„Wohnen in der alten Post im Dorf“

Ein stilvolles und überaus praktisches Einfamilienhaus in Rüschegg-Heubach



WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.

jsp immobilien

Herzlich Willkommen

Willkommen in diesem praktischen Einfamilienhaus im Dorf von Rüschegg-Heubach.

Erbaut im Jahr 1980 diente das Haus als Postgebäude mit Wohnung. Die ruhige und familienfreundliche Umgebung einerseits, die zentrale Lage und als Highlight der Garten mit einem geschütztem Aussensitzplatz am Dorfbächli machen diese Liegenschaft zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

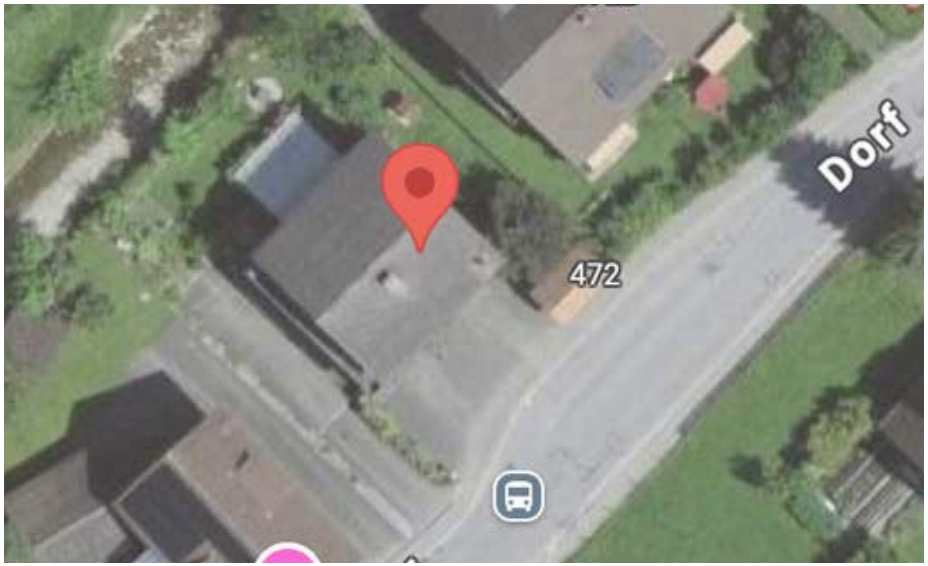
Das Einfamilienhaus überzeugt mit viel Platz auf zwei Wohngeschossen und einem Untergeschoss, sowie hellen und freundlichen Wohnräumen mit einem gepflegten Erscheinungsbild.

Die Bushaltestelle, Schulen, Coop befinden sich nur wenige Schritte entfernt.

Im 2020 wurden sämtliche Fenster erneuert, auf dem Balkon im OG südseitig mit Storen, im 2023 folgten der Ausbau des Ergeschosses mit einer neuen Küche mit Quokker, Steamer, Backofen, sowie Zweizonen-Weinkühler. Im Erdgeschoss ist die Gästetoilette vorbereitet, aber noch nicht ausgestattet. Im Obergeschoss ist das originale Bad mit zwei Toiletten. Im grossen Estrich ist das Dach bereits isoliert.


472c





Lage und Situation

Heubach ist eine Ortschaft in Rüschegg, das gemäss BFS eine «ländliche periphere Mischgemeinde» im Kanton Bern ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Rüschegg zählt 1'728 Einwohner (2025), verteilt auf 833 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.09 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 22 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 19.6% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 41.3% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 39.1% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.2%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Rüschegg weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 147 Betriebe mit 416 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Abnahme von 12 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 68 Beschäftigten seit 2012. Von den 271.9 vollzeitäquivalenten Stellen sind 85.1 (31%) im 1. Sektor, 80 (29%) im Industrie- und 106.8 (39%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Rüschegg aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Thun (50 Min.), Bern (51 Min.) und Fribourg (54 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (61 Min.), Fribourg (79 Min.) und Thun (85 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 1'061 Wohneinheiten auf, wovon 424 Einfamilienhäuser und 637 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 40% im landesweiten Vergleich (21.1%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 5 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.49% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 0.66% im landesweiten Vergleich (1%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 7 Wohneinheiten, wovon 86% Altbauten und 43% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 7 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Rüschegg von einer negativen Zusatznachfrage von 8 Wohnungen (pro Jahr: 1) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Heubach liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) bei den EFH bei 6'222 CHF/m², bei den EWG bei 6'117 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 213 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 130 - 160 CHF/m² und für ein typisches MFH 275 - 715 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

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 Ortschaft Heubach ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.

