



STILVOLLE EIGENTUMSWOHNUNG AN SCHÖNER AUSSICHTSLAGE IN RÜFENACHT



wyss  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | [Immobilienverkauf](#) | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



1 HIGHLIGHTS

100 m² Wohnfläche
9 m² halbedeckter Balkon mit Fernsicht

Eigentums- wohnung

Die stilvolle 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung liegt an wunderbarer Aussichtslage in Rüfenacht in einem 6-Parteienhaus mit Baujahr 1998. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und verfügt über einen ansprechenden Grundriss mit grosszügigem offenen Wohn-/Essbereich, ebenfalls offener Küche (total 44 m²) sowie angrenzendem Balkon mit bodenebenen Fensterfronten. Der halbedeckte Westbalkon ist vom Wohnbereich wie vom Essbereich/Küche aus zugänglich und bietet eine wunderbare Fernsicht Richtung Alpenbogen. Im zentralen Teil der Wohnung befindet sich ein Zimmer (13.5 m²) mit einer grosszügigen Schiebetüre, das entweder als erweiterter Wohnbereich / Büro oder als vollwertiges Zimmer genutzt werden kann. Zwei weitere Zimmer (14 und 12 m²) sowie das Badezimmer (7.5 m²) mit Badewanne liegen auf der Ostseite. Im Zentrum der Wohnung befindet sich das Entrée mit Garderobe, eine Gäsetoilette sowie ein praktisches Reduit. Die Gäsetoilette und das Reduit sind mit einer Schiebetüre verbunden. Die Wohnfläche beläuft sich auf insgesamt 100 m². Durch die geschickte Raumaufteilung ist die Wohnung hell und freundlich und verfügt über eine grosszügige und gleichzeitig heimelige Wohnatmosphäre. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum (5 m²), eine eigene Waschküche (8 m²) im Untergeschoss sowie ein Einstellhallenplatz. Das Untergeschoss / die Einstellhalle sind bequem via Lift erreichbar. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Notwendige Unterhaltsarbeiten wurden stets vorgenommen. Zudem wurde die Wohnung 2010 neu gestrichen, die Bodenbeläge (Laminat) datieren aus 2003 und 2021 wurden sämtliche Küchengeräte (Combi-Steamer, Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler) sowie die Waschmaschine und der Tumbler ersetzt. Der Boiler (Wärmepumpenboiler) sowie das WC im Badezimmer wurde 2025 ersetzt.

Stockwerk- eigentümer- gemeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Alte Bernstrasse 65 in Rüfenacht wurde 1998 begründet und besteht aus 6 Wohneinheiten, jede mit individuellem Waschraum, Kellerabteil und Einstellhallenplatz im Untergeschoss. Das Gebäude wurde vor zwei Jahren ans Fernwärmenetz angeschlossen, im 2012 wurde das Dach und die Fassade saniert. Die Gemeinschaft äufnet zudem einen Erneuerungsfonds, Stand per 31.12.2024 ist CHF 38'204.-.

Lage

Die Wohnung liegt an wunderbarer Aussichtslage in Rüfenacht. Rüfenacht hat durch die optimale Anbindung mit dem blauen Bähnli (Tramlinie 6) bereits Vorortcharakter der Stadt Bern. Zudem bietet Rüfenacht sämtliche Infrastrukturangebote wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Postfiliale, ein naher Schulstandort mit Primarschulstufe und Kindergarten. Von Rüfenacht aus sind zudem weitläufige Naherholungsgebiete (bsp. Dentenberg, Hüenliwald) schnell zu erreichen.

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Alte Bernstrasse 65
3075 Rüfenacht

Richtpreis

CHF 790'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 4268 (Stammgrundstück)
GS Nr. 4268-3 (Eigentumswohnung)

Wertquote: 15'070 / 100'000
Amtlicher Wert: CHF 374'700.-

GS Nr. 4268-7 (Stammgrundstück Einstellhalle)
GS Nr. 4268-7-2 (Einstellhallenplatz)

Wertquote: 1 / 7
Amtlicher Wert: CHF 12'780.-

Eigenmietwerte

Bund: CHF 18'662.-
Kanton/Gemeinde: CHF 15'950.-

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 2'500.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 3'500.- pro Jahr
Einlage Erneuerungsfonds: CHF 1'000.- pro Jahr
Liegenschaftssteuern: CHF 504.- pro Jahr

Heizsystem

- **Raumwärme:** Fernwärmeheizung, Verteilung mittels Bodenheizung
- **Warmwasser:** eigener Boiler pro Einheit, Standort individuelle Waschküchen

Gefahrenkarte / Altlastenkataster

keine Einträge

Denkmalpflege

Kein Eintrag im Bauinventar des Kantons

Erneuerungsfonds

Stand Erneuerungsfonds STWEG: CHF 38'204.-
Anteil Wohnung/EH: CHF 6'080.-

Grundpfandrechte

Es existieren drei Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 515'000.-.

