

Einfamilienhaus Rubigen

Gemeinde

Rubigen ist eine Berner Vorortsgemeinde 12km südwestlich von Bern mit knapp 3'000 Einwohnern. Sie liegt gut erschlossen im Aaretal zwischen Bern und Thun. Regelmässige direkte S-Bahn-Verbindungen im Halbstundentakt führen nach Bern (15 min) und Thun (19 min). Ebenso bestehen direkte Bus-Verbindungen nach Belp (16min) und Worb Dorf (15 min).

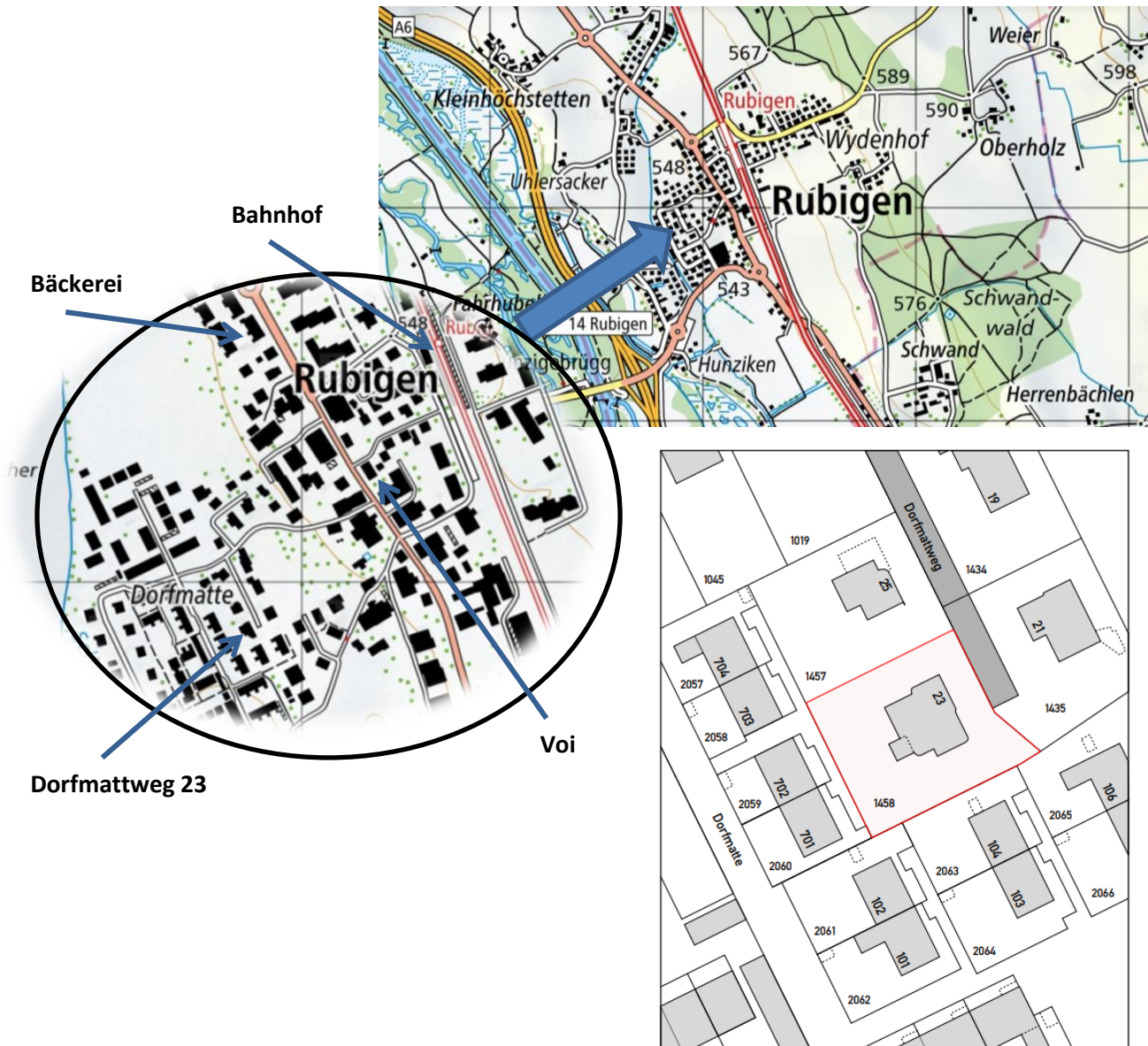


Nebst Arzt, Zahnarzt und Drogerie finden sich im Zentrum (Gehdistanz ca. 100m) Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (VOLG, Bäckerei, Metzgerei). Etwas weiter entfernt (ca. 300m) befinden sich in der Nähe der Autobahneinfahrt ein Denner und ein Coop-Tankstellen-Shop. Im benachbarten Münsingen (3.2km) finden sich weitere Geschäfte wie Migros, M-electronics, Coop, Coop-do-it, Livique, Apotheken und andere mehr.

Die Schulen bis zur Primarstufe (6. Klasse) befinden sich im Dorf, die Sekundarstufe wird im Nachbardorf Münsingen besucht, es besteht ein verkehrsfreier Radweg. Viele Freizeitangebote bieten Rubigen (Bowling, Billard), Münsingen (Tennis, Squash, Reiten, Freibad) und Worb (Eisbahn, Tennis). Daneben lädt die Aarelandschaft und die umliegenden Wälder zu Spaziergängen, Velotouren und im Sommer zu einem Aarebad ein.

Lage Einfamilienhaus

Das EFH liegt abseits der Hauptstrasse am Dorfmattweg 23 am Ende einer bespielbaren Sackgasse. Die Distanz zum Bahnhof beträgt 450m, zur Primarschule 750m.



