

Ein hürziges Haus

mit einer einfachen Ausstattung und noch einigem Renovationspotenzial.



WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.

jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

im kleinen Weiler Niederbütschel zwischen Oberbütschel und Vorderfultigen. Hier am Bach an lauschiger, geschützter Lage haben sich vor über hundert Jahren auch ein paar Handwerksbetriebe niedergelassen.

Dieses, im 1912 erbaute, Haus beherbergte einen Schlosser mit seiner Familie. Davon zeugt noch die alte Werkstatt.

Rund hundert Jahre später erfreute sich das Haus einiger sanften Renovationen. Das Holz der Riegfassade wurde gebürstet und die Fassade geflickt. Im Innenbereich eine Isolation aus Schafwolle angebracht, die Zimmer renoviert, ein Badezimmer

und separates WC eingebaut sowie eine Holzküche verbaut. Sehr einfach, aber mit viel Charme lässt es sich mit wenig Komfortansprüchen wohnen.

Der wunderbare Sitzofen mit der Holzheizung ist die einzige Wärmequelle. Für das Warmwasser sorgt ein Elektroboiler.

Das Ausbaupotenzial ist nicht ausgeschöpft und kreative Ideen lassen sich hervorragend mit der alten Struktur verbinden. Das Haus ist nicht denkmalgeschützt.





Lage und Situation

Oberbütschel ist eine Ortschaft in Rüeggisberg, das gemäss BFS eine «ländliche periphere Agrargemeinde» im Kanton Bern ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Rüeggisberg zählt 1'756 Einwohner (2025), verteilt auf 827 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.11 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & so-tomo 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%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Rüeggisberg weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 204 Betriebe mit 558 Beschäftigten auf. Von den 368.9 vollzeitäquivalenten 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 (41 Min.), Thun (46 Min.) und Fribourg (58 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (60 Min.), Thun (67 Min.) und Fribourg (96 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.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Oberbütschel liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) bei den EFH bei 6'837 CHF/m², bei den EWG bei 7'375 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 194 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 130 - 185 CHF/m² und für ein typisches MFH 805 - 1'400 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich.

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 Oberbütschel ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.







Oberbütschel

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 Tagesschule befinden sich in Rüeggisberg. Die Kinder werden mit einem Schulbus in den Kindergarten und die Primarschule gebracht. 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













Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 430'000
Adresse	Niederbütschelstrasse 14, 3088 Oberbütschel
Zone	Landwirtschaftszone, geringe Gefahrenzone
Grundstück	GB 571 von Rüeggisberg
Grundstücksfläche	961 m ²
Gebäudefläche	141 m ²
Amtlicher Wert	CHF 128'800, CHF 20'200 (Garage)
Dienstbarkeiten	in der Dropbox soweit vorhanden
vorhandene Pfandrechte	CHF 230'000
Baujahr Gebäude	1912
Gebäudeversicherungswert	CHF 699'600, CHF 54'200 (Garage)
Gebäudevolumen GVB	1083 m ³ , 144 m ³ (Garage)
Eigenmietwert	Kanton CHF 4'750, Bund CHF 5'590
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Nebenräume / Parkierung	Werkstatt, Carport 3 Fahrzeuge (im Baurecht)
Heizung	Holzheizung
Warmwasser	Elektroboiler 2012
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 mit Einrichtung Werkstatt.

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

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen mittels Dropbox zur Verfügung.

Über uns

Seit rund zehn Jahren sind wir im Naturpark Gantrisch zuhause und vermitteln Liegenschaften in der Region, aber auch darüber hinaus.

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. Wir sind Ihr zuverlässiger 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.

Transparenz liegt uns, deshalb finden Sie auf unserer Webseite die Verkaufsdokumentationen ganz ohne Anmeldung oder Registrierung und wollen Sie noch mehr wissen, kontaktieren Sie uns gerne.

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

