



REIHENHAUS MIT GARTEN

HOFSIEDLUNG DORFMATTE RUBIGEN





1

HIGHLIGHTS

140 m²

Wohnfläche

161 m²

Grundstücksfläche

Reihenhaus

Das schöne Eigenheim ist ein modernes Reihenhaus mit Baujahr 2001 an ruhiger und doch zentraler Wohnlage in Rubigen. Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss und ist ganzflächig unterkellert. Der Grundriss ist sehr ansprechend; das Erdgeschoss ist offen gehalten und beherbergt neben dem Eingangsbe-
reich (11 m²) eine stilvolle und helle Küche (11 m²) mit einer grossen Schiebetüre zum Hausvorplatz, der in den grossen Hofbereich der Siedlung übergeht, sowie einen grossen offenen Wohn-/Essbereich (32 m²) mit Schwedenofen auf der privaten Gartenseite mit der gedeckten Holzterrasse. Die Erschliessung der Geschosse befindet sich in der Gebäudemitte, was die offene Fläche geschickt strukturiert. Im Obergeschoss befinden sich zwei Nasszellen - einmal mit Badewanne (6 m²) und einmal mit Dusche (3 m²) - sowie drei Schlafzimmer à je 11 m². Alle Zimmer verfügen über grosse bode-
nebe Fenster mit schönem Blick ins Quartier. Zwei weitere Zimmer (16 und 18 m²) be-
finden sich im Dachgeschoss und sind durch die Dachflächenfenster sowie dem hohen Dachraum luftig und wunderbar hell. In den Obergeschossen wurden 2010 hochwertige Parkettböden verlegt, die gut mit den Sichtbacksteinwänden harmonisieren. Geheizt wird mit einer Fernwärmeheizung (Raumwärme und Warmwasser). Im Untergeschoss befindet sich die Waschküche (10 m²), ein Kellerraum (11 m²) und ein grosser offener Kellerraum / Werkstatt (40 m²). Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren gut unterhalten (Details siehe Kapitel 2) und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Zur Liegenschaft gehört ein gedeckter Aussenabstellplatz (Platz für ein Fahrzeug). Die Liegenschaft befindet sich im Baurecht. Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde Rubigen. Das Baurecht läuft noch bis zum 31.12. 2049. Der Baurechtszins beläuft sich CHF 1'920.- pro Jahr.

Grundstück

Das Grundstück ist 161 m² gross und besteht aus einem gedeckten Hausvorplatz à ca. 20 m² Fläche sowie einem schönen eingefriedetem Garten auf der Südostseite à rund 55 m² Fläche. Direkt vor dem Wohn-/Esszimmerbereich befindet sich eine grosszügige, leicht erhöhte Holzterrasse, die mit einem Glasdach überdeckt ist. An der Grundstücksgrenze befindet sich eine Gartenpergola, die üppig bewachsen ist und so der Liegenschaft viel Privatsphäre verleiht. Zudem ist der Garten schön bepflanzt mit einem grossen Feigenbaum, einem Hibiskus, einer Weintraube, Ziergräsern, Pfingstrosen und einem Apfelspalier.

Dorfmatte

Die Hofsiedlung Dorfmatte wurde 2001/2002 mit klar gegliederten privaten und gemeinschaftlichen Bereichen erstellt. Die Ausführung ist sehr gelungen; 11 Reihenhäuser umschliessen eine gemeinschaftlichen Hofbereich mit Sitzgelegenheiten, Ping-
pong-tisch etc. Zudem gehört zu den gemeinschaftlichen Bereichen ein Fussballplatz, ein Containerplatz, Besucherparkplätze, zwei abschliessbare Veloabstellräume/Disponi-
belräume und eine gemeinsame Briefkastenanlage.