Zum Einfamilienhaus gehören ein grosser Garten auf zwei Ebenen mit Gemüsegarten, Hochbeet und Spielrasen, sowie ein Gartenschopf, eine elektrische, abschliessbare Einzelgarage und drei Autoabstell-Plätze, sowie ein Wintergarten. Das Haus wurde 1978 erbaut, ist gut unterhalten und laufend renoviert worden (vgl. Kapitel das Haus in Zahlen).

Das Haus – ein Überblick

Das 8.5 Zimmer - Haus verfügt über eine Gesamt-Wohnfläche von 249m² plus Wintergarten (12m²), sowie grosszügige Kellerräume inkl. Luftschuttkeller, Estrich, Garage und Gartenschopf. Holz / Glas Konstruktionen im Innenbereich ergeben eine helle, warme Wohnatmosphäre. Das Doppelschalenmauerwerk und die neue Dach-Innenisolation (2010) tragen zu einem angenehmen Raumklima bei. Die Grundstückfläche beträgt 830m², der amtlich geschätzte Wert beträgt 860'000 SFr.

Ansicht von Zufahrtstrasse mit Hauseingang, Abstellplätzen und Garage



Ansicht von Süden mit Sitzplatz, Balkon und Wintergarten (links gelber Sonnenschutz)



Ansicht vom unteren Garten



Im Erdgeschoss befinden sich nebst dem Entree das Wohnzimmer, ein mit Schiebetüren abgrenzbares Esszimmer, ein Hauswirtschaftsbereich, eine Gästetoilette, sowie die Küche mit Essbereich.

Eine Treppe führt ins Obergeschoss zu einem grossen Zimmer mit Balkonzugang (aktuell genutzt als Büro und Elternschlafzimmer), sowie drei Kinderzimmern und 2 Bädern mit insgesamt 3 Lavabos, einem Bidet, sowie Dusche und Badewanne. Der Zugang zum Esterich erfolgt über eine ausziehbare Holztreppe.

Im Untergeschoss befinden sich - nebst dem Luftschutzraum und den Kellerräumen - ein grosser Hobbyraum (separater Eingang von aussen auch als Atelier / Einliegerwohnung nutzbar), sowie Gästezimmer mit WC und Dusche.

