

„Viel Platz“

bietet dieses praktische 6 Zimmer Einfamilienhaus mit vier Schlafzimmern.

WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.



jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

in der Eisselmatt in Helgisried-Rohrbach.

Dieses, in sich abgeschlossene, Wohnquartier bietet familienfreundliches Wohnen an sonniger Lage. Die Bushaltestelle mit Verbindung nach Schwarzenburg, Rüeggisberg und Riggisberg ist nur 1 Fussminute entfernt.

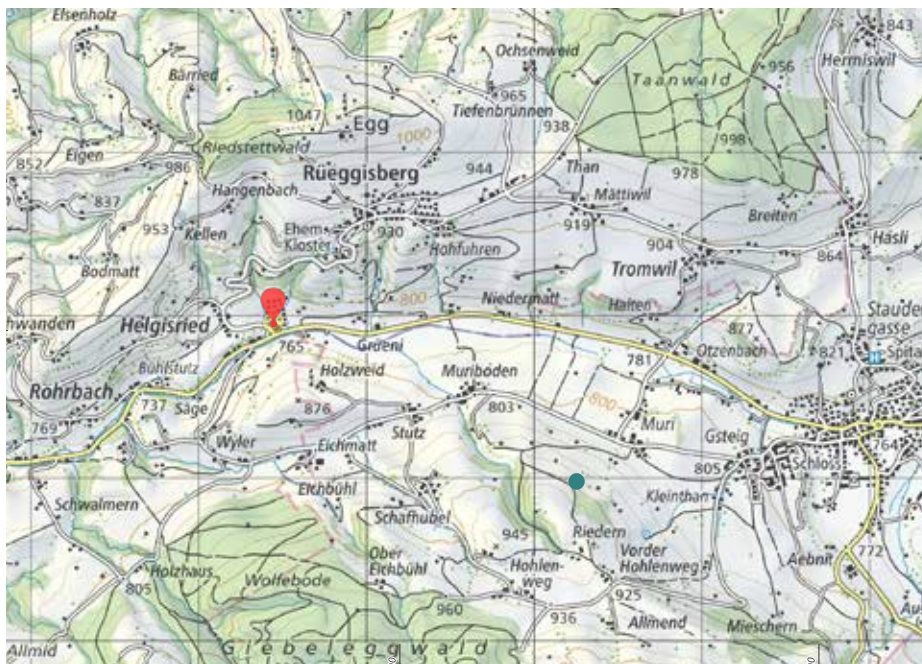
Das praktische und grosszügige Einfamilienhaus bietet viel Komfort und mit vier Schlafzimmern auch ausreichend Platz für eine grössere Familie. Gut durchdacht verteilen sich Wohnraum, Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Waschraum auf dem Erdgeschoss und drei weitere Schlafzimmer, ein Büro und ein

weiteres Bad im Dachgeschoss. Im Untergeschoss, nebst Keller und Technikraum ist, mit direktem Zugang, die grosse Garage mit Platz für vier Autos.

Die Umgebung ist pflegeleicht gepflastert und direkt von der Küche ist die grosse Terrasse zugänglich, welche sich gemütlich gestalten lässt.

Das Haus ist im 2012 qualitativ erbaut worden und gut unterhalten und gepflegt. Es sind keine absehbaren Arbeiten ersichtlich.





Lage und Situation

Helgisried 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 1'745 Einwohner (2024), verteilt auf 827 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.11 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf -6 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 18.2% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 38.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 43.2% 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 Rüeggisberg weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 204 Betriebe mit 558 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Abnahme von 37 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 118 Beschäftigten seit 2012. 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 (47 Min.), Thun (48 Min.) und Fribourg (58 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (63 Min.), Thun (67 Min.) und Fribourg (94 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. Gemäss Propektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Rüeggisberg von einer Zusatznachfrage von 2 Wohnungen (pro Jahr: 0) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Helgisried liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) bei den EFH bei 7'133 CHF/m², bei den EWG bei 6'642 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 200 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 175 - 255 CHF/m² und für ein typisches MFH 500 - 1'005 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich. In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS- Region Schwarzwasser um 17.4% zugelegt (Bauland für EFH: 18.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 20.3% (Bauland für MFH mit EWG: 24.9%). Der Markt der Ortschaft Helgisried ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.









Helgisried-Rohrbach

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.

