



## Mehr als ein Ferienhaus - ein kleines Stück Freiheit

Tiny-Haus, geschützter Sitzplatz, Sauna-Häuschen, Hotpot  
und 745 m<sup>2</sup> Gartenparadies

## AUSKUNFT UND VERKAUF

Gilgen Immobilien AG  
Postweg 5  
3150 Schwarzenburg  
031 732 03 70  
info@gilgen-immo.ch  
www.gilgen-immo.ch



Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl wir all unsere Sorgfalt darauf verwendet haben, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, können wir keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

## INHALTSVERZEICHNIS

OBJEKT	5
ORT/LAGE	7
GEMEINDE	9
BILDER HAUS	11
BILDER GARTEN	19
ZUSAMMENFASSUNG GEBÄUDEDATEN	29
PLÄNE	30
GRUNDRISS	31
GVB DATENAUSKUNFT	32
GRUNDBUCHAuszUG	33
KATASTERPLAN GRUNDSTÜCK	34
ZONENPLAN	35
VORGEHEN KAUFABLAUF	37

Ein Ort,  
an dem einfaches Glück  
Raum findet.





Eingebettet in eine leicht erhöhte Hanglage, umgeben von gewachsenen Bäumen, Sträuchern und viel Grün, liegt dieses besondere Tiny-Ferienhaus – ein Ort, der Ruhe ausstrahlt und sofort entschleunigt. Die sonnige Ausrichtung und die geschützte, kaum einsehbare Umgebung schaffen eine Atmosphäre, die man nur schwer beschreiben kann – man muss sie erleben.

## Mehr Natur. Weniger Alltag. Manchmal liegt das grosse Glück im Kleinen

Das Haus wurde 2016 umfangreich saniert und erweitert sowie energetisch aufgewertet. Innen erwartet Sie ein stimmiger, gemütlicher Rückzugsort. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit dem behaglichen Holz-Schwedenofen bildet das Herzstück – ein Ort für ruhige Abende, Gespräche und das einfache Geniessen. Die Schlafzimmernische ist durch einen praktischen Einbauschränk angenehm vom Wohnbereich abgesetzt. Direkt daneben liegt das Badezimmer mit Dusche.

Der gedeckte Sitzplatz erweitert den Wohnraum nach draussen und bietet – geschützt und doch mitten in der Natur – die Möglichkeit, jede Jahreszeit bewusst zu erleben.

Das grosse Grundstück zeigt sich als kleines Gartenparadies mit ganz eigenem Charakter: verwun-

den wirkende Ecken, natürliche Geländestrukturen und liebevoll angelegte Bereiche wechseln sich ab.

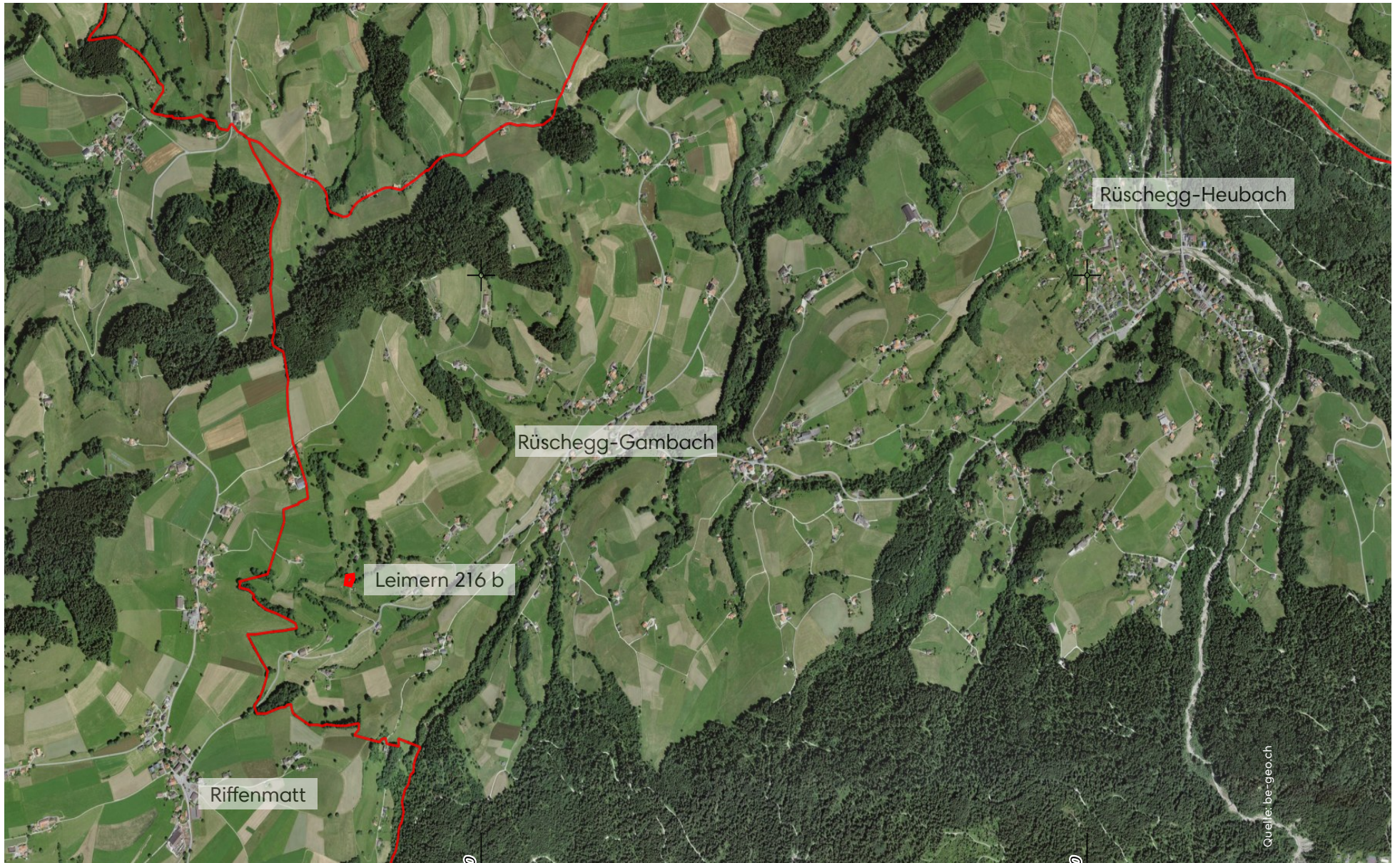
Ein charmantes Saunahäuschen, ein Hotpot sowie verschiedene Rückzugsorte machen das Grundstück zu einem Ort, an dem man sich frei entfalten kann – sei es beim Gärtnern, Werkeln oder einfach beim Sein.

