

Zweifamilienhaus

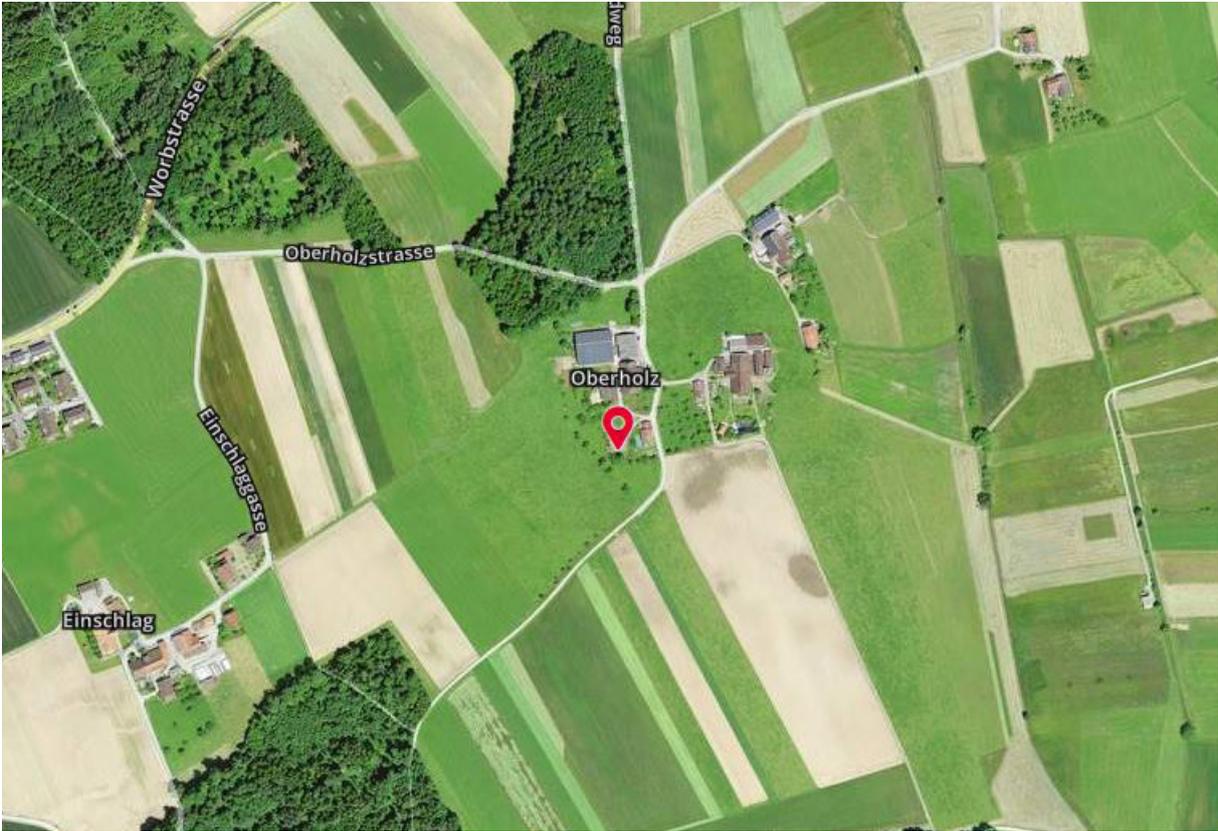
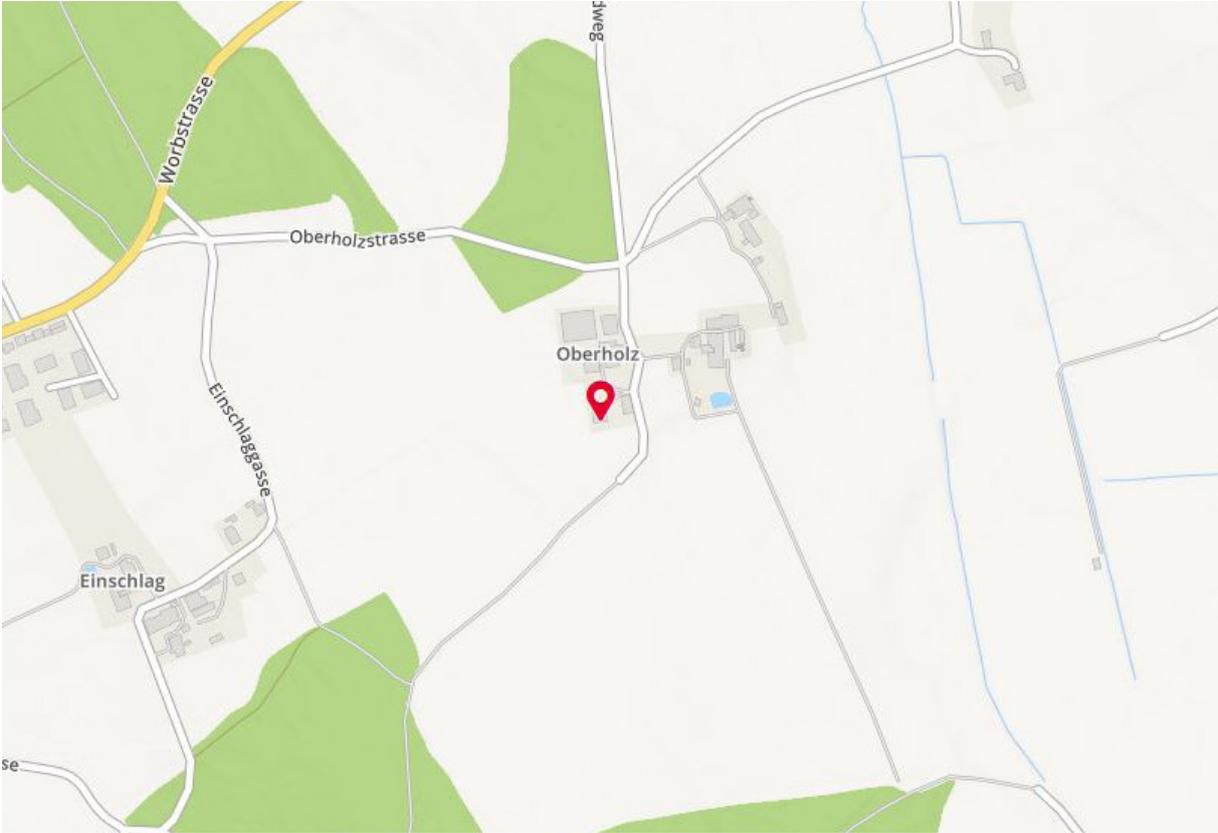


