

beat spicher

dipl. architekt fh/htl/stv
weidstrasse 3
ch - 3182 ueberstorf
fon +41 31 333 00 00
fax +41 31 333 10 10
cel +41 79 333 22 22
mail@spicher - beat.ch

**Zu verkaufen
6.5 Zimmer Einfamilienhaus
an einzigartiger Lage
in 3088 Rüeggisberg
Fr. 1'950'000.—**

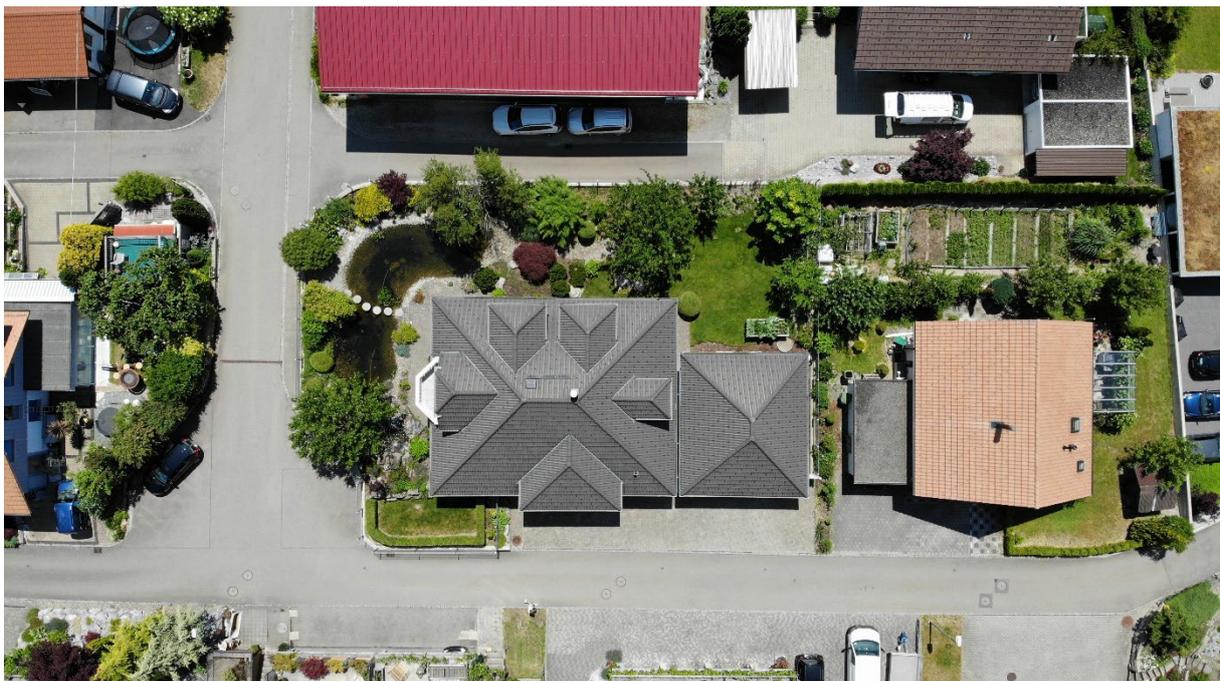
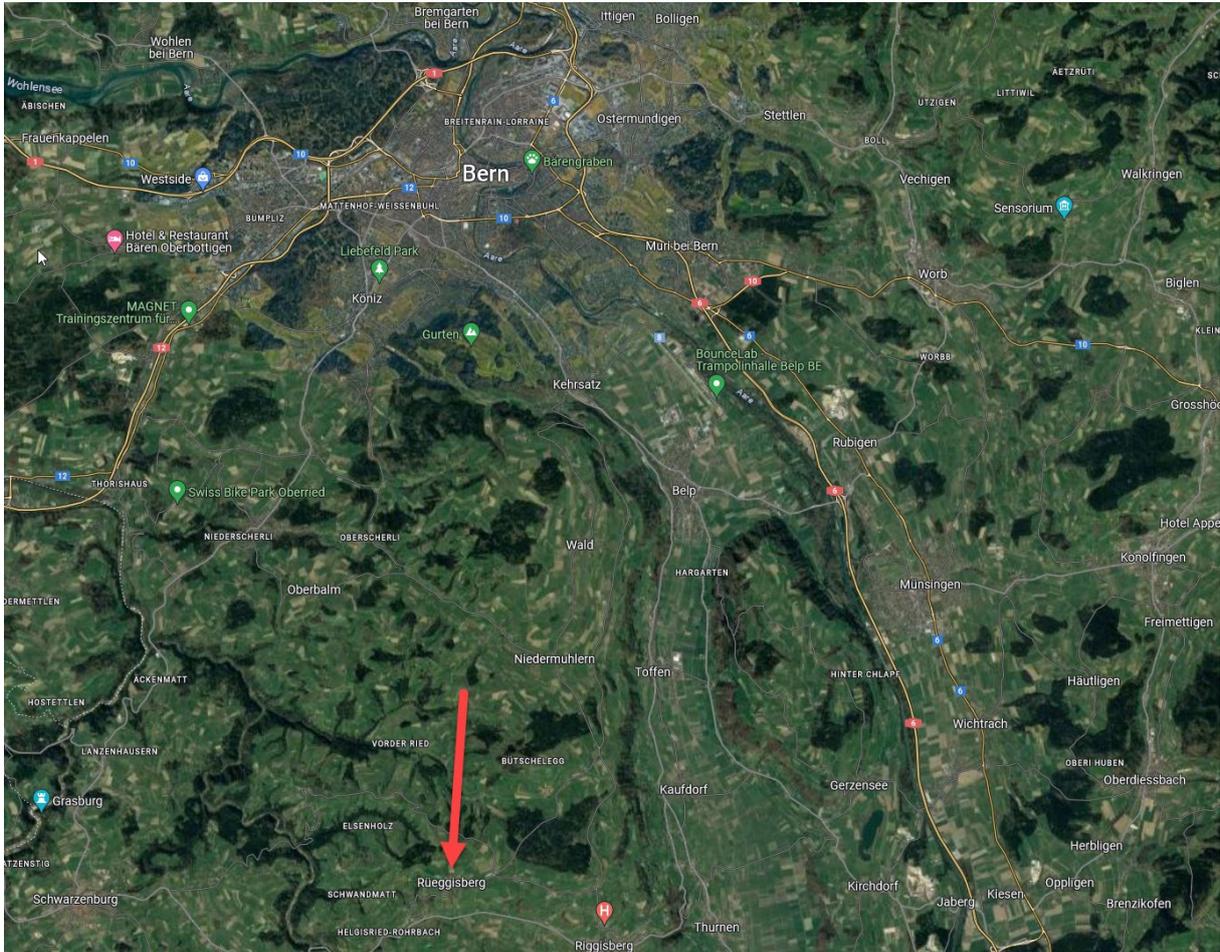


