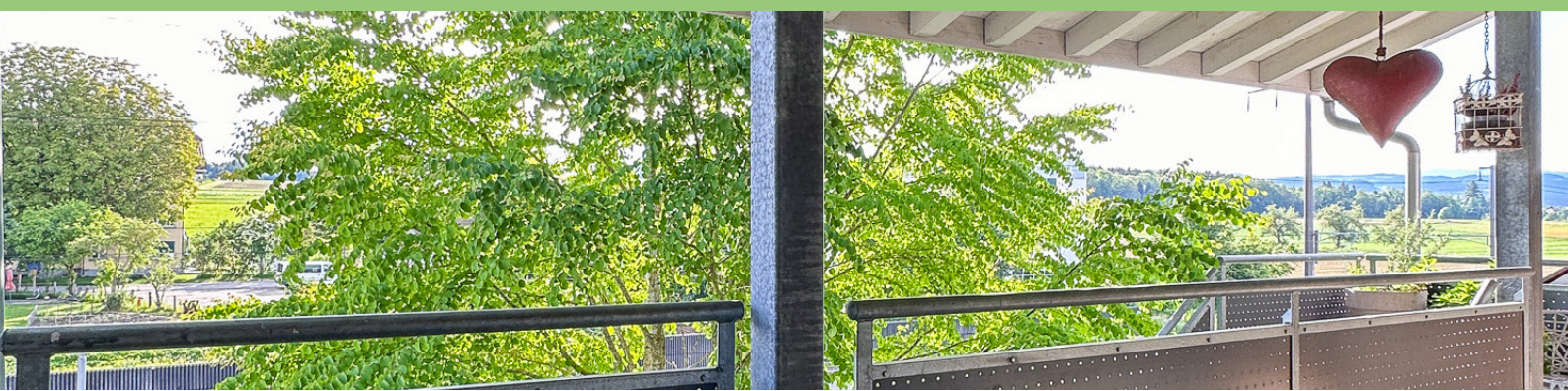


# HELLE MAISONNETTEWOHNUNG MIT GROSSEM SÜDWESTBALKON



**wyss**  LIEGENSCHAFTEN GmbH





# 1 HIGHLIGHTS

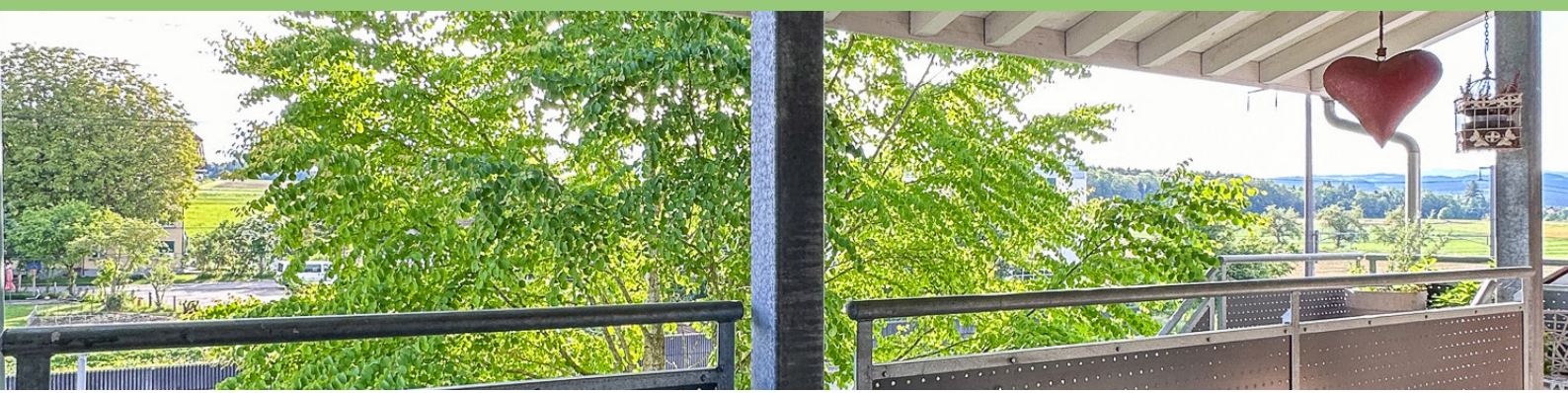
- 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 15 m<sup>2</sup> Grosser Südwestbalkon
- 20 m<sup>2</sup> eigene Waschküche, Kellerraum und Einstellhallenplatz

## Eigentums- wohnung

Die helle 5.5-Zimmer-Maisonettewohnung liegt 100 m südwestlich vom Bahnhof Rubigen in einem 8-Parteienhaus mit Baujahr 2003. Die Wohnung liegt im Dach- und im Galeriegeschoss und verfügt über einen praktischen Grundriss mit einem grossen offenen Eingangsbereich (9 m<sup>2</sup>) mit Garderobe und angrenzendem Badezimmer mit Dusche (4 m<sup>2</sup>), dem Wohn-/Essbereich (46 m<sup>2</sup>) mit Schwedenofen und wunderbar hohem Dachraum sowie drei Schlafzimmer (12, 14 und 15 m<sup>2</sup>) und einem weiteren Badezimmer mit Badewanne (7.5 m<sup>2</sup>). Der Wohnraum verfügt zudem über bodenebene Fensterfronten (Schiebetüren) zum grosszügigen Südwestbalkon (15 m<sup>2</sup>). Das Galeriegeschoss wird über eine elegante Holzterrasse in der Wohnungsmitte erschlossen und besteht aus einem offenen Galeriebereich (28 m<sup>2</sup>) und einem Dachzimmer (25 m<sup>2</sup>) mit praktischen Einbauschränken. Alle Räume im Dachgeschoss sind durch die zusätzlichen Dachflächenfenster wunderbar hell und freundlich. Zur Wohnung gehört ein grosser Kellerraum, eine eigene Waschküche sowie ein Einstellhallenplatz. Ein Highlight dieser Wohnung ist zudem der grosse halbgedeckte Balkon, der viel Platz und eine wunderbare und unverbaubare Sicht ins Grüne und Richtung Alpenbogen bietet. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand (Baujahr 2002), zudem ist sie durch die grossen Fenster, der Raumhöhe im Wohnbereich sowie den Dachflächenfenstern sehr hell und sonnig.

## Stockwerk- eigentümerge- meinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft besteht aus zwei Häusern (Bahnhofringstrasse 2 und 4) mit insgesamt 16 Wohnungen (Zwölf 4.5-Zimmerwohnungen und vier 3.5-Zimmer-Galeriewohnungen) sowie den Kellerräumen, den privaten Waschküchen und der Einstellhalle mit 20 Einstellhallenplätzen und 6 Abstellräumen. Geheizt wird mit einer Ölheizung. Zu den allgemeinen Teilen gehören ein Velo-/Kinderwagenabstellplatz in der Einstellhalle, 4 Besucherparkplätze und die gemeinsame Umgebung mit einem grosszügigen Grünbereich mit Spielplatz / Sitzplatz und schönem Baumbestand. Die Gemeinschaft äufnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 31.12.2023 ist CHF 98'994.- für das Wohnhaus und CHF 19'219.- für die Einstellhalle.



# 2

## FACTS

### Adresse

Bahnhofringstrasse 4  
3113 Rubigen

### Richtpreis

CHF 880'000.-

### Grundbuch

GS Nr. 1997 (Stammgrundstück)  
GS Nr. 1997-15 (Eigentumswohnung)  
Wertquote: 63/1'000

GS Nr. 1997-17 (Einstellhalle)  
GS Nr. 1997-17-9 (Einstellhallenplatz)  
Wertquote: 4/1'000

### Amtliche Werte

CHF 497'150.- (Eigentumswohnung)  
CHF 20'300.- (Einstellhallenplatz)

### Eigenmietwerte

Wohnung: CHF 16'090.- (Steuerjahr 2020)  
Einstellhallenplatz: CHF 760.- (Steuerjahr 2020)

### Betriebskosten pro Jahr (3-Jahres-Schnitt)

- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 3'200.-
  - Heiz-/Nebenkosten: CHF 1'500.-
  - Einlage Erneuerungsfonds: CHF 700.-
  - Liegenschaftssteuer: CHF 518.-
- > Total ca. CHF 6'000.- pro Jahr

### Erneuerungsfonds (31.12.2023)

- STWEG: CHF 98'994.- (Anteil CHF 14'453.-)
- Einstellhalle: CHF 19'219.- (Anteil CHF 960.-)

### Heizsystem

Raumwärme: Ölheizung (Verteilung mittels Bodenheizung), verbrauchsabhängige Abrechnung (Zählersystem)  
Warmwasser: zentraler Boiler (Standort UG)

### Grundpfandrechte

2 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 510'000.-. Es läuft noch eine Hypothek über CHF 400'000.- bis zum 30. April 2030 zu 1 % bei der Berner Kantonalbank. Die Hypothek kann übernommen werden.

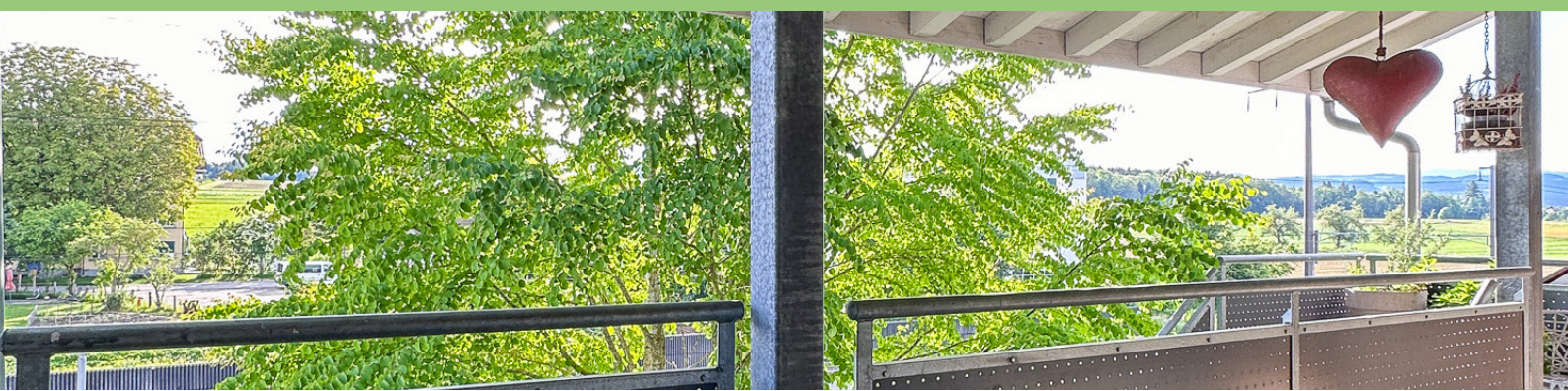
### Unterhaltsarbeiten

- 2022: Installation wetterfeste Eternitverkleidung Lukarne / Balkon
- 2021: Umbau Dusche (ebenerdig), Ersatz Lavabo
- 2018: Sanierung Wand Wohnzimmer (Verputz)
- 2003: Baujahr

### Wohnzone

Die Liegenschaft befindet sich in der Zone mit Planungspflicht Bahnhofareal (ZPP H). Die Überbauungsordnung sichert die qualitativ hochwertige, verdichtete Bebauung mit genügend öffentlichem Raum am Bahnhof. Zugelassen ist eine gemischte Nutzung mit Wohnen, stillem bis mässig störendem Gewerbe, Gastgewerbe, Dienstleistungen und Verkaufsflächen.





