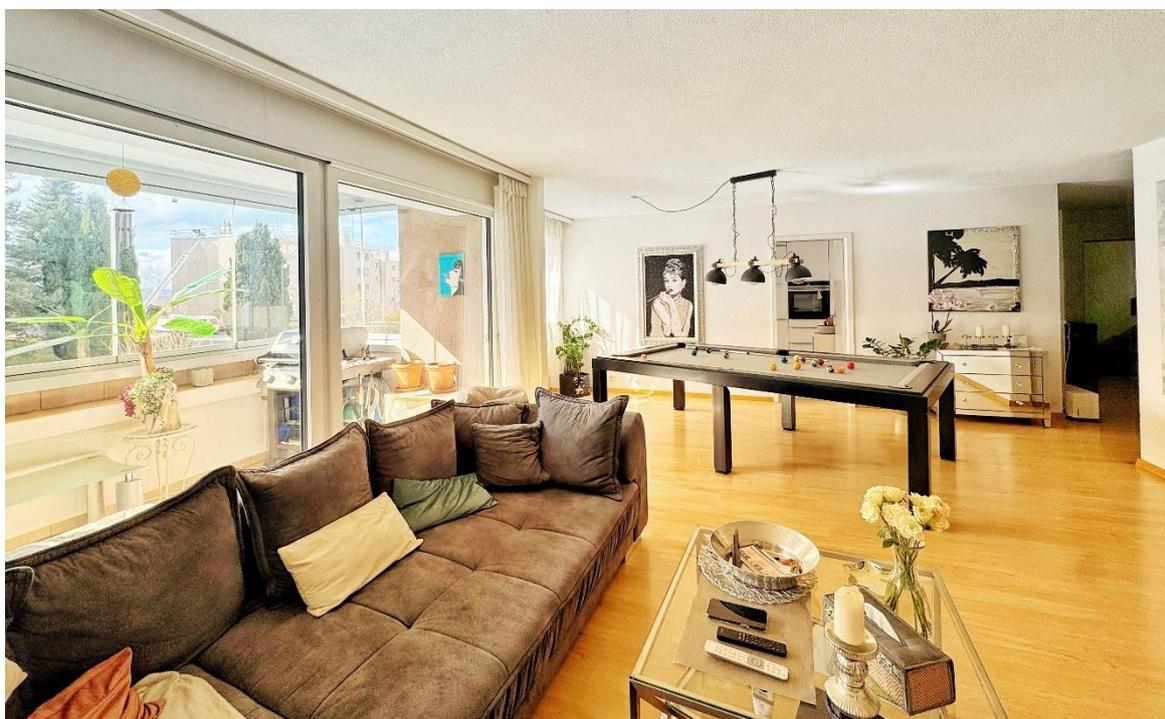


# RUHIGE UND SONNIGE EIGENTUMSWOHNUNG IN OSTERMUNDIGEN RÜTI

Sind Sie auf der Suche nach einer preiswerten, gut ausgestatteten und gepflegten Wohnung in einem ruhigen, dennoch hervorragend angebundenen Quartier mit direktem Zugang zu Naherholungsgebiet? Dann lohnt es sich, hier genauer hinzuschauen. Lassen Sie sich von diesem versteckten Juwel überraschen und überzeugen Sie sich selbst von seiner Einzigartigkeit.



|                      |    |
|----------------------|----|
| MAKROLAGE            | 2  |
| MIKROLAGE            | 4  |
| BESCHRIEB            | 5  |
| FAKTEN UND ZAHLEN    | 6  |
| BESICHTIGUNG         | 8  |
| PLÄNE                | 9  |
| SITUATIONSPLAN       | 10 |
| FOTOS                | 11 |
| JUILLARD ARCHITEKTEN | 22 |

## MAKROLOGE

Kanton: Bern  
Gemeinde: Ostermundigen  
Einwohnerzahl: 18'195 (Stand 31. Dezember 2023)  
Fläche: 5,96 km<sup>2</sup>  
Höhenlage: zwischen 529 m und 732 m über Meer

**Rütiweg 79, 3072 Ostermundigen**

**HIER KLICKEN**



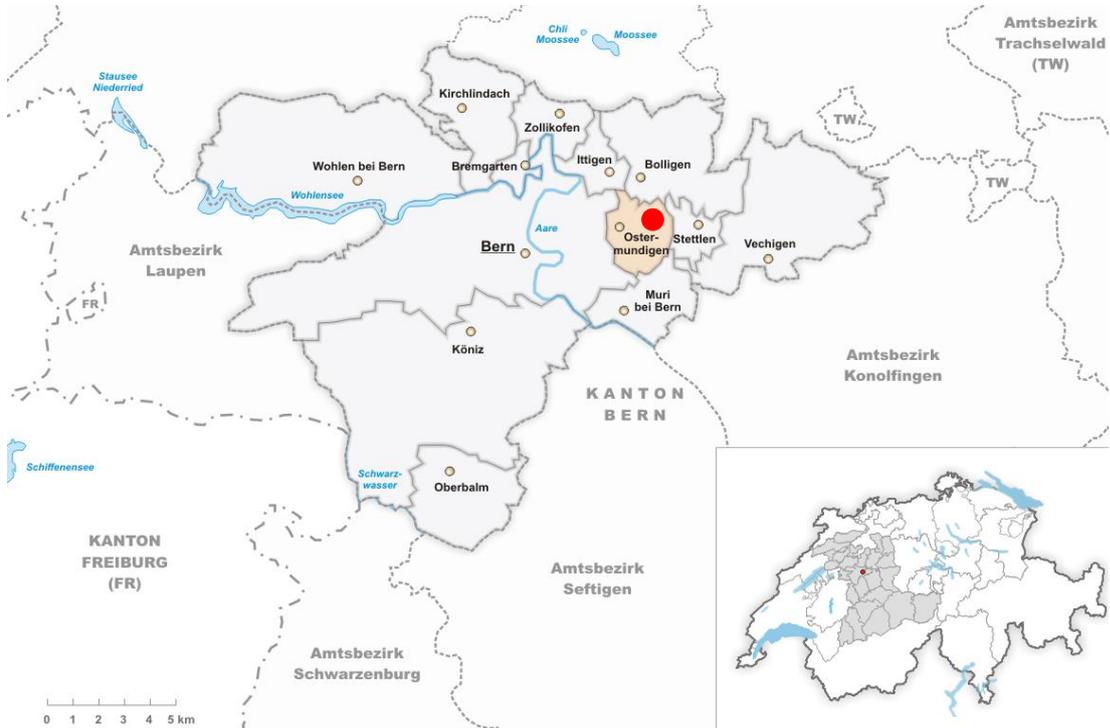
Kanton



Verwaltungskreis



Bezirk



Gemeinde

## MIKROLAGE



**Analysieren sie die Mikrolage mit einem Klick:**

**HIER KLICKEN**



### Verkehrsanbindung

Ostermundigen verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Gemeinde ist durch die S-Bahn Bern sowie Buslinien von Bernmobil und dem Regionalverkehr Bern-Solothurn (RBS) erschlossen. Zudem sind die Autobahnanschlüsse Bern-Wankdorf und Bern-Ostring in kurzer Distanz erreichbar.

### Bildungseinrichtungen

In Ostermundigen gibt es mehrere Schulzentren, darunter die Schulen Bernstrasse, Dennigkofen, Mösli und Rüti, die ein umfassendes Bildungsangebot für Kinder und Jugendliche bieten.

### Wirtschaft und Infrastruktur

Die Gemeinde beherbergt hauptsächlich kleine und mittlere Unternehmen (KMU). Grössere ansässige Firmen sind beispielsweise Intersport und Emmi. Seit 2004 betreibt die Schweizerische Post ein Verteilzentrum in Ostermundigen.

### Freizeit und Kultur

Ostermundigen bietet diverse Freizeitmöglichkeiten, darunter Sport- und Kulturveranstaltungen. Die Nähe zur Stadt Bern erweitert zudem das kulturelle Angebot erheblich.

### Geplante Entwicklungen

Im Juli 2024 haben in Ostermundigen die Vorbereitungsarbeiten für die neue Tramlinie Bern–Ostermundigen begonnen. Diese umfassen insbesondere die Sanierung und Verlegung von Werkleitungen im Bereich Waldeck/Bahnhof entlang der Bernstrasse. Die Hauptbauarbeiten für die Tramlinie werden voraussichtlich 2026 starten.

### In unmittelbarer Nähe (min zu Fuss)

|           |  |
|-----------|--|
| Einkaufen | Coop (9), Lidl (14), Migros (14)   |
| Freizeit  | Wald (8), Sportplatz (7), Restaurant Rüti Grill (5), Öffentliche Grillstelle mit Waldanschluss (6) |
| Bildung   | Schule Rüti (7), Kindergarten Rüti (7)   |
| Reisen    | Bushaltestelle Endstation Rüti (3), Autobahnanschluss Wankdorf (8 min mit Auto)                    |

## BESCHRIEB

Moderne und helle 4,5-Zimmer-Wohnung an bevorzugter Lage in Ostermundigen

An ruhiger und sonniger Quartierlage verkaufen wir eine attraktive 4,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss der beliebten Wohnüberbauung am Rütiweg 79 in Ostermundigen. Die grosszügig gestalteten Aussenflächen zwischen den Gebäuden schaffen eine angenehme, offene Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre.

Dank der unmittelbaren Nähe zur Endstation Rüti, einer der meistfrequentierten Buslinien von Bernmobil, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr – ideal für Pendler und Stadtliebhaber.

### Highlights der Wohnung

Grosszügige 115 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche auf einer Etage

Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon

Abgeschlossene Küche mit praktischer Anordnung direkt neben dem Wohnbereich. Ausstattung der Küche mit Backofen, GSP, Kochplatte, Dampfabzug, Kühlschrank (alles Siemens)

Einbauschränke sowie eine Garderobe im Entrée für zusätzlichen Stauraum

Gepflegter Nassbereich mit Badewanne & Toilette sowie eine separate Gästetoilette

Praktisches Reduit mit eigenem Waschturm (v-Zug) für maximalen Komfort.

Einstellhallenplatz, direkt vom Hausinneren zugänglich

Heizungssystem: Zukünftig ist ein vertraglicher Wärmeverbund mit der Gesamtüberbauung vorgesehen.

Diese Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einer erstklassigen Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

**Virtueller Rundgang**

**HIER KLICKEN**



## FAKTEN UND ZAHLEN

### Baujahr

1977

### Flächen

|                             |                                       |                        |
|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Wohnung                     | 107 m <sup>2</sup>                    |                        |
| Balkon verglast             | 8 m <sup>2</sup>                      |                        |
| Parkplatz Einstellhalle     | 5 m x 2,8 m                           | Länge x Breite         |
| Kellerraum                  | 4,13 m x 1,94 m = 8,26 m <sup>2</sup> | Betonwände mit Fenster |
| Grundstückfläche Überbauung | 11'747 m <sup>2</sup>                 |                        |

### Raumprogramm

|             |     |
|-------------|-----|
| Zimmer      | 4.5 |
| Küche       | 1   |
| Bad / WC    | 1   |
| Dusche / WC | 1   |

### Renovation und Investitionen Wohnung

- 2012 Elektroinstallation ersetzt (Verkabelung, Sicherungskasten, zusätzliche Steckdosen)
- 2015 Eingangstüre und sämtliche Türen in der Wohnung ersetzt
- 2016 Küchenrenovierung
- 2018 (ca.) Alle Fenster ersetzt, Alle Rollläden ersetzt (bis auf Wohnzimmer und Küche)
- 2019 Balkonverglasung mit elektr. Sonnenstore
- 2021 Erneuerung Wohnzimmer-Balkonfront und Heizkörper
- 2021 Renovation grosses Badezimmer und Redit (neu mit Waschturm)

### Renovation und Investitionen Gebäude

- Aufzug ersetzt, Fassaden renoviert, Gebäude komplett isoliert, Heizungen und Boiler ersetzt
- Geplante Investitionen:
- 2025 Renovation Einstellhalle (Fonds)
- 2026 Ersatz der Heiz-Zentrale (evtl. Kälteverbund Fernwärme)
- Dachsanierung (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)                    |             |
| Schuldbriefe       | 120'000.- CHF                          | 1. Rang     |
|                    | 9'000.- CHF                            | 2. Rang     |
|                    | 46'000.- CHF                           | 3. Rang     |
|                    | 300'000.- CHF                          | 4. Rang     |
|                    | 100'000.- CHF                          | 5. Rang     |
| Zone               | Zone mit Quartierplanung<br>Wohnzone 3 | ZQ W3<br>W3 |
| Denkmalschutz      | nein                                   |             |

### Versicherung

|                    |                 |                       |
|--------------------|-----------------|-----------------------|
| Versicherungswert* | 3'530'000.- CHF | * Wohnhaus Rütiweg 79 |
|--------------------|-----------------|-----------------------|

### Steuern

|                             |               |                                   |
|-----------------------------|---------------|-----------------------------------|
| Steuerwert (amtlicher Wert) | 309'340.- CHF | 2308-027 Wohnung                  |
|                             | 11'430.- CHF  | 2308-047-003 Anteil Einstellhalle |
| Eigenmietwert               | 9'216.- CHF   | 2308-027 Wohnung                  |
|                             | 391.- CHF     | 2308-047-003 Anteil Einstellhalle |

### Nebenkosten

|                               |                 |   |
|-------------------------------|-----------------|---|
| Jährliche Nebenkosten (NK)    | ca. 6'700.- CHF | Heizung, Wasser, Betrieb,<br>Verwaltung, Erneuerungsfonds |
| Anteil Erneuerungsfonds in NK | ca. 1'500.- CHF |   |

### Transaktionskosten

|  |       |                          |
|--|-------|--------------------------|
| Handänderungssteuer bis CHF 800'000.-  | 0,0 % | Keine, bei Hauptwohnsitz |
| Handänderungssteuer ab CHF 800'000.-   | 1,8 % | Käuferschaft             |
| Provision des Kaufpreises (zzgl. MwSt) | 2,5 % | Käuferschaft             |
| Notariat und Grundbuchamt              |       | Käuferschaft             |

### Kaufpreis und Finanzierung

|                      |                      |                       |
|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Verkaufspreis</b> | <b>850'000.- CHF</b> | Start- / Mindestgebot |
|----------------------|----------------------|-----------------------|

Hypothekenrechner

[HIER KLICKEN](#)

## BESICHTIGUNG



### Vorgehen bei Interesse für Besichtigung

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben, melden Sie sich per E-Mail bei Juillard Architekten und senden Sie uns die untenstehenden Informationen und Dokumente zu. Wir werden Sie telefonisch zur Terminvereinbarung kontaktieren.

Mail an [info@juillard-architekten.ch](mailto:info@juillard-architekten.ch) mit folgenden Angaben:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer und E-Mail-Adresse (für Terminabsprachen)

### Ansprechpartner und Kontaktdaten

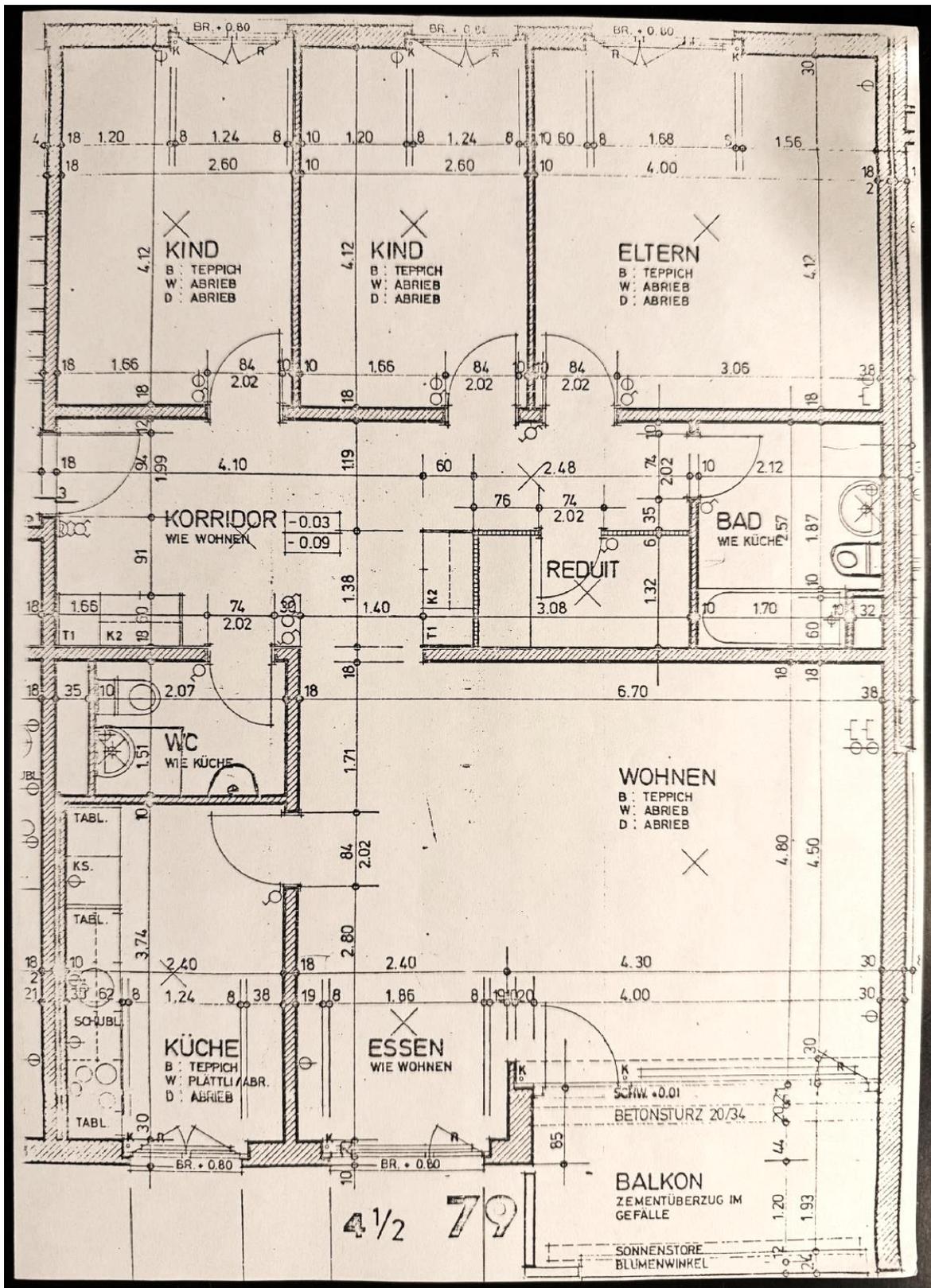
Juillard Architekten Bern  
Alain Juillard

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

Telefon +41 31 331 46 11

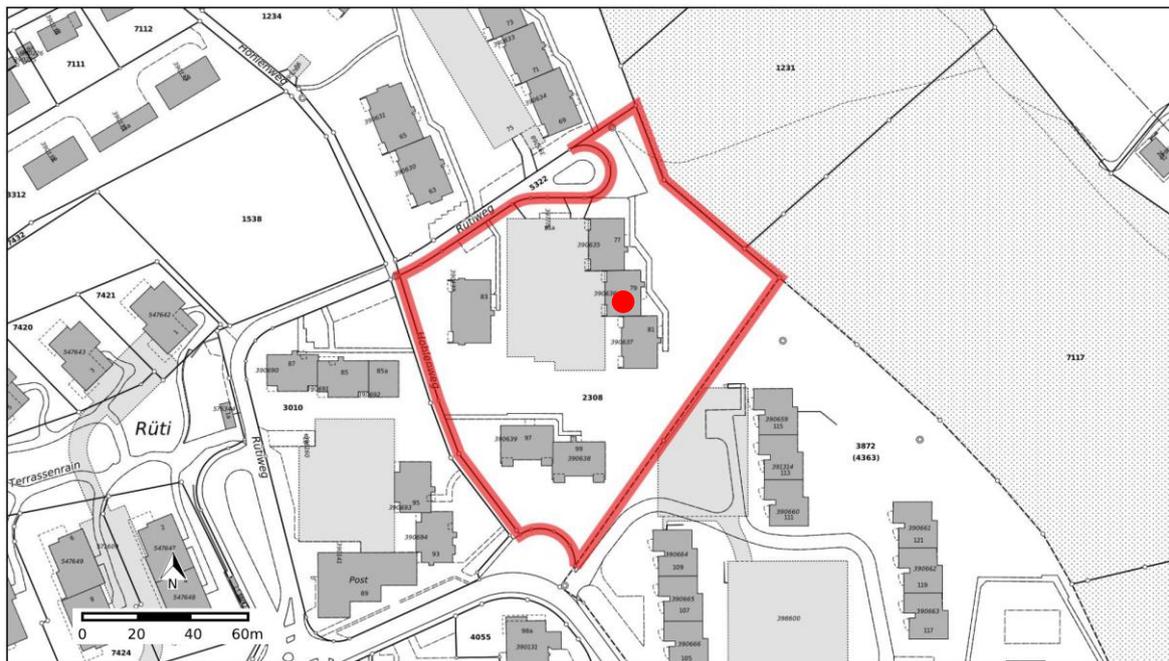
Mail [info@juillard-architekten.ch](mailto:info@juillard-architekten.ch)

# PLÄNE

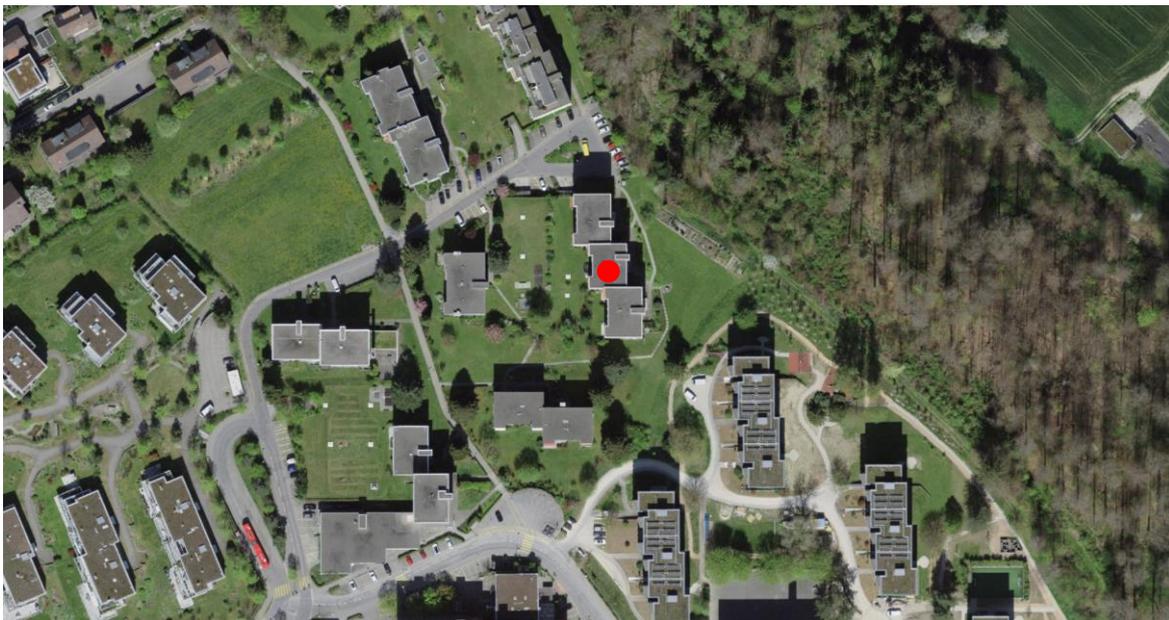


Grundriss Wohnung

## SITUATIONSPLAN



Auszug aus dem ÖREB-Kataster 2025



Satellitenaufnahme geo.admin.ch

## FOTOS

### Ankunft Strasse



### Zugang Haus



**Hauseingang mit Ausblick**



**Hauseingang (Niveau 1. UG)**



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



**Entrée**



**Badezimmer**



**Gästetoilette mit Dusche**



**Zimmer**



**Zimmer**



**Zimmer**



**Wohnzimmer**



**Wohnzimmer mit Balkon (verglast)**



**Ausblick Balkon zu Grünfläche mit Spielplatz**



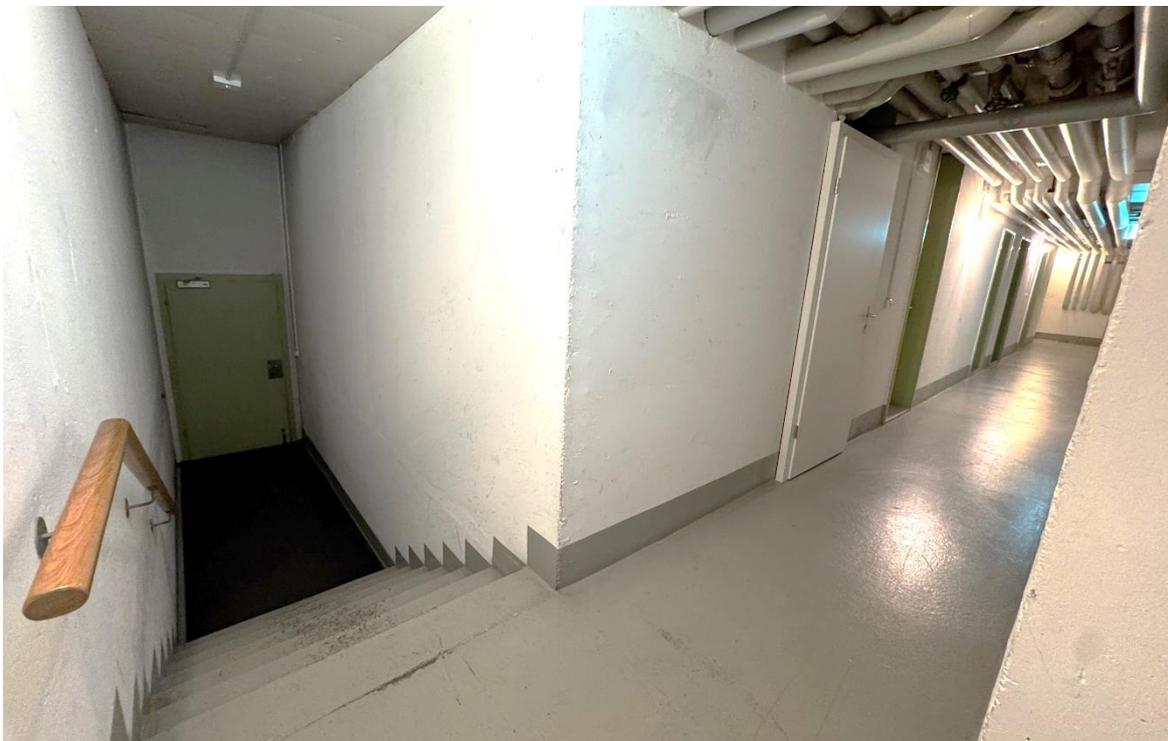
**Wohnzimmer**



**Einstellhallenplatz / interner Hauszugang**



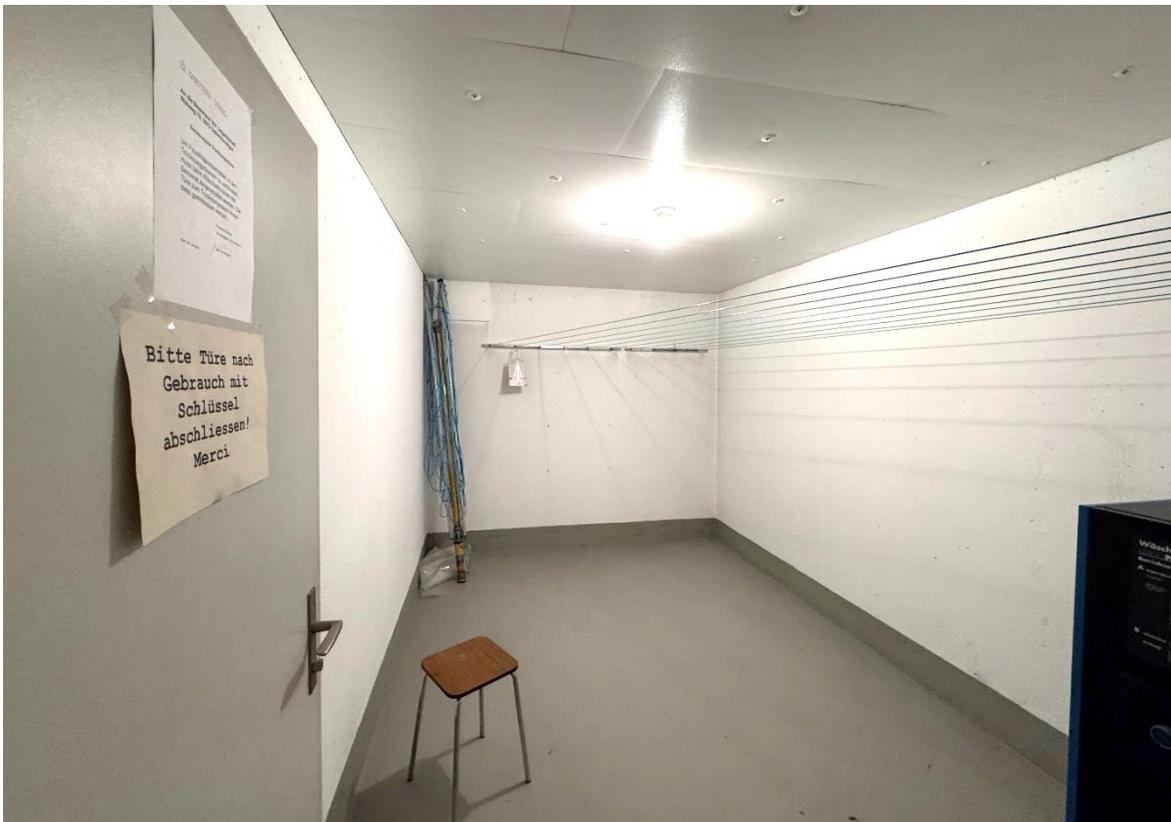
**Zugang zu Einstellhalle und Kellerräume (Niveau 1. UG)**



**Kellerraum (Niveau 1. UG)**



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



**Secomat (Niveau 1. UG)**



**Wäscheraum (Niveau 1. UG)**



## **JUILLARD ARCHITEKTEN**

Wir sind ein erfahrenes Architekturbüro aus Bern mit einem Schwerpunkt auf Büroumbauten und physischer Sicherheit. Unser Portfolio umfasst Neubauten sowie Umgestaltungen von Geschäftsgebäuden, Einfamilienhäusern und Arztpraxen bis hin zu Sporteinrichtungen, Alters- und Pflegeheimen, Laboren und Rechenzentren. Unser Ziel ist es, funktionale, ästhetisch ansprechende und praxisgerechte Architektur zu realisieren – stets mit einem geschulten Blick für Details, Nachhaltigkeit und höchste Qualität.

Architektur verstehen wir als einen gemeinsamen Prozess. Deshalb legen wir grossen Wert darauf, unsere Kunden aktiv in die Planung einzubeziehen und ihre individuellen Bedürfnisse optimal zu erfüllen. Unsere mittelgrosse Bürostruktur ermöglicht eine enge, persönliche Betreuung aller Projekte – von der ersten Skizze bis zur Schlüsselübergabe. Wir bieten sowohl umfassende Planungsleistungen als auch die Ausführungsbegleitung inklusive Bauleitung an.

Verlässlichkeit, Präzision und handwerkliche Qualität sind für uns selbstverständlich. In Zusammenarbeit mit einem Netzwerk ausgewählter Fachpartner entwickeln wir innovative Lösungen, die sowohl gestalterisch als auch funktional überzeugen.

Auf Wunsch übernehmen wir auch den Verkauf Ihrer Immobilie und begleiten Sie professionell durch den gesamten Prozess – von der Wertermittlung über die Vermarktung bis zur erfolgreichen Übergabe.

[www.juillard-architekten.ch](http://www.juillard-architekten.ch)