Allgemeine Angaben zu Rüeggisberg

Rüeggisberg ist eine familienfreundliche Gemeinde in ruhiger, ländlicher Wohnlage, im Kanton Bern und eingebettet von naturnahen Erholungsräumen sowie einem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Kulturaktivitäten.

Einwohnerzahl	1811 (Stand 2023)	
Steuersatz	185 % der Kantonssteuer	
Politische Gemeinde	Rüeggisberg	
Bezirk	Bern-Mittelland	
Post	3088 Rüeggisberg	
Spielgruppe und Kindergarten	in Rüeggisberg	
Schulen	1. - 6. Klasse in Rüeggisberg, 7. - 9. Klasse in Riggisberg	
Kirche	evangelisch-reformierte Kirche in Rüeggisberg,	
Gesundheitswesen	Arzt in Riggisberg Zahnarzt in Riggisberg Spital in Riggisberg Kantonsspital in Tafers Inselspital in Bern Tierarzt in Riggisberg	
Einkaufsmöglichkeiten	Landi und Lebensmittelgeschäft in Rüeggisberg Coop in Riggisberg 4 km entfernt, Migros und Coop in Schwarzenburg, Diverse Kleingeschäfte in Riggisberg und Umgebung	
Restaurants	Panorama Restaurant Viva	
Öffentlicher Verkehr	Busstation eine Gehminute entfernt, Verbindung nach Köniz	
Privater Verkehr	Rüeggisberg – Bern: 20.8 Km 30 min. Rüeggisberg – Thun: 21.5 Km 30 min. Rüeggisberg – Tafers: 4.3 Km 6 min.	
Kultur und Sport	Diverse Vereine in Rüeggisberg und Umgebung	
Weitere Infos unter	www.rueggisberg.ch	

Lage



Projektinformationen

Die massiv gebaute Liegenschaft wurde vom derzeitigen Eigentümer für den Eigenbedarf erstellt. Es sind keine Unterhaltsarbeiten anfallend und die Liegenschaft kann zeitnahe bezogen werden.