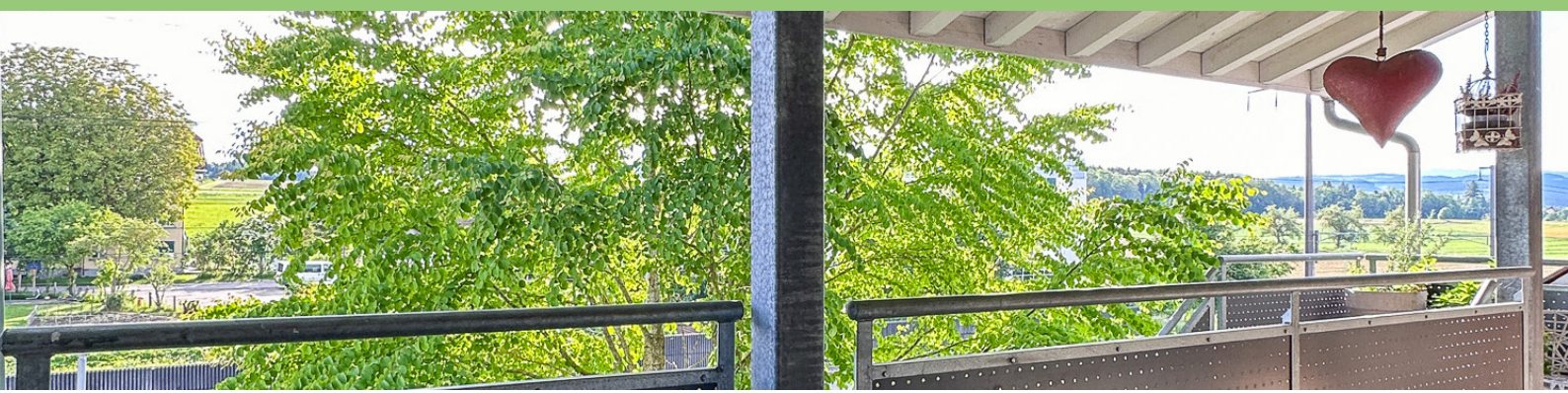
# 3 LAGE

Rubigen liegt rund 10 km südöstlich von Bern und ist eine kleine Agglomerationsgemeinde mit rund 3'000 EinwohnerInnen. Durch die gute Erschliessung mit dem öffentlichen und privaten Verkehr sowie durch das schöne Naherholungsgebiet entlang der Aare ist Rubigen eine beliebte Wohngemeinde. Sehenswürdigkeiten in Rubigen sind der Weiler Kleinhöchstetten (A) mit der Kirche aus dem 10. Jahrhundert sowie das Schloss Rubigen (B) aus dem 18. Jahrhundert. Weiterum bekannt ist auch das Konzert- und Kulturlokal „Mühle Hunziken“ (C) in rund 1 km Entfernung zur Liegenschaft. Rubigen liegt auf der Verkehrsachse Thun-Bern und Belp-Worb. Die Autobahnauffahrt Rubigen liegt in 1.4 km Entfernung (D). Bern erreicht man in 15 Fahrminuten, Thun in 17 Fahrminuten. Der Bahnhof Rubigen (E) liegt in 100 m Distanz zur Liegenschaft und bietet direkte Verbindungen nach Bern und Thun (22 bzw. 19 Minuten Fahrzeit).

In 350 m Distanz zur Liegenschaft liegt die Schule Rubigen (F) mit Kindergartenstufe und Primarschulstufe. Die Oberstufe befindet sich in Münsingen (2.8 km entfernt) und ist auf einem separaten Veloweg gut zu erreichen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (G) gibt es im Zentrum von Rubigen (Volg, Bäckerei, Märitladen, Blumenladen, Drogerie, Restaurants, Post, Coiffeur) in rund 150 m Distanz. Der Denner liegt in 800 m Distanz zur Liegenschaft (H).





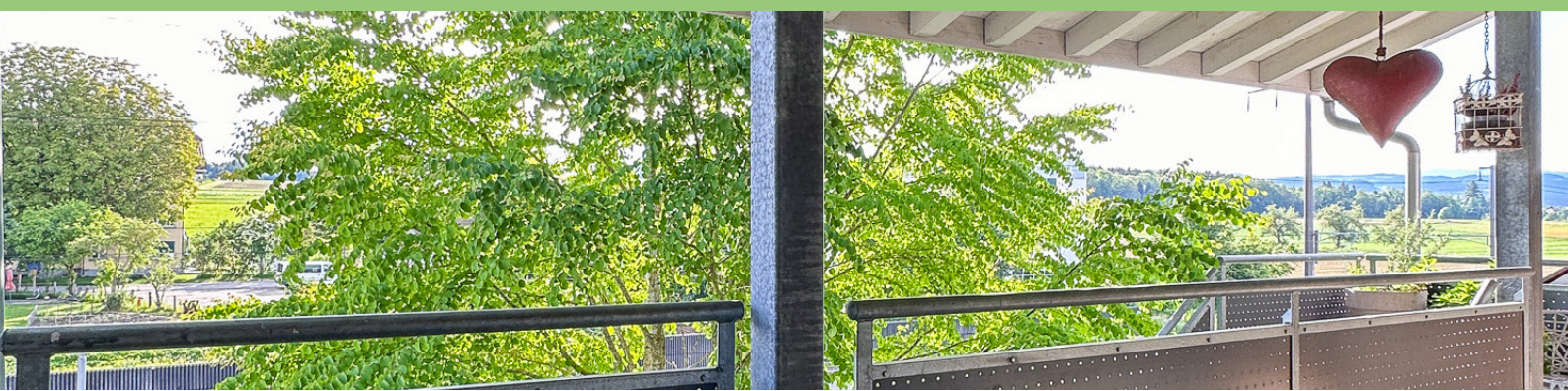


# 4 GRUNDBUCH EIGENTUMSWOHNUNG

Grundstücknummer	Nr. 1997-15
Grundstücksart	Sonderrecht an Wohnung im Dach- und Galeriegeschoss nordwest und Nebenräumen im Untergeschoss im Haus 2
Wertquote	63 / 1'000
Dominierte Grundstücke	keine
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (2002)</li><li>- Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes</li><li>- Stockwerkanteile verpfändet</li></ul>
Dienstbarkeiten	Stammgrundstück: <ul style="list-style-type: none"><li>- (L) Gewerbebeschränkung zug. GS Nr. 153 (1893)</li><li>- (L) Wasserdurchleitung zug. GS 1201 (1908)</li><li>- (L) Druckleitungsrecht zug. GS Nr. 90 (1912)</li><li>- (L) Grenzanbaurecht für einstöckige unbewohnte Nebenbauten zug. GS Nr. 436 (2002)</li><li>- (R) Überbaurecht zul. GS Nr. 436 und 2029 (2002)</li><li>- (R) Überfahrrecht zul. GS Nr. 436 (2002)</li></ul>
Grundlasten	keine
Vormerkungen	keine

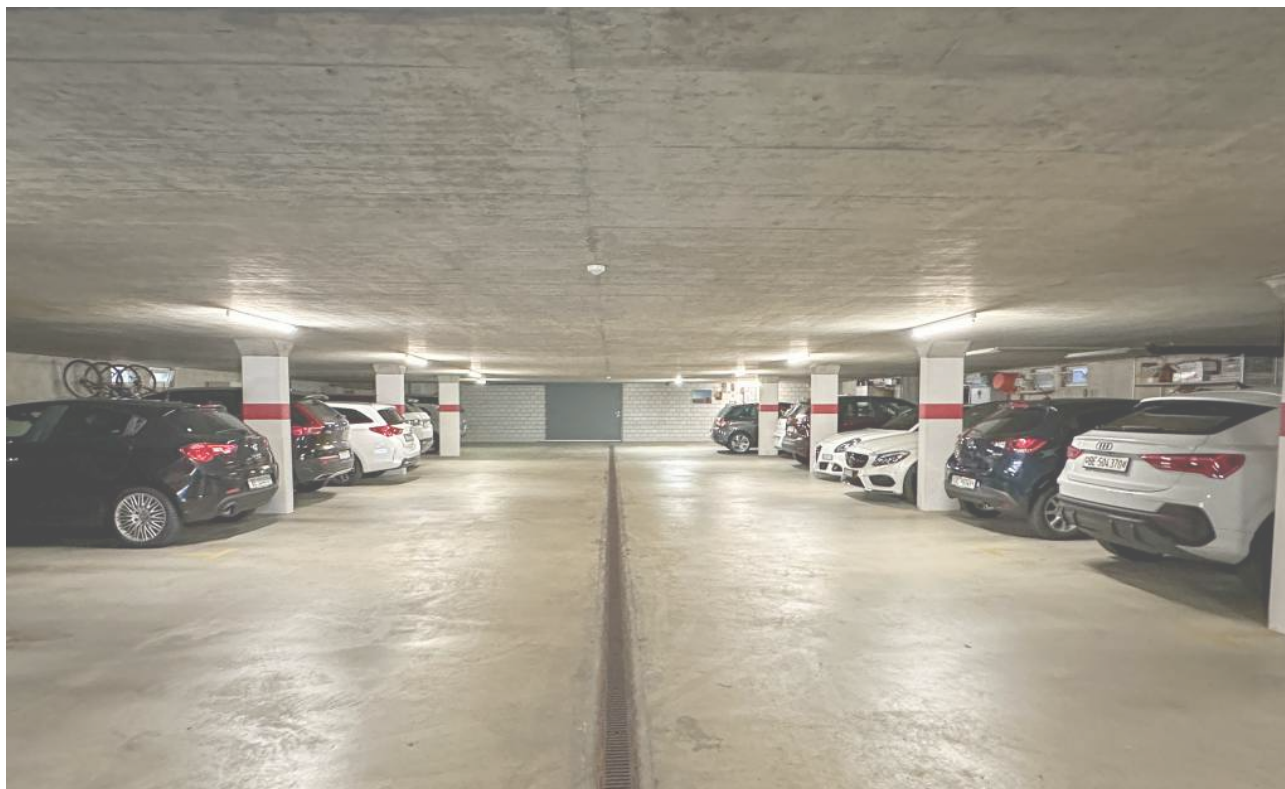




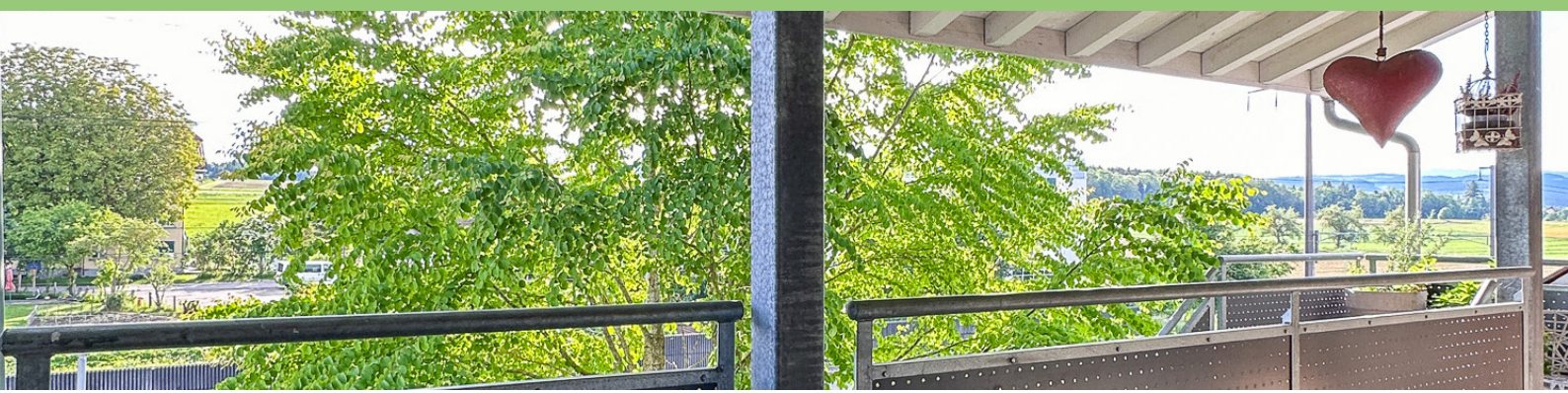


# 5 GRUNDBUCH EINSTELLHALLENPLATZ

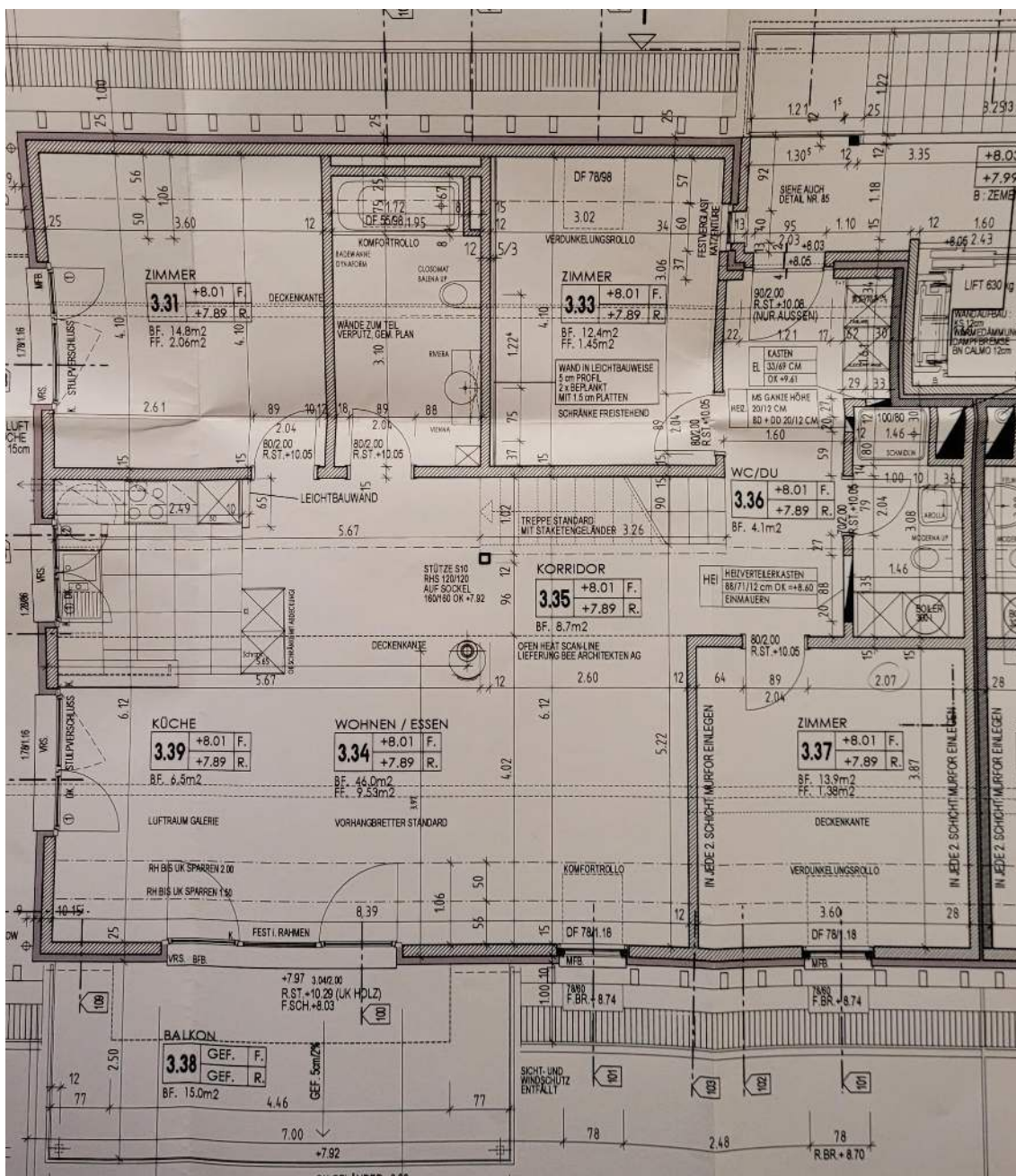
Grundstücknummer	Nr. 1997-17-9
Grundstücksart	Miteigentum
Wertquote	4 / 1'000
Dominierte Grundstücke	keine
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (2002)</li><li>- Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes</li><li>- Nutzungs- und Verwaltungsordnung</li><li>- Miteigentumsanteile verpfändet</li></ul>
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	keine
Vormerkungen	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts





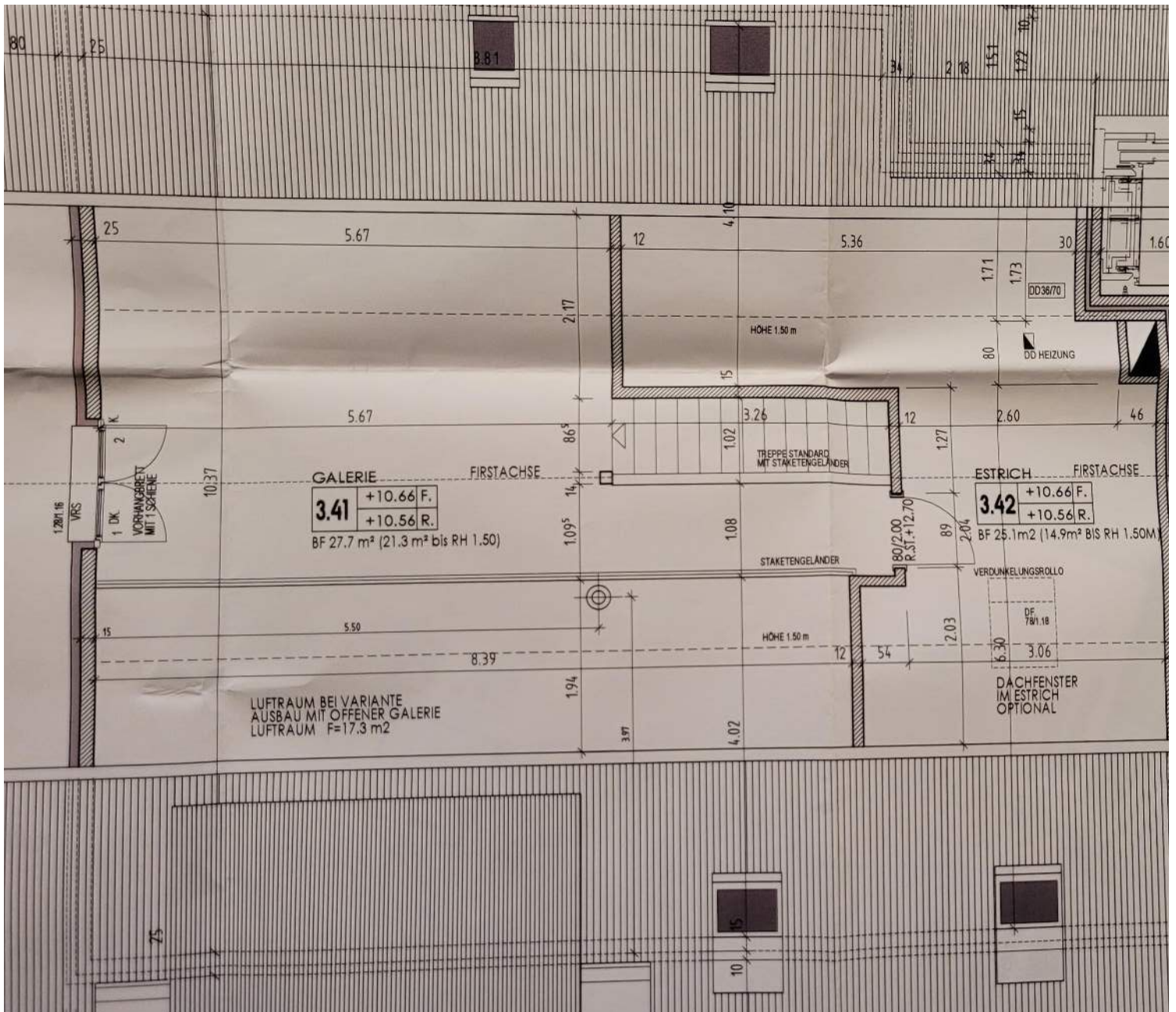
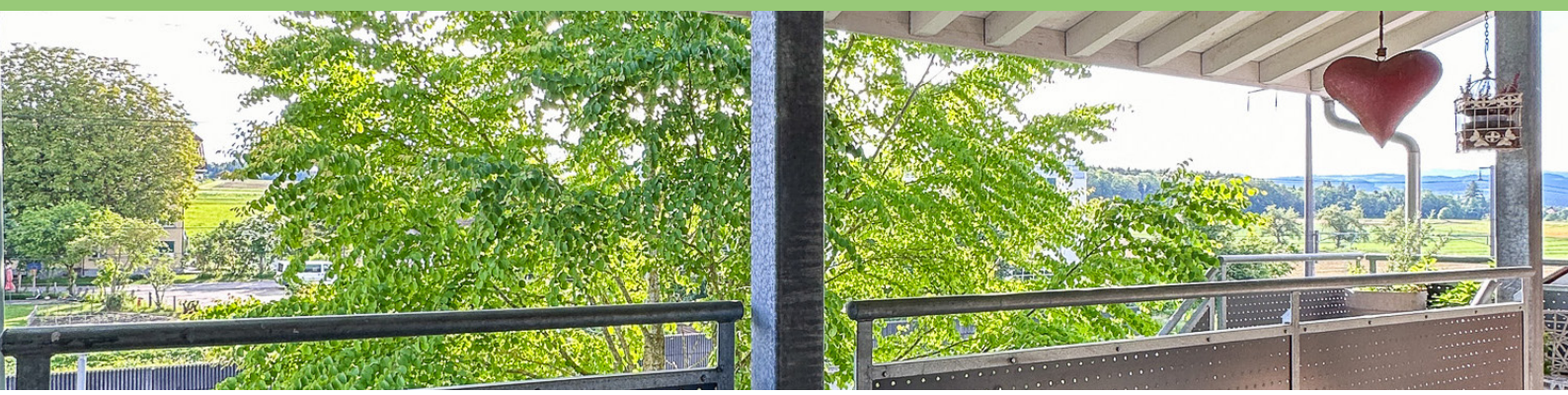


# 6 PLÄNE



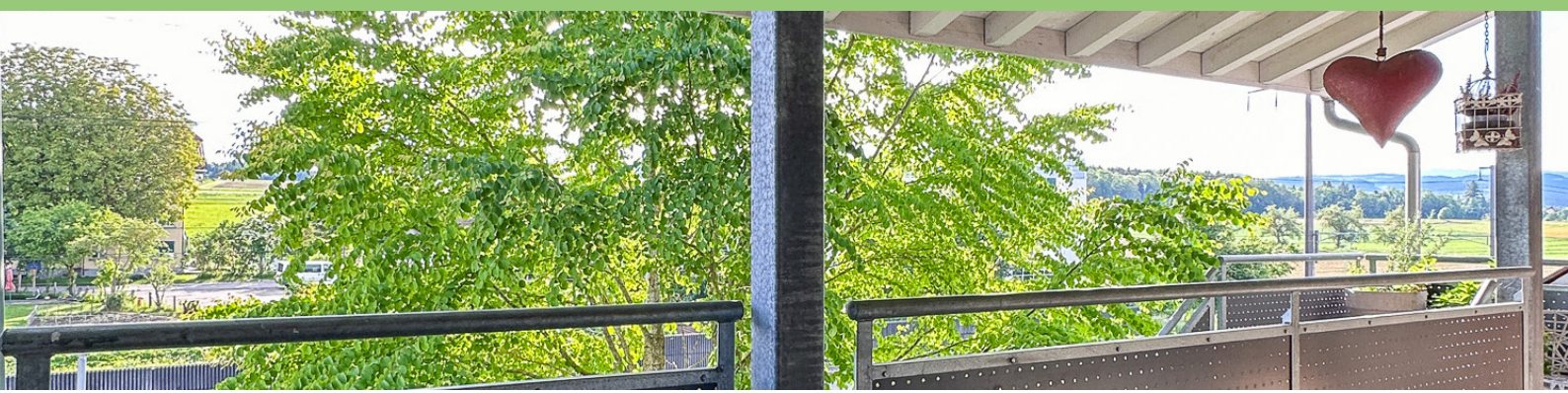
Grundriss Dachgeschoss





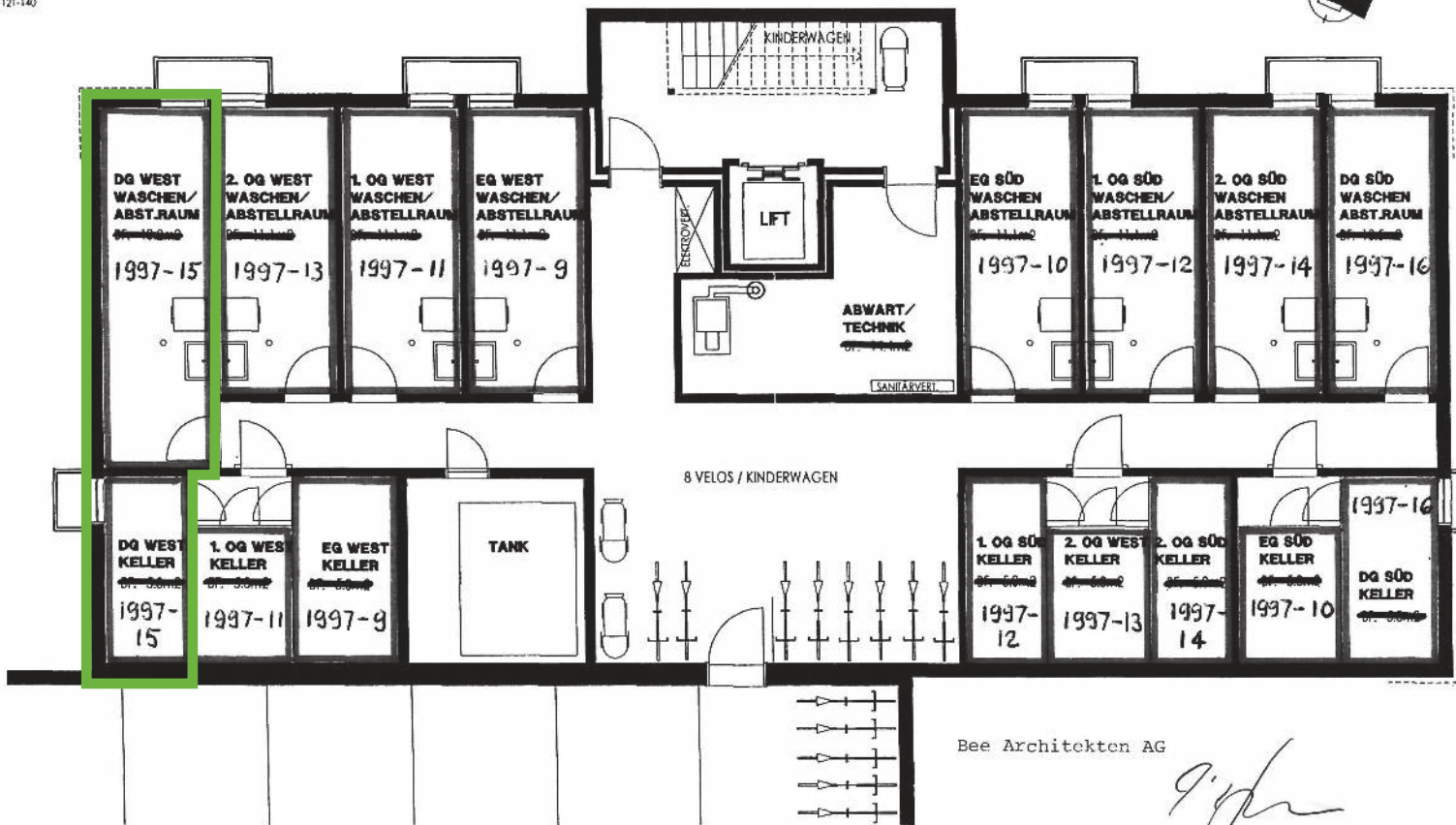
Grundriss Galeriegeschoss





28.MAI 2002/KA  
TB. 121-140

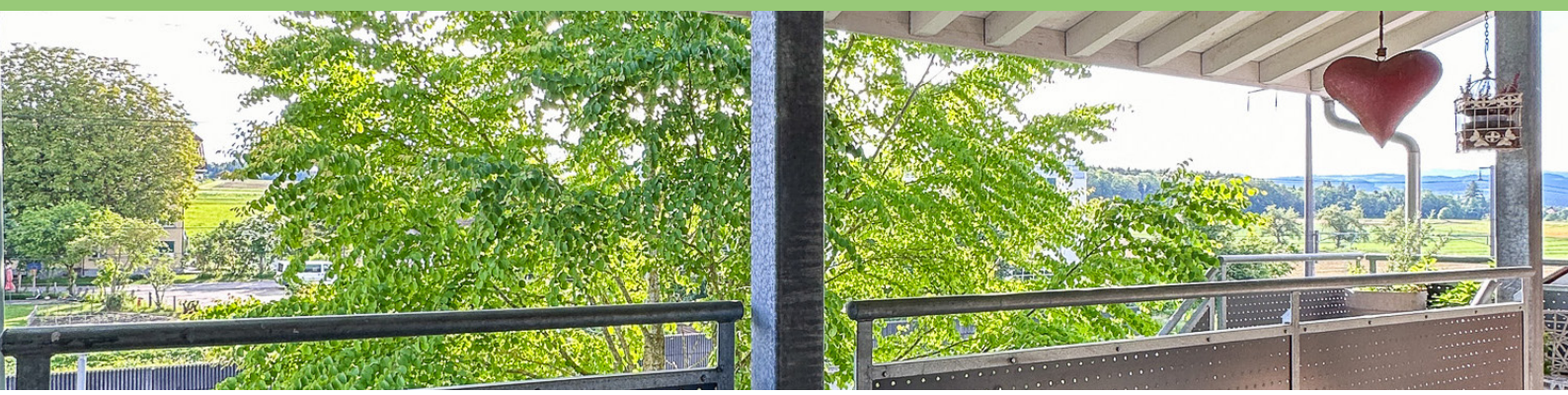
### UNTERGESCHOSS 1:100 HAUS 2



Bee Architekten AG

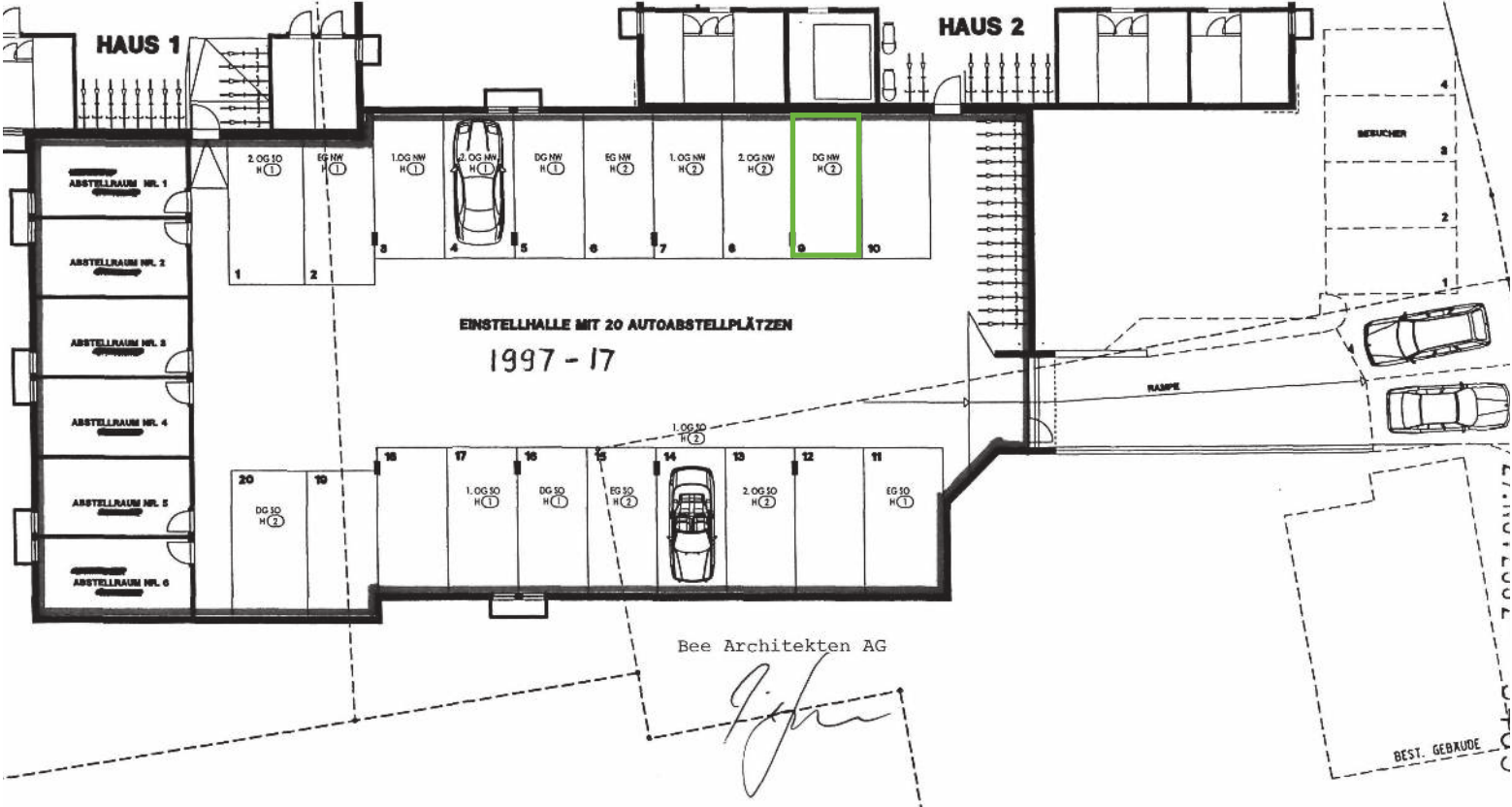
BEE ARCHITECTEN AG BAHNHOFSTRASSE 9 3436 ZOLLBRUCK TEL. 034/496 82 61 FAX. 034/496 74 66





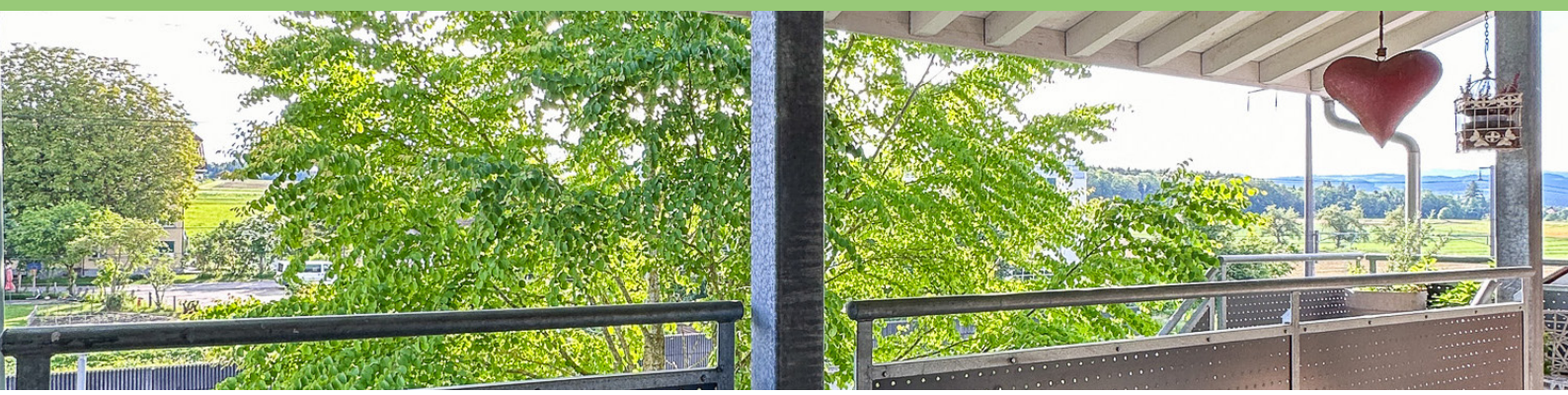
28.MAI 2002/KA  
TB. 121-140

Nr. 1  
**EINSTELLHALLE**



BEE ARCHITECTEN AG BAHNHOFSTRASSE 9 3436 ZOLLBRÜCK TEL. 034/496 82 61 FAX. 034/496 74 66

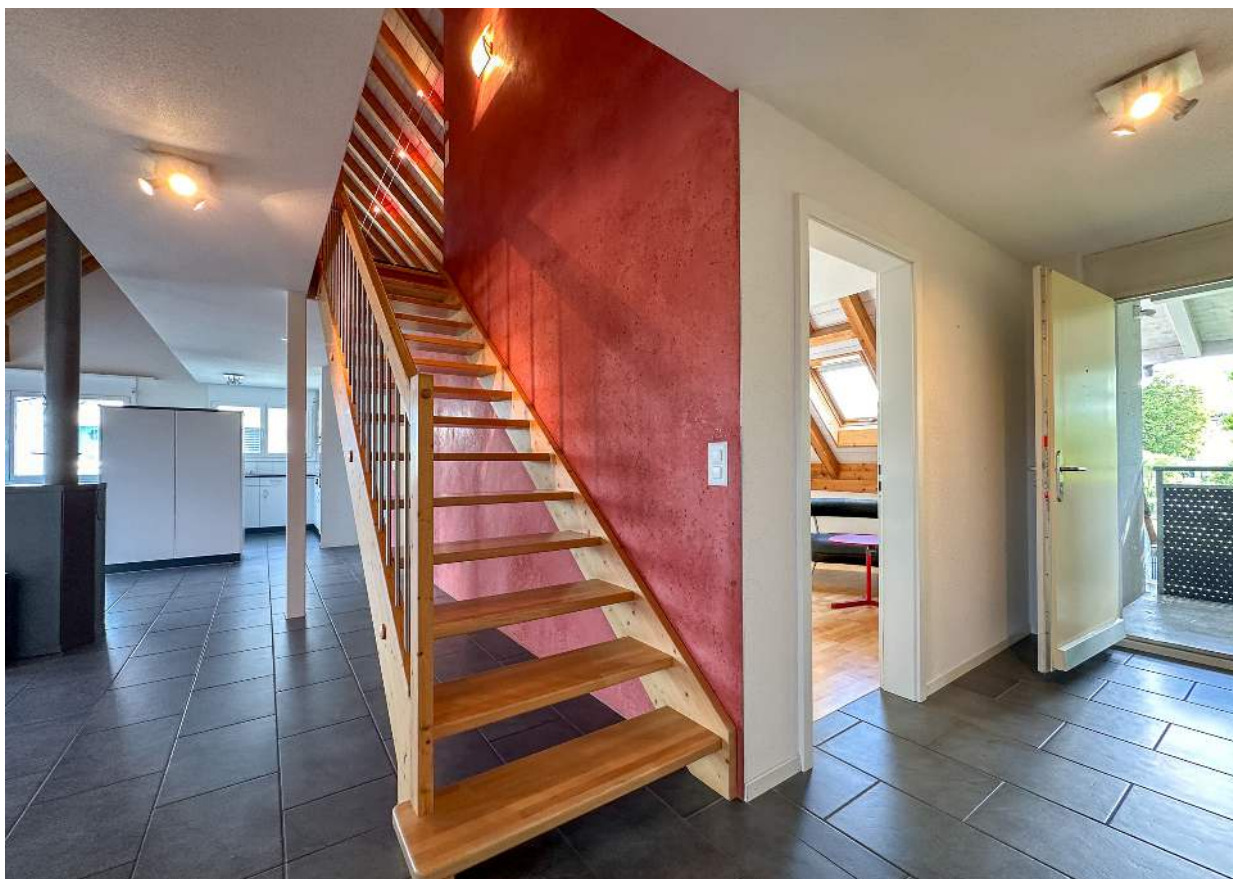
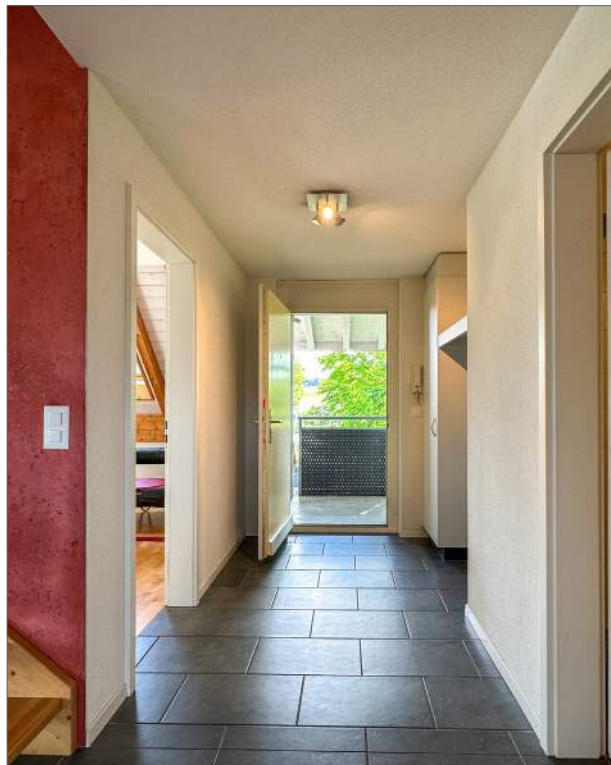
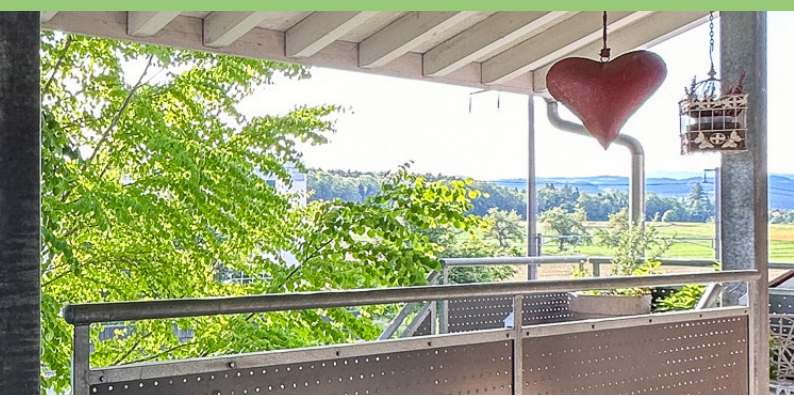
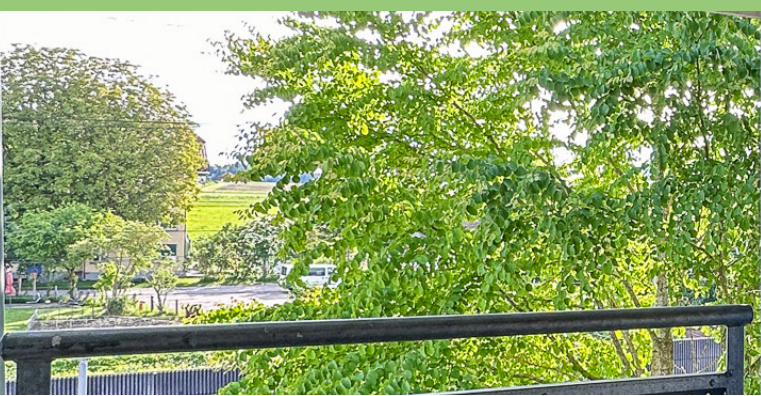




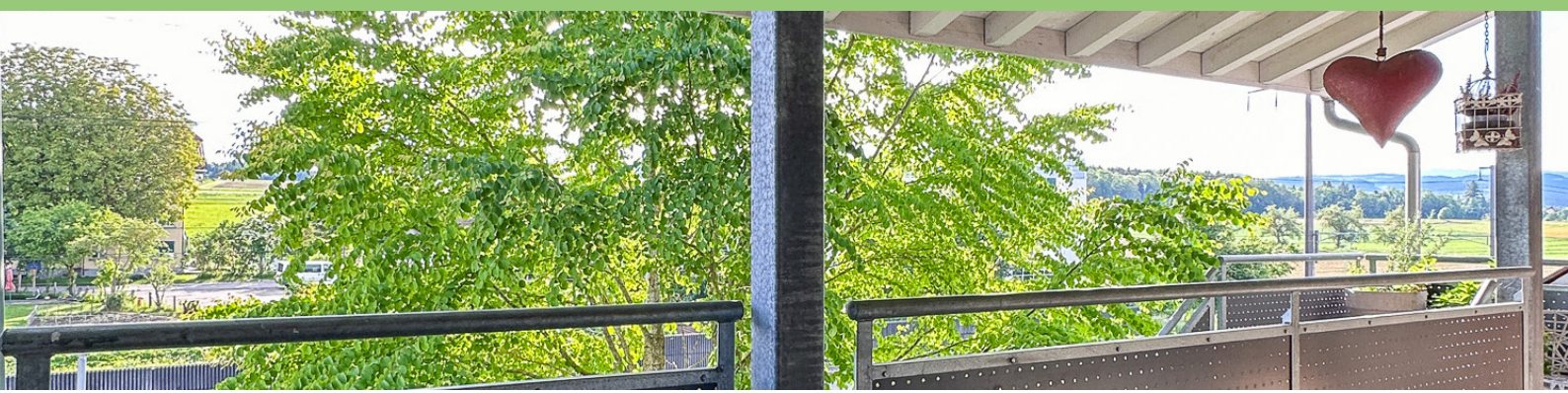
# 7 IMPRESSIONEN





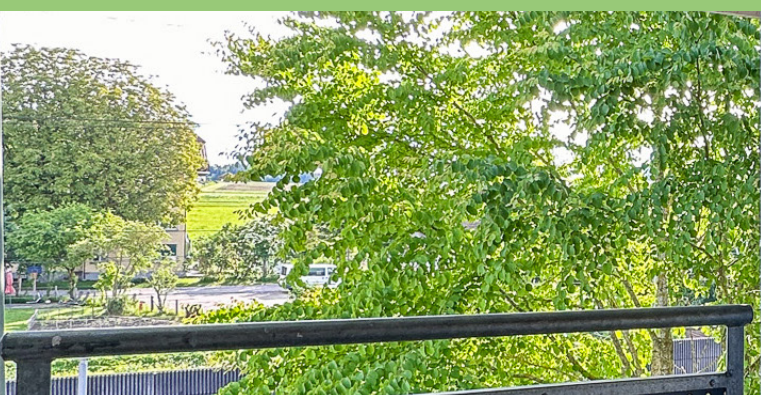




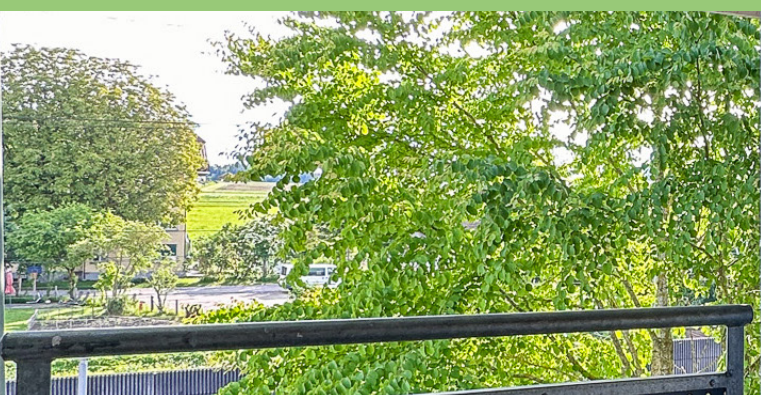


Offenes Wohn- / Esszimmer / Küche

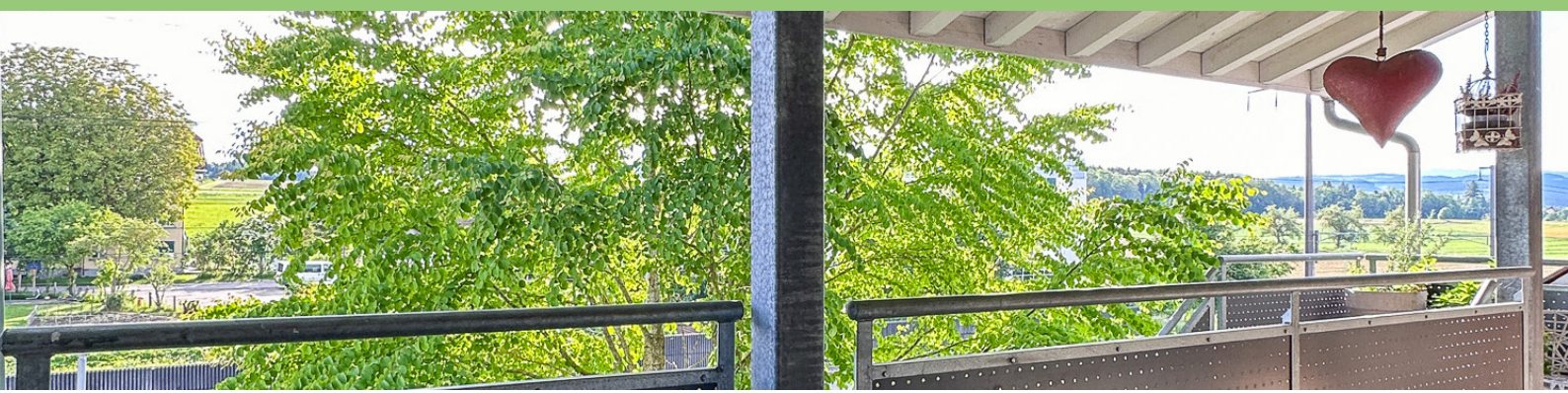






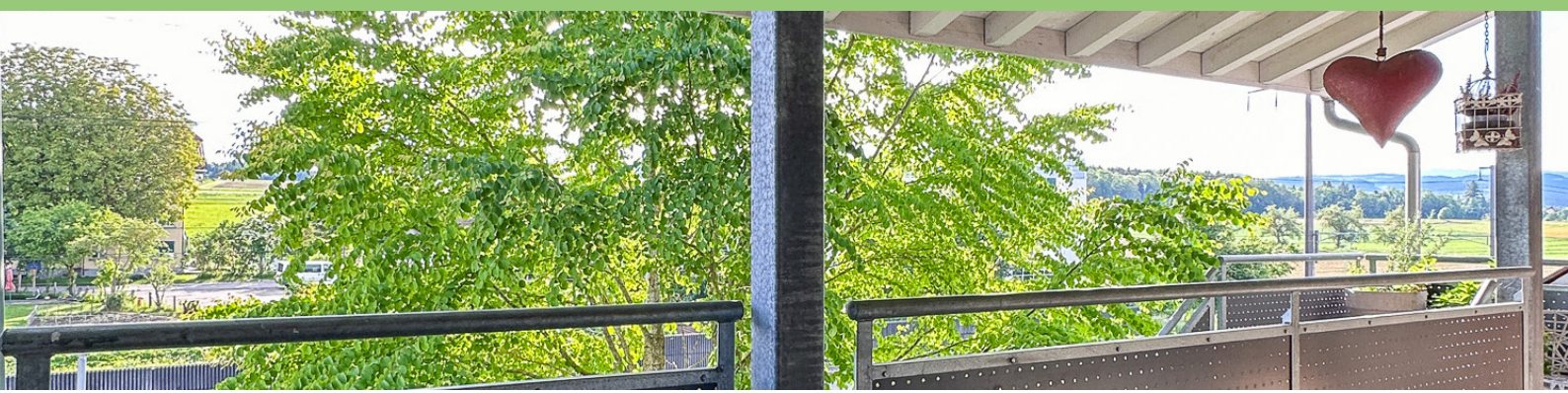






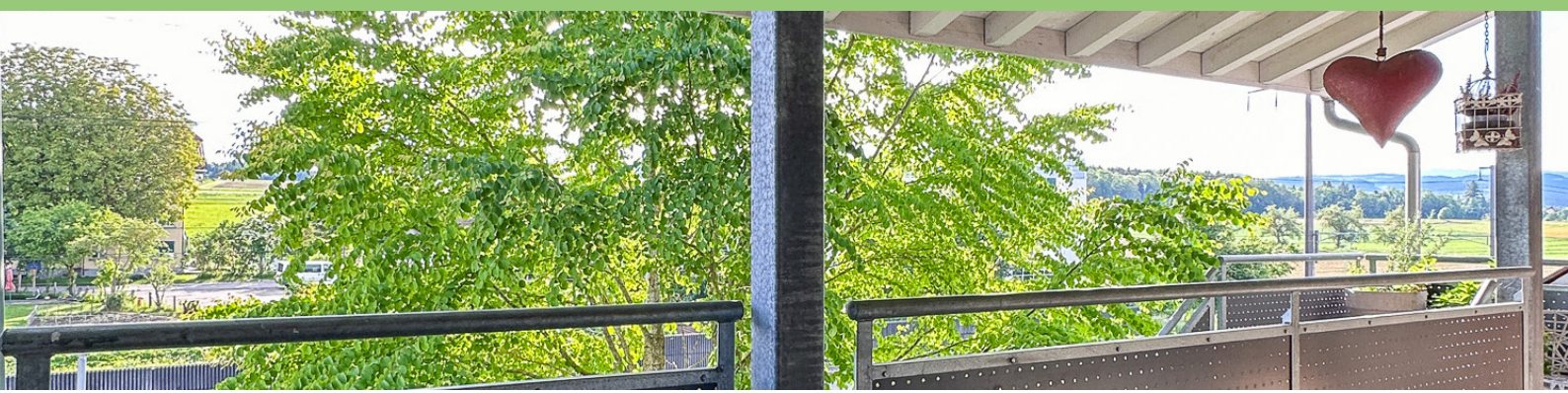
Dachgeschoss mit offenem Bereich und Zimmer





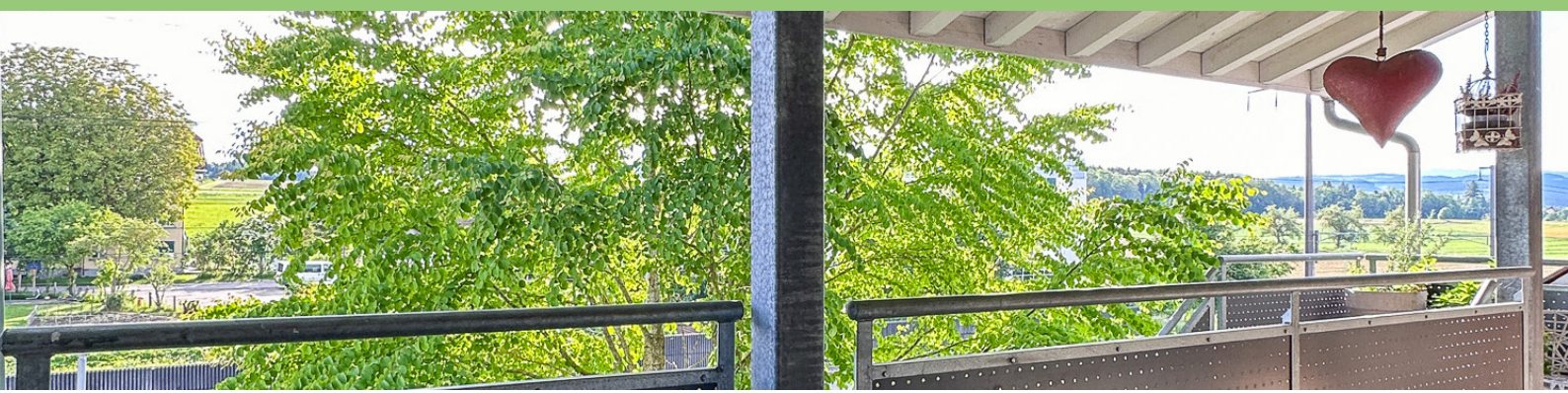
offener Galeriebereich



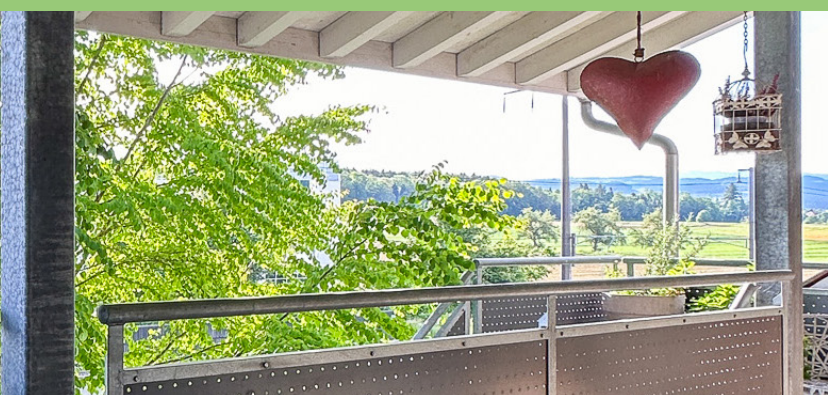
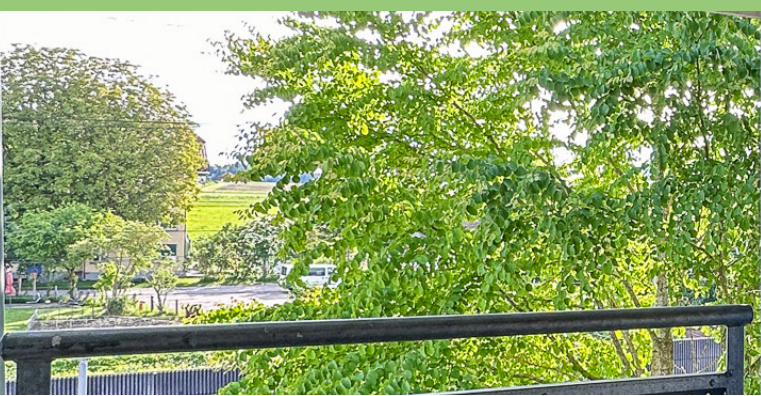


grosses Schlafzimmer

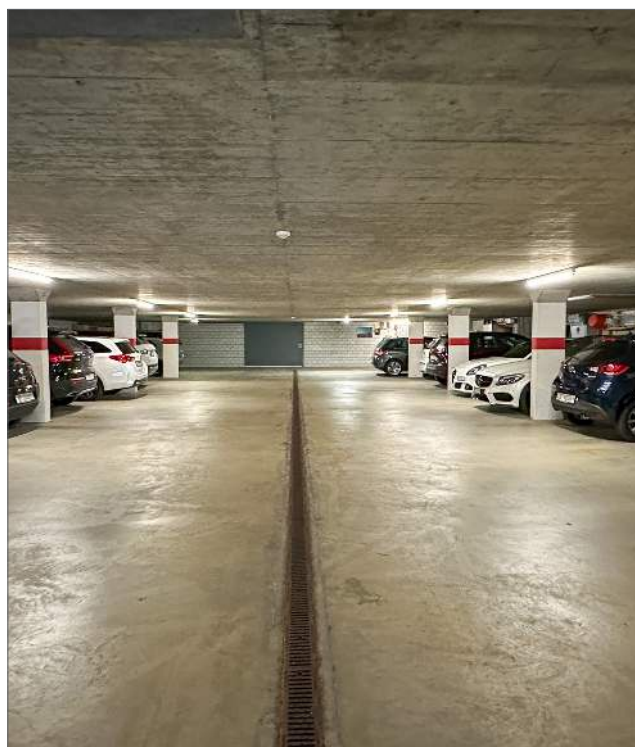
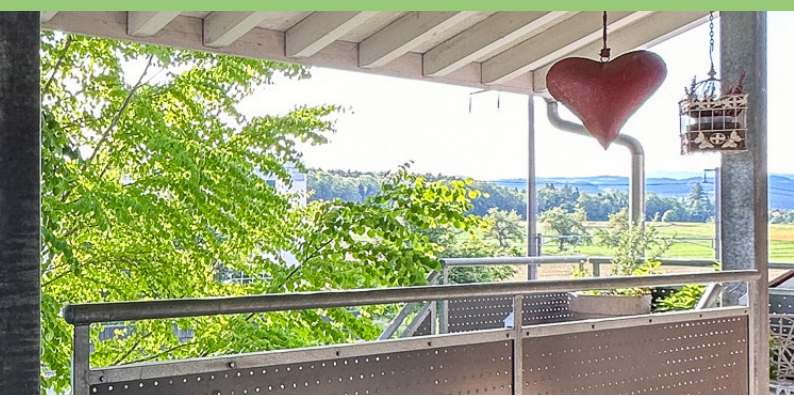
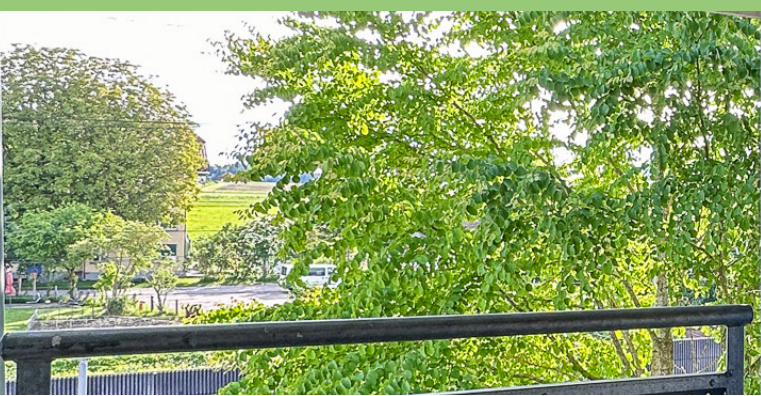