Das Haus – ein Rundgang

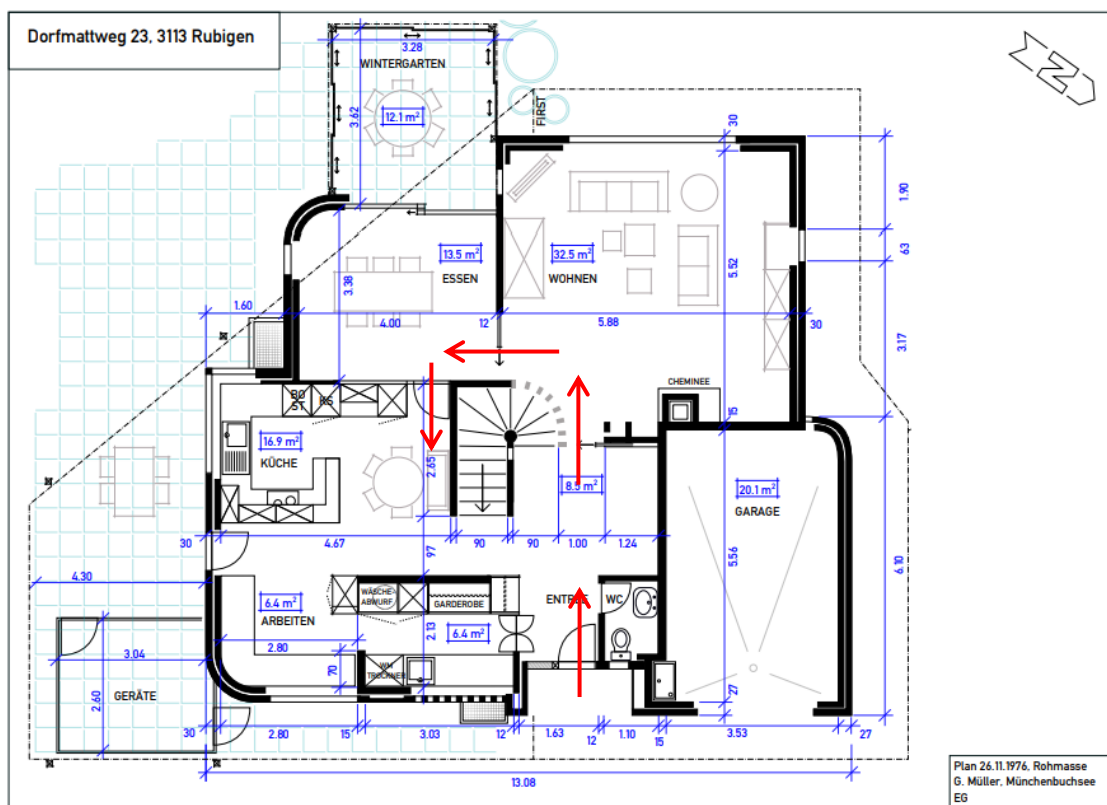
Erdgeschoss

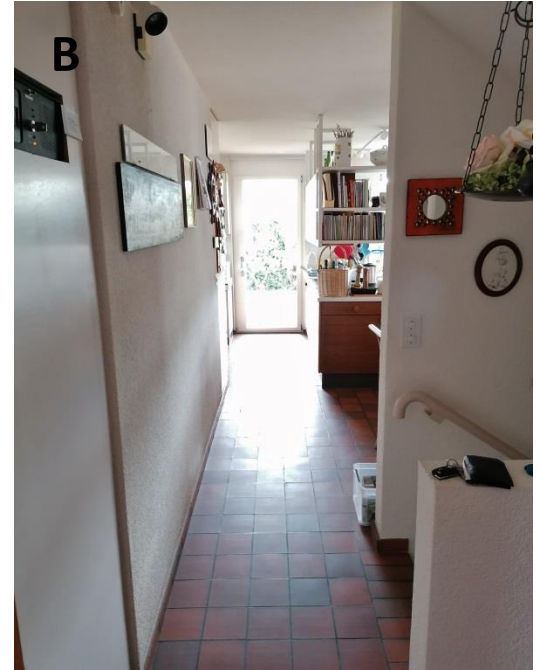
Unmittelbar rechts nach dem überdeckten Eingang befinden sich die Gästetoilette mit Lavabo, links eine kleine Gästegarderobe, sowie der durch Schwingtüren abgegrenzte geräumige Garderoben- und Hauswirtschaftsbereich mit Schuhschrank (Auszüge), grosser offener Garderobe, Arbeitsfläche mit grossem Waschtrog, sowie Waschmaschine und Tumbler. Die Schmutzwäsche gerät direkt vom oberen Geschoss mit Wäscheabwurf in den Hauswirtschaftsbereich. Dahinter schliesst sich durch eine Schiebetüre abgetrennt, ein offener Arbeitsbereich mit grosszügiger Arbeitsfläche und Stauraum an.