Eine grosszügige Raumkonzeption lässt viele Möglichkeiten zu. Im Untergeschoss befinden sich Weinkeller, Keller, Schutzraum Technik und ein mit 67 m² äusserst grossen Keller / Hobbyraum.

Im Erdgeschoss gelangt man über ein einladendes Entrée ins Haus. Die Böden sind in Naturstein gehalten und wirken sehr edel. Der separate Trakt mit Zimmer und eigenem DU/WC kann für Gäste oder als autonomes Kinderzimmer genutzt werden. Auch Büro oder ähnliches wären sicher eine Möglichkeit. Der Wirtschaftsraum beinhaltet eine Waschmaschine und einen Tumbler und erspart somit den Gang ins Untergeschoss. Die feudale Küche ist autonom und durch eine Schiebetüre mit dem Esszimmer verbunden. Sowohl das grosszügige Wohnzimmer wie auch das Esszimmer verfügen über einen Garten- und Sitzplatzzugang. Der Sitzplatz ist sehr gepflegt mit Gartenanlage und einem grossen Teich.

Im Obergeschoss befinden sich 3 grosse Zimmer zwischen 15.02 m² und 21.13 m². Auch hat es einen Sanitärraum mit Eckbadewanne und Whirlpoolfunktion sowie eine Dusche und WC. Und einen Doppelwaschtisch.

Die Garage, mit elektrisch bedienbarem Tor, ist autonom und bietet für zwei Personenwagen (auch SUV) Platz. Auch bleibt noch genügend Platz übrig zum Aufbewahren weitere Dinge oder zum Abstellen von Fahrrädern, Motorfahrrädern etc.

Erweiterte, technische Projektinformationen

Die Heizung (CTA) wurde Mitte 2022 komplett ersetzt. Zusätzlich wurde noch ein Elektro-Einsatz beim Boiler installiert. (betreffend Legionellen), die Bodenheizungsrohre (Bodenheizungsschlaufen) wurden im 2022 durchgespült. Es bestehen im EG und 1. OG je eine Verteilung für die Heizungskreise. Die Bohrung für die Erdsonde hat eine Tiefe von ca. 136m.

Die Küche verfügt über einen Combi Steamer, Kühlschrank, Abwaschmaschine, Induktionsherd.

Wohnzimmer mit Cheminée inkl. zwei Auslass-Öffnungen nach Schwerkraftprinzip. Das Cheminée ist mit afrikanischem Sandstein ausgebaut. Das Cheminée wird mit Frischluft von aussen versorgt.

Im Erdgeschoss befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Wärmepumpentumbler. Die Waschmaschine und der Wärmepumpentumbler könnten auch im Keller installiert werden.

Alle Fenster sind Einbruch hemmend, kippbar und abschliessbar.

Eingang, WC und Küchenbereich in Naturstein Onsernone.

Wohn- und Essbereich in 12 mm. Parkett Buche gedämpft.

Treppe Erdgeschoss zu Obergeschoss in Buche massivholz.

Entkalkungsanlage von BWT.

Es bestehen noch zusätzliche Leer-Rohre für Elektrik, ebenfalls auch Vorbereitung für Solar fürs Dach.

Von der Garage bis in den Keller sind Kabel für SAT Access verlegt.

Nachträglich wurde eine Blitzschutzanlage für das Haus wie auch für die Garage montiert.

Die Betondachziegel sind zum grössten Teil mit Sturmhacken und Schneestopper ausgestattet.

Zwischen Haus und Garage wurde das Dach verbunden, damit der Raum zwischen Haus und Garage trocken bleibt.

Im Garten ist ein Regenwassertank (7'500Liter) unterirdisch verlegt worden. Die Pumpe wurde in der Garage installiert.

Der Gartenteich hat ein Wasservolumen von ca. 25'000Liter. Die Pumpe für den Wasserfall ist in einer Box ausserhalb des Teichs installiert worden.