Quelle: IMBAS Fahrländer&Partner AG







Rüschegg-Heubach

Willkommen in Rüschegg

Rüschegg liegt im Naturpark Gantrisch im Kanton Bern und zählt zu den beliebten Wohn- und Erholungsregionen im voralpinen Raum. Rüschegg verbindet ländlichen Charme mit einer dennoch guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren Bern, Schwarzenburg und Thun mit dem ÖV oder Auto.

Die Region bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität mit zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten wie Wandern, Mountainbiken, Langlaufen und Skifahren. Besonders geschätzt wird die noch vorhandene intakte Natur sowie die sonnige Lage mit schöner Aussicht auf die umliegende Hügel- und Berglandschaft.

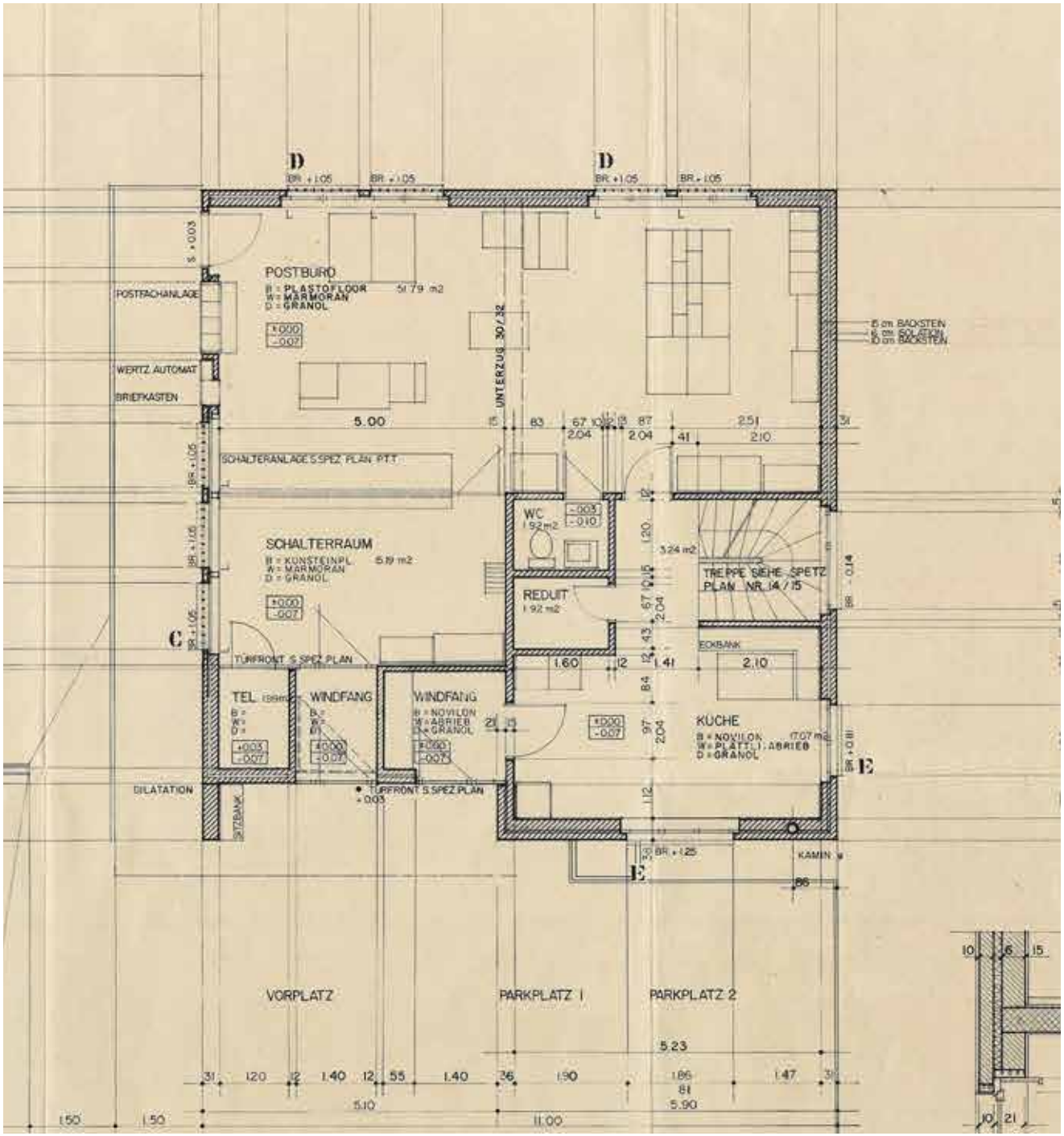
In der Gemeinde befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomiebetriebe sowie verschiedene Dienstleistungsangebote. Das aktive Dorfleben und die familienfreundliche Umgebung machen Rüschegg zu einem attraktiven Wohnort.