Die Zufahrt erschliesst insgesamt nur drei Liegenschaften: ein ganzjährig bewohntes Nachbarhaus, das hier angebotene Tiny Haus sowie ein weiteres Ferienhaus. Dadurch bleibt das Umfeld ruhig und angenehm überschaubar. In den Wintermonaten ist je nach Witterung ein Fahrzeug mit Allradantrieb von Vorteil.

Die Lage in der Landwirtschaftszone unterstreicht den naturnahen Charakter und sorgt für ein Umfeld ohne Hektik. Gleichzeitig ist die Liegenschaft vollständig erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom).

Trotz der naturnahen Lage ist dieses Idyll gut erreichbar. Damit eignet sich das Ferienhaus nicht nur für längere Aufenthalte, sondern auch für spontane Auszeiten am Feierabend oder erholsame Wochenenden im Grünen – ohne lange Anreise und fernab vom städtischen Alltag.

Im Naturpark Gantrisch gelegen, bietet dieses Ferienplätzchen einen seltenen Mix aus Abgeschlossenheit und Erreichbarkeit – ein Ort für Menschen, die das Einfache schätzen, die Natur lieben und ihren ganz eigenen «Me-Platz» suchen.



Das zum Verkauf stehende Ferienhäuschen liegt mitten im Naturpark Gantrisch, in der Gemeinde Rüscheegg, nahe der Grenze zur Gemeinde Guggisberg. Die Region zählt zu den landschaftlich reizvollsten Gebieten zwischen Bern, Thun und Freiburg und verbindet naturnahe Ruhe mit einer überraschend guten Erreichbarkeit.

## Ein Platz im Grünen

Mitten im Naturpark Gantrisch –  
nah, ruhig und gut erreichbar

Die Liegenschaft befindet sich in einer von Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln geprägten Voralpenlandschaft. Die Umgebung bietet viel Raum für Erholung und Bewegung in der Natur. Ein weitläufiges Wanderwegnetz, zahlreiche Velorouten sowie idyllische Plätze entlang von Schwarzwasser, Sense und Wyssbach laden dazu ein, die Region zu Fuss oder auf zwei Rädern zu entdecken.

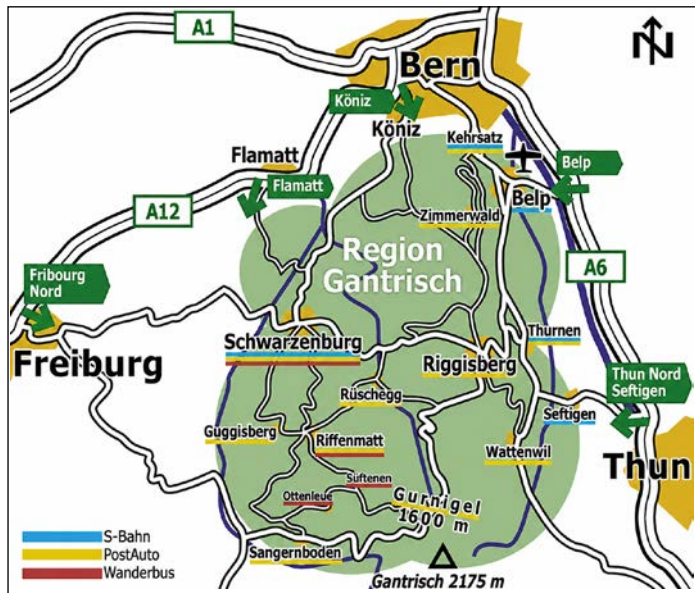
In den Sommermonaten sorgen die Freibad-Perle Eywald und das beheizte Bergschwimmbad für zusätzliche Abwechslung. Auch im Winter bietet die Gegend vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Das

familienfreundliche Skigebiet Rüscheegg mit dem längsten Bügellift der Schweiz, Langlaufloipen sowie Winterwanderwege befinden sich in der näheren Umgebung.

Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur gut erreichbar. Für den täglichen Bedarf befindet sich das Dorflädli in Riffenmatt nur rund 1.3 km entfernt. Schwarzenburg und Riggisberg erreichen Sie in wenigen Fahrminuten (rund 10 km). Dort stehen Ihnen ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Grossverteilern, Fachgeschäften, Restaurants, Banken, Poststellen sowie medizinischen Dienstleistungen zur Verfügung. Schwarzenburg bietet zudem einen Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Bern.

Bern, Thun und Freiburg liegen jeweils rund 30 Kilometer entfernt.

Die malerische Landschaft des Naturparks Gantrisch lädt zu jeder Jahreszeit zum Entdecken und Verweilen ein. Wer Ruhe, Natur und einen unkomplizierten Rückzugsort sucht, findet hier ideale Voraussetzungen.



FREIBURG  
30 km

BERN  
22 km

THUN  
20 km

### GEMEINDE RUSCHEGG

Die Gemeinde Rüscheegg erstreckt sich über eine Fläche von 57 km<sup>2</sup>, wobei die Hälfte davon bewaldet ist.

Rüscheegg liegt 937 m ü.M., gilt als Streusiedlungsgebiet und besteht aus verschiedenen Dörfern, welche rund um den Rüscheegg-Hoger mit der Kirche angeordnet sind.

### MIT DEM OFFENTLICHEN VERKEHR

Von Bern

S-Bahn-Fahrt nach Schwarzenburg, danach mit dem Postauto nach Rüscheegg Gambach (ca. 12 Min.)

