

Familienhaus

mit zwei Wohnungen, Nebengebäuden,
Carport und viel Umschwung.

WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.



jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

Das hübsche Landhaus wurde vom ursprünglichen Bauernhaus erweitert und in ein Zweifamilienhaus umgebaut. In den sonnenverwöhnten Hang gebettet, haben beide Wohnungen direkten Zugang zu den Aussenterrassen und dem grossen Umschwung. Im UG ist noch ein kleines Studio eingebaut. Nebst dem Wohnhaus gehören ein grosser Autounterstand, ein Schopf und ein Gartenhaus zum Grundstück.

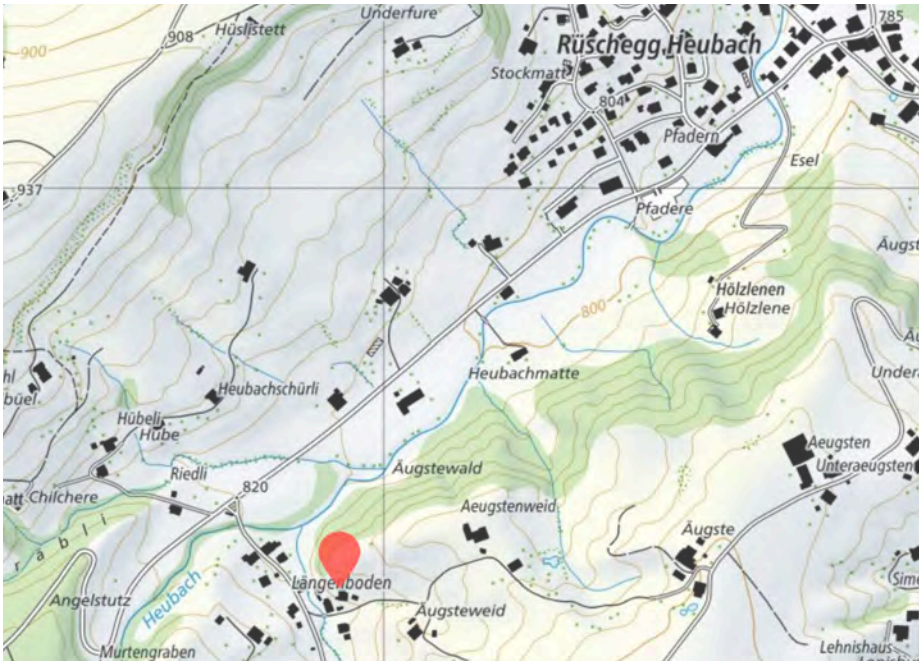
Ob für Gärtner, Kleintierhalter, Grossfamilien, Mehrgenerationen, das sonnige Haus bietet viel Platz und Möglichkeiten. Die Postautohaltestelle ist auch nicht weit und verbindet mit Riggisberg und dem Bahnhof Schwarzenburg.

Die Liegenschaft wurde in mehreren Etappen ab 1980 renoviert und erweitert. Die Bausubstanz (Fassade, Dach, Mauerwerk) ist aus den 1980 Jahren.

Im 1997 wurde die obere Wohnung komplett neu eingebaut, die Heizung ersetzt und in der Wohnung im EG die Küche neu gemacht. Der Autounterstand ist im Jahr 2004 erbaut worden. Im Schopf hat es ebenfalls noch Platz für ein weiteres Auto und das Gartenhaus würde sich auch als Zuhause für ein paar kleine Tiere eignen.

Willkommen im Längenboden.