Die Region ist schweizweit das erste Gebiet, welches mit dem Label „International Dark Sky Park“ ausgezeichnet wurde.

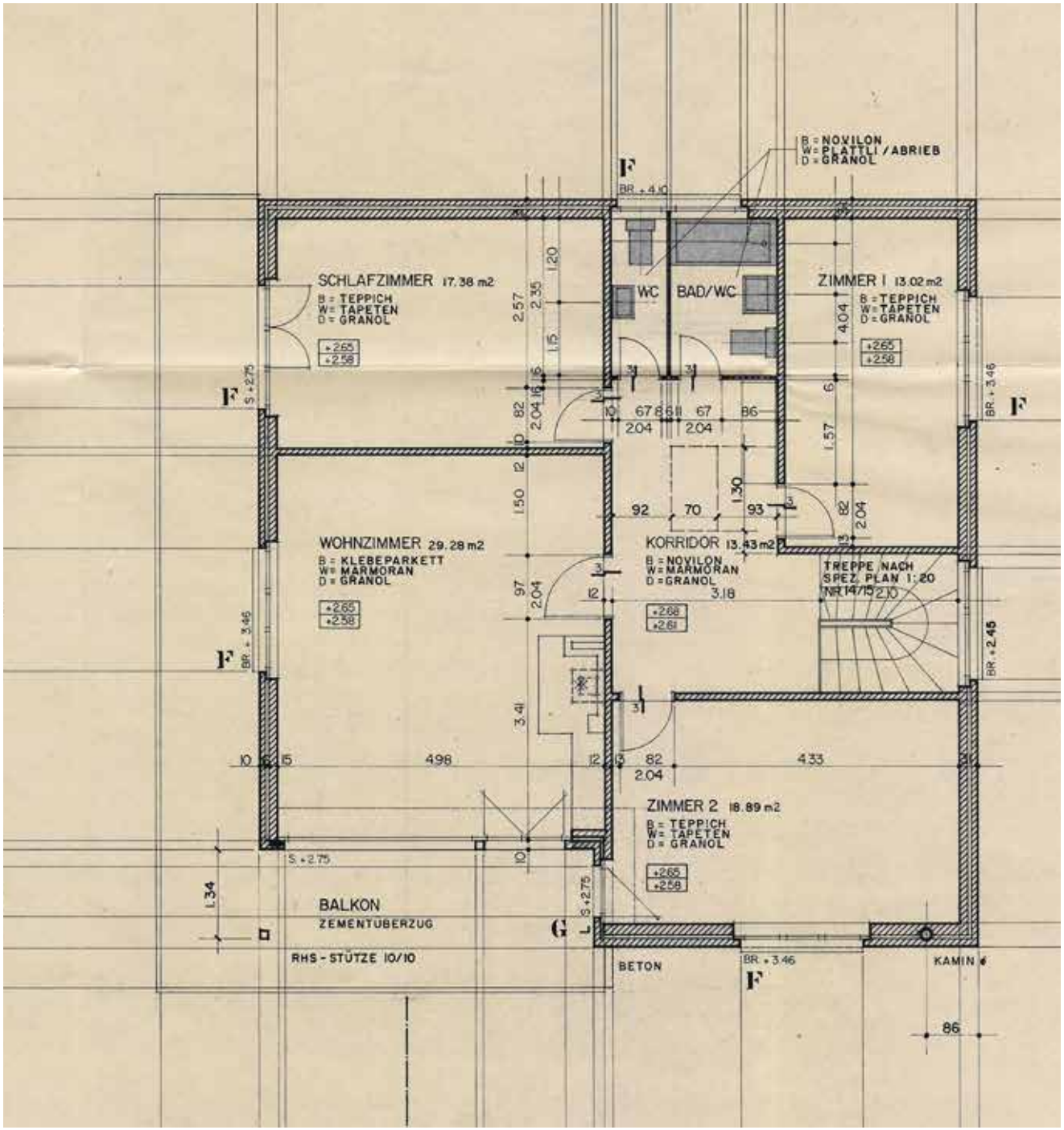
www.rueschegg.ch

Grundriss EG