Von Thun

Bahn nach Thurnen, danach mit dem Postauto via Riggisberg nach Rüscheegg Gambach (ca. 18 Min.)

Von der Postauto-Haltestelle Gambach rund 20 Gehminuten in die Leimern.

### MIT DEM AUTO

Rüscheegg, resp. Leimern liegt rund 30 km südlich von Bern. Freiburg ist in 26 km erreichbar. Die Stadt Thun ist via Riggisberg in 29 km zu erreichen.

### EINKAUFEN

Dorfbeck in Riffenmatt 1.3 km; Coop in Rüscheegg-Heubach 4.8 km; grössere Einkaufsmöglichkeiten in Schwarzenburg und Riggisberg je ca. 10 km.

### NATUR UND FREIZEIT

In der nahen Umgebung finden Sie geballte Natur mit traumhaften Wäldern, bezaubernden Berg und Flusslandschaften, die zum Draussensein und Geniessen verführen. Im Winter stehen auf Rüscheegger-Boden 5 Skiliftanlagen mit rund 35 km Pisten sowie ca. 45 km Langlaufloipen zur Verfügung. Eine bunte Mischung und eine Vielzahl von Vereinen mit klassischer Ausrichtung (Sport, Musik, rauchtum) ergänzen das Freizeitangebot.

## Ort

## Zahlen, Fakten und Infrastruktur

### EINWOHNER

Stand 31.12.2024 1'735

### STEUERN

Gemeindesteuer	1.74 %
Liegenschaftssteuer	1.5 ‰
Wasserzins Pauschal	CHF 160.00
Verbrauch pro m <sup>3</sup>	CHF 1.50
ARA-Gebühr	
Grundtaxe	CHF 160.00
Verbrauch pro m <sup>3</sup>	CHF 2.00
Kehrichtgebühr	CHF 100.00
Steueranlage	1.74 %
Liegenschaftssteuern	1.5 ‰ des amtl. Werts



BILDER  
HAUS

---



EINBLICK INS HAUS. AUSBLICK INS GRÜNE.



GEMÜTLICH. HEIMELIG. FREUNDLICH HELL.



OFFENER GRUNDRISS - ÜBERSCHAUBAR - ZUM GENIESSEN



PRAKTISCHE KÜCHE MIT GROSSEM KÜHLSCHRANK MIT GEFRIERKOMBINATION, GLASKERAMIK-KOCHFELD, DUNSTABZUG UND PRAKTISCHEM STAU-RAUM



ZWISCHEN WOHN- UND SCHLAFBEREICH



SCHLAFBEREICH



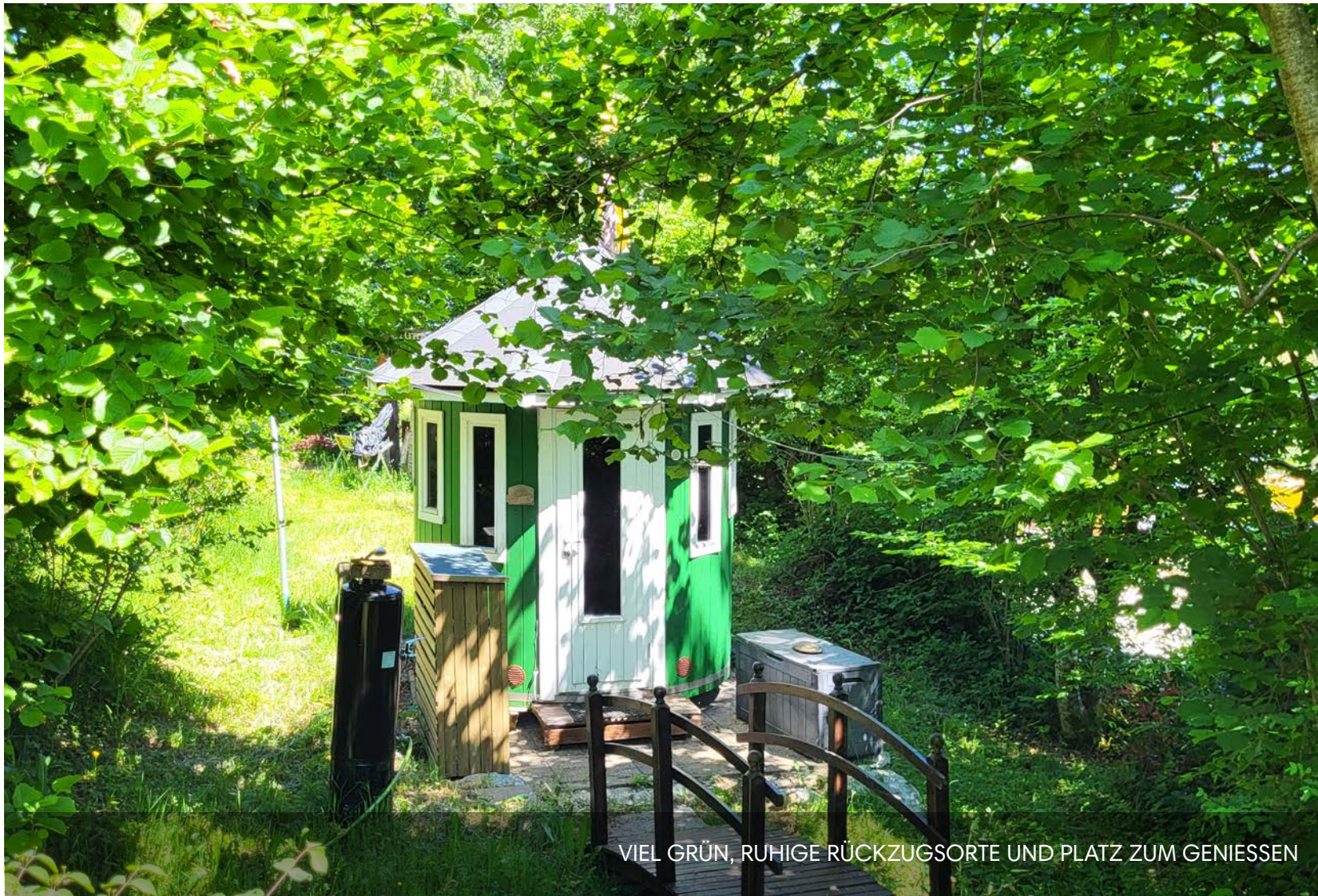
BADEZIMMER MIT DUSCHE UND AUFSATZ-DUSCH-WC