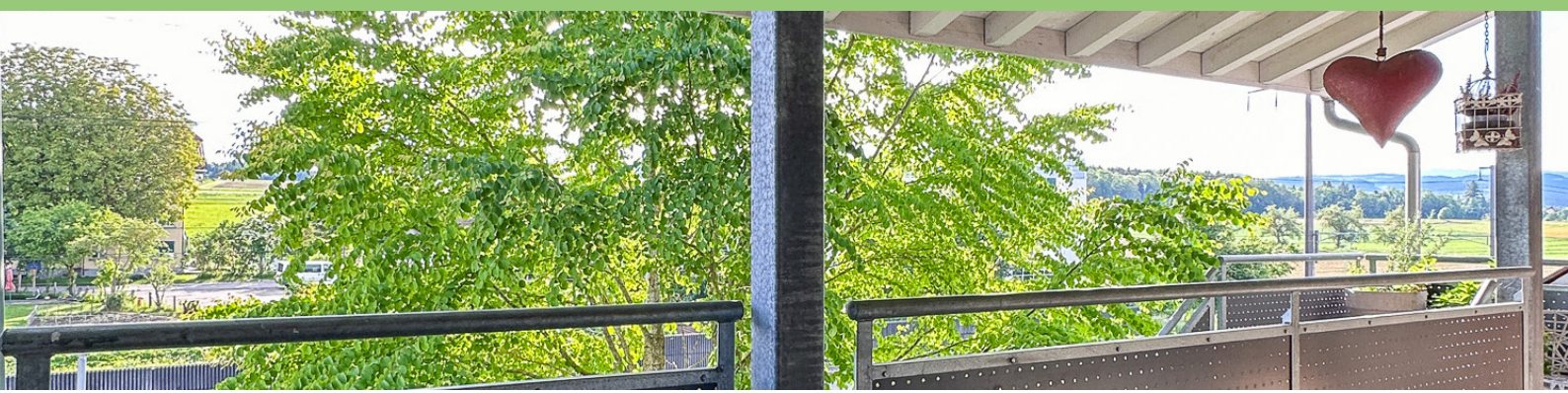




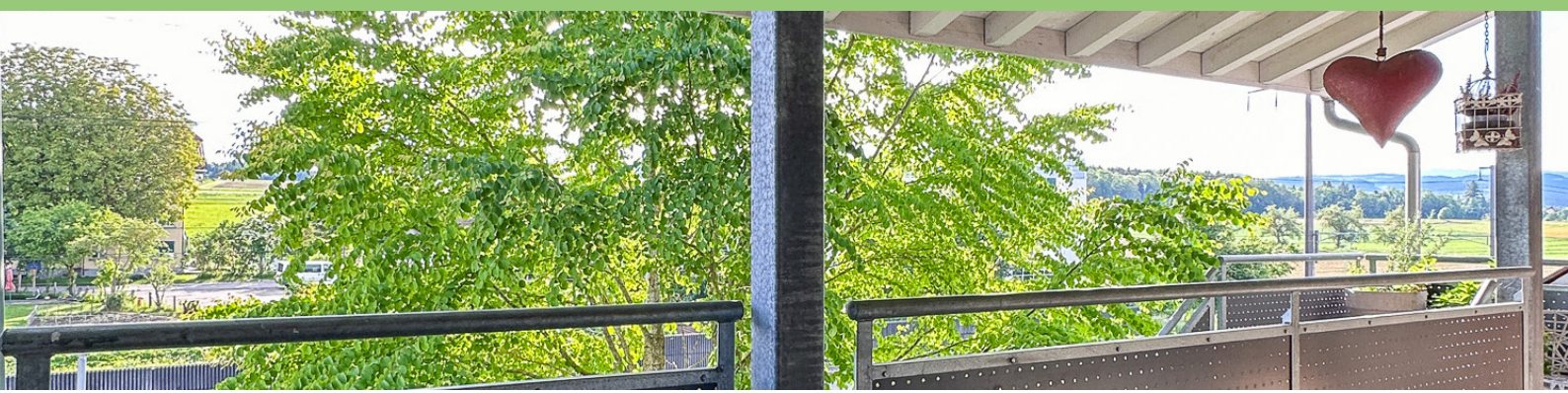


Keller- und Allgemeine Räumlichkeiten im Untergeschoss

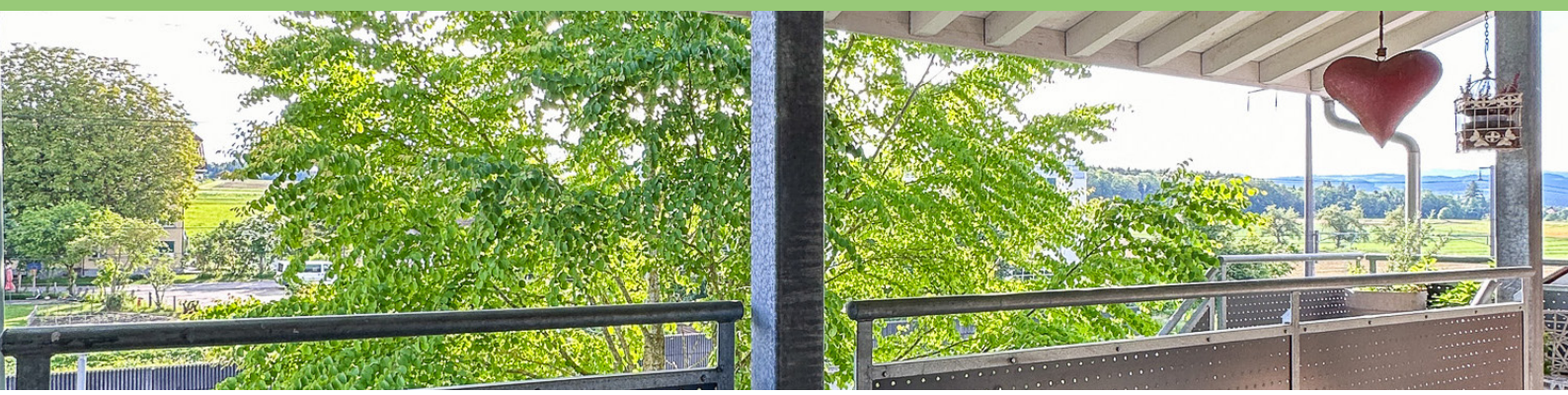




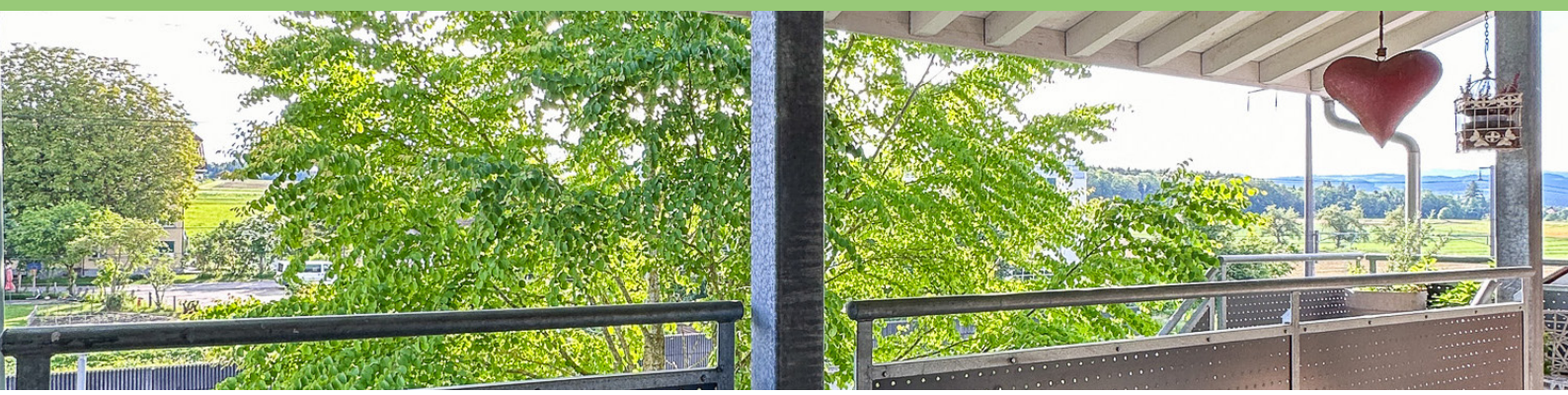




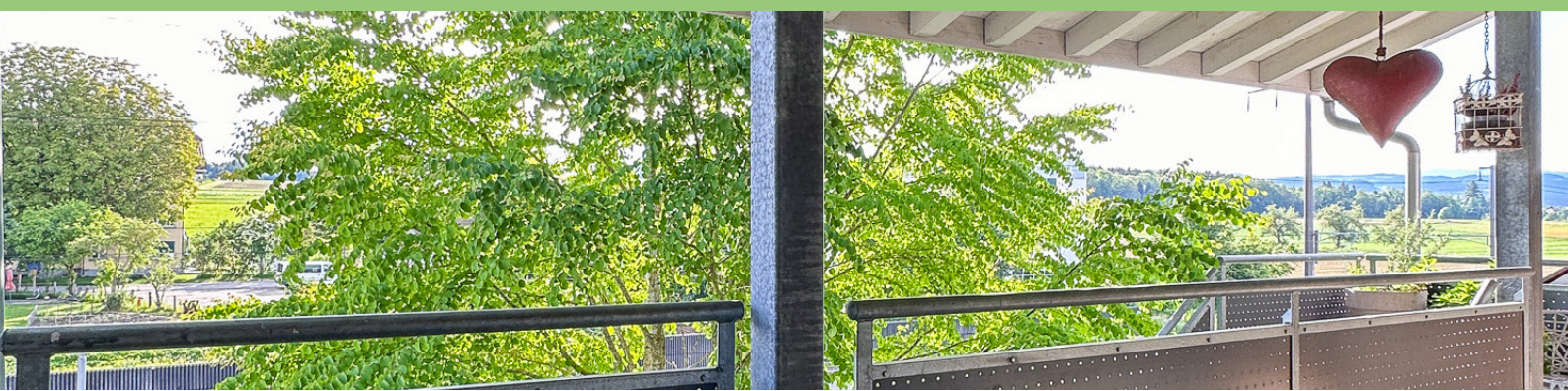








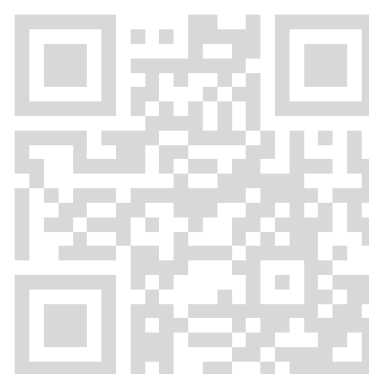




# 8

## KONTAKT

Richtpreis	CHF 880'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Michel Wyss Andrea Walther Christoph Krebs Nadia Wyss