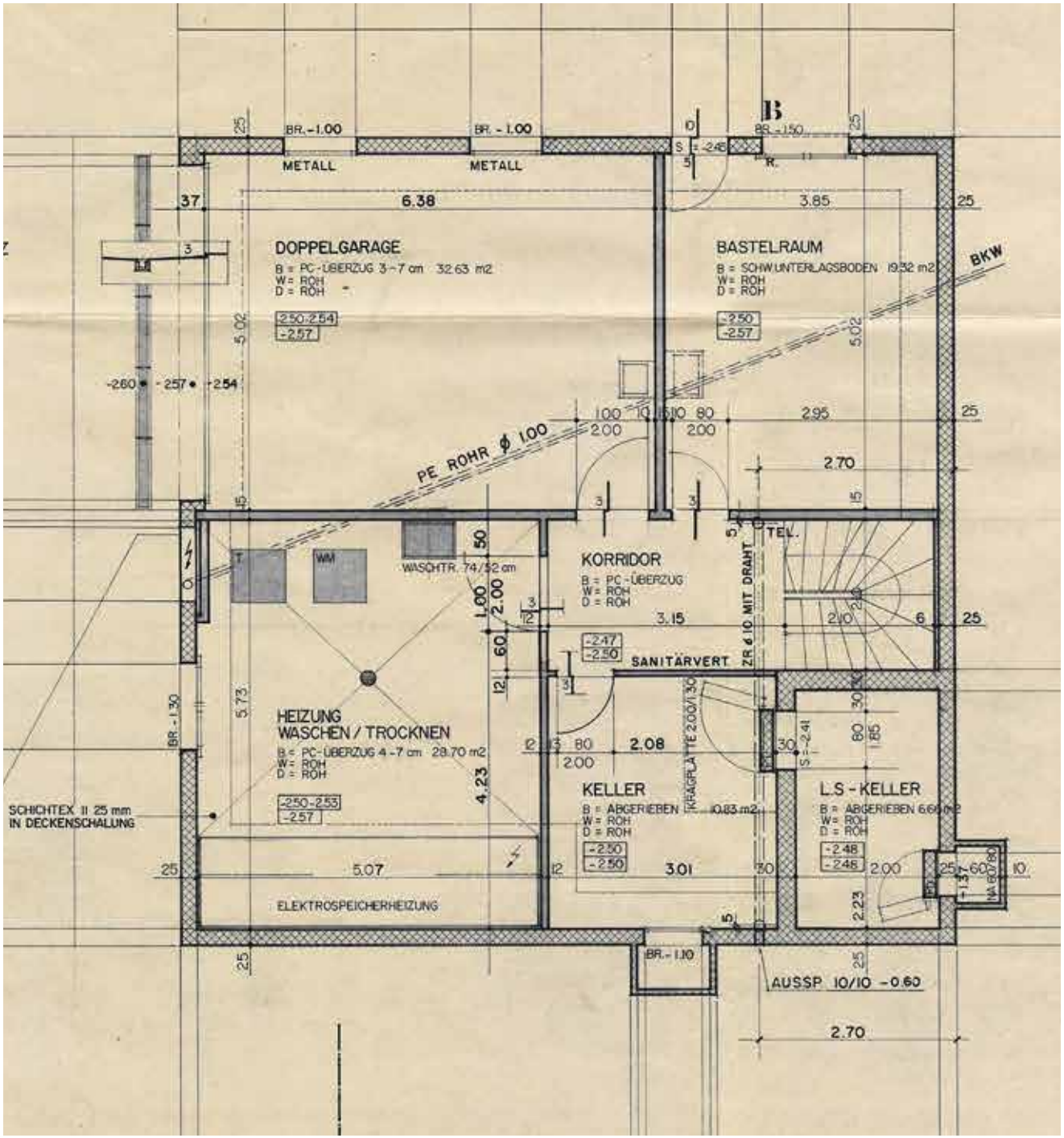
Windfang und ehemalige Küche dienen heute als Eingang, Garderobe. Postbüro und Schalterraum beherbergen die offene Küche, Ess- und Wohnzimmer.