Lage und Situation

Heubach ist eine Ortschaft in Rüschegg, das gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde» im Kanton Bern ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Rüschegg zählt 1'706 Einwohner (2022), verteilt auf 813 Haushalte (2022); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf 26 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 22% der Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Schweiz: 35.1%), 40.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.2%) und 37.4% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33.7%). Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Rüschegg weist im Jahr 2021 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 148 Betriebe mit 461 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Abnahme von 11 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 23 Beschäftigten seit 2012. Von den 292.7 vollzeitäquivalenten Stellen sind 85.3 (29%) im 1. Sektor, 83.7 (29%) im Industrie- und 123.8 (42%) im Dienstleistungssektor. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Rüschegg aus erreichbaren Zentren sind Schwarzenburg (13 Min.), Fribourg (25 Min.) und Thun (27 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Schwarzenburg (16 Min.), Bern (78 Min.) und Fribourg (85 Min.).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2023) bei den EFH bei 6'874 CHF/m², bei den EWG bei 5'875 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 155 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 150 - 205 CHF/m² und für ein typisches MFH 190 - 685 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich niedrig.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Schwarzwasser um 24.5% zugelegt (Bauland für EFH: 36.4%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 19.7% (Bauland für MFH mit EWG: 24.5%). Der Markt der Ortschaft Heubach ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.

Quelle: Wohncheck Imbas von Fahrländer & Partner







Willkommen

Rüschegg Heubach liegt im Naturpark Gantrisch, umfasst die drei Dörfer Heubach, Gambach und Graben und ist eine fortschrittliche und dienstleistungsorientierte Gemeinde. Umgeben von einer spektakulären landschaftlichen Kulisse mit wilden Bächen, tiefen Wäldern, Schluchten - von den Hochlandschaften bis zum voralpinen Gebirge ist der Naturpark Gantrisch eine riesige Schatzkiste voller Entdeckungen und traumhafter Sternennächte.

Die Postautohaltestelle ist wenige Fussminuten vom Grundstück entfernt. Ein kleines Coop befindet sich im Dorf. Die Primarschule und der Kindergarten sowie die Realschule sind in der Nähe angesiedelt und zu Fuss, mit dem Fahrrad oder dem Postauto zu erreichen. Die Sekundarschule liegt in Schwarzenburg und ist für die Schülerinnen mit dem Postauto in ca. 15 Minuten zu erreichen.

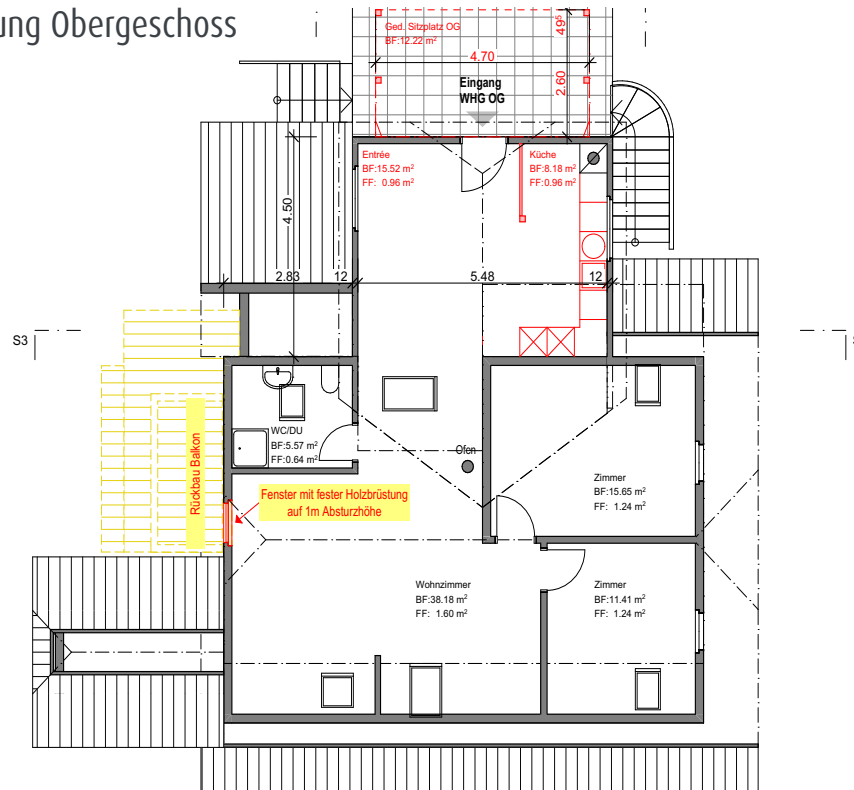
Die Vielzahl der Vereine, Schwimmbad und Skilifte, Loipen, spektakuläre Biketrails und vieles mehr bieten neben der grossartigen Natur die Möglichkeit für ein aktives und gesundes Leben in einer landschaftlich sehr attraktiven Region.

Informationen zur Gemeinde und zu den Schulen:

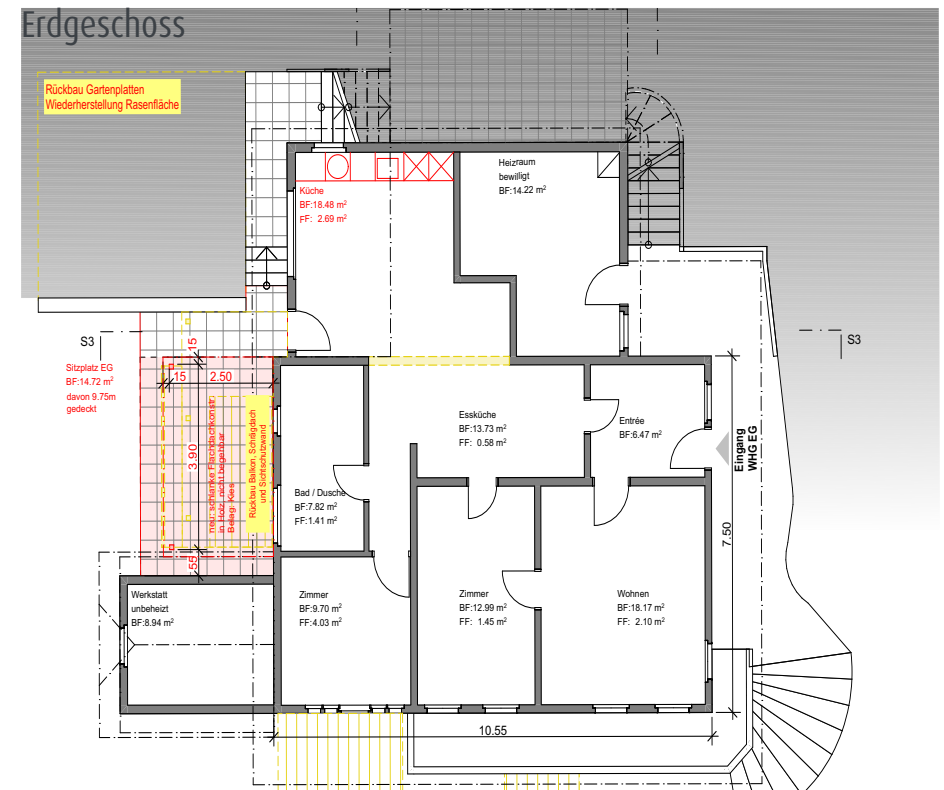
www.rueschegg.ch
www.schule.rueschegg.ch
www.schwarzenburg.ch