Unterhaltsarbeiten

- **2025:** Fassadenreinigung und Malerarbeiten Kellerboden (STWEG). Wohnung: Ersatz Boiler, Erneuerung Toilette
- **2023:** Anschluss ans Fernwärmenetz
- **2021:** Ersatz Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühler, Combi-Steamer, Waschmaschine und Tumbler
- **2012:** Fassaden- und Dachrenovation
- **2010:** Malerarbeiten ganze Wohnung
- **2003:** Ersatz Bodenbeläge (Laminat)
- **1998:** Baujahr

Wohnzone ZPP N-12-96

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone, genauer in der Zone nach Planungspflicht N12 (Alte Bernstrasse II). Der Planungszweck gewährleistet die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise sowie eine Überbauung von hoher Wohnqualität, gemeinschaftlichen Anlagen und ausgewogener sozialer Durchmischung.



3 LAGE

Rüfenacht ist mit rund 3'500 EinwohnerInnen die zweitgrösste Ortschaft der Gemeinde Worb und liegt rund 5 km südöstlich von Bern. Rüfenacht ist stark nach Bern ausgerichtet und hat dadurch bereits Vorortcharakter. Dies ergibt sich auch durch die optimale Anbindung an Bern aber auch an den Gemeindehauptort Worb mit dem „blauen Bähnli“ (Tramlinie 6), das seit 1898 direkt von der Hauptstadt nach Worb verkehrt. Die nächsten Haltestellen sind „Langenloh“ **(A)** oder „Rüfenacht“ **(B)** in 400 bzw. 600 m Distanz zur Liegenschaft. Von da aus erreicht man Worb in 5 Minuten und Bern Zytglogge in 20 Fahrminuten. Zudem verkehrt ein Ortsbus (Linie 794) zwischen Worb und Rüfenacht. Aber auch mit dem individuellen Verkehr ist Rüfenacht ideal erschlossen; in nur rund 2 km Distanz erreicht man die Auffahrt in Muri bei Bern auf die A6 (Biel - Thun).

Der kleine Ort zeichnet sich durch seinen charmanten Dorfcharakter und eine hohe Lebensqualität aus. Die Wohnung liegt durch die Hanglage an schöner Aussichtslage mit Blick Richtung Alpenbogen. Das Zentrum von Rüfenacht **(C)** ist in rund 600 m Distanz zu erreichen und bietet Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Chäshütte), eine Postfiliale, das Café / Bäckerei Reinhard, eine Pizzeria und das Restaurant Postillon. In Rüfenacht gibt es zudem Schulstandort Sperlisacker **(D)** mit Kindergarten und Primarschulstufe. Die Oberstufenschule befindet sich in Worb. Rund um Rüfenacht liegen wunderschöne Naherholungsgebiete wie der Dentenberg / Gümligenberg **(E)** oder der Hüenliwald **(F)**.





4 GRUNDBUCH WOHNHAUS

Grundstücksnummern	Stammgrundstücke GS Nr. 4268 (Wohnhaus) und Nr. 4268-7 (Einstellhalle) Eigentumswohnung und Einstellhallenplatz GS Nr. 4268-3 und Nr. 4268-7-2
Dom. Grundstücke	GS Nr. 4212 (Anteil 18'060/100'000 (1998))
Anmerkungen	Stammgrundstück Stockwerkanteile verpfändet (1998) Eigentumswohnung Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (1998) Einstellhallenplatz Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum) (1998)
Dienstbarkeiten	(L) Quellenrecht zug. GS Nr. 1947 und 169 (1806, 1819, 1912, 1961) (L) Hydrantenstockrecht zug. Einwohnergemeinde Worb (1942)
Grundlasten	keine
Vormerkungen	keine