Von der Eingangstür geradeaus gehend, gelangt man direkt ins Wohnzimmer mit Cheminée und Bibliothek. Die Abgrenzung zum Eingangsbereich, dem offenen Treppenhaus und dem Esszimmer erfolgt durch eine lichte Holz / Glas Konstruktion, der Bodenbelag wechselt von Terrakotta-Platten im Eingangsbereich zu einem Eichen-Parkett. Der Blick richtet sich direkt durch die breite Fensterfront über den Garten nach Südwesten.

Nach links gelangt man in das durch eine Schiebetüre abgrenzbare Esszimmer mit ebenerdigen Zugang und dank einer breiten Schiebetüre schliesslich zum südwestlich gelegenen Wintergarten. Unmittelbar im Esszimmer links ist durch eine Türe die Küche mit Essbereich und Durchreiche zum Esszimmer erreichbar. Der Bodenbelag wechselt wieder zu den Terrakotta-Platten des Eingangsbereichs. Die Küche verfügt nebst viel Stauraum über einen Glaskeramikherd und einen Doppelbackofen mit Dampfgarfunktion. Der Essbereich bietet genügend Platz für eine einfache Mahlzeit mit bis zu fünf Personen.

Hinter der Küche gelangt man über eine Glastüre zum teilweise überdeckten Essplatz und wiederum zurück zum offenen Arbeitsbereich.





Erdgeschoss

- A Eingangsbereich mit Blick durch Holz-Glas – Schiebetür in Wohnzimmer und auf Treppen
- B Gang von Eingangsbereich Richtung Küche
- C Gäste-Toilette
- D Besucher-Garderobe
- E Hauswirtschafts-Bereich
- E offener Arbeitsbereich



