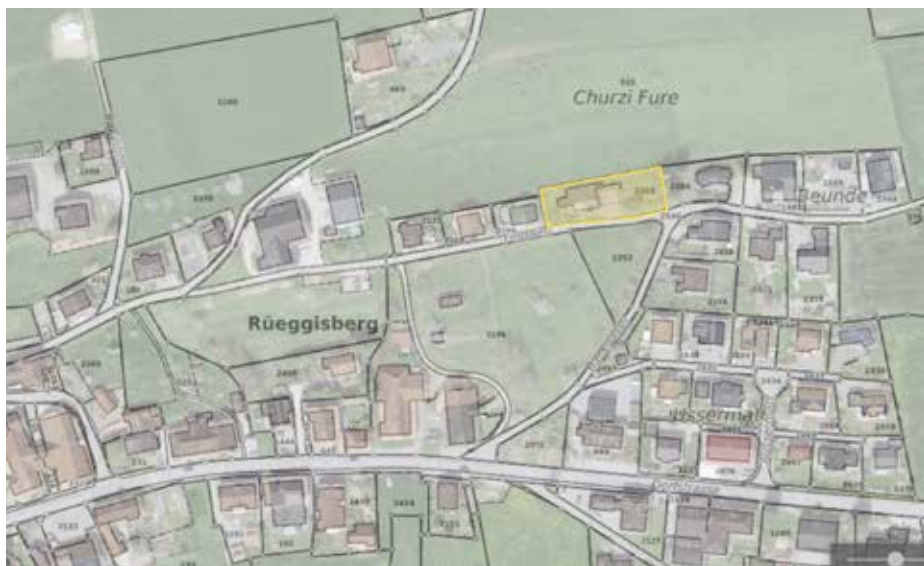
Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft vom Längenberg bietet Rüeggisberg eine besondere Verbindung aus ländlicher Idylle, beeindruckender Aussicht und hoher Lebensqualität. Die weitläufige Natur mit Wiesen, Wäldern sowie zahlreichen Wander- und Velowegen lädt direkt vor der Haustüre zum Erholen und Geniessen ein.

Das, im Bungalow-Stil mit einzigartigem Grundriss erbaute, Haus aus den 70er Jahren bietet viel Platz mit mindestens vier Zimmern, einem offenen Wohnbereich mit gemütlichem Kamin und Wintergarten. Ebenerdig im Untergeschoss ist eine Doppelgarage, zwei Zimmer, ein WC sowie Waschklo und

Technik und im Erdgeschoss sind die Wohnräume, Küche und momentan zwei Schlafzimmer. Die Liegenschaft befindet sich in einem angenehmen Wohnquartier und grenzt rückseitig an die Landwirtschaftszone. Mit einer Fläche von 1'083 m² eignet sich das längliche Grundstück ebenfalls für die Umsetzung eines grösseren Bauvorhaben mit möglicherweise 2-3 Wohneinheiten.

Aufgrund des Alters der Liegenschaft stehen gewisse Arbeiten an. Die Abdichtung des Flachdachs (Terrasse), Verbesserung der Dämmung (Innenisolation und Fenster), gewisse Reparaturen am Beton, sowie demnächst Ersatz von der Heizungsanlage.





Lage und Situation

Rüeggisberg ist gemäss BFS eine «ländliche periphere Agrargemeinde» im Kanton Bern, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Rüeggisberg zählt 1'756 Einwohner (2025), verteilt auf 827 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.11 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf -6 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 19.4% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 39.1% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 41.4% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.2%). Die Gemeinde Rüeggisberg weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 204 Betriebe mit 558 Beschäftigten auf. Von den 368.9 vollzeit-äquivalenten Stellen sind 182.3 (49%) im 1. Sektor, 62.9 (17%) im Industrie- und 123.7 (34%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Rüeggisberg aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Bern (45 Min.), Thun (47 Min.) und Fribourg (58 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (62 Min.), Thun (67 Min.) und Fribourg (95 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 1'014 Wohneinheiten auf, wovon 222 Einfamilienhäuser und 792 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 21.9% im landesweiten Vergleich (21.1%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 1 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.1% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 0.59% im landesweiten Vergleich (1%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 6 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 5 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Propektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Rüeggisberg von einer Zusatznachfrage von 2 Wohnungen (pro Jahr: 0) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Rüeggisberg liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) bei den EFH bei 7'593 CHF/m², bei den EWG bei 6'850 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 209 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 255 - 370 CHF/m² und für ein typisches MFH 590 - 1'125 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (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 Gemeinde Rüeggisberg ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.

Quelle: IMBAS Fahrländer&Partner AG







Rüeggisberg

Willkommen in der Gemeinde Rüeggisberg, welche bekannt ist durch ihre historische Klosterruine. Gelegen inmitten des Naturparks Gantrisch mit seinen vielfältigen Orten zum Entdecken und Geniessen, den ausgedehnten Wäldern der Bütschelegg sowie den spektakulären Schluchten der Sense und des Schwarzwassers.