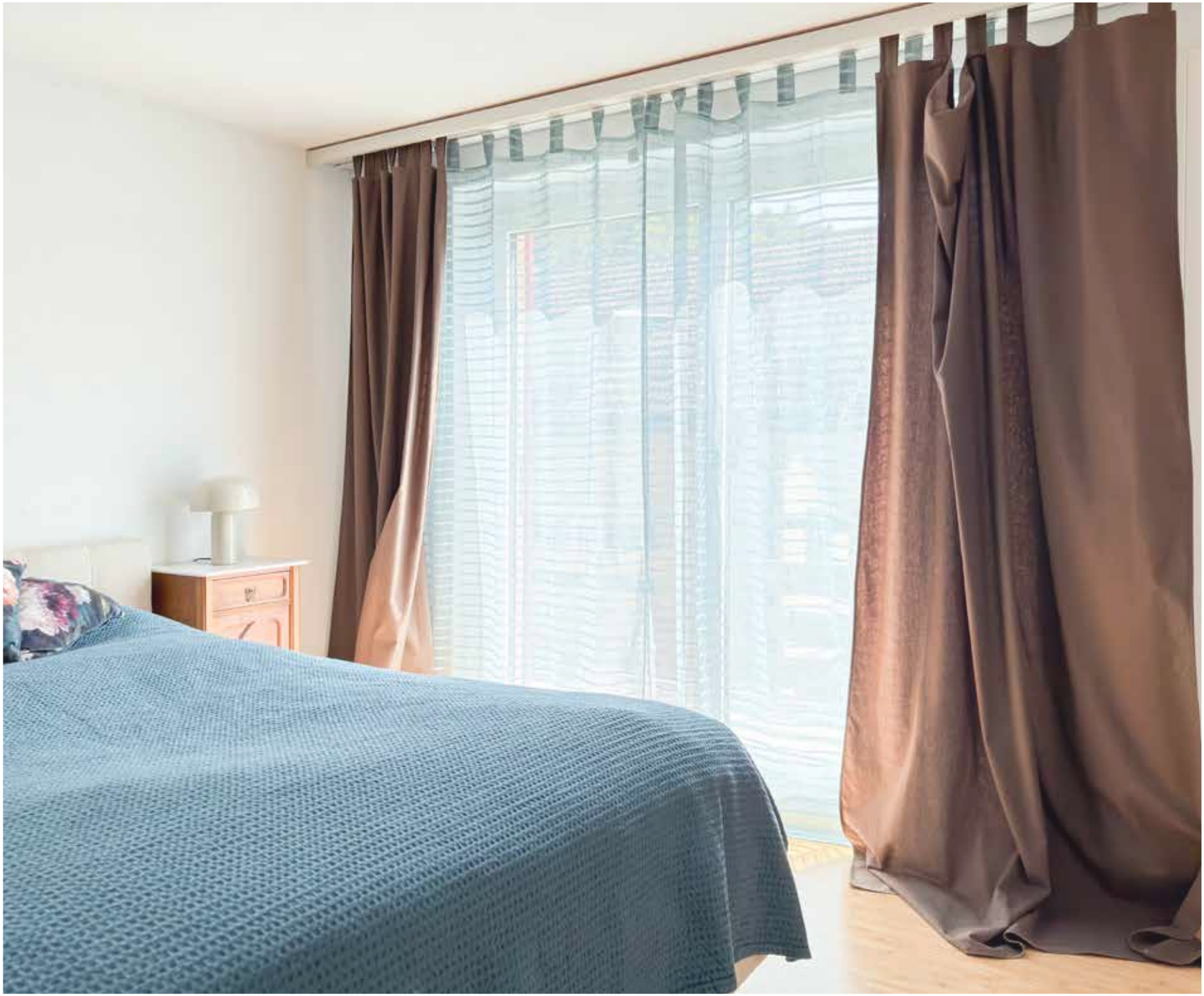


Grundriss OG

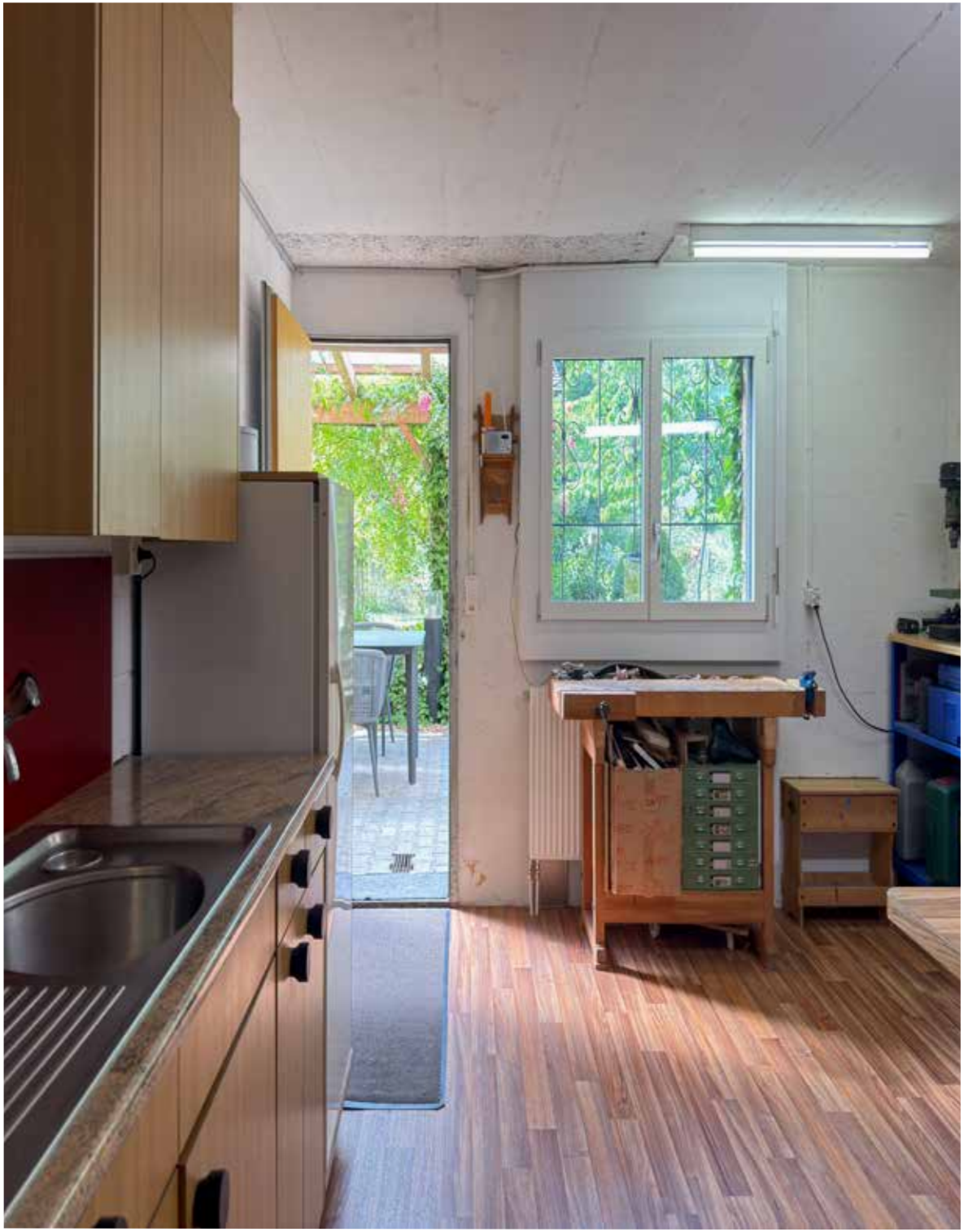


Grundriss UG













- Ein idyllischer Garten am Dorfbächli zum Verweilen, Entspannen und Geniessen; perfekt für ruhige Momente und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.
- im angrenzenden Bastelraum ist eine einfache Küchenzeile vorhanden.

Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 900‘000
Adresse	Dorf 472c, 3154 Rüschegg-Heubach
Zone	Kernzone
Grundstück	GB 2222
Grundstücksfläche	764 m²
Amtlicher Wert	CHF 542‘300 (Liegenschaftssteuer jährlich CHF 1‘247.30)
Dienstbarkeiten	Grenzanbaurecht (R & L)
Baujahr Gebäude	1980
Gebäudeversicherungswert	CHF 1‘100‘000 (letzte Schätzung 2023)
Gebäudevolumen GVB	1‘339 m³
Eigenmietwert	Kanton CHF 19‘240 Bund CHF 22‘550
Wohnfläche	ca.187 m²
Nebenräume / Parkierung	vollständig unterkellert, Bastelraum/Hobbyraum mit eingebauter Küche, Doppelgarage, mehrere Aussenparkplätze
Investitionen ab 2020	rund CHF 200‘000
Heizung	Luft-Wärmepumpe 2010, Radiatoren
Warmwasser	Elektroboiler 2010 400 Lt.
Übernahme	April 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 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 mittels Dropbox 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"



jsp immobilien

jsp immo gmbh I dorfplatz 20 I 3150 schwarzenburg I www.jsp-immobilien.ch