

# RUHIGE UND SONNIGE EIGENTUMSWOHNUNG IN OSTERMUNDIGEN RÜTI

Attraktive und gepflegte Wohnung in ruhiger Lage mit unverbaubarer Aussicht, ideal angebunden und mit vielseitigen Umbaumöglichkeiten – Ihr Zuhause mit direktem Zugang zum Naherholungsgebiet.



Fotomontage: Möbliert und leicht saniert

LAGE UND UMGEBUNG	2
ECKDATEN WOHNUNG	3
FAKTEN UND ZAHLEN	4
SITUATIONSPLAN	6
FOTOS	7
BESICHTIGUNG	17
PLAN-BEILAGEN	18

## LAGE UND UMGEBUNG

Adresse: Rütiweg 77, 3072 Ostermundigen  
Kanton Bern, Gemeinde Ostermundigen



### MAKROLAGE

Die Liegenschaft am Rütiweg 77 liegt in der aufstrebenden Gemeinde Ostermundigen, die direkt an die Stadt Bern grenzt. Der Standort verbindet die Vorteile einer stadtnahen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Bern ist die Liegenschaft sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv.

**Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV):** Der Bahnhof Ostermundigen ist in wenigen Fahrminuten mit dem Bus erreichbar und bietet regelmässige, direkte Verbindungen nach Bern, Thun und in die Region. Zusätzlich sorgt die Endstation Rüti der Buslinie 10 für eine direkte Anbindung ins Berner Stadtzentrum.

**Autobahn:** Über den Anschluss Wankdorf besteht eine schnelle Verbindung zum nationalen Autobahnnetz, sodass die Städte Zürich, Basel, Lausanne und Genf in kurzer Zeit erreichbar sind.

**Infrastruktur:** Ostermundigen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen in der Nähe. Für Sport und Freizeit bietet die Gemeinde ein breites Angebot: das Schwimmbad Ostermundigen, diverse Sportanlagen sowie die Naherholungsgebiete am Ostermundigerberg.



### MIKROLAGE

Die direkte Umgebung des Rütiwegs 77 zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Wohnlage mit gleichzeitig sehr guter Anbindung aus.

**Quartier:** Das Quartier ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Gärten und durchgrünten Strassenräumen. Nahversorgungsmöglichkeiten und Schulen sind bequem zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar.

**Nachbarschaft:** Eine angenehme Mischung aus Familien, Paaren und Einzelpersonen sorgt für ein lebendiges, gleichzeitig entspanntes Wohnumfeld. Die Nähe zu Bern macht den Standort auch für Berufspendler besonders interessant.

**Sicht:** Dank der Lage am Übergang von Stadt zu Natur bieten sich teilweise schöne Ausblicke ins Grüne und Richtung Ostermundigerberg. Dies verleiht der Wohnlage eine naturnahe und zugleich urbane Qualität.

**Besonnung:** Die offene Bebauungsstruktur und grosszügige Grünflächen rund um den Rütiweg sorgen für eine gute Besonnung der Liegenschaft. Dadurch entsteht eine helle und freundliche Wohnsituation mit hoher Lebensqualität.

## ECKDATEN WOHNUNG

- Ruhige und sonnige 3,5-Zimmer-Wohnung an bevorzugter Lage in Ostermundigen
- Gesamtnutzfläche: 91 m<sup>2</sup> auf einer Etage (exkl. Balkon mit 8.2)
- Stockwerk: 5. Obergeschoss
- Lift im Treppenhaus (Achtung: nicht Rollstuhlgängig)
- Zimmeraufteilung: Eingangsbereich, zwei Zimmer, Wohn- mit Esszimmer mit Zugang zum Balkon, Küche, Badezimmer mit Toilette, Reduit
- Gedeckter Balkon
- Küche mit praktischer Anordnung direkt neben dem Wohnbereich. Ausstattung der Küche mit Backofen, GSP, Kochplatte, Dampfabzug, Kühlschrank
- Einbauschränke im Eingangsbereich mit viel Stauraum
- Reduit mit viel Stauraum und potential für andere Nutzungen
- Einstellhallenplatz, direkt vom Hausinneren zugänglich
- Kellerverschlag im Untergeschoss
- Gemeinschaftliche Waschküche, zwei Trockenräume mit Secomat, Veloraum, Mehrzweckraum
- Heizungssystem: Zukünftig ist ein vertraglicher Wärmeverbund mit der Gesamtüberbauung vorgesehen.
- Diese Wohnung überzeugt mit einem einfachen Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einer erstklassigen Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.
- Dank der unmittelbaren Nähe zur Endstation Rüti, einer der meistfrequentierten Buslinien, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

**CLICK** 3D-Rundgang



3D-Rundgang mit Matterport

## FAKTEN UND ZAHLEN

### Baujahr

1977

### Flächen

Wohnung	91 m <sup>2</sup>
Balkon	8 m <sup>2</sup>
Parkplatz Einstellhalle (lxb)	5 x 2,8 m
Kellerverschlag	grosszügig
Grundstückfläche Überbauung	11'747 m <sup>2</sup>

### Raumprogramm Wohnung

Eingangsbereich	1
Schlafen *	2
Wohnen / Essen *	1,5
Küche	1
Bad / WC	1
Reduit	1

\* = 3,5 Zimmer Wohnung

### Renovation und Investitionen Wohnung

2010 Renovationen: Neue Küche, Bodenbeläge und Malerarbeiten

### Renovation und Investitionen Gebäude

1998 Flachdachsanierung und Fassaden-Teilsanierung

2011 Heizung / 2022 Unterstation

2012 Fassaden und Balkone renoviert

2017 Aufzug ersetzt

#### Geplante Investitionen:

2025 Renovation Einstellhalle (Fonds)

2026 Ersatz der Heiz-Zentrale (Fonds, evtl. Kälteverbund Fernwärme)

Dachsanierung (Fonds, evtl. Solar-Panels)

### Sonstiges

Mehrere Spielplätze. Weitläufige Rasenflächen zwischen den Gebäuden.

### Haustechnik

Heizung und Verteilung: Öl-Gas, Heizkörper

### Grundstückinformationen

Grundstück-Nummer	2308	
Grundstückart	Liegenschaft	
Gemeinde (BFS-Nr.)	Ostermundigen (363)	
Zone	Zone mit Quartierplanung Wohnzone 3	ZQ W3 W3
Denkmalschutz	nein	

### Steuern

Steuerwert (amtlicher Wert)	289'870.- CHF 11'430.- CHF	Wohnung Anteil Einstellhalle
-----------------------------	-------------------------------	---------------------------------

### Nebenkosten

Jährliche Nebenkosten	ca. 3'300.- CHF	Heizung, Wasser, Betrieb, Verwaltung, Erneuerungsfonds
Jährlicher Beitrag Erneuerungsfonds	ca. 950.- CHF	14'000.- jährlich ganzes Haus Werkquote Wohnung: 13.5 von 199.5

### Transaktionskosten

Kostenstellen	CHF	Träger der Kosten
Handänderungssteuer bis CHF 800'000.-	0,0 %	Keine, bei Hauptwohnsitz (Kanton Bern)
Handänderungssteuer ab CHF 800'000.-	1,8 %	Käuferschaft (Kanton Bern)
Provision des Kaufpreises (zzgl. MwSt)		Verkäuferschaft
Notariat und Grundbuchamt		Käuferschaft

### Verkaufspreis

<b>Richtpreis</b>	<b>578'000.- CHF</b>
-------------------	----------------------

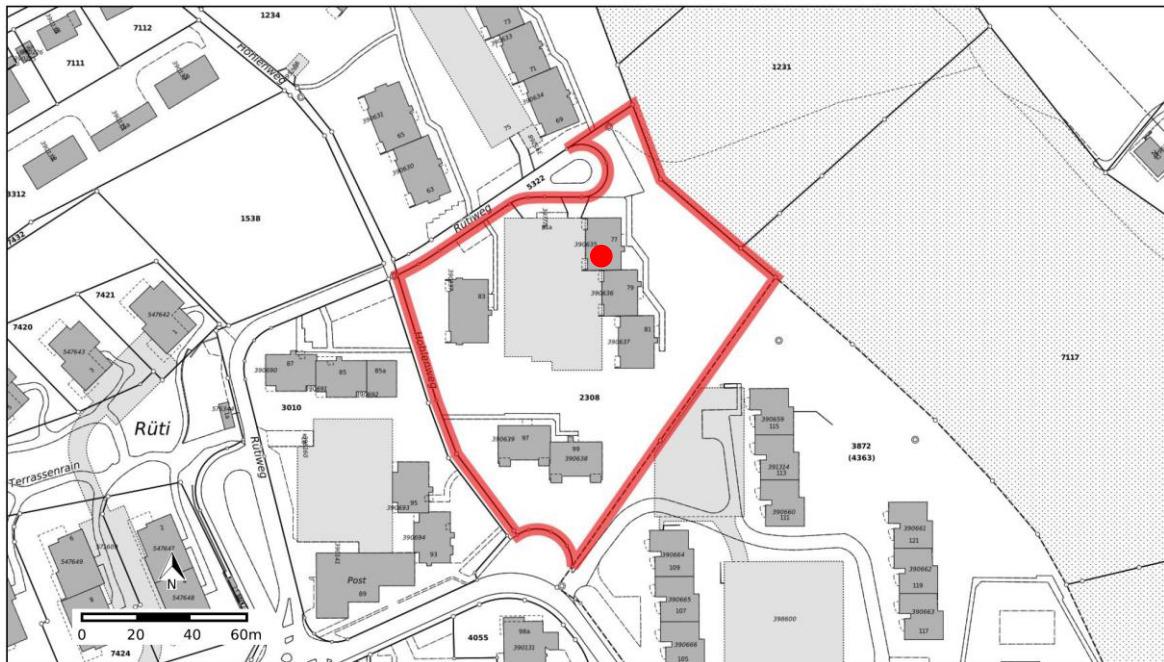
### Finanzierung



Hypothekenrechner



## SITUATIONSPLAN



Auszug aus dem ÖREB-Kataster 2025



Satellitenaufnahme geo.admin.ch



## FOTOS

**Ankunft Strasse, 3 ½ Zimmer-Wohnung im 5.OG**



**Zugang Haus**





**3 ½ Zimmer-Wohnung im 5.OG**

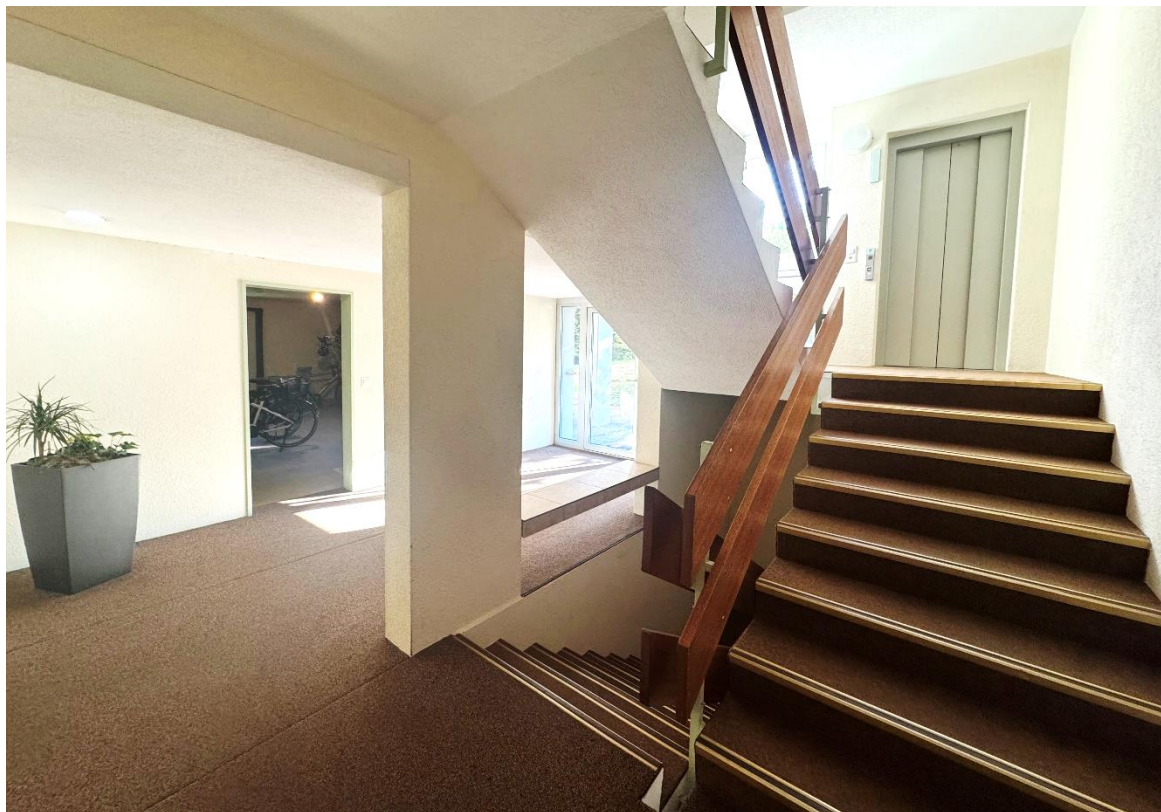


**Hauseingang**





**Hauseingang (Niveau 1. UG)**



**Abstellraum für Fahrräder (Niveau 1. UG) neben Hauseingang**





**Waschküche und Trockenraum (Niveau 1. UG)**



**Trockenraum mit Secomat (zwei Räume vorhanden)**





**Einstellhalle mit Autoabstellplatz (Nr.16)**



**Zugang Einstellhalle zu Haus Nr. 77 / Eingang (Niveau 1. UG)**



**Allgemeiner Mehrzweckraum (Niveau 2. UG)**



**Kellerabteil (Niveau 2. UG)**





**Wohnung Zugang Treppenhaus**



**Eingang / Garderobe**



### Wohnen / Essen



### Küche





**Reduit**



**Bad / WC**



**Zimmer 1**



**Zimmer 2**





## BESICHTIGUNG



### Besichtigung

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben, rufen sie uns an, oder melden Sie sich per E-Mail und senden uns ihre Kontaktdaten (Name/Firma, Adresse, Telefon). Sobald wir einen Überblick über die Nachfrage haben, nehmen wir mit Ihnen Kontakt auf, um individuelle oder – falls sinnvoll – gemeinschaftliche Besichtigungstermine zu vereinbaren.

### Ansprechsperson

Juillard Architekten  
Alain Juillard

Öffnungszeiten:                      Morgen 7 h bis 12:00 h  
                                                  Nachmittag 13 h bis 17:30 h

Telefon                                      +41 31 331 46 11

Mail                                         [alain.juillard@juillard-architekten.ch](mailto:alain.juillard@juillard-architekten.ch)

## **PLAN-BEILAGEN**

- Plan RWV 001 – Grundriss Bestand
- Plan RWV 002 – Grundriss Bestand Möblierungsvorschlag
- Plan RWV 003 – Grundriss Umbau-Idee
- Plan RWV 004 – Grundriss Umbau-Idee mit Möblierung