Oberholz 70h • 3113 Rubigen

UTTIGENSTRASSE 30, 3600 THUN, TELEFON 033 222 08 08
Internet: www.pk-immobilien.ch, E-mail: info@pk-immobilien.ch
CHE-110.105.405 MWST

- Situationsplan
- Allgemeine Informationen
- Planunterlagen
- Grundbuchauszug
- Fotodokumentation
- Gebäudedaten / Angebot

**Oberholz 70h
3113 Rubigen**



ALLGEMEINES

Rubigen

Die landschaftlich schöne Lage mit Sicht auf die Berner Alpen sowie optimale Verkehrsanbindung machen Rubigen zu einem beliebten Wohnort in der Agglomeration Bern. Das Dorf liegt östlich der Aare auf 549 m.ü.M. und hat eine Fläche von knapp 7'000 km². Zu den Nachbargemeinden gehören Allmendingen bei Bern, Worb, Münsingen und Belp.

Der Steuersatz beträgt 1.44 Einheiten.

Verkehr

Rubigen hat einen direkten Autobahnanschluss in alle Richtungen. Ebenfalls besitzt das Dorf eine Bahnlinie, welche regelmässig Verbindungen nach Thun oder Bern anbietet. Zudem führt eine Buslinie von Rubigen nach Worb.

Schulen

In der zentralen Schulanlage an der Worbstrasse 13 in Rubigen sind der Kindergarten sowie die Primarstufe vertreten. Die Sekundarstufe wird in den Schulen Rebacker und Schlossmatt in Münsingen besucht. Ein Radweg sorgt für einen sicheren Schulweg von Rubigen nach Münsingen.

Freizeit

Bevorzugen Sie sowohl die landschaftlich unberührte Natur wie auch die gute Erreichbarkeit zur Stadt? Dann sind Sie in Rubigen am richtigen Ort. Wander- sowie Fahrradtouren können von hier aus über das gut ausgebaute Wegnetz an verkehrsarmen Strässchen gestartet werden und bieten einen hohen Freizeitkomfort. Ebenfalls sorgt die kühle Aare im Sommer für eine Erfrischung. Mögen Sie gerne Musik? Das Konzert-Lokal Mühle Hunziken lädt mit einem einzigartigen Ambiente zum Verweilen ein. An regnerischen Tagen finden Gross und Klein eine Beschäftigung im Rubigencenter mit Bowling, Dart, Billard etc. Die Gemeinde fördert ausserdem ein vielfältiges Kultur- und Vereinsleben.

Einkaufsmöglichkeiten

Im Zentrum von Rubigen gibt es einen Volg sowie eine Confiserie. Für den täglichen Gebrauch sind ebenfalls ein Denner sowie ein Coop Pronto kurz vor der Autobahneinfahrt vorhanden. In der regionalen Fischzucht, können Sie unter anderem köstliche «Rubiger-Forellen» kaufen. Ebenfalls sind auch diverse Kaffees und Restaurants vertreten. Für den grösseren Einkauf eignen sich die Nachbargemeinden Münsingen oder Worb.

DAS ZWEIFAMILIENHAUS BIETET IHNEN

Lage: In ländlicher Lage etwas oberhalb vom Zentrum von Rubigen steht das Zweifamilienhaus Oberholz 70h. Rundherum befindet sich eine Landwirtschafts-Zone, das Haus wurde aber aus der Landwirtschafts-Zone abparzelliert. In circa 20 Minuten zu Fuss erreichen Sie das Zentrum von Rubigen mit diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie dem Bahnhof. Wer ein Naturliebhaber ist und den Feierabend gerne an einem ruhigen und grünen Ort geniesst, ist hier genau richtig. Lassen Sie sich selber von diesem tollen Objekt überzeugen.

Allgemeines zum Haus: Das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1969 gebaut und durch diverse Renovationen gepflegt. Eine genauere Auflistung der Arbeiten seit 1996 finden Sie im Verlaufe der Dokumentation. Beide Wohnungen sind mit Parkettböden und Klinkerbodenbelag ausgestattet, die Badezimmer verfügen über einen Plattenbelag. Die Wände und Decken sind aus Holz oder Abriebwände. Das Haus wird über die Radiatoren in den einzelnen Räumlichkeiten beheizt. Der grosszügige Garten, unter anderem mit einem Apfelbaum, lässt das Herz von Gartenliebhabern höher schlagen.

Untergeschoss: Das Untergeschoss ist über eine Betontreppe im Hausinnern erreichbar. Es gibt einen grossen Vorraum, wo aktuell die Waschmaschine inklusive Tumbler installiert sind. Ebenfalls gibt es einen Kellerraum mit zwei durch Holzlatten abgetrennte Kellerabteile. Ein zusätzliches Zimmer im Untergeschoss, welches mit einem Teppichboden, Fenstern sowie einer Heizung ausgestattet ist, wurde jeweils als Büro genutzt. Im dritten Raum, welcher mit der Ölheizung (9'000 Liter Tank) sowie dem 400 Liter Wasserboiler ausgestattet ist, kann als Trocknungsraum genutzt werden. Ein Waschbecken sowie Stromanschluss runden diesen Raum ab, weshalb man hier auch einen Hobbyraum gestalten kann. Von hier aus können Sie zudem in den Aussenbereich der Liegenschaft gelangen.

Erdgeschoss: Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige 4.5-Zimmerwohnung. Der sehr grosszügige Eingangsbereich ist mit einigen Wandschränken ausgestattet. Auf der östlichen Seite der Wohnung befinden sich das Badezimmer sowie die drei Zimmer, welche als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Das moderne Badezimmer mit Badewanne kann mit dem Kunststofffenster gut durchlüftet werden. Auf der westlichen Seite der Wohnung befinden sich das helle Wohnzimmer inklusive Essbereich, die geräumige Küche sowie der Wintergarten inklusive Terrasse und tollem Garten. Beim Essbereich sorgen mehrere Einbauschränke für genügend Stauraum. Die dahinterliegende Küche ist mit vielen Schränken, einem Sichtbackofen, einem Steamer, grossem Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet. Durch die vielen Fenster ist es auch hier sehr freundlich. Im Wintergarten oder auch auf der Terrasse können Sie bei einem Glas Wein oder einer Tasse Tee den Feierabend in vollen Zügen geniessen.