Im Garten hat es verschiedene Möglichkeiten für den Strombedarf (Gartensteckdose, 3 Kisten vergraben für Stromabzweiger, 4 Aussensteckdosen Haus, 1 Aussensteckdose Garage)

Projektdaten

Grundbuch Nr.	Art. Nr. 2467	767 m2
Erstellungsjahr		2003
Geschossfläche Haus		357 m2
Geschossfläche Garage		40 m2
Gebäudevolumen GV Haus		1'157 m3
Gebäudevolumen GV Garage		176 m3
Gebäudeversicherungswert	Haus Garage	Fr. 1'200.00 Fr. 100'00
Amtlicher Wert		Fr. 739'000
Altlastenkataster		keine
Radonrisiko		8% (Mittel)

Bau- und Objektbeschreibung

Untergeschoss	Weinkeller	9.00 m ²
	Keller 1	15.37 m ²
	Schutzraum	8.12 m ²
	Flur	18.70 m ²
	Technik	8.87 m ²
	Keller 2 / Hobby	66.17 m ²
Erdgeschoss	Entrée / Diele	11.77 m ²
	Gast	10.26 m ²
	Flur	5.74 m ²
	DU / WC	4.70 m ²
	Wohnen	44.52 m ²
	Essen	12.79 m ²
	Küche	12.03 m ²
	Wirtschaftsraum WM / TU	2.13 m ²
	Obergeschoss	Flur
Zimmer 1		21.13 m ²
Loggia Terrasse		7.94 m ²
Zimmer 2		15.02 m ²
Zimmer 3		17.14 m ²
Bad / DU / WC		15.36 m ²

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Rüeggisberg / 2467

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	880 Rüeggisberg	
Grundstück-Nr	2467	
Grundstückkart	Liegenschaft	
E-GRID	CH843546710261	
Fläche	767 m ² , AV93	
Plan-Nr.	4356	
Lagebezeichnung	Rüeggisberg Ussermatt	
Bodenbedeckung	Gebäude, 187 m ² Strasse, Weg, 5 m ² Gartenanlage, 575 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 145 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Aussermatt 5, 3088 Rüeggisberg
	Gebäude/Bauten, 42 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Aussermatt 5a, 3088 Rüeggisberg

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Grundstück-Nummer	Anteil
Rüeggisberg 880/2435	1/6

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
739'000		2020

Eigentum

Gesamteigentum

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektiertungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektiertungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektiertungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzone

Grundwasserschutzareale

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektiertungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Keine oder noch keine Daten vorhanden

Zuständig Kundencenter
 Telefon 0800 666 999
 E-Mail kundencenter@gvb.ch
 Ort, Datum Ittigen, 3. Juli 2023 / P20SOA_VERS

Gebäudeversicherung Bern

Versicherungspolice 1/2

Vertrag Nr. 1022857-A

Mutationsgrund

Versicherungsnehmer

Versicherungsbeginn 28.06.2023
 Prämienfälligkeit 01.01. jeden Jahres
 Objektstandort RUEEGGISBERG
 AUSSERMATT 5
 Kanton Bern
 Versichertes Objekt Gebäude
 Nutzungsart Wohnhaus
 Bauart Massiv
 Flachdach oder Flächenheizung Ja
 Versicherungssumme CHF 1'200'000
 Baukostenindex 214.0 Punkte
 Letzte Gebäudeschätzung 03.07.2023

Deckung	Versicherungs- summe in CHF	Wertart	SB / KF	Prämie in CHF	Beginn Deckung
GVB Standard inkl. Präventionsanteil	1'200'000	N	gem. AVB		05.08.2002
• Grundprämie	0.34‰			408.00	
• Zuschlag Löschwasser-/ Verrauchungsgefährdung	0.15‰			180.00	
Jahresprämie inkl. 5% Stempelsteuer				588.00	

Gebäudeversicherung Bern

Versicherungspolice 2/2
Vertrag Nr. 1022857-A

Bemerkungen
Wohnhaus

Allgemeine Versicherungsbedingungen AVB Januar 2022, Version Kanton Bern

Gebäudeversicherung Bern



Stefan Dürig
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen.

Abkürzungen

SB	Selbstbehalt
KF	Karenzfrist
AVB	Allgemeine Versicherungsbedingungen
N	Neuwert



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Kundencenter
Telefon 0800 666 999
E-Mail kundencenter@gvb.ch
Ort, Datum Ittigen, 4. Juli 2023 / ANH

Gebäudeversicherung Bern

Versicherungspolice 1/2

Vertrag Nr. 1026391-A

Mutationsgrund

Versicherungsnehmer

Versicherungsbeginn 03.07.2023
Prämienfälligkeit 01.01. jeden Jahres
Objektstandort RUEEGGISBERG
AUSSERMATT 5A
Kanton Bern
Versichertes Objekt Gebäude
Nutzungsart Garage / Parkierung (privat)
Bauart Massiv
Versicherungssumme CHF 100'000
Baukostenindex 214.0 Punkte
Letzte Gebäudeschätzung 03.07.2023

Deckung	Versicherungs- summe In CHF	Wertart	SB / KF	Prämie In CHF	Beginn Deckung
GVB Standard inkl. Präventionsanteil	100'000	N	gem. AVB		30.01.2003
• Grundprämie	0.34%			34.00	
Jahresprämie inkl. 5% Stempelsteuer				34.00	

Bemerkungen
Doppelgarage



Wir versichern Ihr Gebäude.

Gebäudeversicherung Bern

Versicherungspolice 2/2

Vertrag Nr. 1026391-A

Allgemeine Versicherungsbedingungen AVB Januar 2017, Version Kanton Bern

Gebäudeversicherung Bern

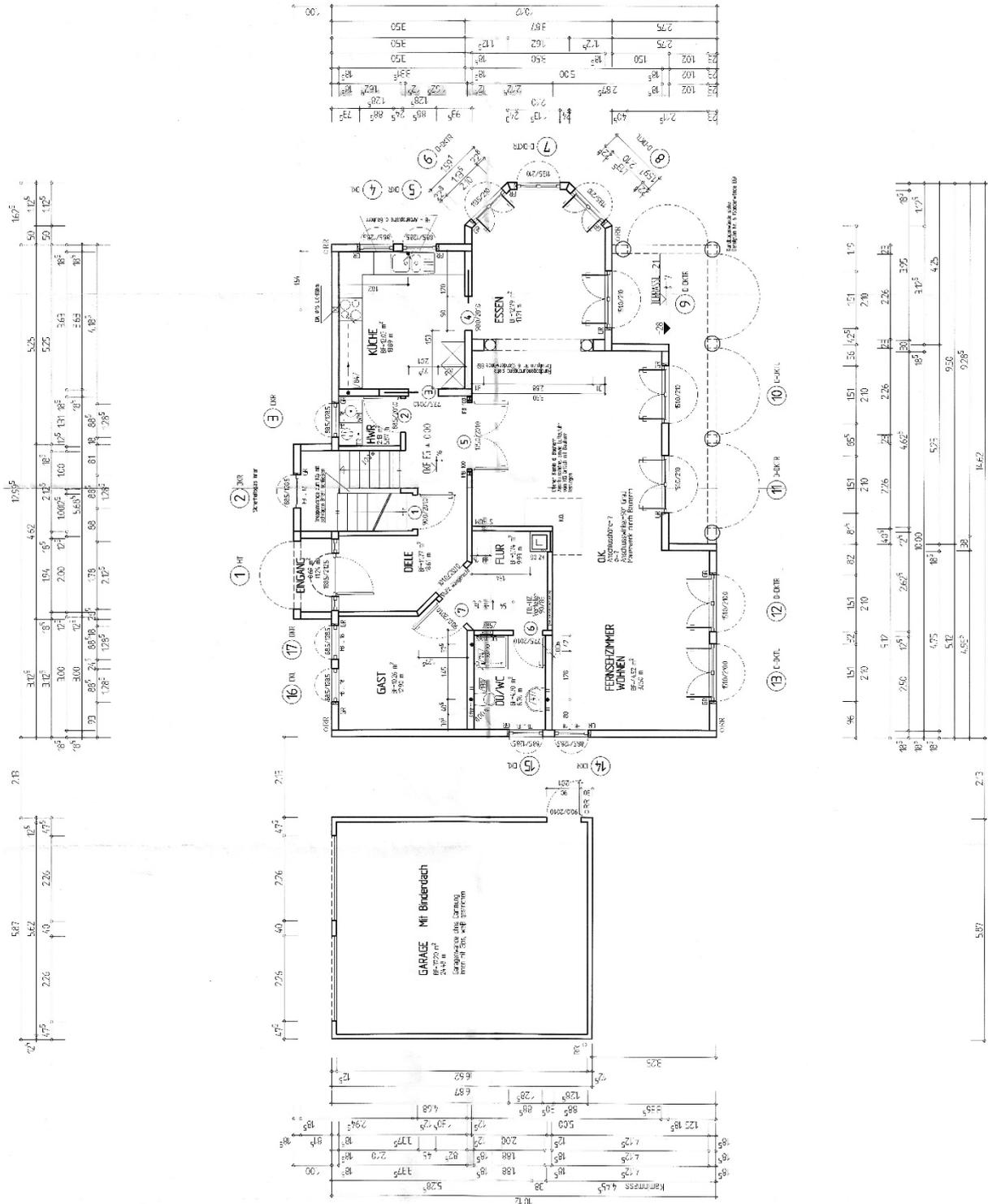
Stefan Dürig
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen.

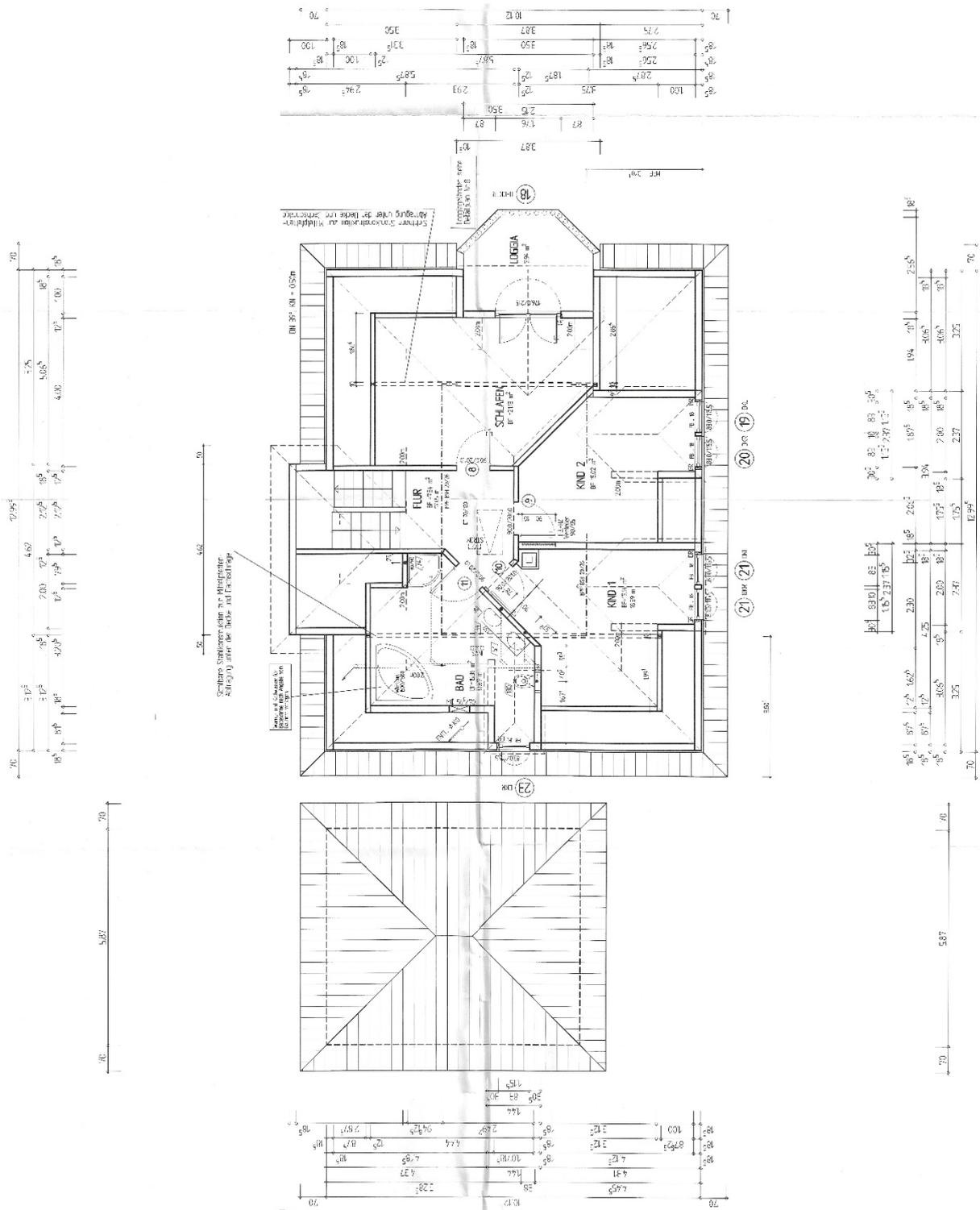
Abkürzungen

SB	Selbstbehalt
KF	Karenzfrist
AVB	Allgemeine Versicherungsbedingungen
N	Neuwert

