

B&P

Burkhard & Partner Treuhand GmbH

Steuer-, Finanz- und
Wirtschaftsberatung
Gesellschaftsgründungen
und –umwandlungen
Gutachten, Revisionen
Buchhaltungen
Abschlussberatungen
Immobilien-Treuhand

Wohn- und Geschäftshaus



**Alte Lützelflühstrasse 4 + 4A
3415 Rüegsauschachen**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Kurzbeschreibung der Liegenschaft
2. Grundbuchauszug
3. Datenauskunft Gebäudeversicherung des Kantons Bern
4. Situationspläne (Geoportal-Karte)
5. Grundrisspläne
6. Fotos

Verkaufsrichtpreis

CHF 850'000.—

1. Kurzbeschreibung der Liegenschaft

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1996 erbaut und erstreckt sich auf einer Grundstücksfläche von 540 m². Im Erdgeschoss befindet sich ein Bistro mit insgesamt 27 Plätzen, einer Küche, zwei separaten WCs (Damen/Herren), sowie Nebenräumen auf einer Bruttogeschossfläche von 90.7 m².

Im Obergeschoss und Dachgeschoss befindet sich eine grosszügige 6.5 Zimmer Wohnung auf zwei Etagen mit einer Bruttogeschossfläche von 196.4 m², zwei Balkonen, separates Bad, Douche und drei Toiletten.

Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und weist eine vorteilhafte Substanz aus.

Die ruhige und zentrale Wohnlage, angrenzend am Naherholungsgebiet Emme eignet sich vor allem für Paare oder Familien, welche zusätzlich ein Bistro führen möchten.

Es besteht die Möglichkeit das Bistro zurückzubauen und aus dem Erdgeschoss einen weiteren Wohnbereich oder sogar eine Wohnung zu erstellen.

2. Grundbuchauszug

Auszug Grundstück-Informationen

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



Rüegsau / 157

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	956 Rüegsau	
Grundstück-Nr	157	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH543546146973	
Fläche	540 m ² , AV93	
Plan-Nr.	4513	
Lagebezeichnung	Rüegsausachen	
Bodenbedeckung	Rüegsausachen	
Gebäude / Bauten	Gebäude, 190 m ² Gartenanlage, 350 m ² Wohn- und Geschäftshaus, 118 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Garage, 72 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Alte Lützelfühstrasse 4, 3415 Rüegsausachen Alte Lützelfühstrasse 4a, 3415 Rüegsausachen
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
465'900		2020

Eigentum

Alleineigentum		
Schmid Ingrid, 19.09.1961		27.12.2005 026-2005/2669/0 Kauf 15.05.2009 026-2009/999/0 Parzellierung

Anmerkungen

27.03.1997 026-1997/718/0	Zugehör gemäss Verzeichnis für Fr. 161'640.-- ID.026-1999/000250
---------------------------	---

Dienstbarkeiten

21.03.2000 026-2000/619/0	(L) Gewerbebeschränkung ID.026-2001/000571 z.G. LIG Rüegsau 956/121
07.02.2001 026-2001/317/0	(L) Fusswegrecht ID.026-2001/005141 z.G. LIG Rüegsau 956/1308 z.G. LIG Rüegsau 956/1309
07.02.2001 026-2001/317/0	(R) Fusswegrecht ID.026-2001/005141 z.L. LIG Rüegsau 956/1308 z.L. LIG Rüegsau 956/1309
07.02.2001 026-2001/317/0	(R) Wegrecht ID.026-2001/005143 z.L. LIG Rüegsau 956/1308
07.02.2001 026-2001/317/0	(L) Benützensrecht an Parkplatz ID.026-2001/005151 z.G. LIG Rüegsau 956/1308
24.07.2009 026-2009/1536/0	(L) Wegrecht ID.026-2009/000830 z.G. LIG Rüegsau 956/527 z.G. LIG Rüegsau 956/1308
24.07.2009 026-2009/1536/0	(R) Wegrecht ID.026-2009/000830 z.L. LIG Rüegsau 956/1308
24.07.2009 026-2009/1536/0	(L) Parkplatz ID.026-2009/000831 z.G. LIG Rüegsau 956/1308
24.07.2009 026-2009/1536/0	(L) Parkplatz ID.026-2009/000832 z.G. LIG Rüegsau 956/1308
24.07.2009 026-2009/1536/0	(L) Parkplatz ID.026-2009/000833 z.G. LIG Rüegsau 956/1308
24.07.2009 026-2009/1536/0	(L) Nutzungsrecht ID.026-2009/000834 z.G. LIG Rüegsau 956/527
24.07.2009 026-2009/1536/0	(L) Benützensrecht an Estrich ID.026-2009/000835

z.G. LIG Rüegsau 956/1308
24.07.2009 026-2009/1536/0 (L) Benützensrecht an Autoeinstellgarage
ID.026-2009/000836
z.G. LIG Rüegsau 956/1308

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

21.03.2000 026-2000/619/0 (L) Vorkaufsrecht, bis 26.02.2025 ID.026-2001/000568
z.G. Schmid-Brechbühl Heinrich, 03.05.1936
30.10.2000 026-2000/2244/0 (L) Vorkaufsrecht, bis 25.02.2025 ID.026-2001/003853
z.G. Kaufmann-Schmid Pia, 19.10.1958
z.G. Schmid-Kohler Jürg, 21.04.1964

Pfandrechte

Gem. 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 Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen 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

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzzonen

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

Projektierungszonen 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

3. Datenauskunft GVB



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Team Datenauskünfte Support	Frau Ingrid Schmid Seestrasse 9 8700 Küsnacht ZH
Telefon	0800 666 999	
E-Mail	datenauskunft@gvb.ch	
Anfrage	766859	
Datum	Ittigen, 2. Juni 2026	

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz	Stefan Beringer
Hauptobjekt und Mitversicherte	RUEEGSAU , ALTE LUETZELFLUEHSTRASSE 4
Grundbuchblatt Nr.	956.0.157
Eigentümer	Ingrid Schmid Seestrasse 9 8700 Küsnacht ZH
Korrespondenzadresse	Ingrid Schmid Seestrasse 9 8700 Küsnacht ZH
Policennummer	172730
Versicherungssumme	1,145,800
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1997
Kubatur	991 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	05.09.2016
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Bistro

Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	Ingrid Schmid Seestrasse 9 8700 Küsnacht ZH

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, www.gvb.ch



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Team Datenauskünfte Support	Frau Ingrid Schmid Seestrasse 9 8700 Küsnacht ZH
Telefon	0800 666 999	
E-Mail	datenauskunft@gvb.ch	
Anfrage	766860	
Datum	Ittigen, 2. Juni 2026	

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz	Stefan Beringer
Hauptobjekt und Mitversicherte	RUEEGSAU , ALTE LUETZELFLUEHSTRASSE 4A
Grundbuchblatt Nr.	956.0.157
Eigentümer	Ingrid Schmid Seestrasse 9 8700 Küsnacht ZH
Korrespondenzadresse	Ingrid Schmid Seestrasse 9 8700 Küsnacht ZH
Policennummer	144932
Versicherungssumme	136,000
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1967
Kubatur	378 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	05.09.2016
Objektbemerkungen	
Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	Ingrid Schmid Seestrasse 9 8700 Küsnacht ZH

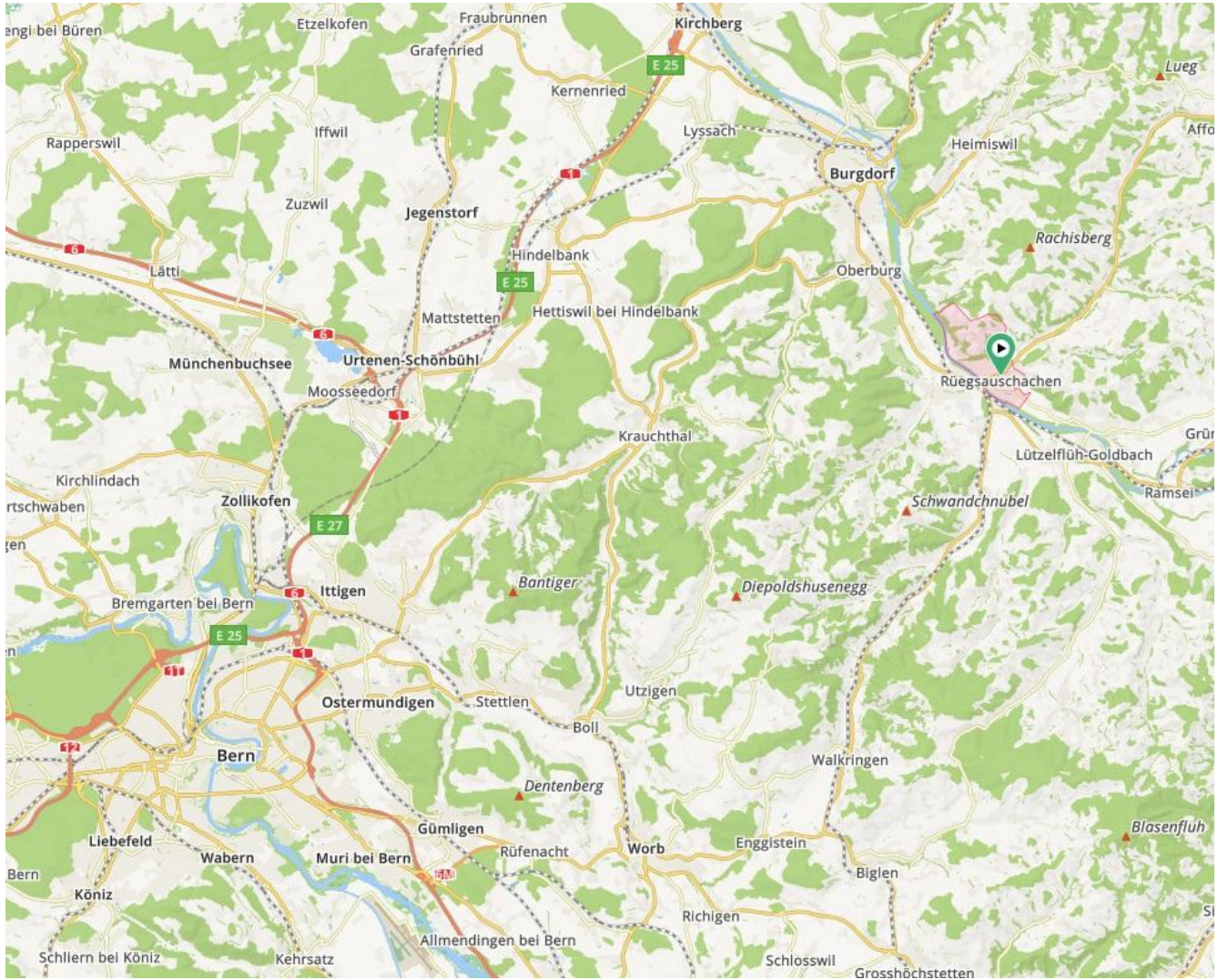
Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Verarbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

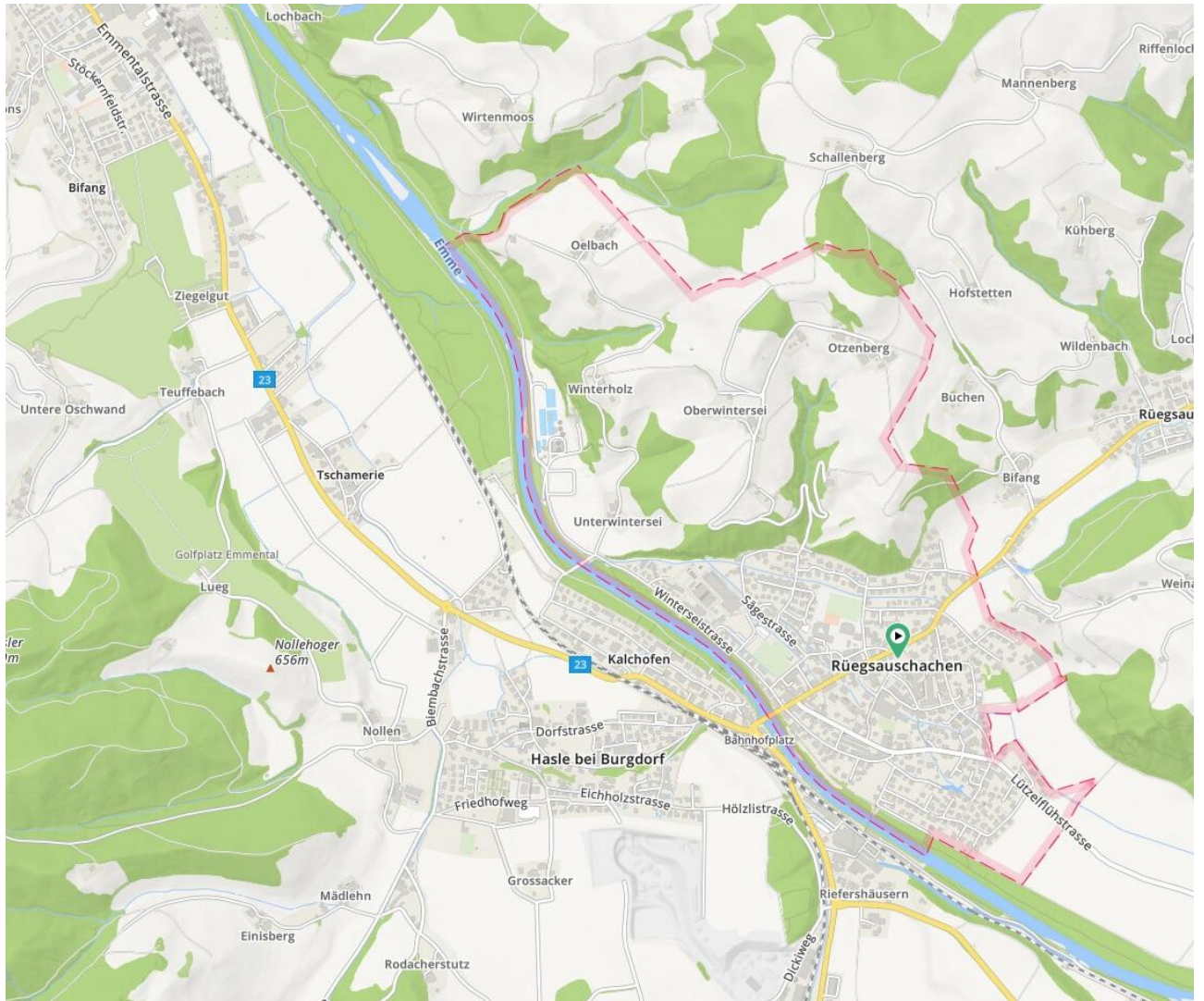
Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

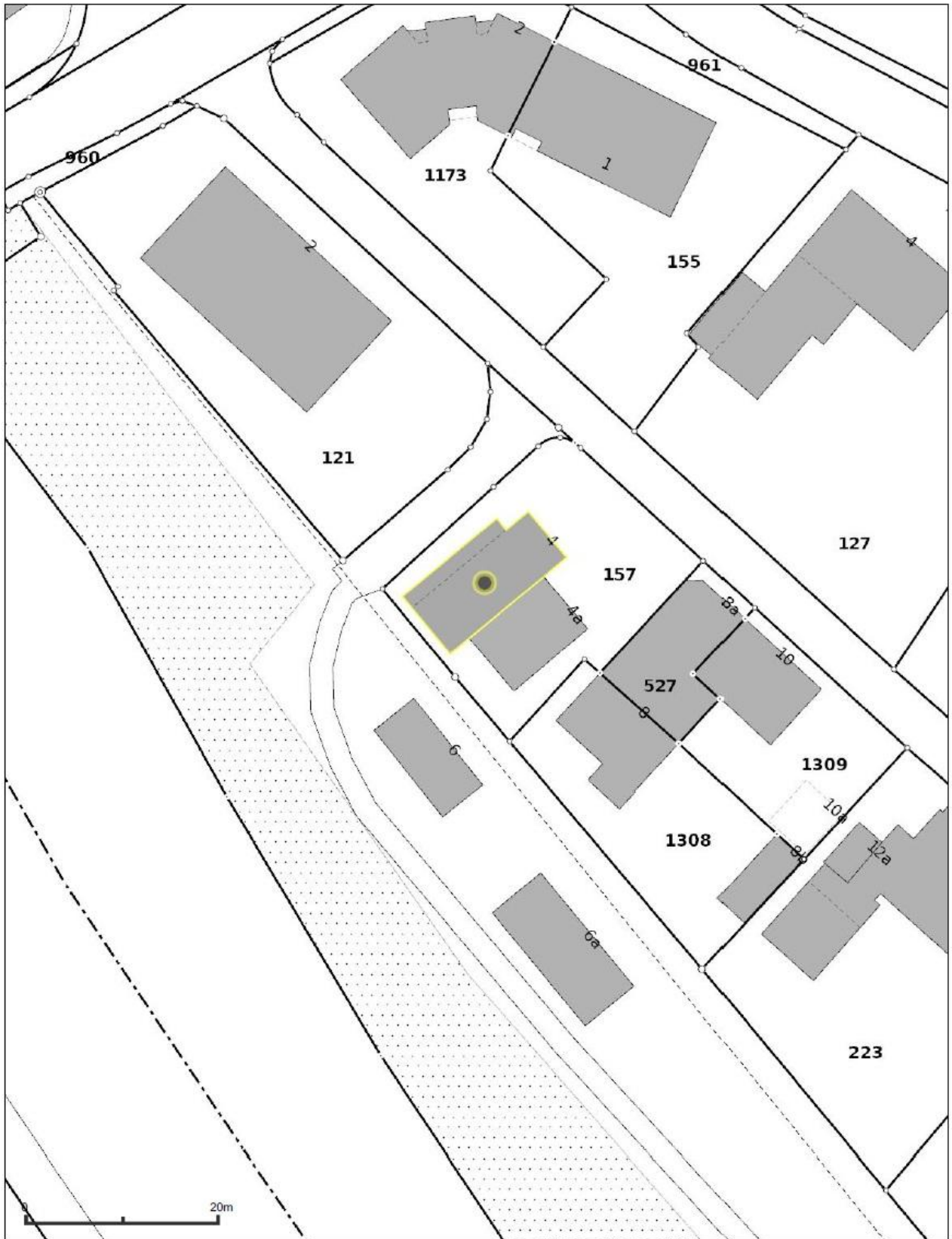
Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

Telefon 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

4. Situationspläne







Geoportal-Karte des Kantons Bern

Erstellungsdatum: 08.06.2026
 Alte Lützelfühstrasse 4 + 4A, 3415 Rüegsauschachen
 Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo (Detaillierte Angaben zu Copyright oder Legende sind der
 Folgeseite zu entnehmen)
 Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche
 Auskünfte sind bei der kantonalen Fachstelle einzuholen.

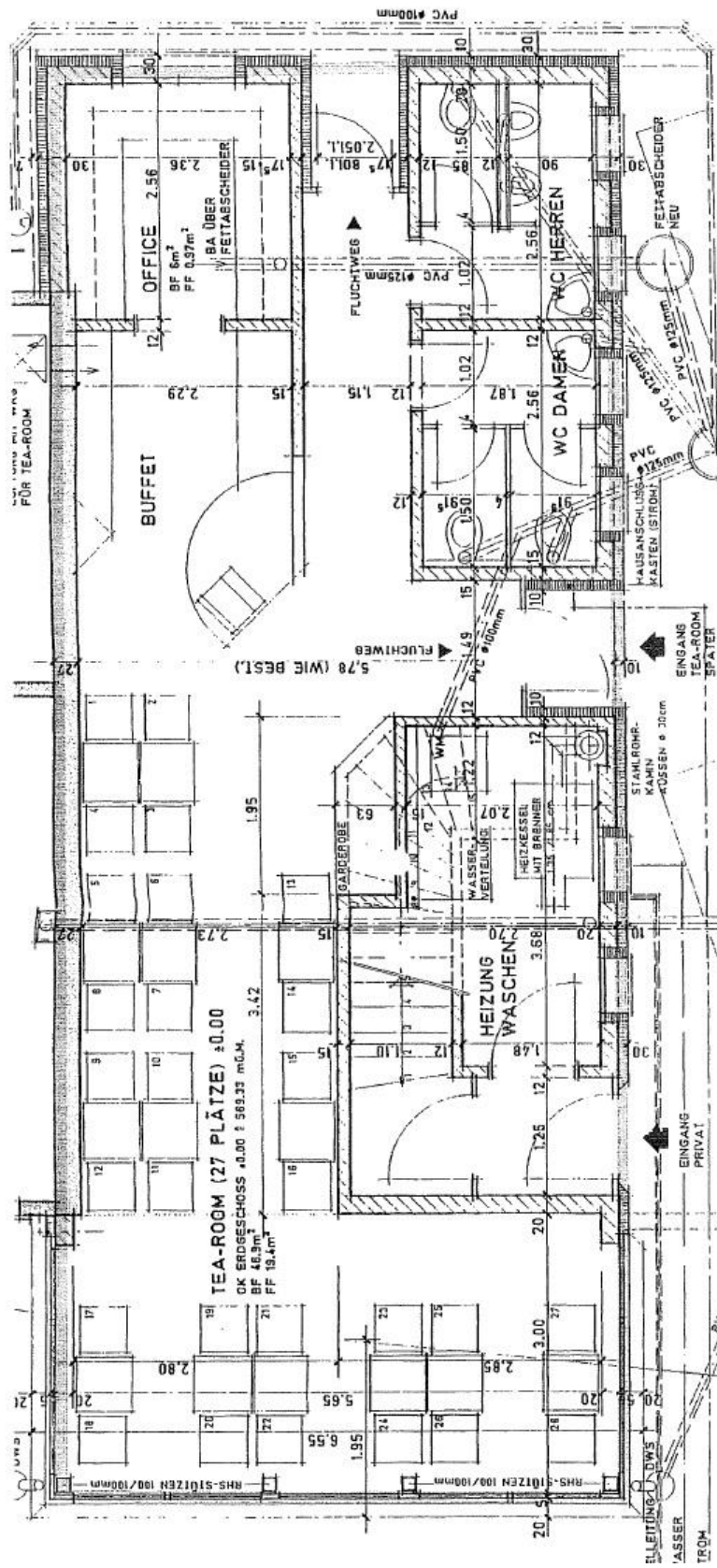


Kanton Bern
 Canton de Berne

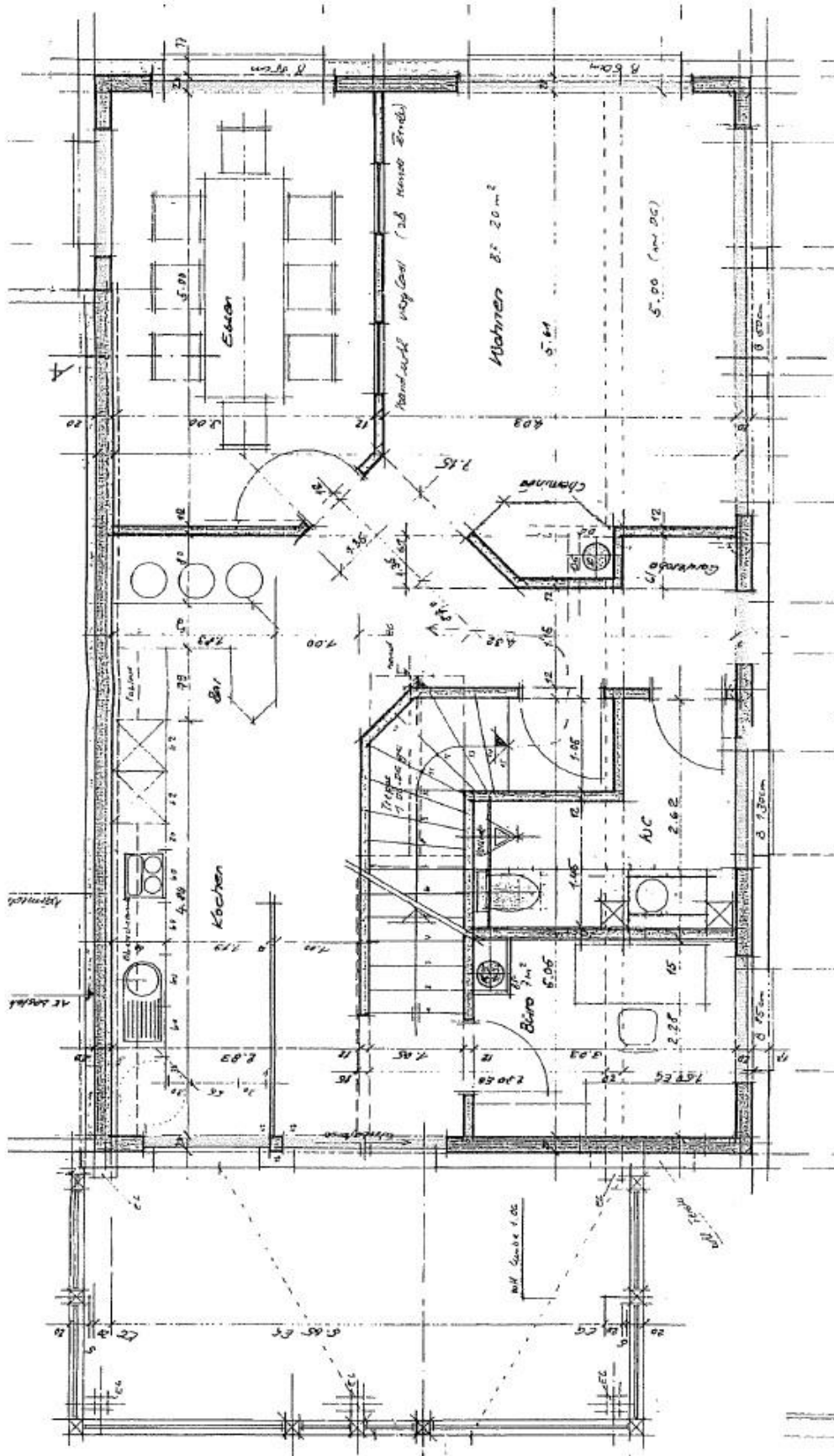


5. Grundrisspläne

Erdgeschoss – Bistro



Obergeschoss



6. Fotos



