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Dorfmatte 513
3113 Rubigen

Richtpreis

CHF 1'050'000.-

Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 2003
Grundstücksfläche: 161 m²
Amtliche Werte: CHF 427'600.- (Wohnhaus)
CHF 9'460.- (Carport)

Grundpfandrechte

2 Namen-Papier-Schuldbriefe *
im Wert von CHF 600'000.-
* Die Schuldbriefe werden unbelehnt
übergeben

Eigenmietwerte

Bund: CHF 17'090.- (Wohnhaus)
Kanton/Gemeinde: CHF 14'530.- (Wohnhaus)
Bund: CHF 410.- (Carport)
Kanton/Gemeinde: CHF 350.- (Carport)

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 747'800.-
letzte Schätzung: 2017
Kubatur: 825 m³

Liegenschaftskosten

Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'000.-
Betriebs- & Unterhaltskosten: CHF 4'000.-
Kosten Carport: CHF 200.-
Kosten Siedlung: CHF 500.-
Baurechtszins: CHF 1'920.-
Liegenschaftssteuer: CHF 428.-

Haustechnik

Raumwärme: Fernwärmeheizung, Verteilung
mittels Bodenheizung, verbrauchsabhängige
Verteilung (Zähler)
Warmwasseraufbereitung: zentraler Boiler
(mittels Fernwärme), Standort Keller

Unterhaltsarbeiten

- 2026 Ersatz Glasdach Haustüre
- 2022 Ersatz Spültischmischer Küche
- 2019 Installation Holzterrasse Garten
- 2018 Ersatz Lamellenstoren grosses Zimmer
im OG
- 2015 Ersatz Abschwaschmaschine
- 2013 Gartenumgestaltung, Ersatz Wasch-
maschine
- 2012 Installation Plissée-Storen 1.OG
- 2011 Installation Entkalkungsgerät
- 2010 Erneuerung Bodenbeläge Oberge-
schosse (Parkettböden), Einbau-
schränke grosses Zimmer OG und
Bad. Ersatz Duschtrennwand
- 2009 Einbauschränk kleines Zimmer OG
- 2008 Installation Plissée-Storen Wohnzim-
mer

Altlastenkataster / Gefahrenkarte

Keine Einträge

Baurecht

Die Liegenschaft befindet sich im Baurecht.
Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde
Rubigen. Das Baurecht läuft noch bis zum
31.12. 2049. Der Baurechtszins beläuft sich
CHF 1'920.- pro Jahr.



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 800 m 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 500 m Distanz zur Liegenschaft und bietet direkte Verbindungen nach Bern und Thun (16 bzw. 17 Minuten Fahrzeit).

In 700 m Distanz zur Liegenschaft liegt die Schule Rubigen (F) mit Kindergarten- 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, Märtiladen, Blumenladen, Drogerie, Restaurants, Post, Coiffeur) in rund 350 m Distanz. Der Denner liegt in 600 m Distanz zur Liegenschaft (H).