5

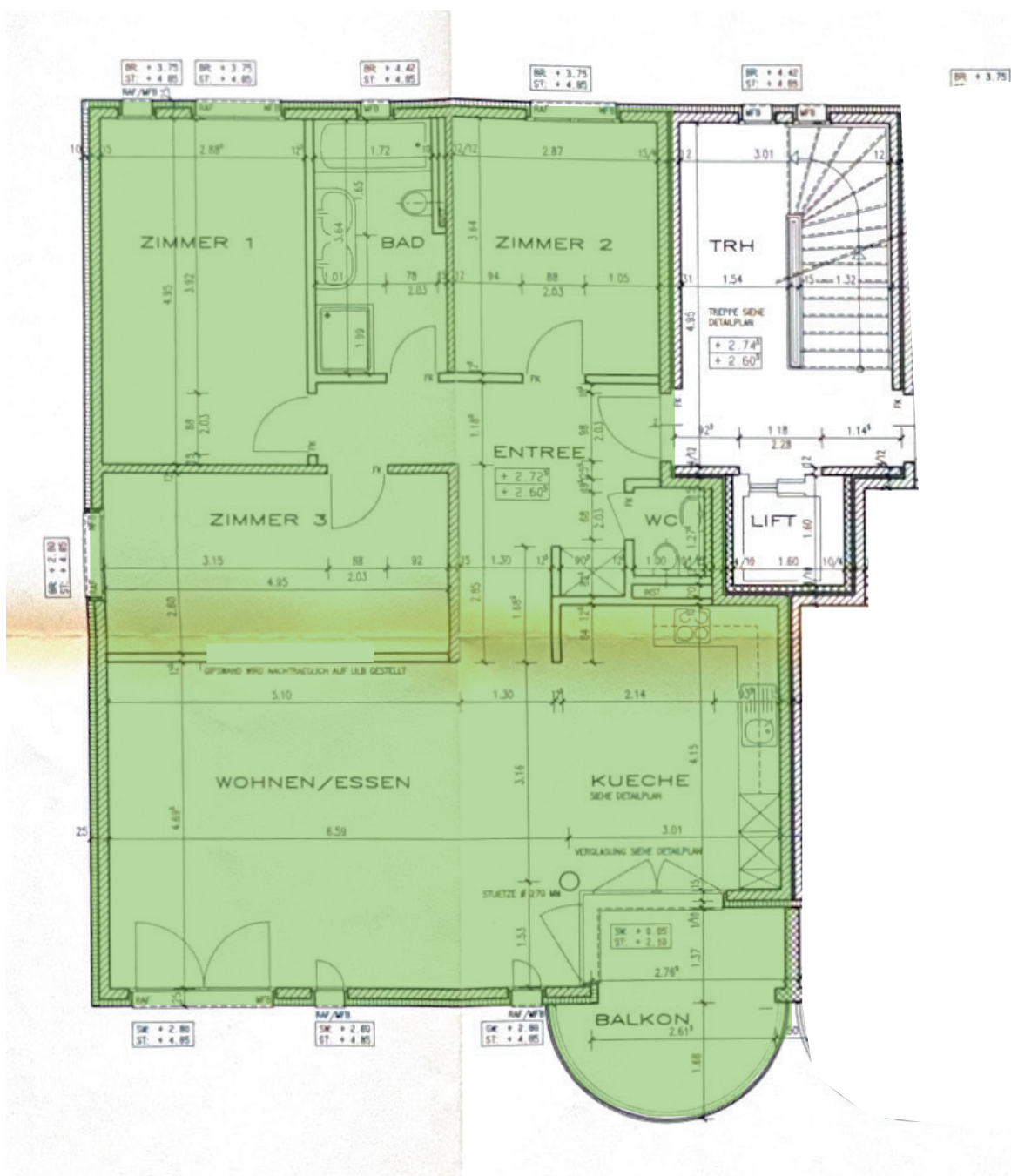
GRUNDBUCH GEMEINSCHAFTSPARZELLE

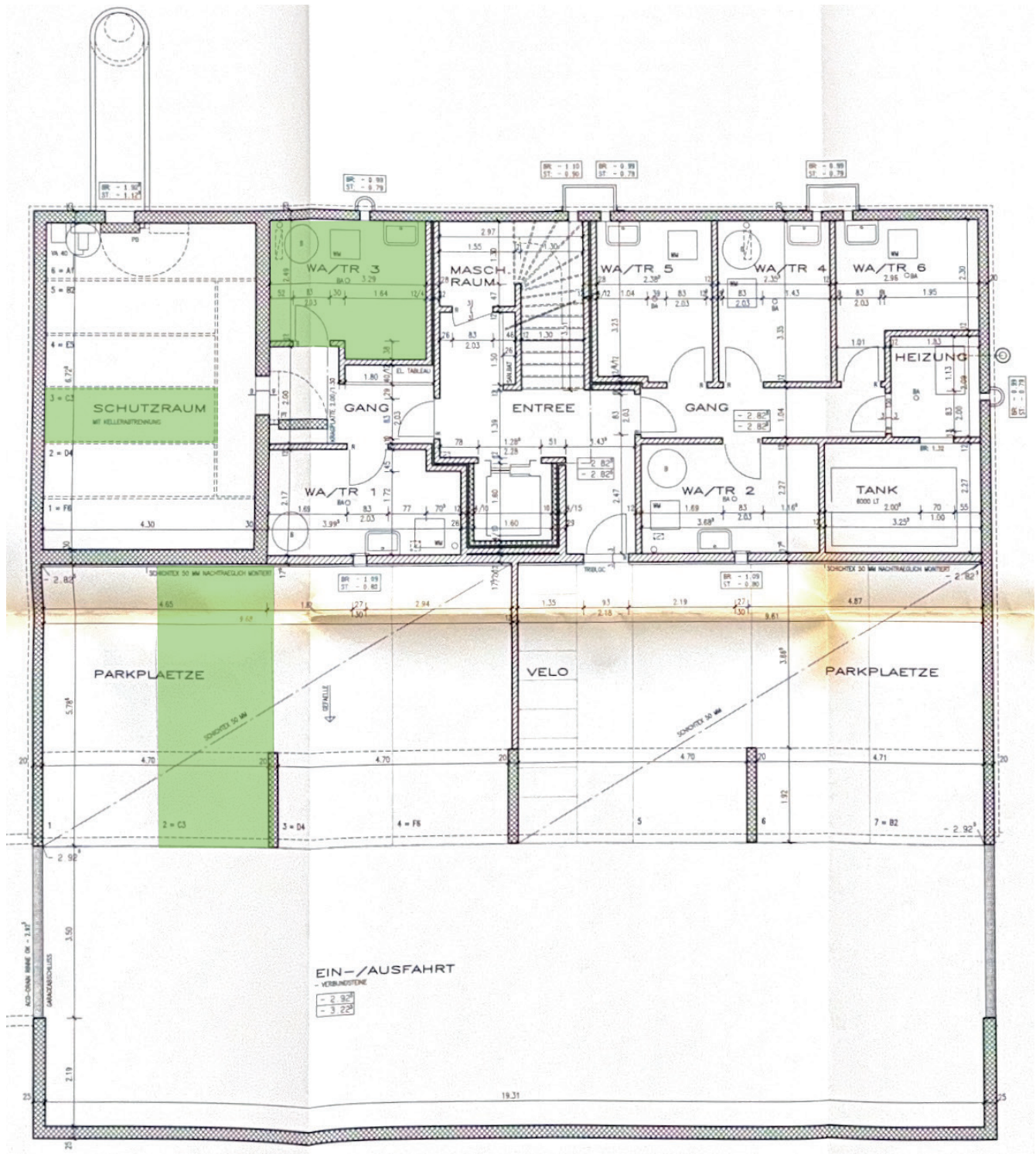
Grundstücksnummer	4212
Fläche	872 m ²
Dom. Grundstücke	keine
Anmerkungen	keine
Dienstbarkeiten	(L) Quellenrecht zug. GS Nr. 1947 und 169 (1806, 1819)
Grundlasten	keine
Vormerkungen	keine





6 PLÄNE







7 IMPRESSIONEN









































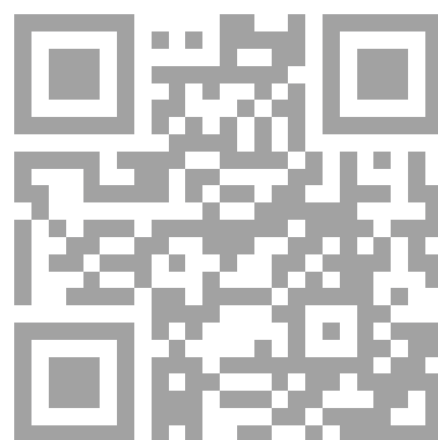




8

KONTAKT

Richtpreis	CHF 790'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs