

3.5 Zimmer-Wohnung

in Gustern Rüschegg Heubach
Ferienwohnung oder Hauptwohnsitz



WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.

jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

Diese heimelige 3.5 Zimmer-Wohnung liegt in einem 1982 erbauten, gepflegten Ferienhaus mit drei Wohnungen, an ruhiger Lage in Rüschegg Heubach Gusteren und bietet einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft bis hin zum Jura.

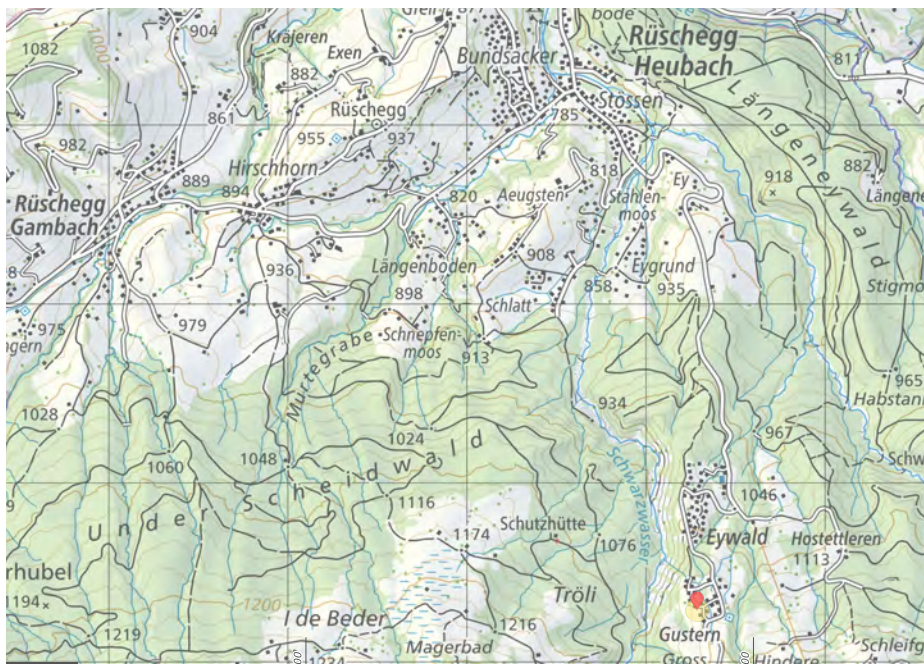
Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC, einen Wohnbereich und Wohnküche mit Balkonzugang sowie einer Galerie mit Bibliothek.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein beheiztes Zimmer mit Lavabo und Tageslicht im Erdgeschoss, ein Keller und einen Garten-sitzplatz. Der Heizungs- und Abstellraum im Erdgeschoss sind gemeinschaftlich zur Mitbenützung.

Im 2022 wurde die Fassade saniert und die Fenster erneuert. Die Schurwollteppiche wurden im 2018 verlegt.

Ob als Hauptwohnsitz oder als Ferienwohnung, bietet diese hübsche Wohnung Ruhe und Erholung im Naturpark Gantrisch.





Lage und Situation

Eywald ist eine Ortschaft in Rüscheegg, das gemäss BFS eine «ländliche periphere Mischgemeinde» im Kanton Bern ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Rüscheegg zählt 1'727 Einwohner (2023), verteilt auf 822 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 28 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 21.1% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 41.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 37.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Zwischen 2018 und 2023 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Rüscheegg weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 153 Betriebe mit 459 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Abnahme von 6 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 25 Beschäftigten seit 2012. Von den 292.2 vollzeitäquivalenten Stellen sind 82.4 (28%) im 1. Sektor, 82.4 (28%) im Industrie- und 127.4 (44%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Rüscheegg 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 2023 einen Bestand von 1'052 Wohneinheiten auf, wovon 419 Einfamilienhäuser und 633 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 39.8% im landesweiten Vergleich (21.2%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 6 Wohnungen (2017 - 2022; das sind 0.56% des Bestandes 2017), ist die Leerstandsquote mit 0.76% im landesweiten Vergleich (1.08%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 8 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 25% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 9 Wohnungen vom Markt absorbiert. Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Gemeinde Rüscheegg von einer negativen Zusatznachfrage von 24 Wohnungen (pro Jahr: 1) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) bei den EFH bei 4'800 CHF/m², bei den EWG bei 4'908 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 192 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 130 - 160 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 24.4% zugelegt (Bauland für EFH: 35.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 17.7% (Bauland für MFH mit EWG: 20.2%). Der Markt der Ortschaft Eywald ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.







Gustern Rüscheegg Heubach

Rüscheegg liegt im wunderschönen Naturpark Gantrisch, umfasst die drei Dörfer Heubach, Gambach und Graben und ist eine fortschrittliche und dienstleistungsorientierte Gemeinde. In Gustern & Eywald finden Sie pure ungezähmte Natur vor der Haustüre und mystische Wälder sowie ein lauschiges Freibad und ein Tennisplatz. Tolle Bikestrecken führen hier vorbei und im Winter gibt es nichts Schöneres als direkt mit den Schneeschuhen loszulaufen oder mit den Skis an den Lift zu fahren. Eine Vielzahl an Möglichkeiten für ein aktives Leben.

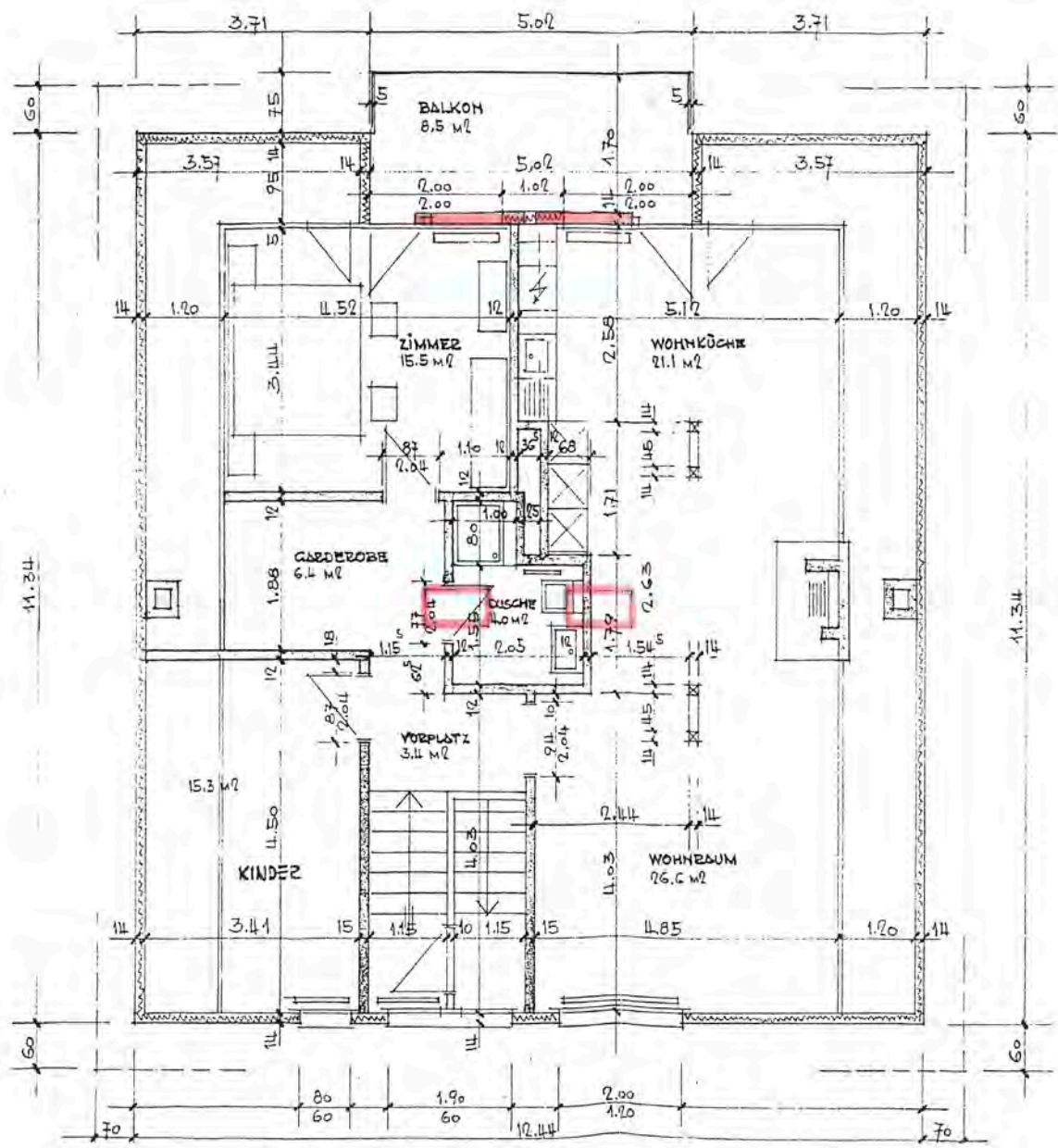
Ein kleines Coop sowie die Postautohaltestellen nach Riggisberg und Schwarzenburg befinden sich im Dorf Heubach ca. 8 Autominuten von der Gustern entfernt.

Primarschule und Kindergarten sind im Dorf Rüscheegg Heubach. Die Oberstufe ist in Schwarzenburg und für die Schüler mit dem Postauto in 15 Minuten ab Rüscheegg Heubach zu erreichen.

Thun, Bern und Freiburg sind in rund 40-50 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Informationen zur Gemeinde und zu den Schulen:

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

Grundriss

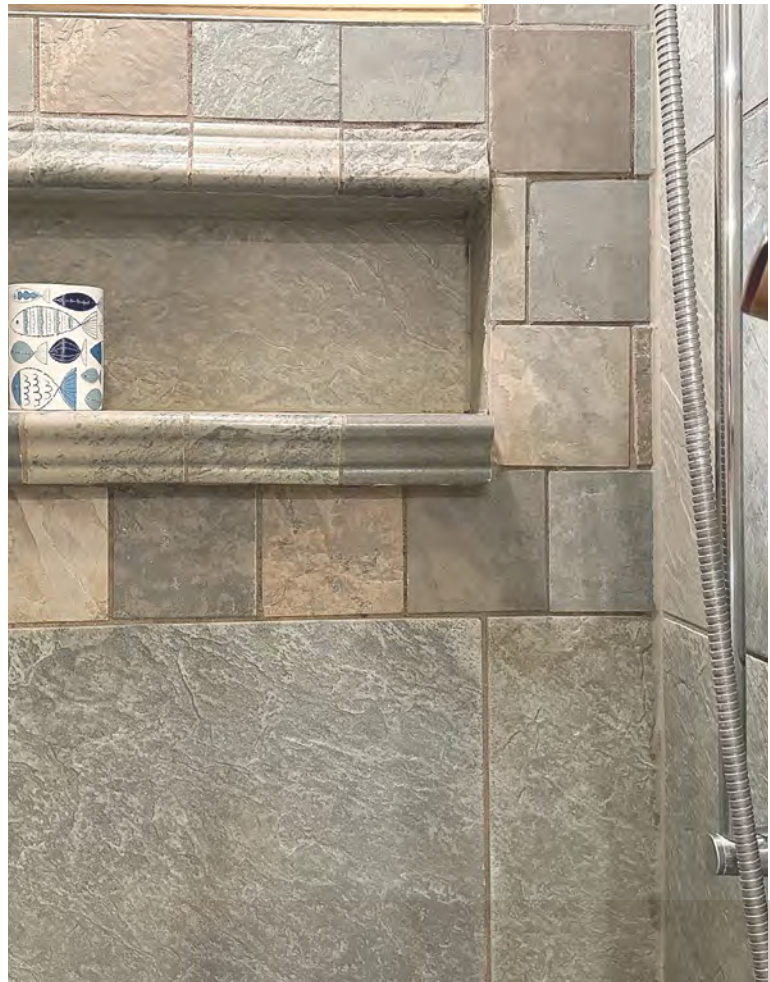












Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 395'000
Adresse	Gustern 859, 3154 Rüschegg Heubach
Zone	Wohnzone_E2
Grundstücknummer	GB 2259-1 von 853 Rüschegg
Baujahr	1982
Wertquote	416/1000
Wohnfläche	ca. 92.30 m ² plus Galerie
Nebenräume	Geheizter Raum mit Lavabo und Fenster ca. 15 m ² , Keller ca. 5.4 m ² , gemeinsamer Technikraum
Heizung und Warmwasser	Elektrospeicherheizung mit Radiatoren, Elektroboiler 1 Holzofen und 1 Holzkochherd in der Wohnung
Investitionen 2022	Fenster ca. CHF 22'000 , Fassade ca. CHF 27'500
Amtlicher Wert	CHF 226'640
Eigenmietwert	Bund CHF 10'380, Kanton CHF 8'850
Erneuerungsfonds Stand per 31.12.2024	gesamt rund CHF 36'846.70 / Anteil ca. CHF 15'328.20
Monatliche Nebenkosten 2024	ca. CHF 389.50 Betriebskosten inkl. Heizung, exkl. Erneuerungsfonds
Vorhandene Pfandrechte	CHF 230'000
Übernahme	nach Vereinbarung

Gut zu wissen

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind zulasten der Käuferschaft.

Im Kanton Bern kann die Handänderungssteuer von 1.8% auf dem Kaufpreis der Wohnung (ohne Einstellhallenplatz) gestundet werden für selbstbenutztes Wohneigentum.

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

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