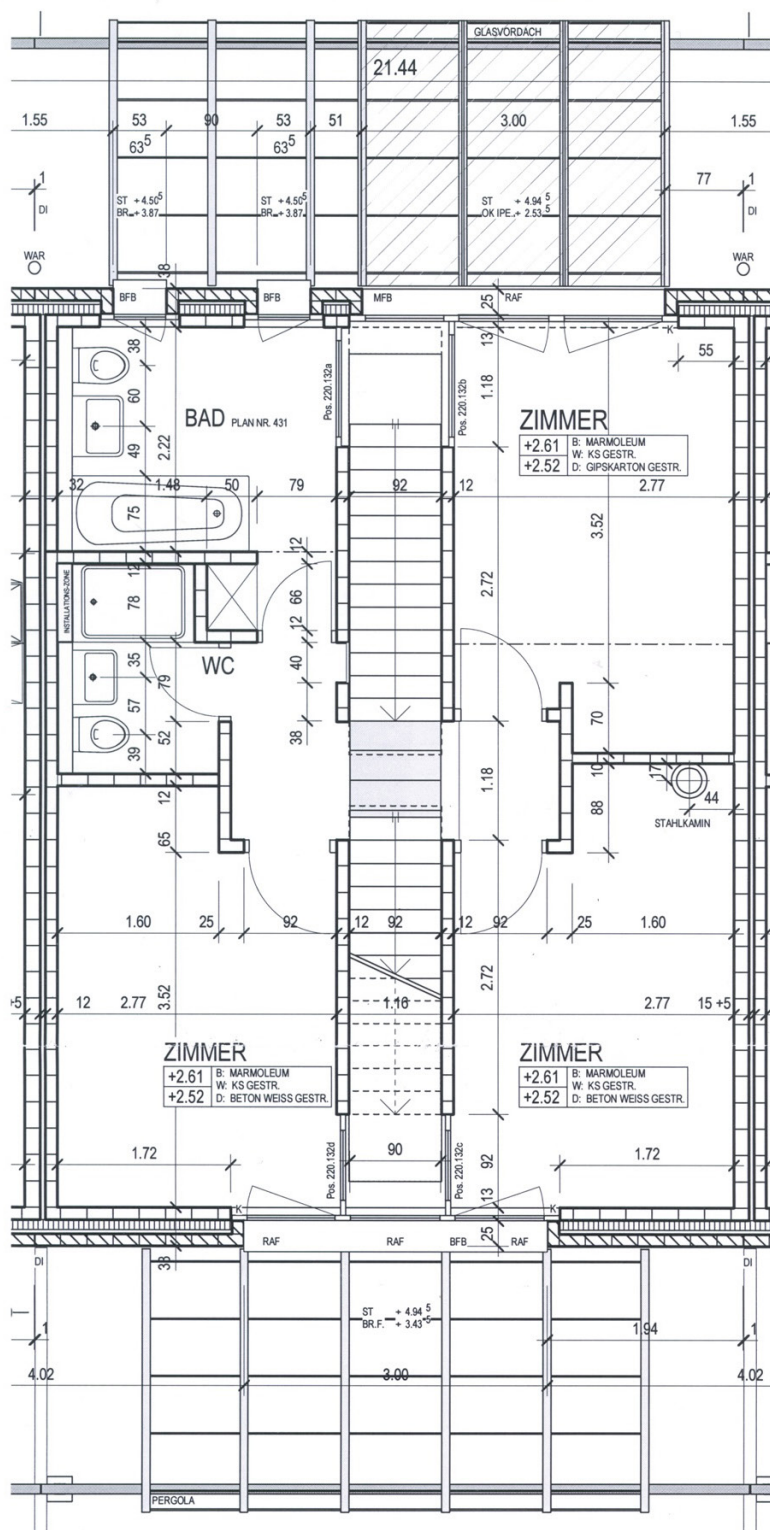


4 GRUNDBUCH

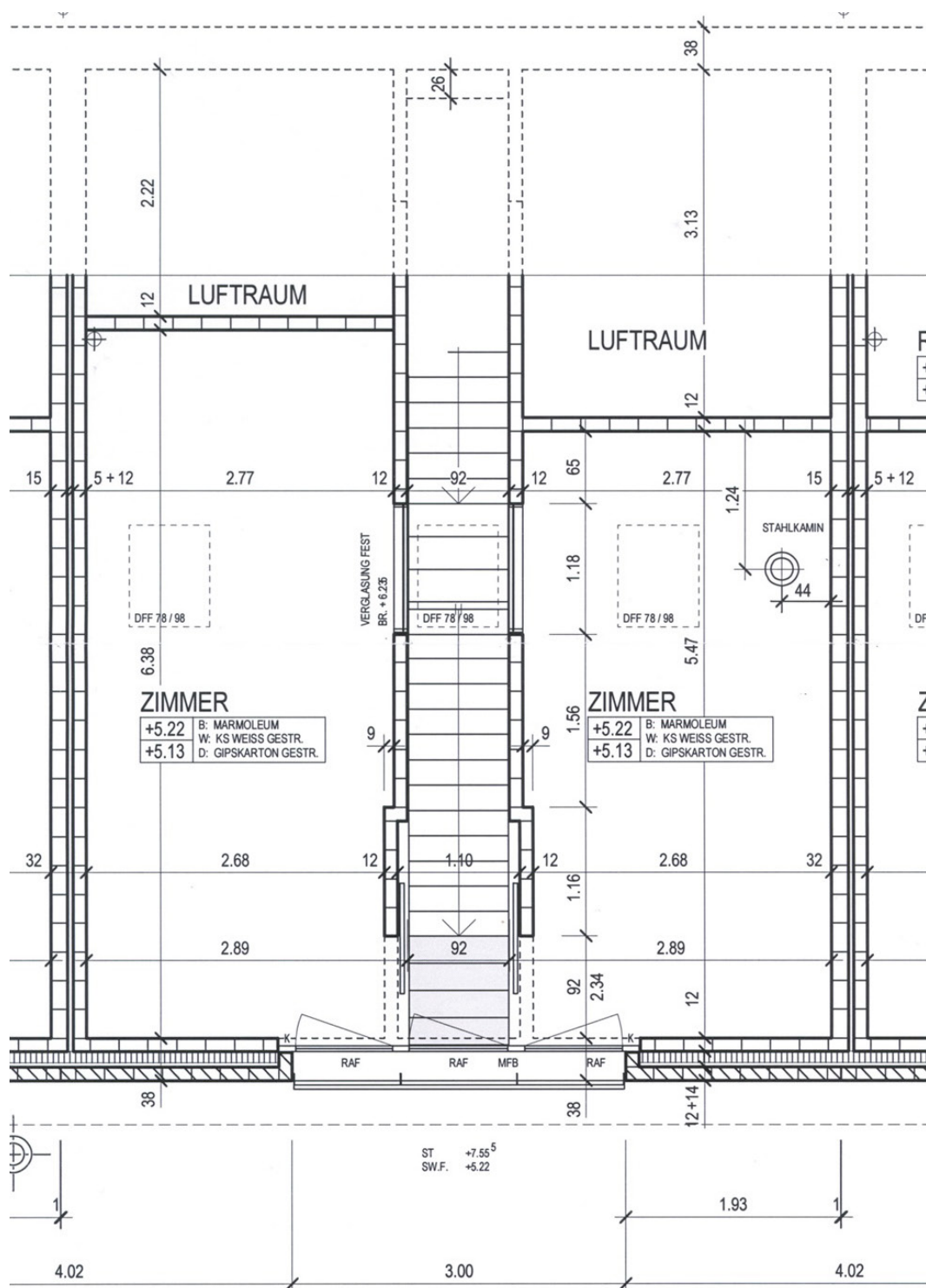
Grundstücksnummern	GS Nr. 2017 (Selbständiges und dauerndes Recht) (GS Nr. 2003: Bodengrundstück)
Dom. Grundstücke	Auf GS Nr. 2017: keine Auf GS Nr. 2003: GS Nr. 2014 (Anteil 1/12) (Gemeinschaftsparzelle)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Vereinbarung betreffend Heimfall
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	auf GS Nr. 2017: keine auf GS Nr. 2003: (L) Gestaltungsbeschränkung zug. GS Nr. 2014. (2000) (L) Baurecht bis 31.12.2049 zug. GS Nr. 2017 (2000)