Der Naturpark bietet Sommer und Winter viele Freizeitaktivitäten für Naturbegeisterte. Ausgiebige Wander- und Bikerouten, tolle Badeplätze, Ski- und Langlaufpisten & viele weitere Attraktionen und Erholungsmöglichkeiten.

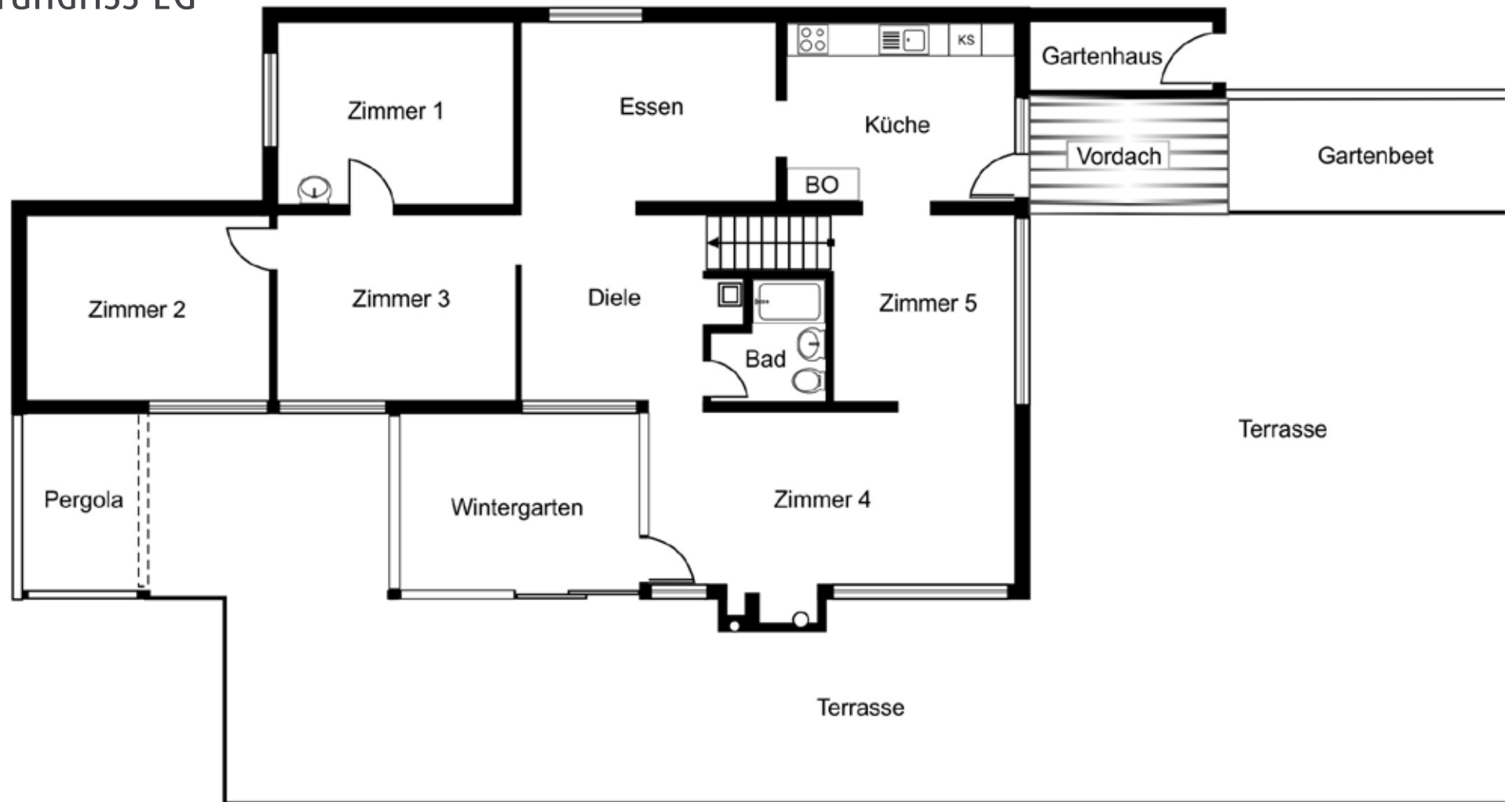
Die Gemeinde zeichnet sich durch ein aktives Dorfleben mit zahlreichen Vereinen in den Bereichen Musik, Gesang, Kultur und Soziales aus.

Der Kindergarten und die 1. - 6. Klasse sowie die Tageschule befinden sich direkt in Rüeggisberg. Für die Oberstufe fahren die Jugendlichen mit dem Postauto nach Riggisberg.