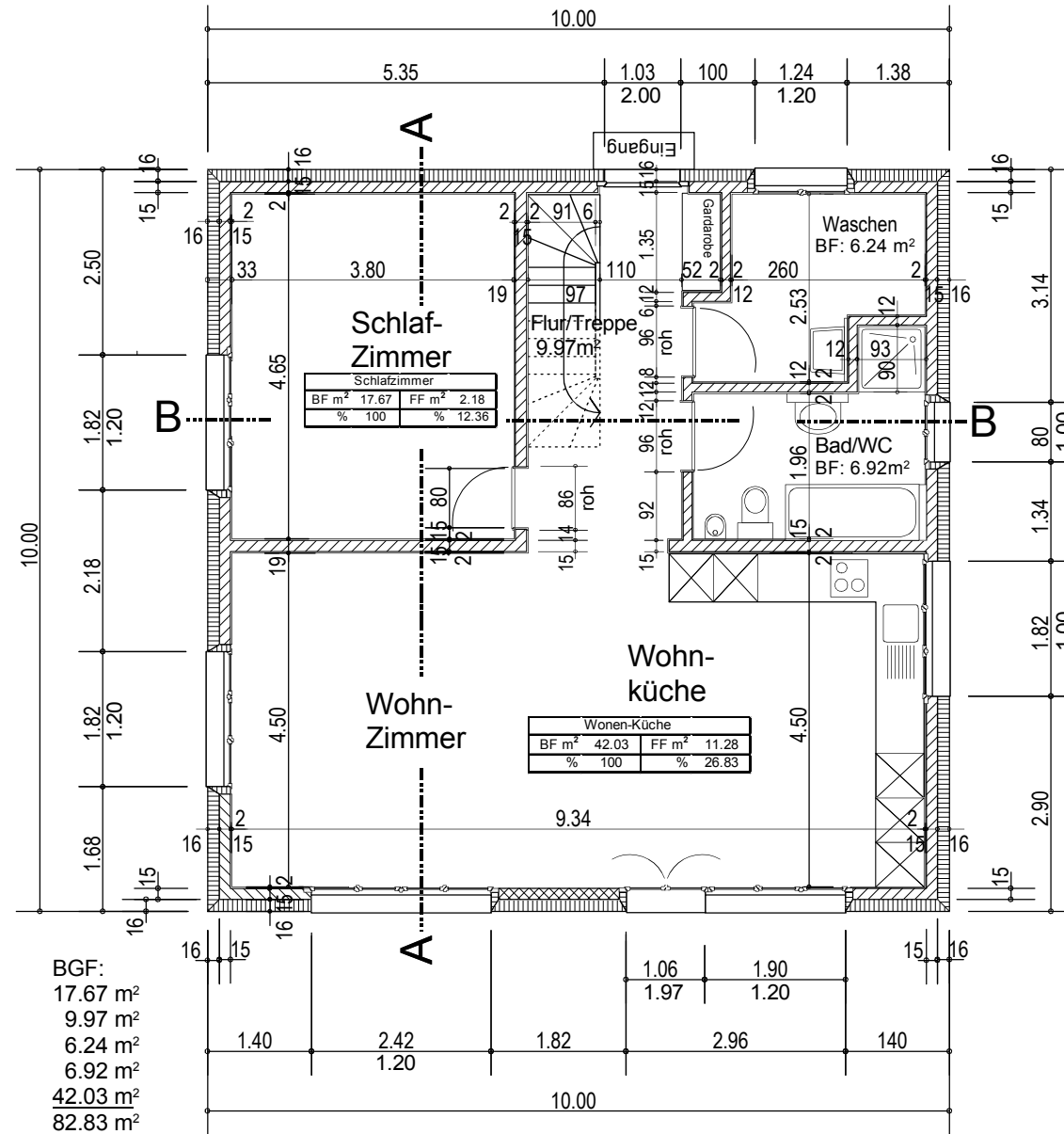
Die Gemeinde zeichnet sich durch ein aktives Dorfleben mit zahlreichen Vereinen in den Bereichen Musik, Gesang, Kultur und Soziales aus.

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.

