

Klein und gemütlich

Ein kleines Haus in Rüscheegg Heubach im
Naturpark Gantrisch.



WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.

jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

im Quartier Stockmatt in Rüscheegg Heubach. Als kleine Ferienhaussiedlung geplant und in den 80iger Jahren gebaut, sind die meisten Häuser heute dauerbewohnt, gehegt und gepflegt.

Das kleine herzige Holzhaus bietet mit seinem rustikalen Charme eine urgemütliche Wohnatmosphäre und auf kleiner Fläche angenehmen Komfort und überraschend viel Platz.

Das Entrée beherbergt eine Gästetoilette und führt in die Küche mit einer modernen Küchenzeile und dem offenen Wohnbereich. Ein kleines Badezimmer mit einer Badewanne findet

sich hier und beim Ausgang zur Loggia hat es ein kleines Büro sowie die Holzterasse in das Obergeschoss mit zwei Zimmern und einer weiteren Toilette.

Praktisch führt inwändig auch eine Treppe in den Keller mit Waschmaschine, Lavabo, grossem Luftschutzkeller und direktem Ausgang in den zauberhaften Garten. Als Heizung dient ein Pelletofen im Wohnzimmer mit selbstständiger Versorgung und zusätzliche Infrarotwandpanels.





Lage- und Situation

Heubach 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 1'738 Einwohner (2024), 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 19.2% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 40.5% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 40.3% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für 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 (40 Min.), Bern (40 Min.) und Fribourg (40 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 5 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.49% des Bestandes 2018), 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 Zusatznachfrage von 24 Wohnungen (pro Jahr: 1) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Heubach liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2025) bei den EFH bei 6'030 CHF/m², bei den EWG bei 5'750 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 217 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 135 - 525 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 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 Ortschaft Heubach ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.









Rüschegg Heubach

Rüschegg Heubach liegt im Naturpark Gantrisch, umfasst die drei Dorfteile Heubach, Gambach, Graben und ist eine fortschrittliche und dienstleistungsorientierte Gemeinde.

Umgeben von einer spektakulären landschaftlichen Kulisse mit wilden Bächen, tiefen Wäldern und malerischen Alpengen. Von den Hochlandschaften bis zum voralpinen Gebirge ist der Naturpark Gantrisch eine riesige Schatzkiste voller Entdeckungen und traumhafter Sternennächte.

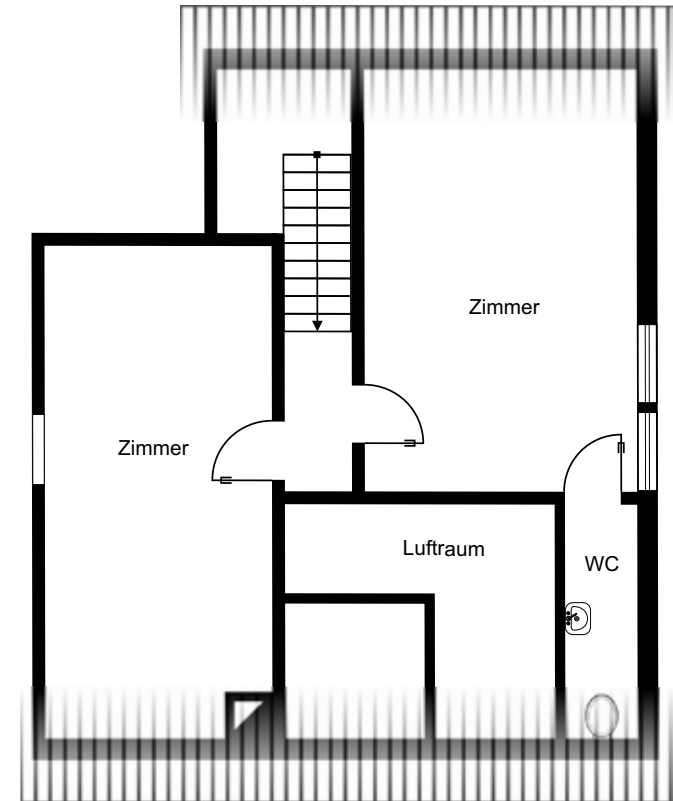
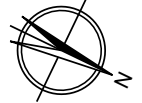
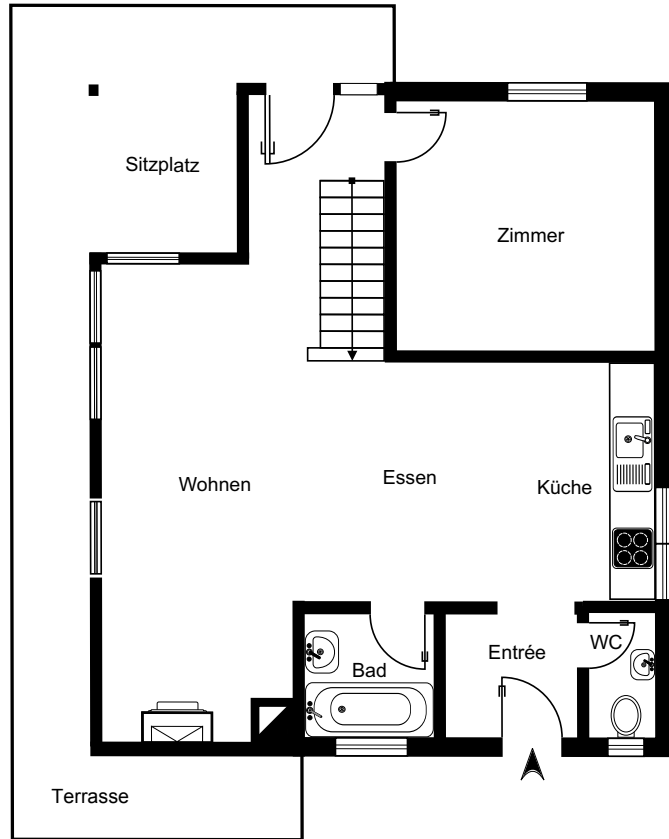
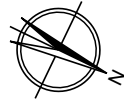
Die Postautohaltestelle ist wenige Fussminuten vom Grundstück entfernt und verbindet mit Schwarzenburg und Riggisberg. Im Dorf hat es ein Coop, ein Restaurant und die Schule mit Kindergarten ist ca. fünf Fussminuten entfernt..

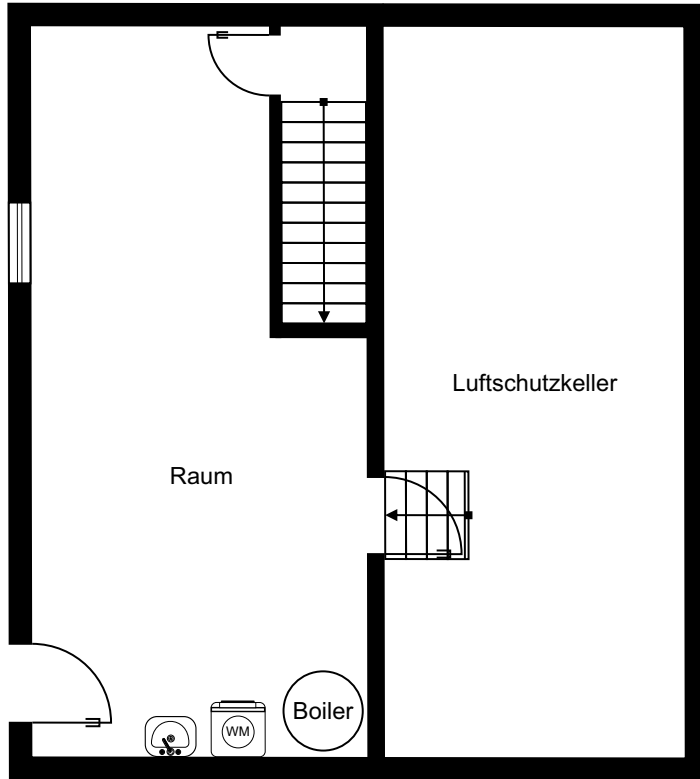
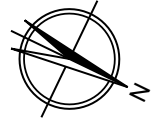
Die Vielzahl der Vereine, das Schwimmbad, der Skilift, spektakuläre Biketrails und vieles mehr bieten neben der grossartigen Natur die Möglichkeit für ein aktives und gesundes Leben in einer landschaftlich sehr attraktiven Region.

Informationen zur Gemeinde und den Schulen:

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

Grundrisse













Investitionen

- Boiler 2016, entkalkt 2024
- Internet, Telefon in EG und OG
- Tumbler 2018 / Waschmaschine 2025
- Infrartheizungen 2018
- Elektrisches 2018, 2021
- Fassadenanstrich 2023
- Küche 2024
- Bodenbelag Esszimmer 2024
- Pelletofen 2026 (8kw)

Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufsrichtpreis	CHF 460'000
Adresse	Stockmatt 498d, 3154 Rüschegg Heubach
Zone	Wohnzone E2
Grundstück	GB N° 2285
Grundstücksgrosse	492 m ²
Baujahr	1982
Kubatur gemäss GVB	448 m ³
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Parkierung	Parknische für 1 - 2 Autos allgemeiner Parkplatz im Miteigentum
Bauweise	Betonfundament, Holzständerkonstruktion, Ziegeldach
Heizung / Warmwasser	Pelletofen 2026, Infrarotpanels 2018, Elektroboiler 2016
Amtlicher Wert	CHF 205'430
Gebäudeversicherungssumme GVB	CHF 422'200
Eigenmietwert	Kanton CHF 7'070 und Bund CHF 8'290
Vorhandene Pfandrechte	CHF 300'000
Nebenkosten pro Jahr inkl. Heizkosten Verfügbar	ca. CHF 4'900 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 gestundet werden für selbstbenutztes Wohneigentum.

Sie können diese Liegenschaft für sich reservieren mit einer Reservationszahlung von CHF 20'000. Wir informieren Sie gerne.

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.