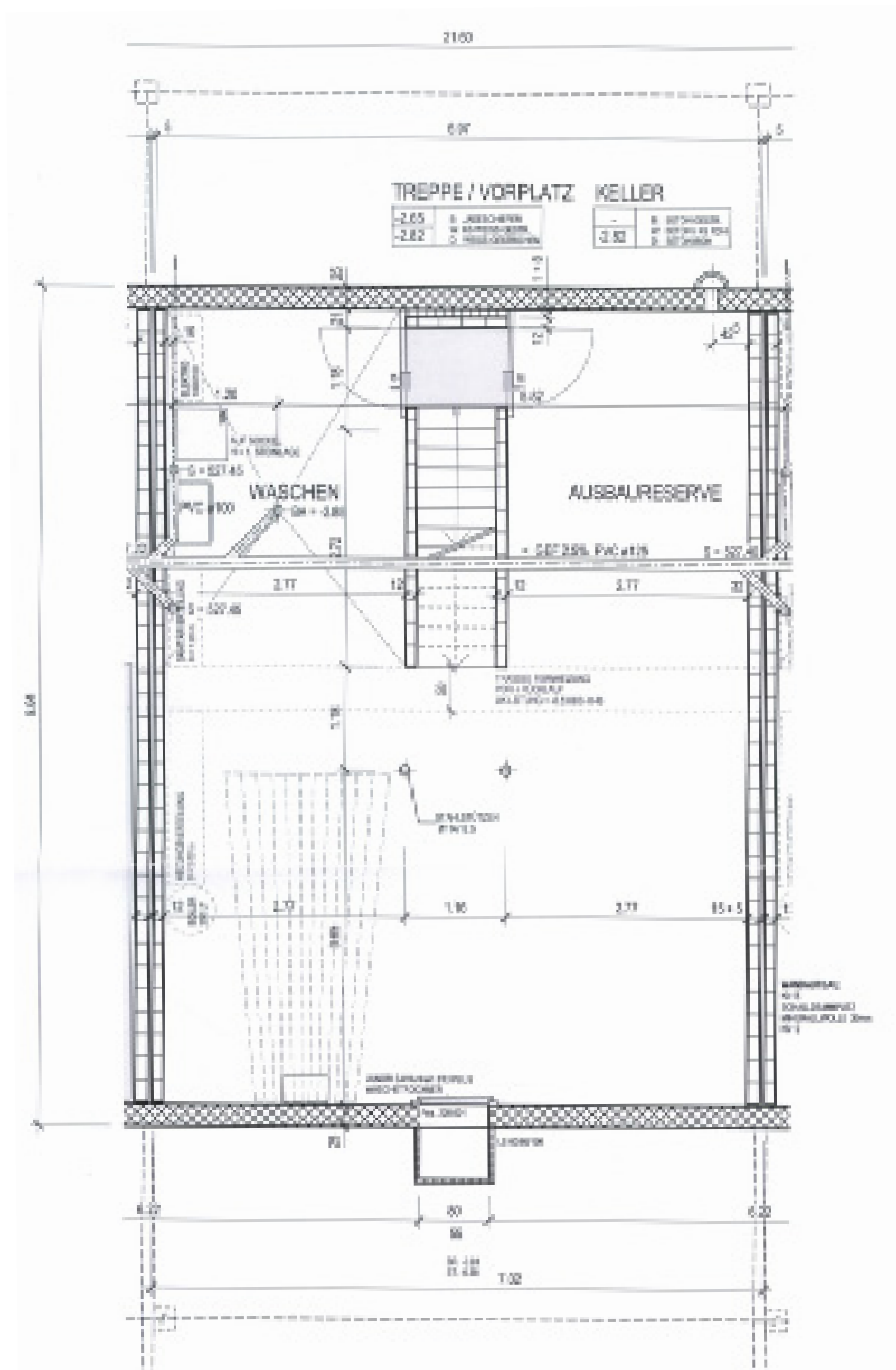




- 7 -



- 8 -



- 9 -



6 IMPRESSIONEN















































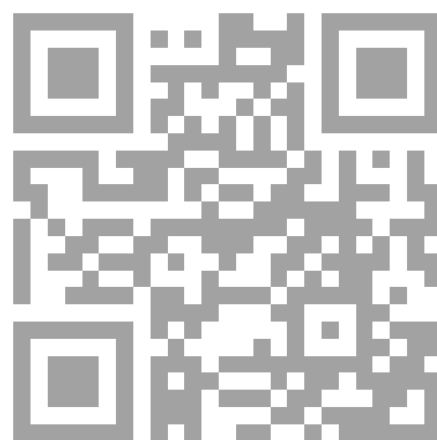




7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'050'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	+41 31 534 00 14
Besichtigung	wie kommuniziert



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs