

Raum für Ihre Zukunft
Traumhafte 5.5-Zimmer-Wohnung in Rubigen
Hunzigeweid 3, 3113 Rubigen



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 855'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz Nr. 36 CHF 30'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz Nr. 70 CHF 30'000.00

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Michael Meierhofer
Telefon 033 227 44 11 | m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch
www.ruchtitreuhand.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Die Lage.....	3-4
1.1. Situationsplan	5
2. Objektbeschreibung.....	6
3. Räume / Grundrissplan.....	7
4. Fotos	8-14
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	15
6. Grundbuchauszug	16-18



1. Die Lage

Rubigen vereint das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe und Naturnähe des ländlichen Raums mit der Nähe zur urbanen Infrastruktur der Stadt Bern. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die funktionierende Nahversorgung und das vielfältige Freizeitangebot machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermassen. Wer Lebensqualität im Grünen sucht, ohne auf Komfort verzichten zu wollen, findet in Rubigen ein ideales Zuhause.

Die Gemeinde Rubigen liegt im Kanton Bern und gehört zur Verwaltungseinheit Bern-Mittelland. Mit rund 2'900 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet Rubigen die ideale Kombination aus ländlichem Charme und stadtnaher Lage. Eingebettet zwischen der Aare und sanften Hügeln, zeichnet sich Rubigen durch eine attraktive, naturnahe Wohnlage mit hoher Lebensqualität aus.

Zentrale Lage mit optimaler Verkehrsanbindung

Rubigen liegt nur rund 10 Kilometer südlich der Stadt Bern und ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen:

- Autobahnanschluss A6: Die direkte Zufahrt zur Autobahn A6 (Anschluss Rubigen) ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Bern, Thun sowie Interlaken. Die Fahrt nach Bern dauert mit dem Auto etwa 10–15 Minuten.
- Öffentlicher Verkehr: Rubigen verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Bahnlinie Bern–Thun. Die S-Bahn (Linie S1) fährt im Halbstundentakt Richtung Bern und Thun, mit einer Fahrzeit von ca. 12 Minuten nach Bern Hauptbahnhof. Ergänzend verkehrt ein gut ausgebauten Busnetz in die umliegenden Gemeinden.

Diese ausgezeichnete Erreichbarkeit macht Rubigen zu einem idealen Wohnort für Berufspendler, die die Nähe zur Stadt suchen, ohne auf Ruhe und Natur zu verzichten.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

Rubigen bietet eine solide Grundversorgung für den täglichen Bedarf:

- Im Dorfzentrum befinden sich verschiedene Detailhändler, darunter eine Volg und Denner Filiale sowie ein Bäckerei-Café, die frische Produkte und Dinge des täglichen Bedarfs anbieten.
- Für grössere Einkäufe befinden sich in nächster Nähe (z. B. in Muri, Worb oder Münsingen) mehrere Supermärkte wie Migros, Coop oder Denner, welche mit dem Auto oder ÖV in wenigen Minuten erreichbar sind.
- Die Stadt Bern mit ihrem breiten Einkaufs- und Dienstleistungsangebot ist ebenfalls nur eine kurze Fahrt entfernt.

Freizeit, Erholung und Aktivitäten

Rubigen überzeugt durch eine hohe Lebensqualität und ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung:

- Die Aare sowie zahlreiche Wander- und Velowege laden zu erholsamen Spaziergängen, Radtouren oder Wassersportaktivitäten ein.
- Mehrere Vereine und Sportangebote fördern ein aktives Dorfleben und ein starkes Gemeinschaftsgefühl, etwa Turnvereine, Musikgruppen oder der Fussballclub.



- In der Nähe befinden sich zudem Reitzentren, ein Golfplatz, Tennisplätze sowie Wald- und Flusslandschaften für Naturfreunde.
- Für Familien bietet Rubigen ein gutes Schulangebot sowie Kindergärten direkt im Ort.

Bildung und Schulen

Rubigen verfügt über ein modernes Schulzentrum, das Kindergarten, Primar- und Realschule umfasst. Die Schulen sind gut ausgestattet und bieten den Kindern eine angenehme Lernumgebung mit kurzen Schulwegen. Für weiterführende Schulen stehen in der Region (z. B. in Münsingen oder Bern) diverse Angebote zur Verfügung.

Die Liegenschaft Hunzigeweid 3 ist Teil der Überbauung „Hunzigeweid 1 - 30“ in Rubigen mit insgesamt 4 Mehrfamilienhäuser, sowie zahlreichen Einfamilien- und Doppel-Einfamilien-Häuser. Die ruhige Quartierlage ist besonders bei Familien sehr beliebt.



1.1. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

An ruhiger, familienfreundlicher Lage in der attraktiven Gemeinde Rubigen wartet diese moderne und grosszügige 5.5-Zimmer-Wohnung auf neue Eigentümer. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2008 und überzeugt durch einen hohen Ausbaustandard, durchdachte Grundrissgestaltung sowie viel Privatsphäre.

Highlights auf einen Blick

- Grosszügige 5.5-Zimmer-Wohnung mit 133 m² Bruttowohnfläche
- Hochwertiger Innenausbau mit edlen Materialien und zeitlosem Design (aus Erstellungsjahr)
- Offener Wohn-/Essbereich mit grossen Fensterflächen und Zugang zum sonnigen Balkon
- Moderne, voll ausgestattete Küche mit Kochinsel zum Wohnzimmer
- Eigener Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) direkt in der Wohnung
- Separater Disponibel Raum (z. B. als Hobbyraum oder Abstellraum nutzbar)
- Privater Kellerraum
- Zwei Einstellhallenplätze in der Tiefgarage (optional zum Kaufpreis der Wohnung)
- Lift im Gebäude für barrierefreien Zugang

Ruhig wohnen – zentral leben

Die Liegenschaft befindet sich an der Hunzigeweid 3, einer ruhigen Wohnstrasse ohne Durchgangsverkehr. Hier geniessen Sie entspannte Wohnqualität im Grünen – mit kurzen Wegen zu Einkauf, Schule, ÖV und Autobahn:

Platz für die ganze Familie – oder für Ihr Homeoffice

Mit vier grosszügigen Schlaf- und Büroräumen bietet die Wohnung viel Raum für Familien, Paare mit Platzanspruch oder Berufstätige im Homeoffice. Die durchdachte Raumaufteilung schafft Rückzugsorte und Gemeinschaftsflächen gleichermassen. Der Wohnbereich öffnet sich zur Terrasse mit Blick auf das atemberaubende Biotop der Überbauung – ein perfekter Ort für Sommerabende oder entspannte Wochenenden.

Einziehen & Wohlfühlen

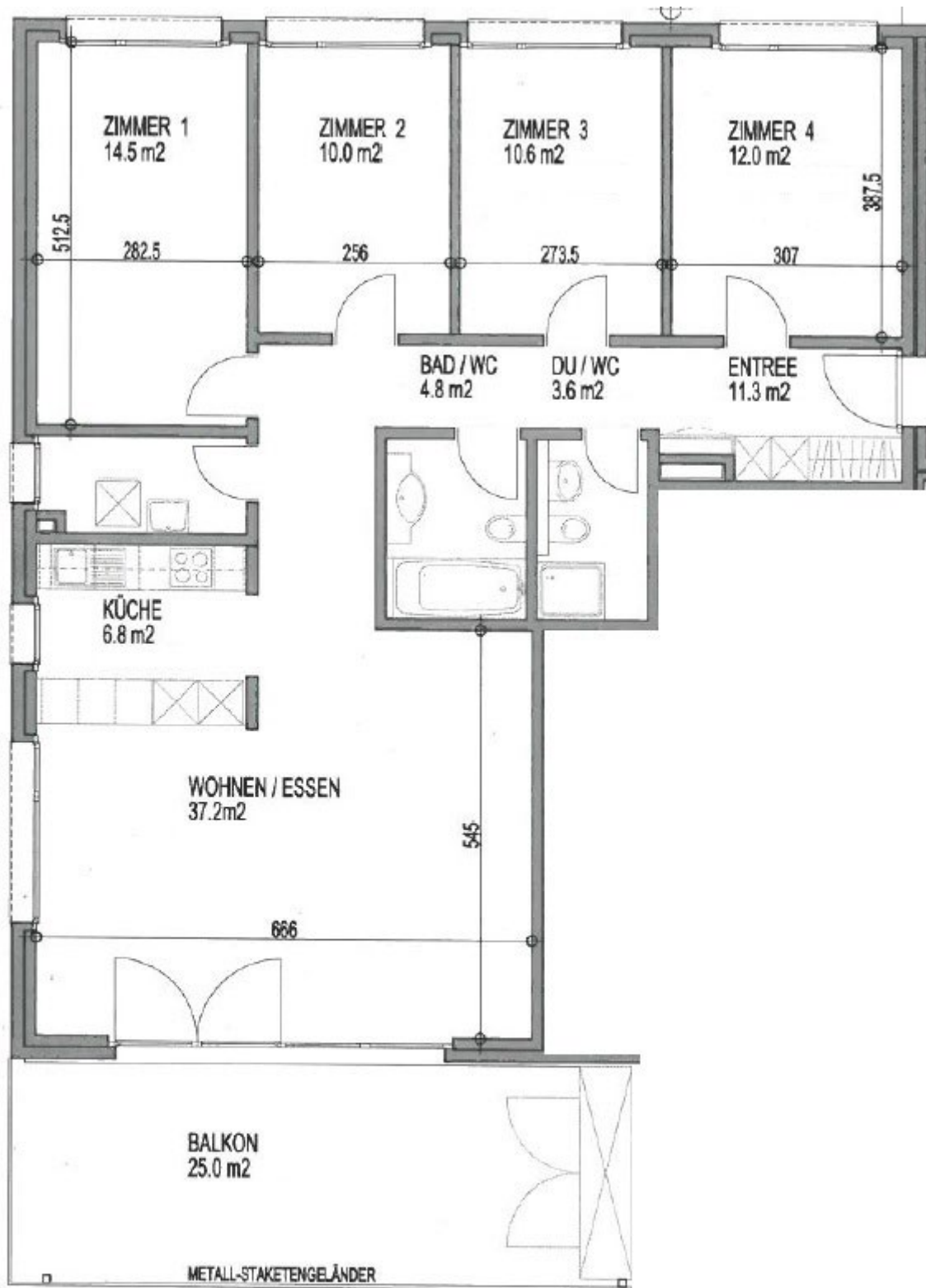
Die Wohnung wurde stets gepflegt und präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Dank hochwertigem Innenausbau – darunter Echtholzparkett, elegante Feinsteinzeugplatten, moderne Küchengeräte und praktischen Einbauschränken – geniessen Sie Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Kurz-Baubeschrieb:

Heizung	Pelletheizung auf dem Jahr 2008 Wärmeverteilung: Bodenheizung pro Zimmer regulierbar
Warmwasser	Dezentrale Wasseraufbereitung im Haus
Umgebung	Kinderspielplatz, Rasenfläche, Hartplatz, Quartierweg
Einstellhalle	mit direktem Zugang ins Haus
Waschraum	eigener Waschraum mit Waschmaschine + Tumbler
Bodenbeläge	Echtholzparkett in Wohn-/Esszimmer und Korridor, sowie in den Büro- und Schlafräumen, keramische Platten in den Nasszellen, der Küche und auf der Terrasse
Wände	Abrieb gestrichen, keramische Platten in den Nasszellen



3. Räume / Grundrissplan



5 ½ ZI-WHG
133.0 m² BGF

4. Fotos

















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Einstellhallenplatz Einstellhallenplatz	623 (Rubigen) GBBL-Nr. 2126 GBBL-Nr. 2126-4 GBBL-Nr. 1525-36 GBBL-Nr. 1525-70
Wertquoten	Wohnung Einstellhallenplatz Einstellhallenplatz	139/1'000 10/755 10/755
Baujahr	2008	
Amtlicher Wert	CHF	499'440.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	3'125'000.00
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	6'000.00 Wohnung inkl. Miteigentum
Anteil Erneuerungsfonds per 30.11.2024	CHF	66'287.70 Aktueller Stand Haus 9'214.00 Anteil Wohnung 120'000.00 Aktueller Stand Heizung 18'142.00 Anteil Haus 3 2'521.75 Anteil Wohnung 60'240.00 Aktueller Stand EH 798.00 Anteil EHP Nr. 36 798.00 Anteil EHP-Nr. 70
Verkaufspreis	CHF CHF	855'000.00 Wohnung 30'000.00 Einstellhallenplatz Nr. 36 30'000.00 Einstellhallenplatz Nr. 70
Kaufbedingungen	Im Anschluss an die Besichtigung wollen Sie uns bitte ein schriftliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsbestätigung einreichen.	
Nutzen- und Schaden	Nach Vereinbarung	
Beurkundung	Die Verschreibungskosten (Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notar und dgl.) sind durch den Käufer zu tragen.	
Gewährleistung	Die Wohnung wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leisten die Verkäufer wie üblich keine Gewähr oder Zusicherung.	
Anmerkung	Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Aus den Informationen in dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet oder geltend gemacht werden. Diese Dokumentation ist unverbindlich, freibleibend und ist nicht als verbindliche Offerte zu verstehen. Ausdrücklich vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Es ist untersagt, diese Dokumentation an Dritte weiterzugeben oder zu kopieren.	

6. Grundbuchauszug

Auszug Grundstück-Informationen

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



Rubigen / 2126-4

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	623 Rubigen
Grundstück-Nr	2126-4
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH643546748933
Stammgrundstück	LIG Rubigen 623/2126
Wertquote	139/1'000
Sonderrecht	Wohnung im Obergeschoss rechts und Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
499'440

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

gemäss Grundbuch

Anmerkungen

03.09.2007 012-2007/2075/0	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.012-2008/000179
03.09.2007 012-2007/2075/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.012-2008/000180

Dienstbarkeiten

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Rubigen 623/2126



Auszug Grundstück-Informationen

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



Rubigen / 1525-36

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	623 Rubigen
Grundstück-Nr	1525-36
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH313598467310
Stammgrundstück	LIG Rubigen 623/1525
Wertquote	10/755
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 18'500	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

gemäss Grundbuch

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Rubigen 623/1525
--	----------------------



Auszug Grundstück-Informationen

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



Rubigen / 1525-70

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	623 Rubigen
Grundstück-Nr	1525-70
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH927390463570
Stammgrundstück	LIG Rubigen 623/1525
Wertquote	10/755
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 18'500	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

gemäss Grundbuch

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Rubigen 623/1525
--	----------------------