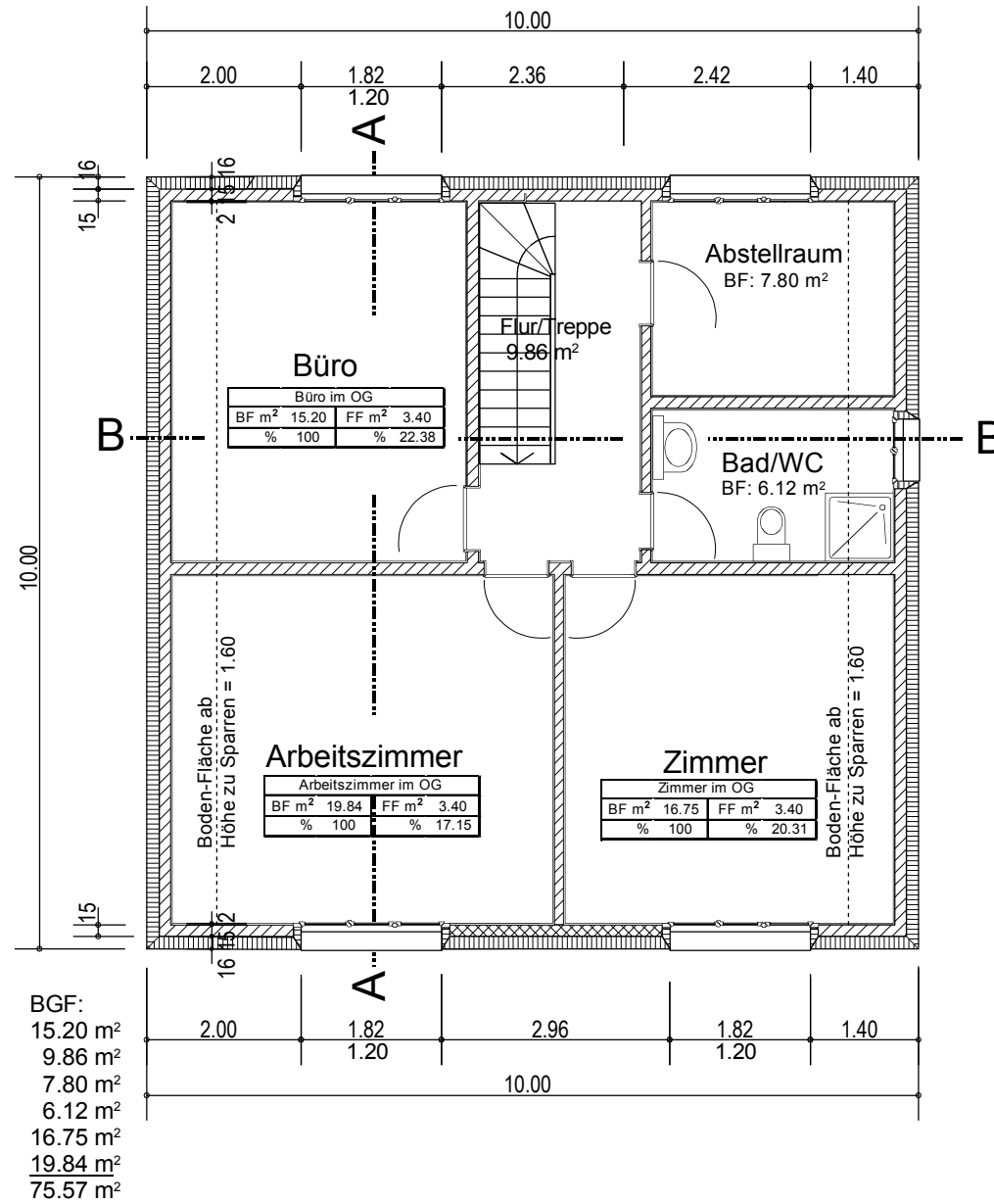
Informationen zur Gemeinde und zu den Schulen:

www.rueggisberg.ch
www.schule-rueggisberg.ch
www.riggisberg.ch

Grundriss EG



Grundriss OG









Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 880'000
Adresse	Eisselmatt 2, 3155 Helgisried-Rohrbach
Zone	Wohnzone W1a
Grundstück	GB 2334
Grundstücksfläche	475 m ²
Gebäudefläche	134 m ²
Amtlicher Wert	CHF 609'300 (Liegenschaftssteuer jährlich CHF 732)
Dienstbarkeiten	keine Dienstbarkeiten
vorhandene Pfandrechte	CHF 484'000
Baujahr Gebäude	2012
Gebäudeversicherungswert	CHF 699'600 (letzte Schätzung 2014)
Gebäudevolumen GVB	905 m ³
Eigenmietwert	Kanton CHF 18'470, Bund CHF 21'740
Wohnfläche	ca. 158 m ²
Nebenträume / Parkierung	vollständig unterkellert, zwei Doppelgaragen, mehrere Aussenparkplätze
Heizung	Luft-Wärmepumpe 2012, Bodenheizung
Warmwasser	Elektroboiler 2012 400 Lt.
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.

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

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.
Carol Jacqueroud Saemann