A Wohnzimmer mit Bibliothek und breiter Fensterfront nach Südwesten

B Durchgang (mit Schiebetüre abgrenzbar) ins Esszimmer

C Wohnzimmer mit Blick ins Esszimmer

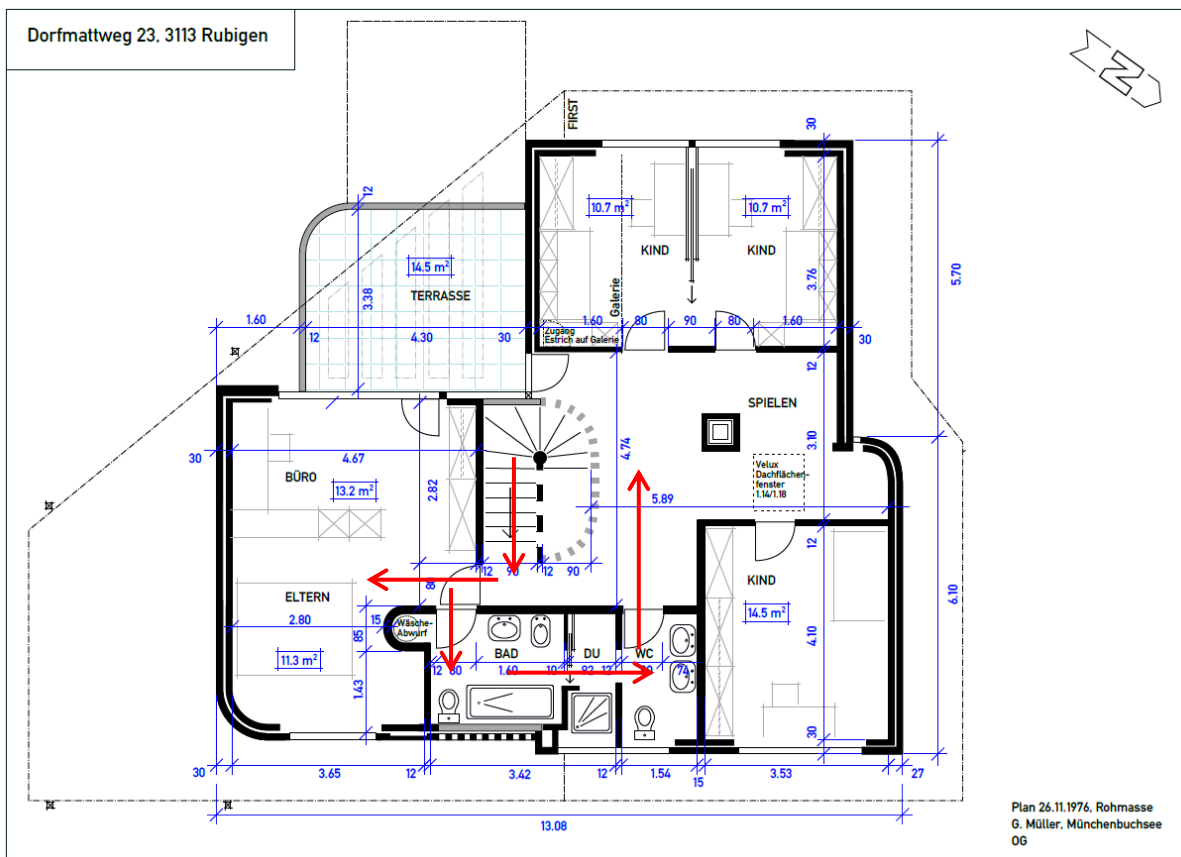
D Küche

E Esszimmer mit Glas-Schiebetüre zum Wintergarten

Obergeschoss

Eine Teppich bespannte Treppe führt in einer 180 Grad Wende ins Obergeschoss, das durchgängig mit Laminat belegt ist. Gleich nach rechts gelangt man in ein geräumiges Zimmer, das als Schlafzimmer und Büro benutzt wurde. Ein sechsteiliger Einbauschränk bietet Stauraum, gegen Süden ist der grosse Balkon zugänglich. Das Elternbad mit Lavabo, WC, Bidet und Badewanne ist direkt vom Schlafzimmer aus betretbar, daran schliesst sich, durch eine Schiebetüre getrennt, das Kinderbad mit 2 Lavabos, Toilette und Dusche an. Vom Kinderbad aus gelangt man wieder zurück in den weiträumigen Freiraum des Obergeschosses, in dem sich auch ein offener Arbeitsbereich oder eine Spielecke einrichten lassen. Der Freiraum ist wiederum mit einer offenen Holzkonstruktion vom Treppenhaus getrennt, und verfügt ebenfalls über ein Dachflächenfenster und einen Zugang zum Balkon.

Weiter befinden sich in diesem Stockwerk drei Kinderzimmer, zwei durch Schiebtüren getrennte symmetrische Zimmer gegen Südwesten. Die Zimmer verfügen über massgefertigte Holz-Einbaumöbel, im linksseitigen befindet sich eine ausziehbare Holz-Estrichleiter zum Spielboden mit Estrich-Zugang. Das dritte, etwas grössere Kinderzimmer führt gegen Nordosten und verfügt über einen siebenteiligen Einbauschränk.

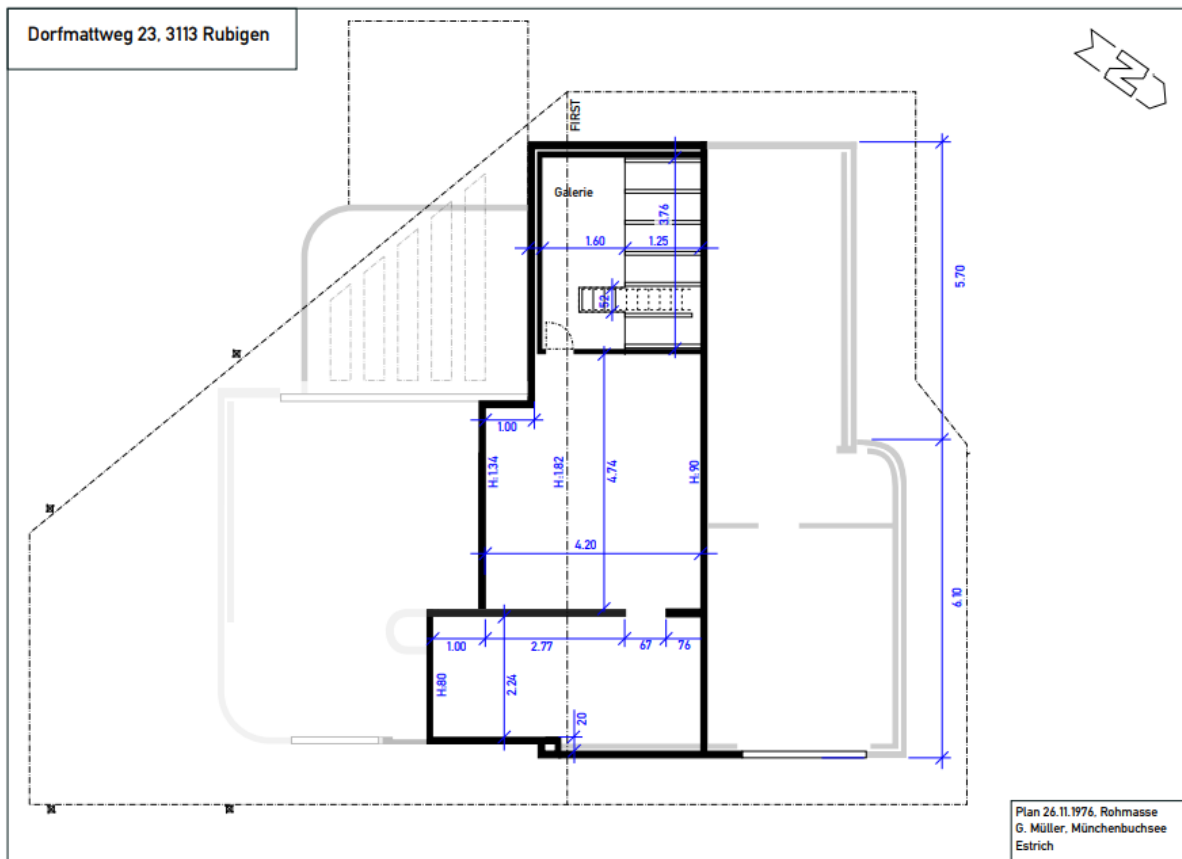




- A Blick zurück über Holz-Brüstung zu Treppe ins Erdgeschoss
- B Blick vom Treppenende in offenen Bereich im Obergeschoss, im Hintergrund offener Arbeitsplatz / Spielecke
- C Eltern-Schlafzimmer
- D Blick vom Balkon Richtung Elternschlafzimmer
- E Möbliertes Kinderzimmer

Estrich

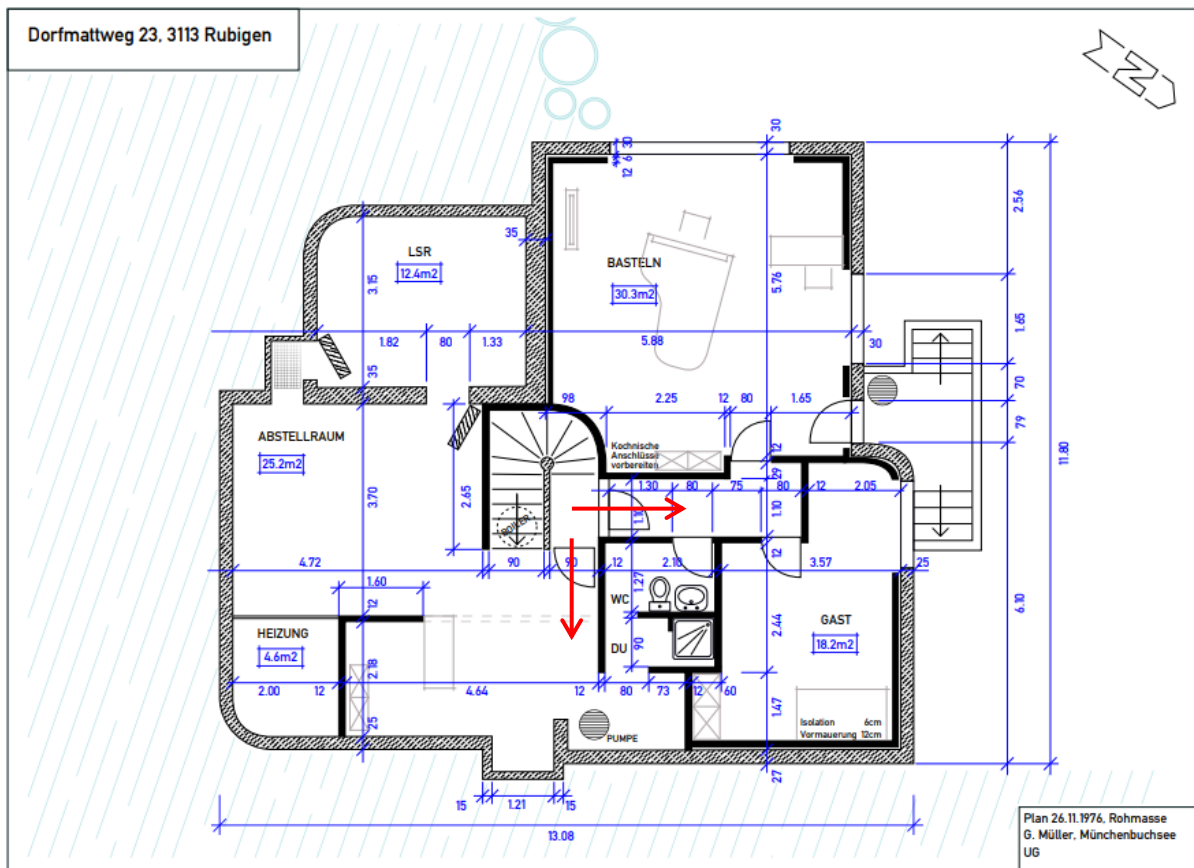
Der grosse Estrich ist durch eine Auszug-Holzterrappe aus einem Kinderzimmer zugänglich. Das Kinderzimmer ist mit Estrich überdacht und hat Tageslicht durch ein Rundfenster und lässt sich als Spielraum oder auch Leseecke, Matratzenlager etc. nutzen. Der übrige Estrich bietet viel Stauraum, Stehhöhe nur in der Mitte.



Untergeschoss

Vom Entree aus führt eine mit Teppich belegte Treppe wiederum mit einer 180 Grad Wende ins Untergeschoss. Geradeaus befindet sich der Eingang zu den grosszügigen Kellerräumen und dem Technikbereich des Hauses. Vorbereitete Anschlüsse für einen Sauna-Bereich wurden bisher nicht genutzt. Im hintersten Teil ist der Luftschutzraum, der sich hervorragend als Weinkeller eignet.

Von der Treppe nach links gehend, gelangt man durch einen kurzen Korridor, von dem ein Badezimmer mit WC, Lavabo, Dusche, ein Gästezimmer und ein grosser Hobbyraum abgehen. Dank die stufenartige Gartenanlage verfügen Gästezimmer und Hobbyraum über Fensterfronten mit Blick in den Garten. Der plattenbelegte Hobbyraum verfügt zudem über einen direkten Zugang in den Gartenbereich. Er lässt sich dadurch zweckmässig auch als Praxis-Räumlichkeit oder (zusammen mit Gästezimmer und Bad) als Einliegerwohnung nutzen, Anschlüsse für eine allfällige Einbauküche sind vorbereitet.





A



B



C



D



E

A Gang im Untergeschoss zu Hobbyraum und Gästezimmer

B Grosszügiger heller Hobby-Raum mit direktem Zugang zum Garten

C Gästezimmer im Unterschoss mit Tageslicht und eigener Dusche / WC

D Keller-Räumlichkeiten mit Luftschutzkeller

E Esterich

Das Haus in Zahlen

Baujahr	1978
amtlicher Wert	Fr. 860'000
Grundstück	830 m ²
Stromverbrauch / Jahr	ca. 30'000 kWh (Heizung + Elektrizität)
Mietpreis	3600.- / Monat plus Nebenkosten nach Verbrauch (ca. 600.- / Monat)
Wohnfläche total	249.1 m ² + 12.1 m ² Wintergarten
Kellerräume	42.2 m ²
Estrich	43.1 m ²
Garage	20.1 m ²

Wichtigste Renovationen

1996	Parkett (Laminat) gesamtes Obergeschoss und Ersatz Teppich Treppenhaus
2010 / 11	Erneuerung Fassade Süd-West Dach – Innenisolation
2013 / 14	Erneuerung Küchengeräte (Dampfgarer, Backofen, Glaskeramikherd) und Innenschubladen
2014 / 15	Ersatz sämtliche Fenster (neu Alurahmen, Dreifach-Verglasung) (System Eiger pollux 72)
2015	Anbau Wintergarten mit Umgebungsarbeiten