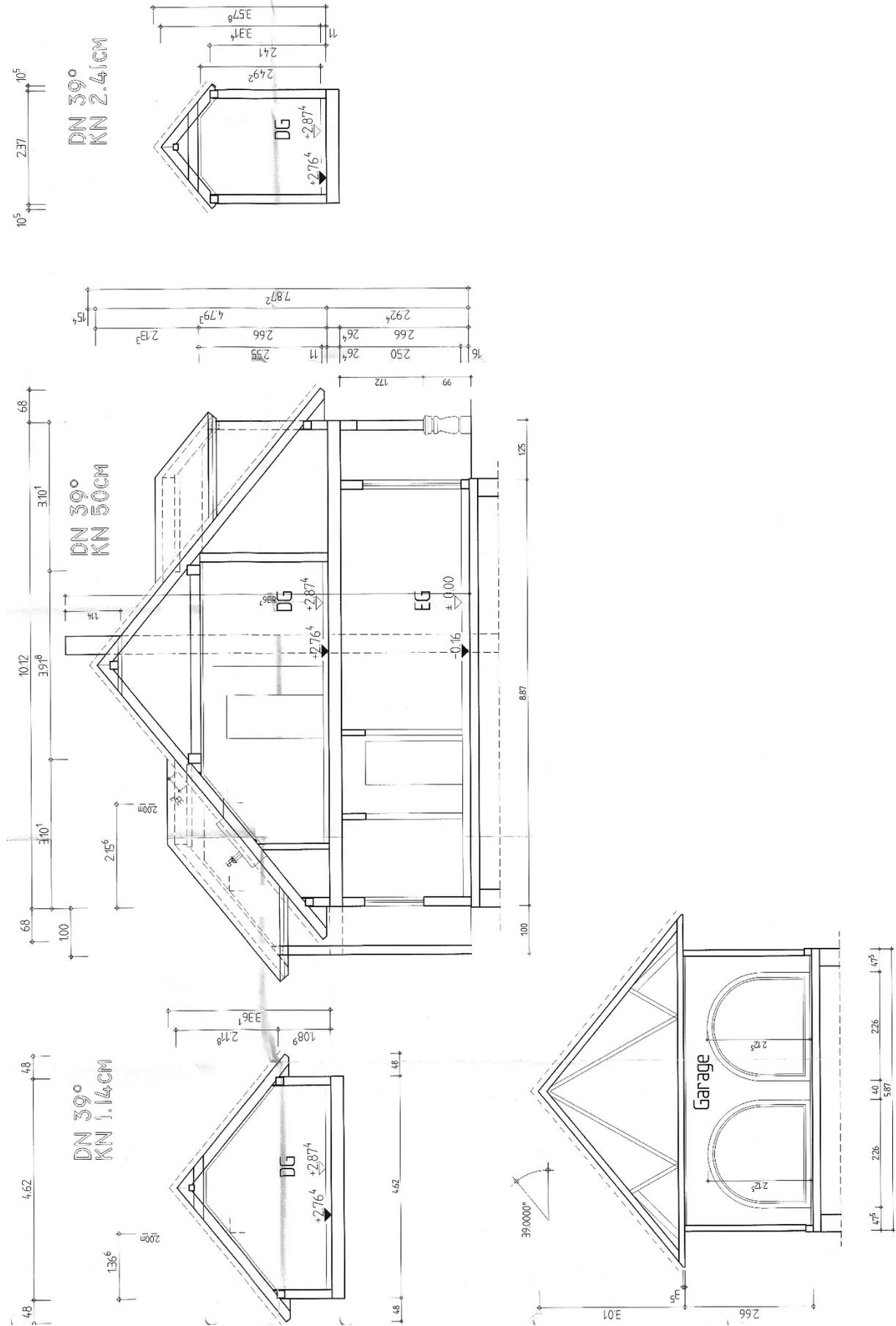
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Schnitte













Ueberstorf, 25. August 2023 / BS.