Obergeschoss: Über das Treppenhaus gelangen Sie in die zweite 4.5-Zimmerwohnung. Auch hier kommen Sie in einen grossen Eingangsbereich mit Einbauschränken. Oberhalb des Eingangsbereichs befindet sich der Estrichboden mit viel Platz. Die Zimmeraufteilungen sind ähnlich wie in der Wohnung im Erdgeschoss. Ein Schlafzimmer hat ein zusätzliches Lavabo sowie einen Wandschrank. Ein weiteres verfügt ebenfalls über einen Wandschrank. Die moderne Nasszelle ist mit einer Badewanne sowie einem Fenster ausgestattet. Die kleine, helle Küche ist etwas älter aber noch intakt. Ein langer Balkon mit toller Weitsicht lädt zum Verweilen ein.

Aussenbereich: Im Aussenbereich auf der Hauseingangsseite befindet sich ein Vorplatz mit Parkmöglichkeiten inklusive Unterschlupf für Fahrräder. Rund ums Haus hat es Rasenfläche mit Sträuchern und Bäumen, welche im Sommer für ausreichend Schatten sorgen. Der Gartenbereich gehört grundsätzlich zur Erdgeschosswohnung, kann aber auch von der Aussenseite des Hauses durch ein Türchen betreten werden. Hier haben Sie die Möglichkeit, gemütliche Sitzecken einzurichten sowie Ihre Gartenbeete zu pflegen. Was gibt es schöneres, als eigenes, frisches Gemüse für Ihre Kochkünste benutzen zu können?

Renovationen in den letzten Jahren:

Küchenanbau Erdgeschoss, Neubau Wintergarten und Vergrösserung	
Wohnzimmer im Erdgeschoss	1996
Neue Ölheizung	1998
Anschluss Abwasser an die ARA	1999
Sanierung Badezimmer Erdgeschoss	2001
Dachsanierung inkl. Blitzschutz	2005
Ersatz sämtlicher Fenster	2006
Sanierung Badezimmer im 2. OG	2014

Die Kosten für die durchgeführten Renovationen betragen circa CHF 340'000.00.

Untergeschoss

○ Vorraum inkl. Bereich WM/T	15.30 m2
○ Keller	17.50 m2
○ Trocknungsraum inkl. Heizung	30.00 m2
○ Lagerraum	24.00 m2
○ Öl-Lagerraum	14.50 m2

Erdgeschoss

○ Eingang inkl. Korridor	14.00 m2
○ Küche	12.50 m2
○ Wohnzimmer	23.30 m2
○ Essbereich	17.60 m2
○ Badezimmer mit Badewanne, WC, Lavabo	4.10 m2
○ Schlafzimmer	19.60 m2
○ Kinderzimmer	15.60 m2
○ Büro	10.50 m2
○ Wintergarten	10.10 m2

Obergeschoss

○ Eingang inkl. Korridor	11.20 m2
○ Küche	5.70 m2
○ Wohnzimmer	23.40 m2
○ Essbereich	10.40 m2
○ Badezimmer mit Badewanne, WC, Lavabo	4.10 m2
○ Schlafzimmer	19.20 m2
○ Kinderzimmer	13.50 m2
○ Büro	10.50 m2
○ Laube	17.20 m2