WOHNBEREICH GEMÜTLICH MIT WOHLIGEM BLICK INS FEUER



WOHNEN MIT LICHT, RUHE UND NATUR VOR DEM FENSTER



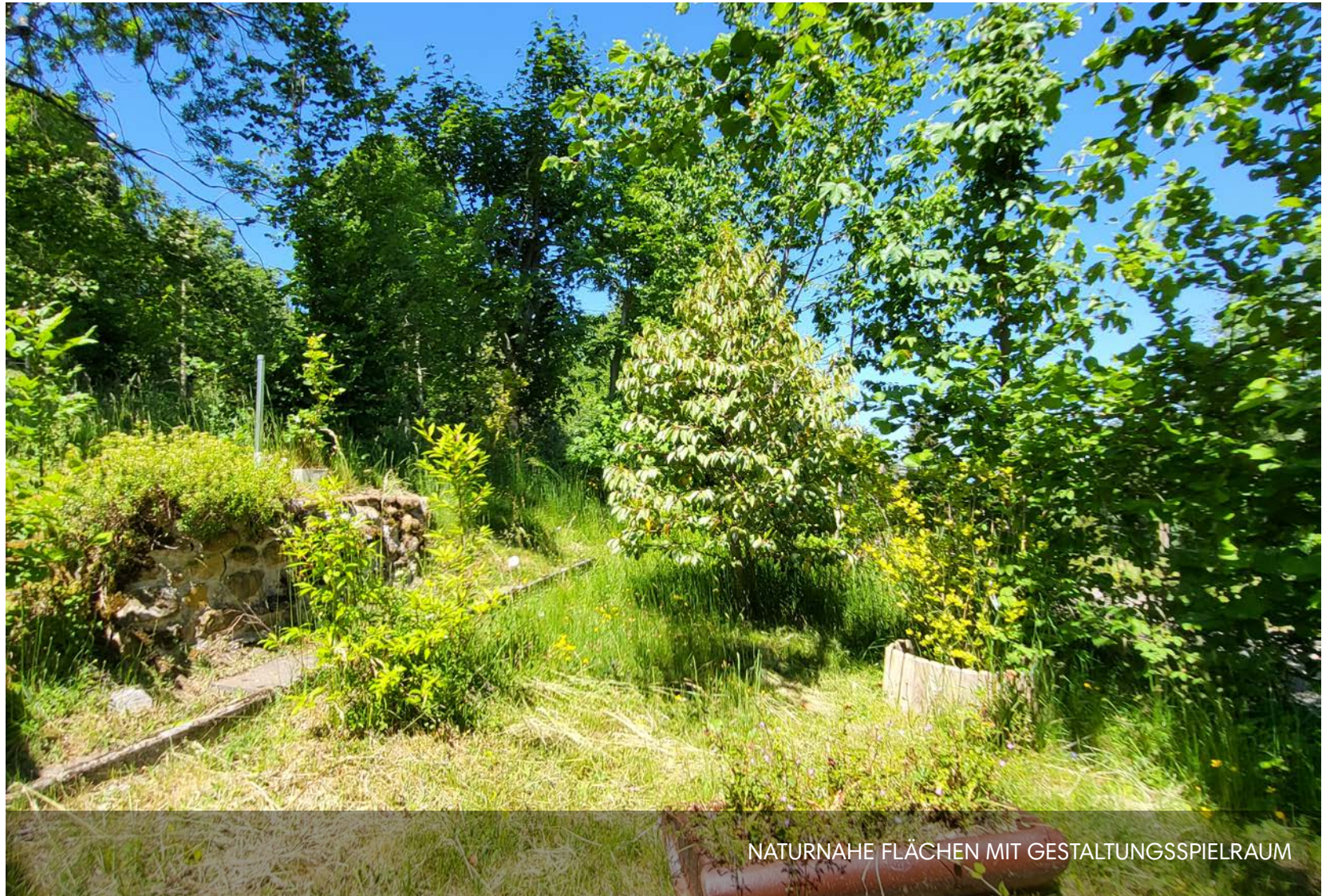
VIEL GRÜN, RUHIGE RÜCKZUGSORTE UND PLATZ ZUM GENIESSEN



EIN PLATZ IM FREIEN FÜR JEDES WETTER



SAUNAHÄUSCHEN UND NATURNAHER GARTENBEREICH



NATURNAHE FLÄCHEN MIT GESTALTUNGSSPIELRAUM



SAUNAHÄUSCHEN UND NATURNAHER GARTENBEREICH



EIN KLEINER ORT FÜR GROSSE AUSZEITEN



ENTSPANNUNG IM EIGENEN SAUNAHÄUSCHEN



HOTPOT IM GRÜNEN – EIN PLATZ ZUM ABSCHALTEN UND ENTSPANNEN



GARTEN-WELLNESS



DER BLICK AUS DEM WASSER INS GRÜNE



GESTALTEN. PFLEGEN. GENIESSEN.



RAUM FÜR IDEEN UND PROJEKTE



EINGEBETTET IN EINE GEWACHSENE NATURUMGEBUNG



PARKPLATZ MIT SCHUPPEN



PARKIEREN DIREKT BEIM HAUS

## ZUSAMMENFASSUNG

### GEBÄUDEDATEN

#### ADRESSE

Leimern 216b, 3153 Rüschegg Gambach

#### GRUNDBUCHNUMMER

Rüschegg / 1992

#### FLÄCHE BODENBEDECKUNG (GRUNDSTÜCK)

795 m<sup>2</sup>

#### ZONE

Landwirtschaftszone

# Richtpreis

## CHF 250'000

### Der Markt entscheidet

#### BAUJAHR

1975

#### DIENSTBARKEITEN

Gemäss Grundbuchauszug

#### SCHULDBRIEFE

Total CHF 35'000

#### HYPOTHEK

Es ist keine Hypothek zu übernehmen.

#### KATASTER BELASTETE STANDORTE

Kein Eintrag

#### FLÄCHEN BODENBEDECKUNG

Gebäude 48 m<sup>2</sup>

Gartenanlage 697 m<sup>2</sup>

#### WOHNNUTZFLÄCHE

ca. 40 m<sup>2</sup>

#### PARKIERUNG

1 Aussenparkplatz

#### KUBATUR

218 m<sup>3</sup>

#### AMTLICHER WERT

CHF 127'080

#### VERSICHERUNGSWERT

CHF 265'400

#### HEIZUNG / WARMWASSER

Schwedenofen / Elektrisch im Bad

#### ZUSTAND

Der Zustand ist gepflegt und sehr gut unterhalten.

#### INVESTITIONEN

2016 Umfassende Sanierung und Erweiterung

#### ANSTEHENDE INVESTITIONEN

Keine zwingenden Investitionen

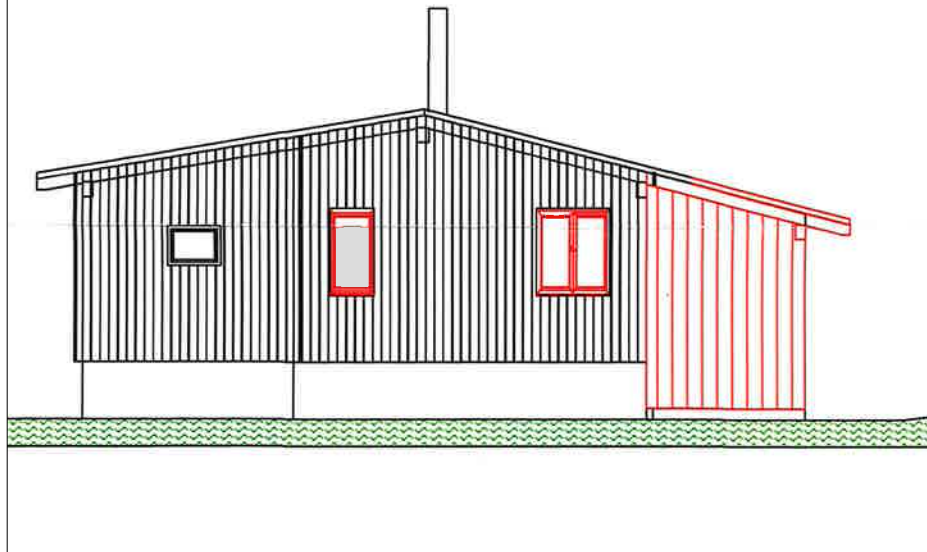
#### ÜBERNAHME

Das Objekt wird wie gesehen, besenrein und mit Inventar übergeben.

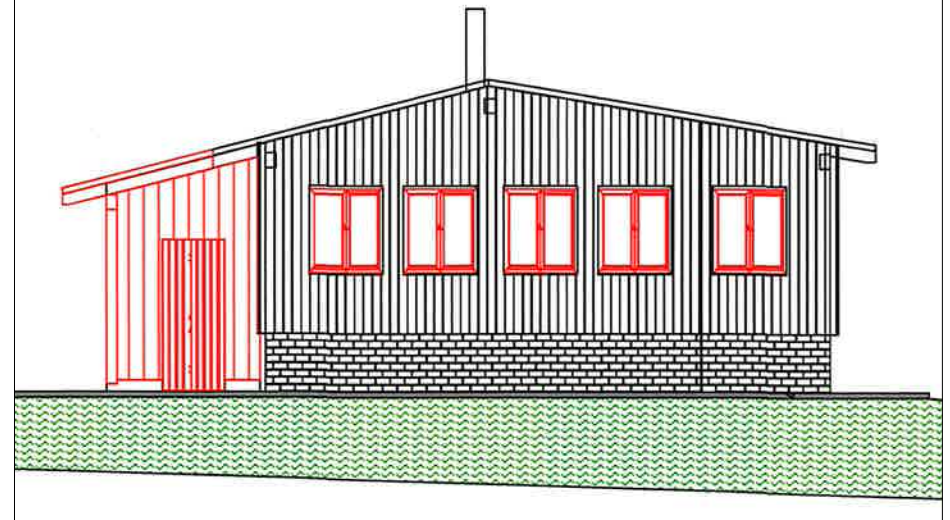
#### VERFÜGBAR

Ab sofort

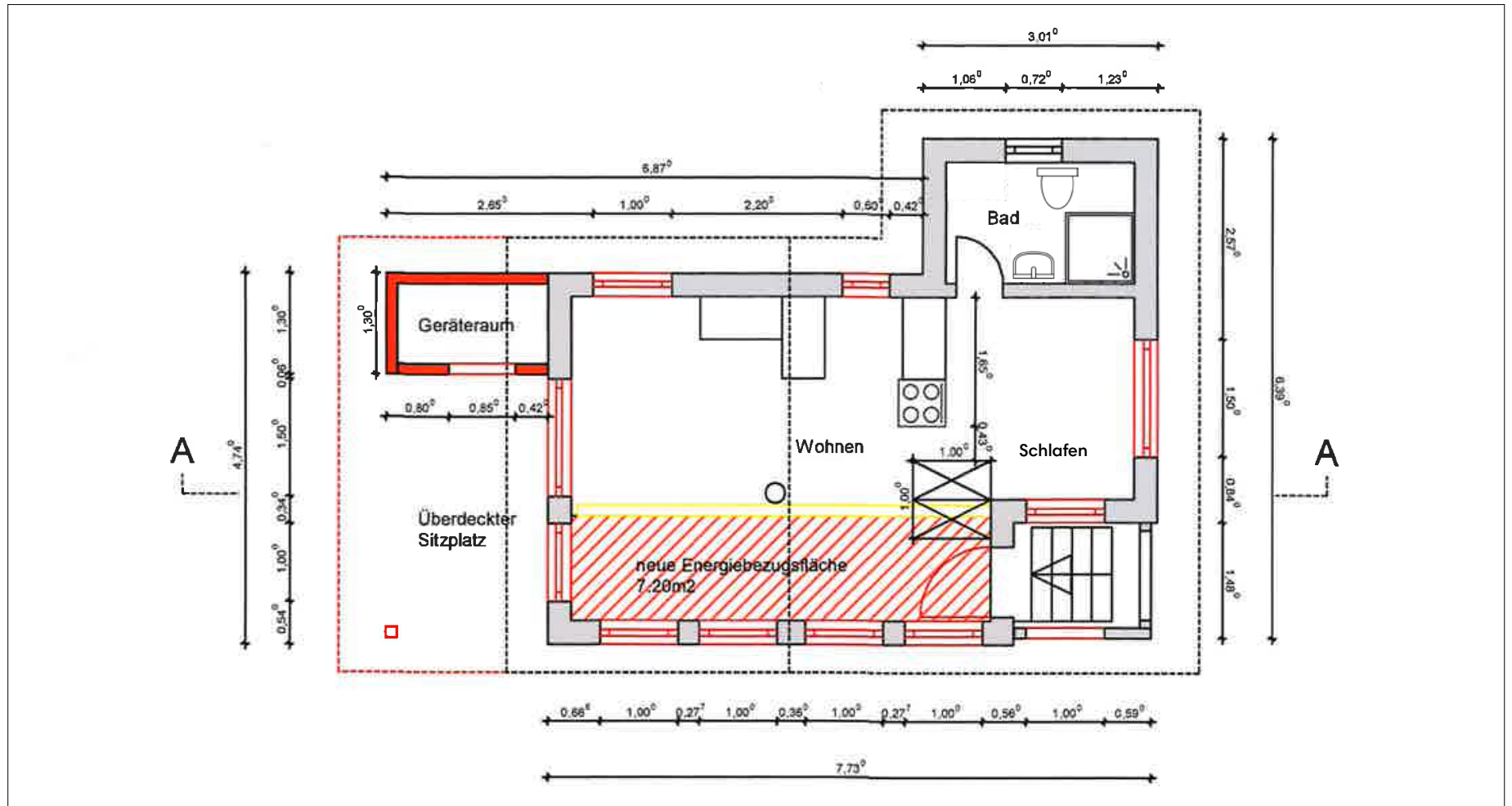
Ansicht Nord



Ansicht Süd



GRUNDRISS





Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999  
E-Mail [datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)  
Anfrage 754821  
Datum Ittigen, 27. Februar 2026

### Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz

Hauptobjekt und Mitversicherte RUESCHEGG OBERE LEIMERN , 216B

Grundbuchblatt Nr. 853.0.1992

Eigentümer

Korrespondenzadresse

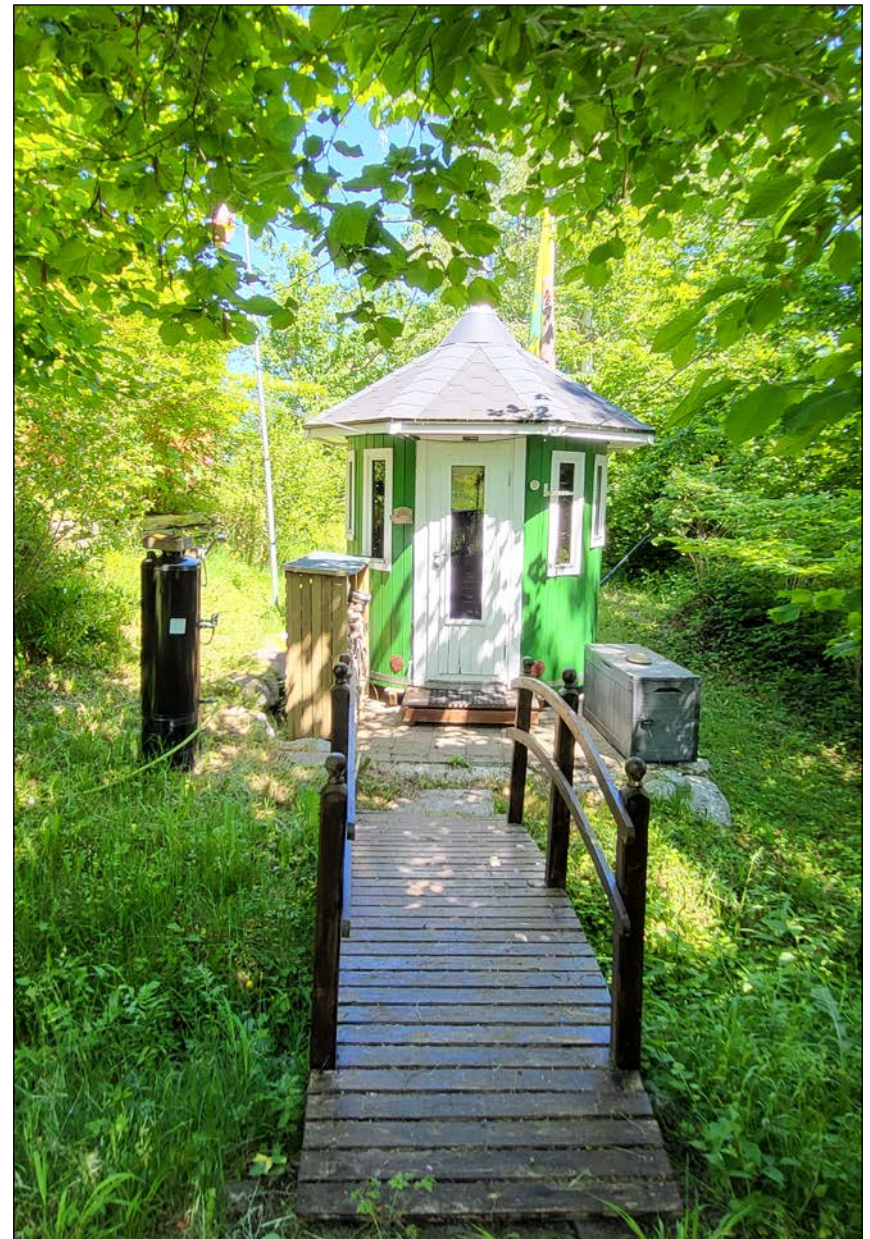
Policennummer 178853  
Versicherungssumme 265,400  
Index 234  
Zusätzlich Bauversicherung Nein  
Bauversicherungssumme  
Versicherungsart Neuwert  
Erstellungsjahr 1975  
Kubatur 218 M3 GVB-Norm  
Datum der letzten Schätzung 16.12.2016  
Objektbemerkungen

Auskunftsprodukt  
Rechnungsadresse

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Bearbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)  
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen  
Telefon 031 925 11 11, [info@gvb.ch](mailto:info@gvb.ch), [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch)



## Auszug Grundstück-Informationen

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



### Rüschegg / 1992

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	853 Rüschegg	
Grundstück-Nr	1992	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH973537524672	
Fläche	745 m², PN provisorisch anerkannt	
Plan-Nr.	2131	
Lagebezeichnung	Leimere	
Bodenbedeckung	Gebäude, 48 m² Gartenanlage, 697 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 48 m²	Leimern 216b, 3153 Rüschegg Gambach
	Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

\* Amtlicher Wert CHF 127'080 Ertragswert gemäss BGGB CHF Gültig ab Steuerjahr 2020

\* mit Ertragswertkomponenten

#### Eigentum

#### Anmerkungen

07.12.2015 034-2015/16464/0 Dem BGGB nicht unterstellt ID.034-2016/001678

#### Dienstbarkeiten

01.03.1913 022-1913/1936/0 (R) Zügelwegrecht + Wegrecht ID.022-1999/007669  
z.L. LIG Rüschegg 853/383  
z.L. LIG Rüschegg 853/811  
21.07.1964 022-I/9949 (R) Wegrecht ID.022-1999/008103  
z.L. LIG Rüschegg 853/676  
z.L. LIG Rüschegg 853/2487  
21.07.1964 022-I/9949 (L) Wegrecht ID.022-1999/009453  
z.G. LIG Rüschegg 853/676  
z.G. LIG Rüschegg 853/2487

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Pfandrechte

gemäss Grundbuch

#### ÖREB-Kataster

##### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung  
Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

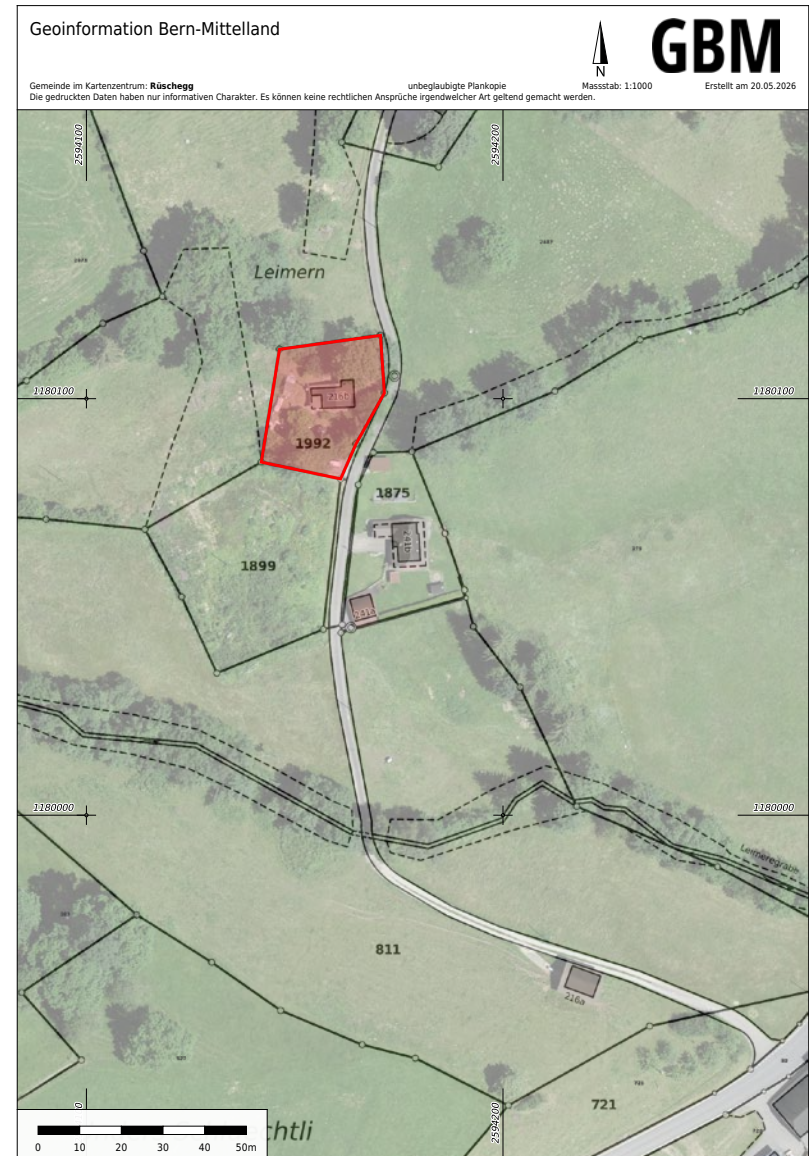
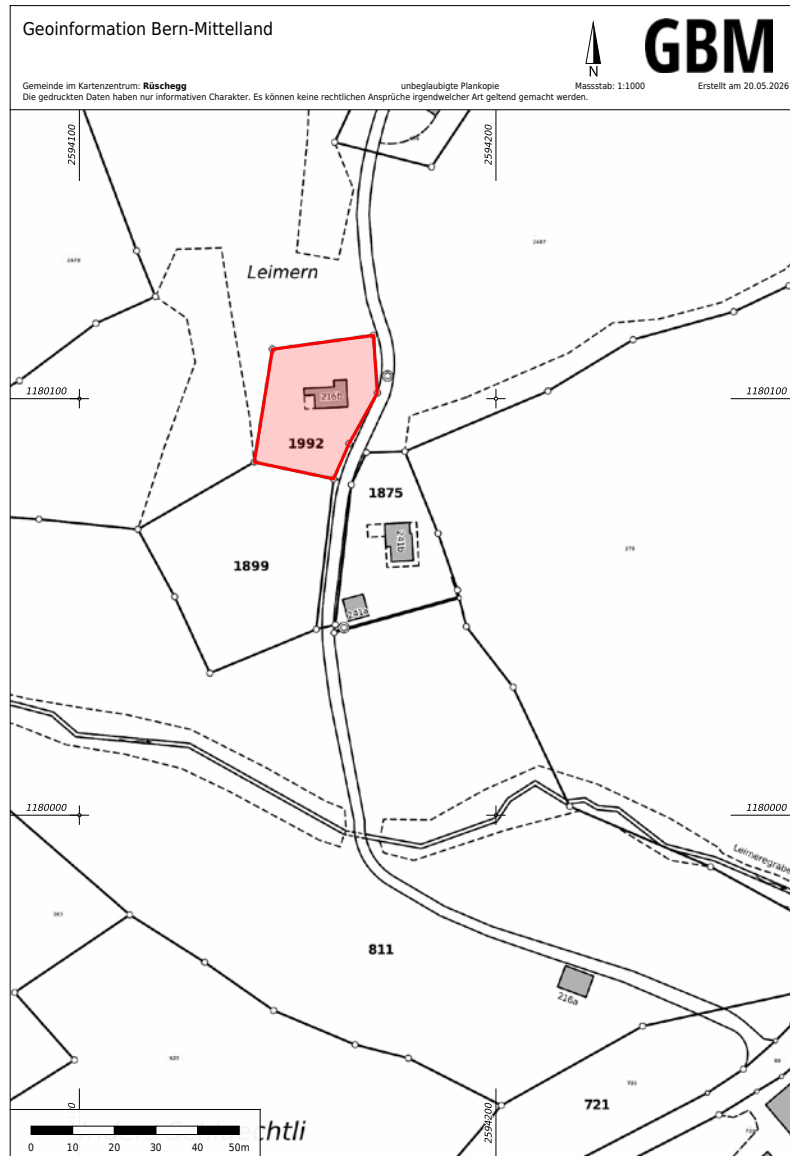
##### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszone  
Regionale Planungszone  
Kantonale Planungszone  
Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Projekterungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Baulinien Kantonsstrassen  
Projekterungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projekterungszonen 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  
Walddeservate  
Projekterungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen  
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
Kantonale Naturschutzgebiete  
Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Kantonale Denkmalschutzobjekte  
Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

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

Gesicherte öffentliche Leitungen



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Kanton Bern  
Canton de Berne



Rüscheegg

ÖREB-Kataster  
Kataster der öffentlich-rechtlichen  
Eigentumsbeschränkungen

---

## Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>1992</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH973537524672
Gemeinde (BFS-Nr.)	Rüscheegg (853)
Grundbuchkreis	-
Fläche	745 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	28.04.2026

<b>Auszugsnummer</b>	<b>cef31ee7-7ca0-4513-9dd3-8f41341c8cd8</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	20.05.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern <a href="https://www.be.ch/oerebk">https://www.be.ch/oerebk</a>

20.05.2026 22:05:25 cef31ee7-7ca0-4513-9dd3-8f41341c8cd8
Seite 1/9

Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Kanton Bern  
Canton de Berne



Rüscheegg

ÖREB-Kataster  
Kataster der öffentlich-rechtlichen  
Eigentumsbeschränkungen

---

## Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	<span style="color: green;">■</span> Landwirtschaftszone_/übriges_Gebiet	745 m <sup>2</sup>	100.0%

**Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)** -

<b>Rechtsvorschriften</b>	Baureglement_Rüscheegg_vom_11.06.1999 <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/85301/5159/Baureglement_Ruescheegg.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/85301/5159/Baureglement_Ruescheegg.pdf</a>
---------------------------	--

<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de">https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de</a> Baugesetz (BauG), BSG 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a> Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de</a>
-------------------------------	--

<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-
---	---

<b>Zuständige Stelle</b>	Gemeinde Rüscheegg <a href="http://www.ruescheegg.ch">http://www.ruescheegg.ch</a>
--------------------------	---

20.05.2026 22:05:25 cef31ee7-7ca0-4513-9dd3-8f41341c8cd8
Seite 4/9



#### BESICHTIGUNG

Besichtigungen sind nur nach Vereinbarung und in Begleitung erlaubt.

Vereinbaren Sie einen persönlichen Termin.

Bei Fragen oder für eine Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Kaufablauf

### Vorgehen und Informationen

#### KAUFABLAUF

Bei Interesse sind innerhalb der festgelegten Frist folgende Unterlagen abzugeben:

- Kaufangebot
- Finanzierungszusage einer Bank

#### RESERVATIONSBESTÄTIGUNG

Zwischen den Parteien wird eine verbindliche Kaufzusage mit Unterzeichnung der Reservationsbestätigung abgeschlossen.

Innerhalb von 5 Arbeitstagen ist eine Anzahlung von CHF 20'000.00 auf das Klientengeldkonto des mit der Beurkundung beauftragten Notars zu überweisen.

#### BEURKUNDUNG

An dem mit dem Notar vereinbarten Beurkundungstermin wird der Kaufvertrag unterzeichnet.

#### KAUFPREISZAHLUNG

Die geleistete Reservationsanzahlung wird an den Kaufpreis angerechnet. Die Überweisung des Rest-Kaufpreises ist bei Übergang von Nutzen und Gefahr fällig.

#### KOSTEN

Folgende Kosten gehen zu Lasten der Käuferschaft:

- Finanzierungskosten
- Errichtungskosten für zusätzliche Schuldbriefe
- Kosten und Gebühren für Handänderungssteuer, Notariats- und Grundbuchgebühren



Postweg 5 | 3150 Schwarzenburg | 031 732 03 70  
info@gilgen-immo.ch | www.gilgen-immo.ch