Grundrisse

Wohnung Obergeschoss

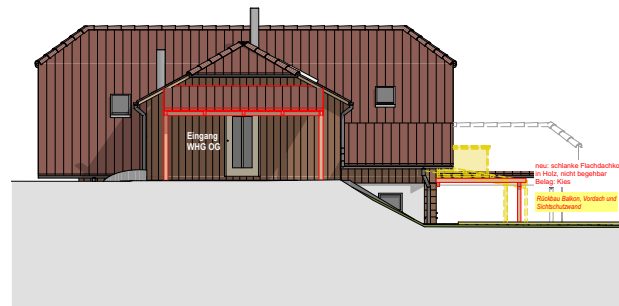
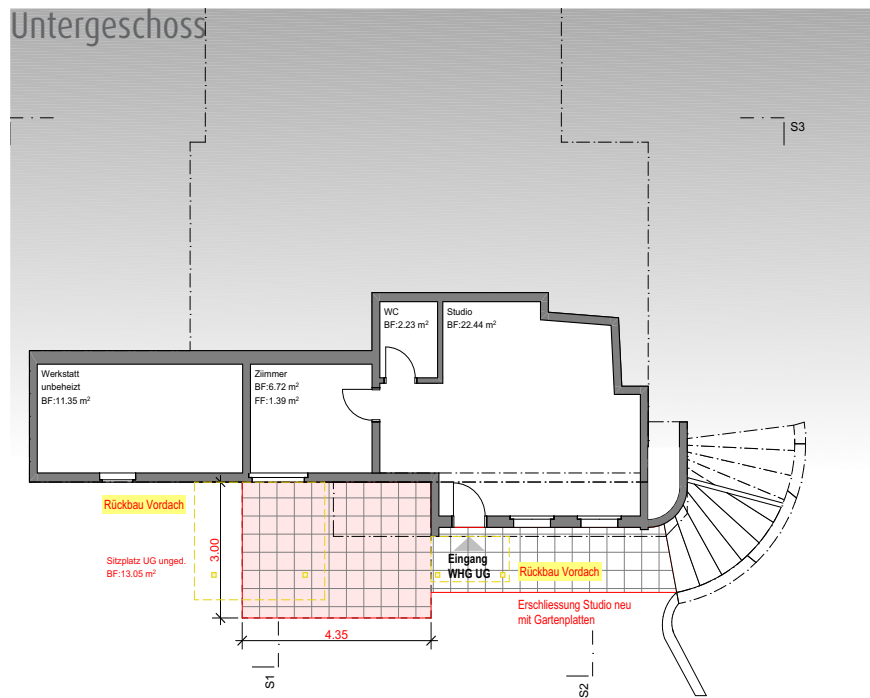


Erdgeschoss



Mit einer baupolizeilichen Prüfung ist festgestellt worden, dass die Bewilligung der Erweiterung des Wohnraumes (Küchen EG und OG) in den 1997 bewilligten Anbau nicht vorhanden ist. Diese sind nun in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren legalisiert worden.

Für den Aussenbereich wurde pro Wohnung ein Sitzplatz bewilligt sowie eine Überdachung entsprechend den Plänen für die Wohnungen im OG und EG.









- Zentralheizung aus dem Jahr 1997 (Öl)
- Holzöfen in den Wohnungen
- Küchen 1997
- Studio im UG mit einfacher Kochnische, WC mit vorbereitetem Anschluss für eine Dusche



Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 820'000
Adresse	Längenboden 379, 3154 Rüschegg Heubach
Grundstücknummer	GB 792
Grundstückfläche & Zone	1'978 m ² in der Landwirtschaftszone, Streusiedlungsgebiet
Gebäudefläche	218 m ² (Wohnhaus, Schopf/Autounterstand, Autounterstand, Gartenhaus)
Volumen	Haus 733 m ³ , Schopf 35 m ³
Baujahr	ursprünglich 1911
Heizung	Ölheizung mit Radiatoren
Wasser / Abwasser	öffentliche Versorgung, Quellenrecht für Brunnen
Amtlicher Wert/Steuerwert	CHF 400'460
Mieteinnahmen	CHF 10'800 netto / Jahr
Gebäudeversicherungswert	Haus CHF 609'600, Schopf CHF 12'200
vorhandene Pfandrechte	CHF 230'000
Dienstbarkeiten	Quellenrecht (R), Wasserleitung mit Brunnstube (R), Wasserleitung (R)
Übernahme	ab sofort oder nach Vereinbarung

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.

Die untere Wohnung ist zur Zeit noch vermietet.

Mehr Bilder zur Liegenschaft finden Sie auch auf 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.