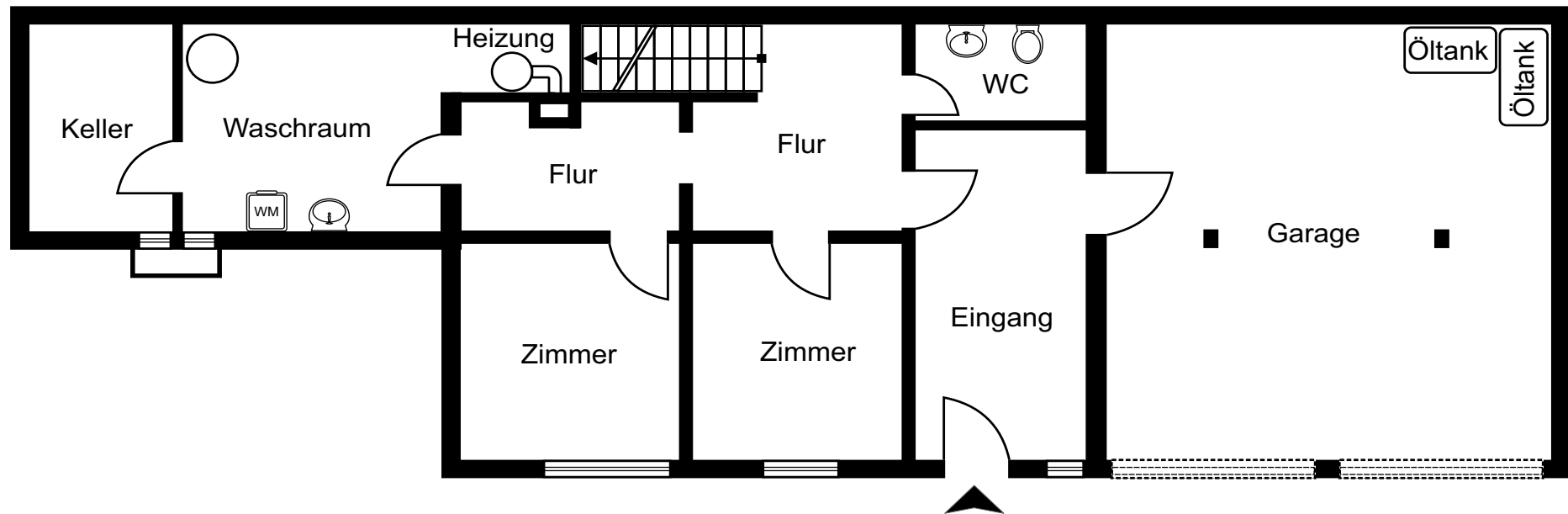
Informationen zur Gemeinde und zu den Schulen:

www.rueggisberg.ch
www.schule-rueggisberg.ch
www.riggisberg.ch

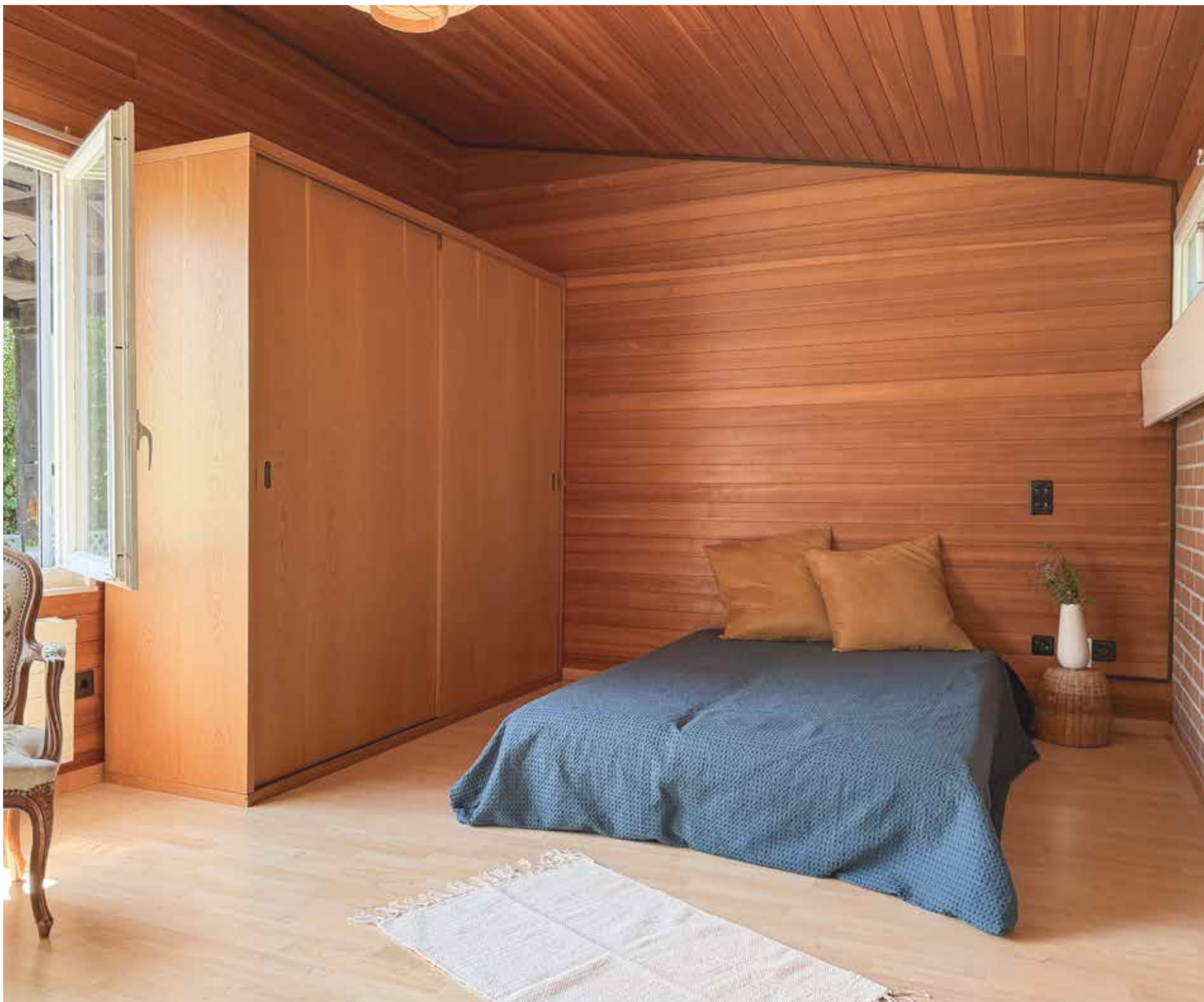
Grundriss EG



Grundriss UG











Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 925 '000
Adresse	Feldweg 13, 3088 Rüeggisberg
Zone	Wohnzone W2
Grundstück	GB 2205
Grundstücksfläche	1'083 m ²
Gebäudefläche	167 m ²
Amtlicher Wert	CHF 609'300 (Liegenschaftssteuer jährlich CHF 732)
Dienstbarkeiten	Wegrecht (R), Näherbaurecht (R)
vorhandene Pfandrechte	CHF 450'000
Hypothek kann übernommen werden	CHF 450'000 à 1.50% bis 31.10.2027 bei der Ersparniskasse Rüeggisberg
Baujahr Gebäude	1965, Erweiterung 1970
Gebäudeversicherungswert	CHF 952'800 (letzte Schätzung 2017)
Gebäudevolumen GVB	1'246 m ³
Wohnfläche	ca. 190 m ² gemäss Eidg. Gebäuderegister
Nebenträume / Parkierung	teilweise unterkellert, Doppelgarage, Aussenparkplätze
Baubeschrieb-analyse	vorhanden
Heizung	Ölheizung 1991
Warmwasser	Heizkessel (generisch)
Übernahme	per 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 des Kaufpreises gestundet und mit dem Nachweis einer Wohnsitzbescheinigung nach zwei Jahren Selbstbewohnens erlassen werden. Auf dem restlichen Kaufpreis ist die Handänderungssteuer geschuldet.

Das Haus wird übergeben wie gesehen.

Mehr Bilder zur Liegenschaft finden Sie auf www.jsp-immobilien.ch

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Verfügung.

AGB wir sind bestrebt um einwandfreie Angaben. Dennoch übernehmen wir für die Richtigkeit der von uns publizierten Daten keine Gewähr. Der Inhalt dieser Dokumentation ist nicht Bestandteil oder Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung. **Copyright** die vorliegende Dokumentation ist Eigentum der jsp immo gmbh und darf weder kopiert noch abgeändert werden.

Über uns

Die jsp immo gmbh, kurz jsp Immobilien, ist seit 2016 in Schwarzenburg tätig, in der Region verwurzelt und geführt von der Inhaberin Carol Jacqueroud Saemann. Wir arbeiten in einem Team unabhängiger und selbstständiger Frauen zusammen für ein starkes Netzwerk mit Kompetenz.

Mit einem hohen ethischen Anspruch und grossem Wert auf Fairness und Integrität unterstützen wir unsere Kunden rund um Liegenschaften für einen langfristigen Erfolg.

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. Wichtig ist der persönliche Eindruck, darum begrüßen wir Sie gerne zu einer Besichtigung und freuen uns Ihnen unsere Liegenschaften zu zeigen.

Carol Jacqueroud Saemann & Chantal Hirsbrunner

„die vo hie“