Total Nettowohnfläche

242.50 m2

Total Nutzfläche

343.80 m2

Estrich

○ Estrich unterhalb Dach	keine Angabe
--------------------------	--------------

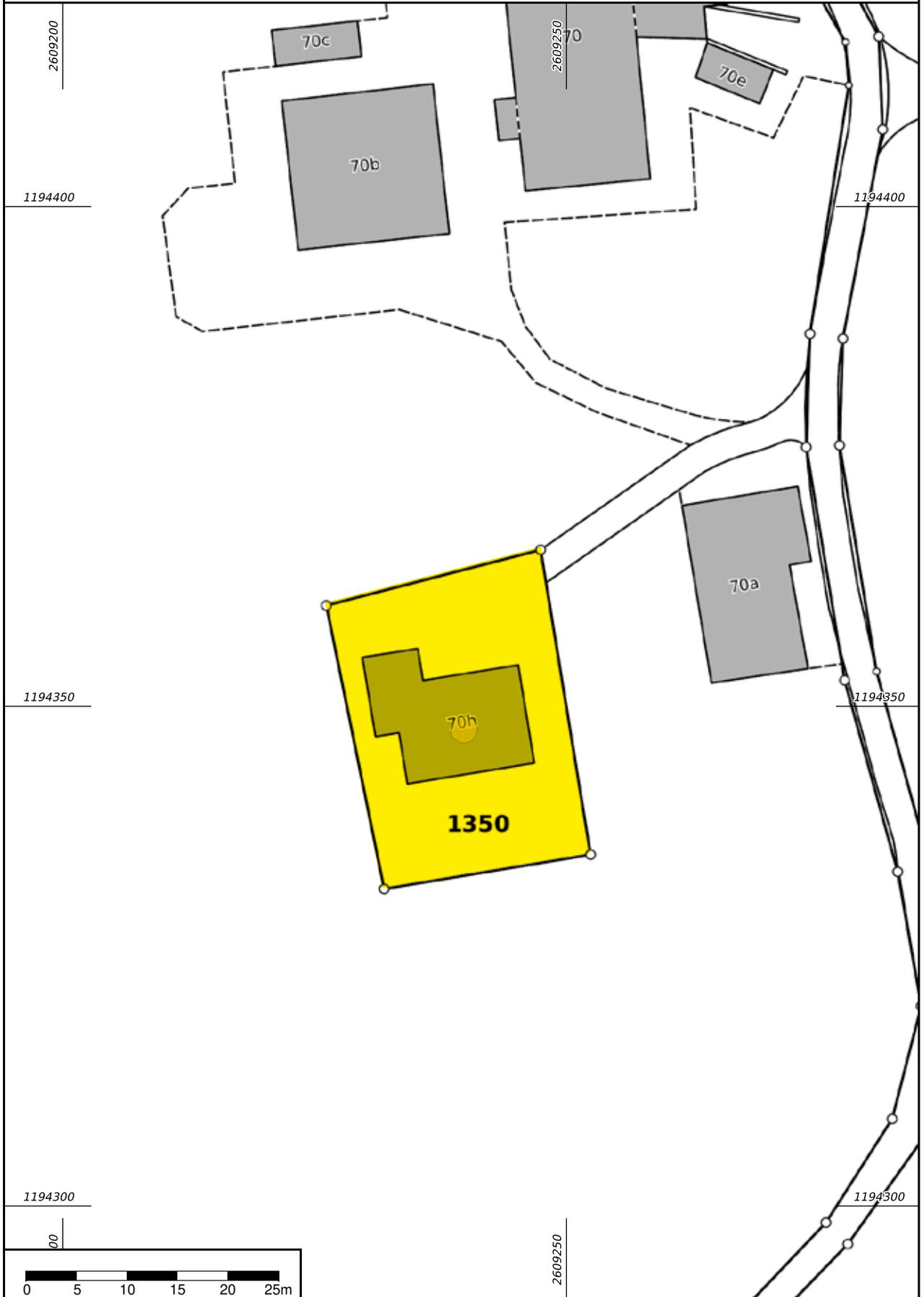


Massstab: 1:500

unbeglaubigte Plankopie

Erstellt am: 26.07.2023

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Grundstücke mit unterstrichenen Grundstücksnummern sind im Grundbuch provisorisch eingetragen.



Auszug Grundstück-Informationen



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

Rubigen / 1350

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	623 Rubigen
Grundstück-Nr	1350
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH113565467285
Fläche	638 m ² , AV93
Plan-Nr.	3576
Lagebezeichnung	Rubigen
Bodenbedeckung	Oberholz
Gebäude / Bauten	Gebäude, 156 m ² Gartenanlage, 482 m ² Wohnhaus, 156 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
Bemerkungen AV	Oberholz 70h, 3113 Rubigen
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 674'800	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

02.05.1908 012-91/77	(L) Wasserleitungsrecht ID.012-1999/040122 z.G. SDR Münsingen 2 (Trimstein) 616.2/1201
03.03.1969 012-IV/6325	(R) Wegrecht ID.012-1999/039715 z.L. LIG Rubigen 623/753

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

14.12.1998 012-1998/3474/0	(L) Vorkaufsrecht, bis 14.12.2023 ID.012-2003/001984
----------------------------	--

Pfandrechte

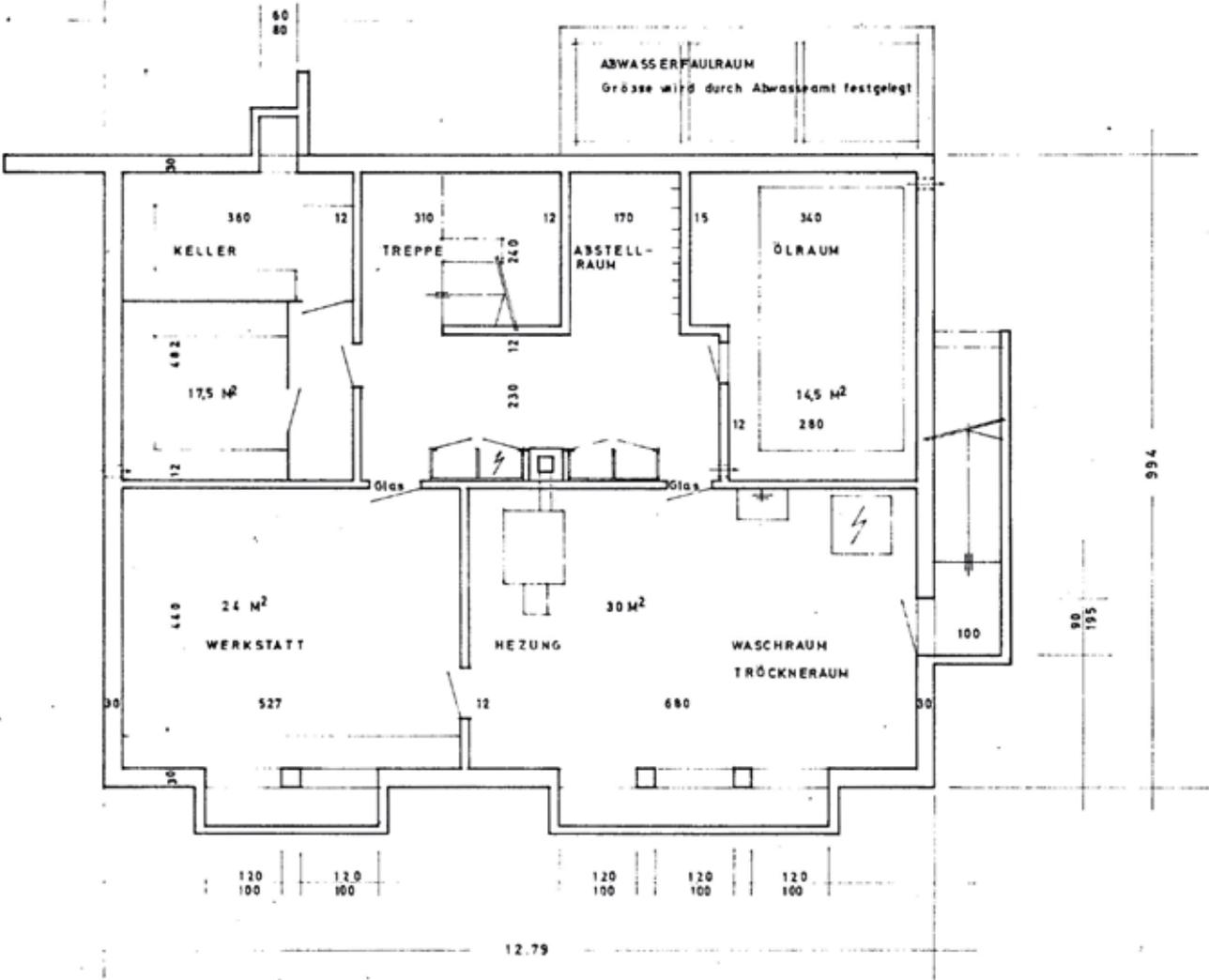
03.03.1969 012-IV 6325	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 150'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.012-2003/002926, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Spar + Leihkasse Münsingen, 3110 Münsingen
03.03.1969 012-IV 6325	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 30'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6%, ID.012-2003/002929, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Spar + Leihkasse Münsingen, 3110 Münsingen
02.02.1996 012-1996/300/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.012-2003/002930, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Spar + Leihkasse Münsingen, 3110 Münsingen
14.12.1998 012-1998/3474/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 4.

Pfandstelle, Max. 10%, ID.012-2003/002932,
Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Spar + Leihkasse Münsingen,
3110 Münsingen
26.10.2005 012-2005/2662/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 5.
Pfandstelle, Max. 10%, ID.012-2005/001154,
Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Credit Suisse 26.10.2005 012-2005/2662/0

Hängige Geschäfte

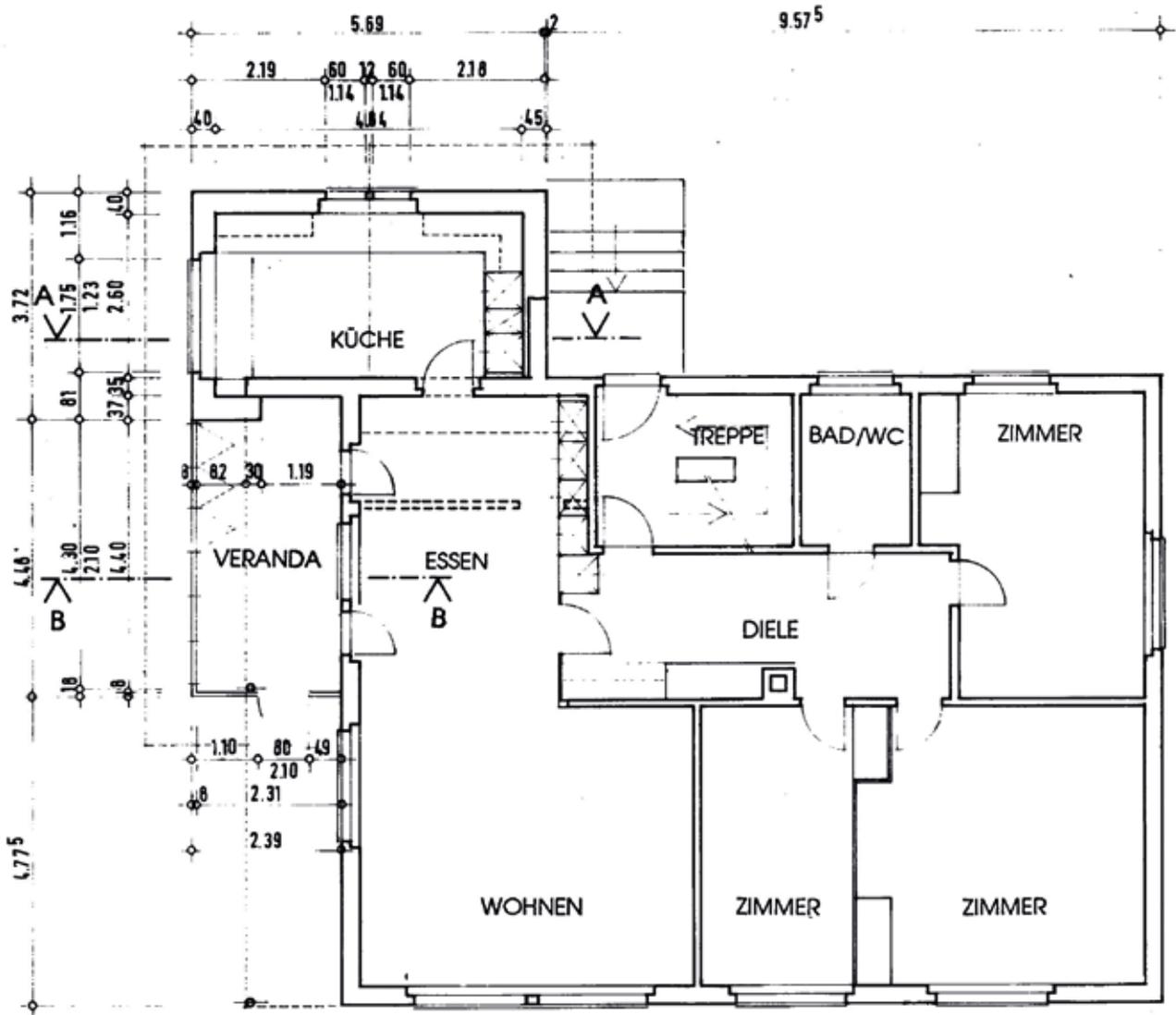
Geometergeschäfte bis 25.07.2023 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 25.07.2023 Keine

Grundriss Untergeschoss



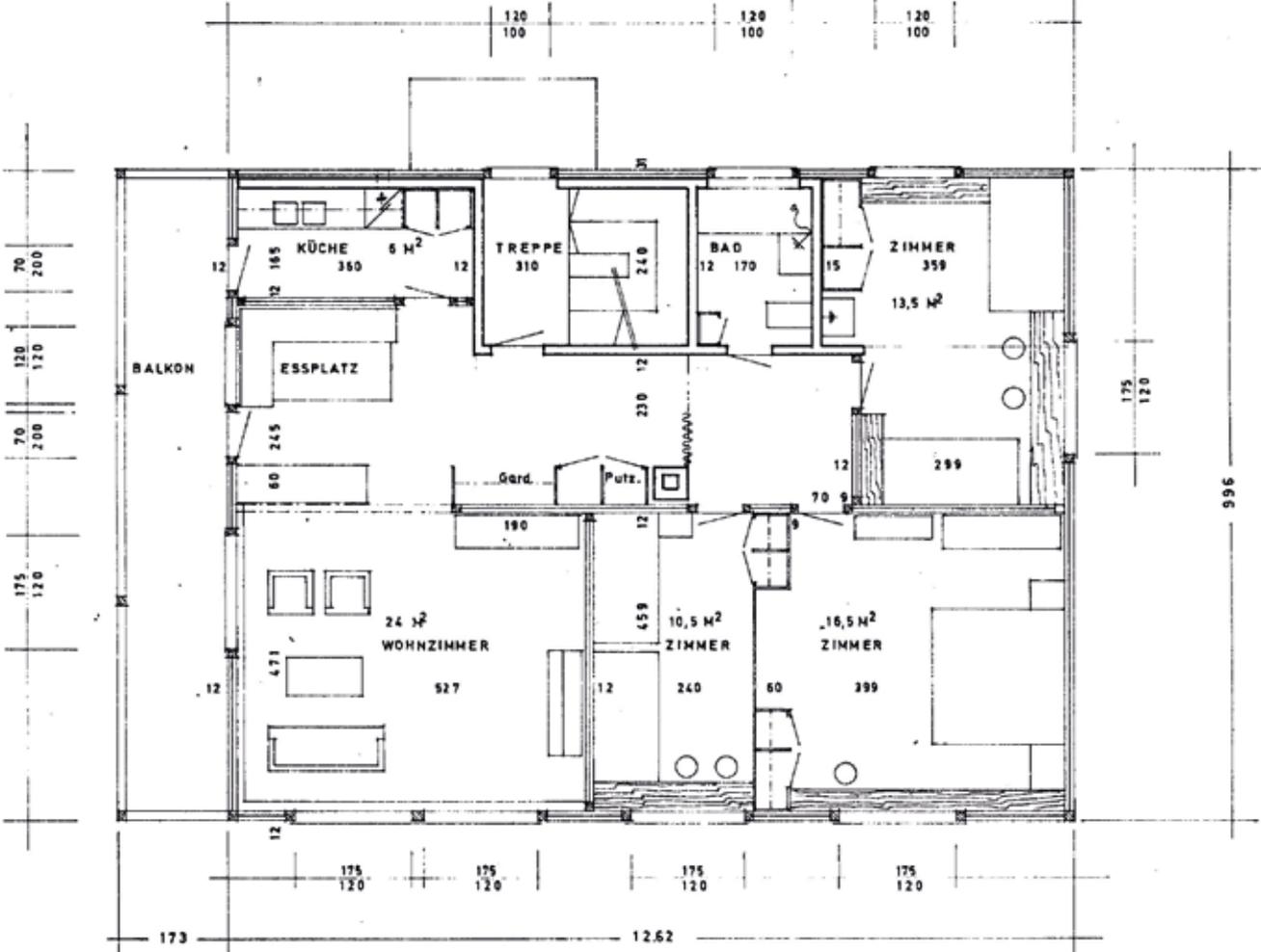
UNTERGESCHOSS

Grundriss Erdgeschoss



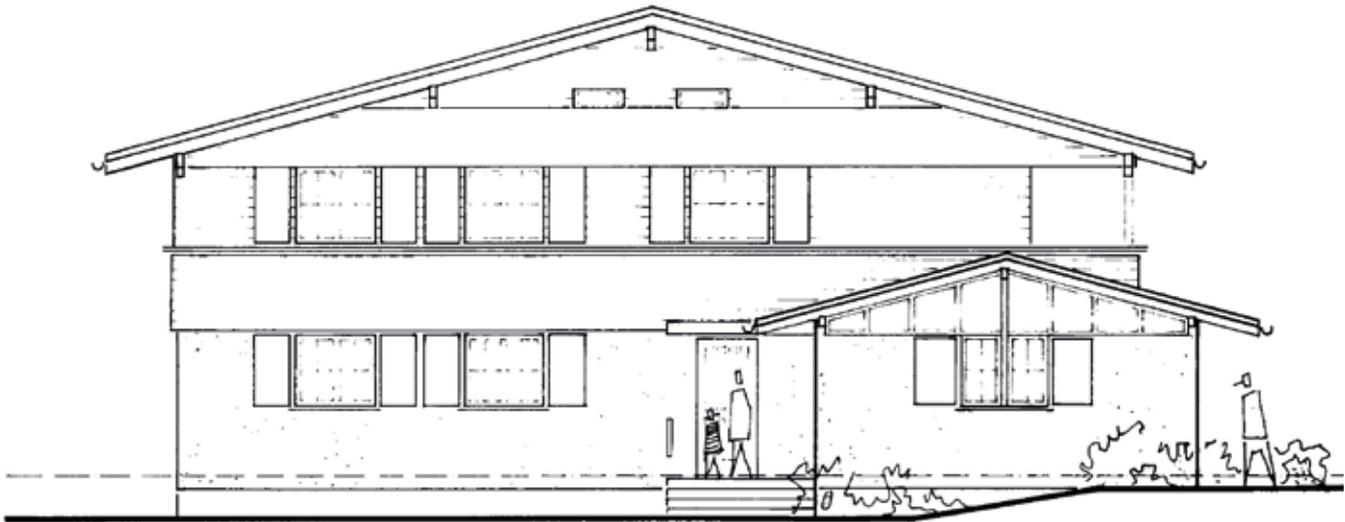
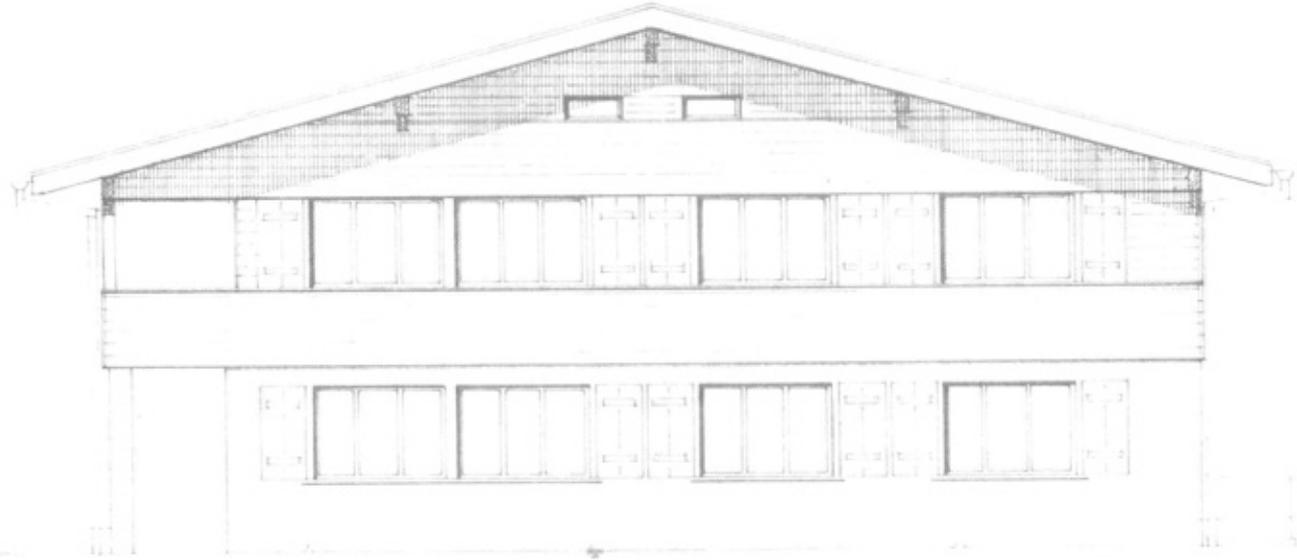
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Grundriss Obergeschoss

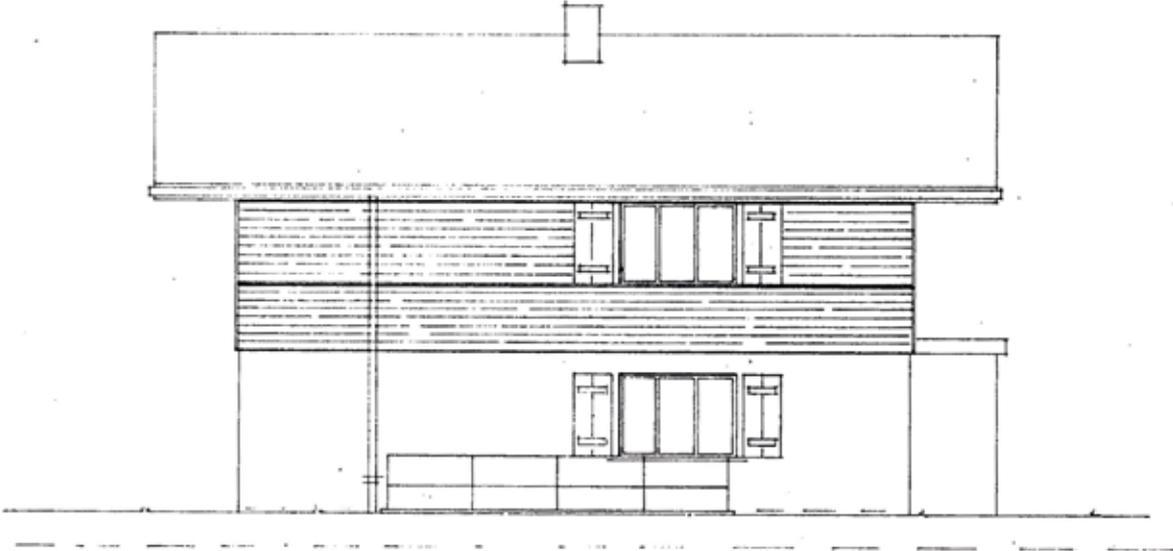
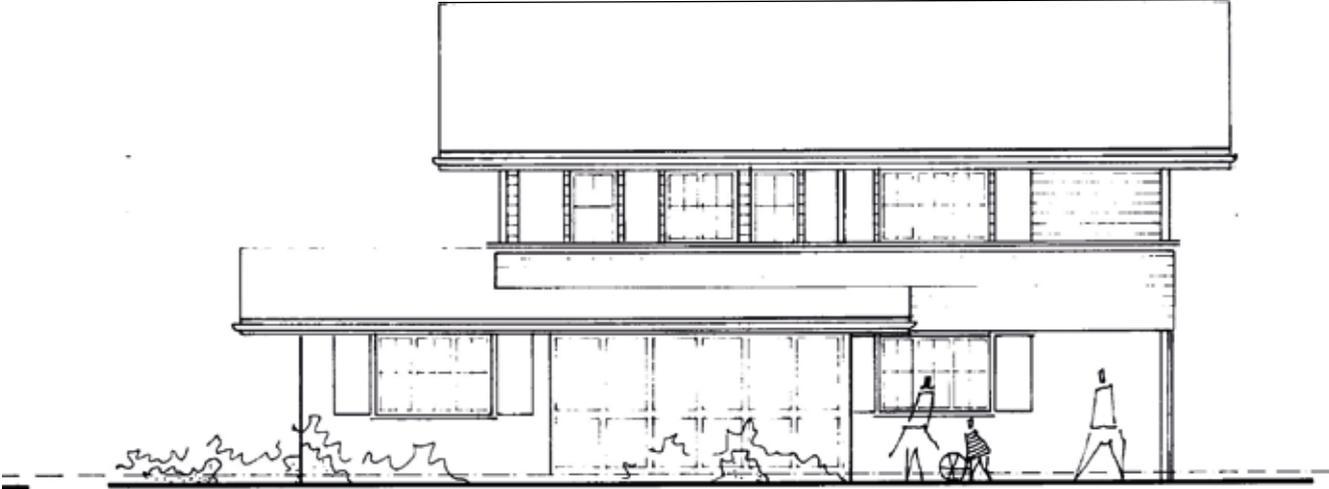


OBERGESCHOSS

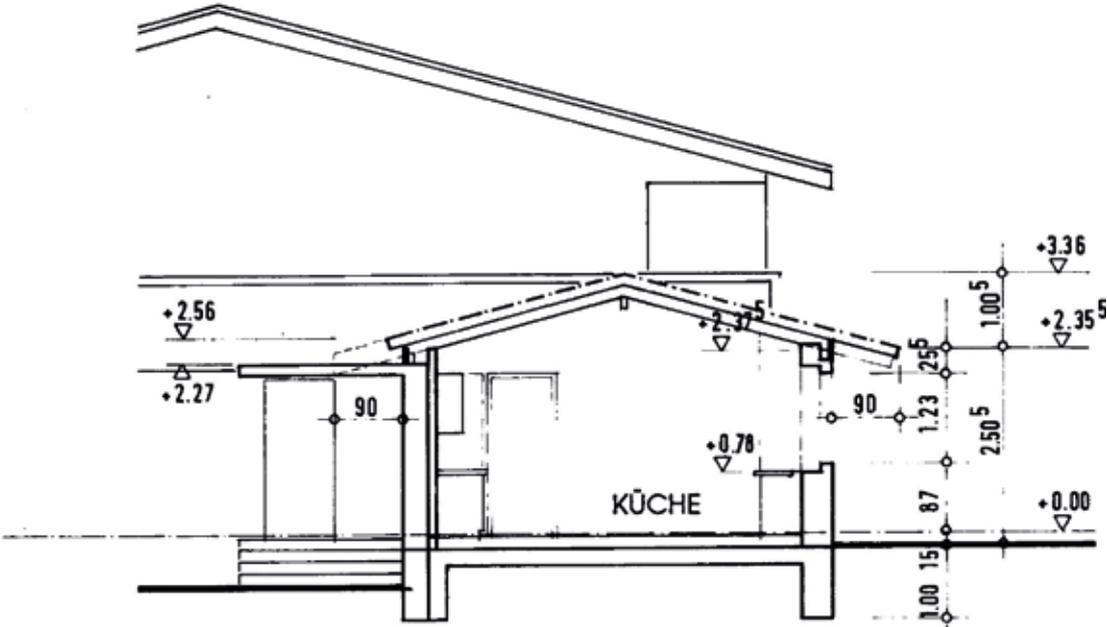
Fassaden Süd und Nord



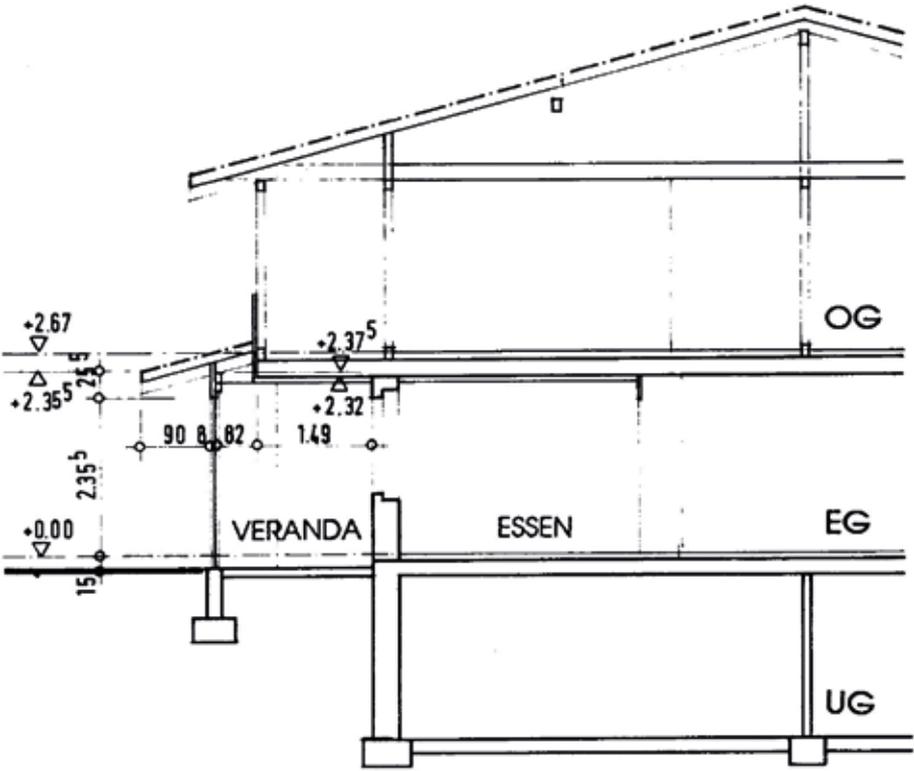
Fassaden West und Ost



Schnitte



SCHNITT A - A



SCHNITT B - B

Hausansicht



Aussicht



Küche EG



Wohnzimmer



Essbereich



Badezimmer



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Wintergarten



Terrasse



Küche OG



Wohnzimmer



Korridor



Badezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Laube



Eingangsbereich



Vorraum Keller



Waschküche



Hausansicht hinten



Gartenbereich



GEBÄUDEDATEN / ANGEBOT

Verkaufsrichtpreis Fr. 1'190'000.00

Das Zweifamilienhaus wird dem Meistbietenden verkauft. Weitere Infos betr. Bieterverfahren erhalten Sie anlässlich der Besichtigung.

Handänderungskosten
(Staatsabgaben, Notar- und Grundbuchgebühren) Übernahme durch Käufer

Total Halt 638.00 m2

Baujahr 1969

Kubatur (gemäss GVB) 1'183.00 m3

Gebäudeversicherungswert (gemäss GVB 2015) Fr. 1'025'900.00

Amtlicher Wert Zweifamilienhaus Fr. 674'800.00

Eigenmietwerte
Kantons- und Gemeindesteuern Total Fr. 19'260.00
Direkte Bundessteuer Total Fr. 22'660.00

Heiz- und Nebenkosten jährlich ca. Fr. 7'000.00

Finanzierung

Es sind diverse Banken an der Finanzierung interessiert. Kontakt wird auf Wunsch hergestellt.

Besichtigung

Nach telefonischer Voranmeldung nur in Begleitung eines Mitarbeiters der Firma Peter Kohler Liegenschafts-Beratung AG.

Angebote sind zu richten an

Peter Kohler
Liegenschafts-Beratung AG
Uttigenstrasse 30
3600 Thun
Telefon: 033 222 08 08
E-Mail: info@pk-immobilien.ch
Internet: www.pk-immobilien.ch

Verbindlichkeit der Verkaufsdokumentation

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherungen. Geringfügige Abweichungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Deshalb ist diese Verkaufsdokumentation weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag verbindlich.

Copyright

Diese Verkaufsdokumentation darf ohne Zustimmung der Firma Peter Kohler Liegenschafts-Beratung AG nicht kopiert werden.