

Wohn- und Gartenparadies im Langenloh-Rüfenacht



**Einfamilienhaus
Kreuzackerweg 1
3075 Rüfenacht**



Inhaltsverzeichnis

1. Gemeinde Worb / Kartenausschnitt
2. Situationsplan
3. Objektbeschreibung
4. Pläne
5. Grundbuchauszüge
6. Verkaufspreis / -konditionen
7. Bilder

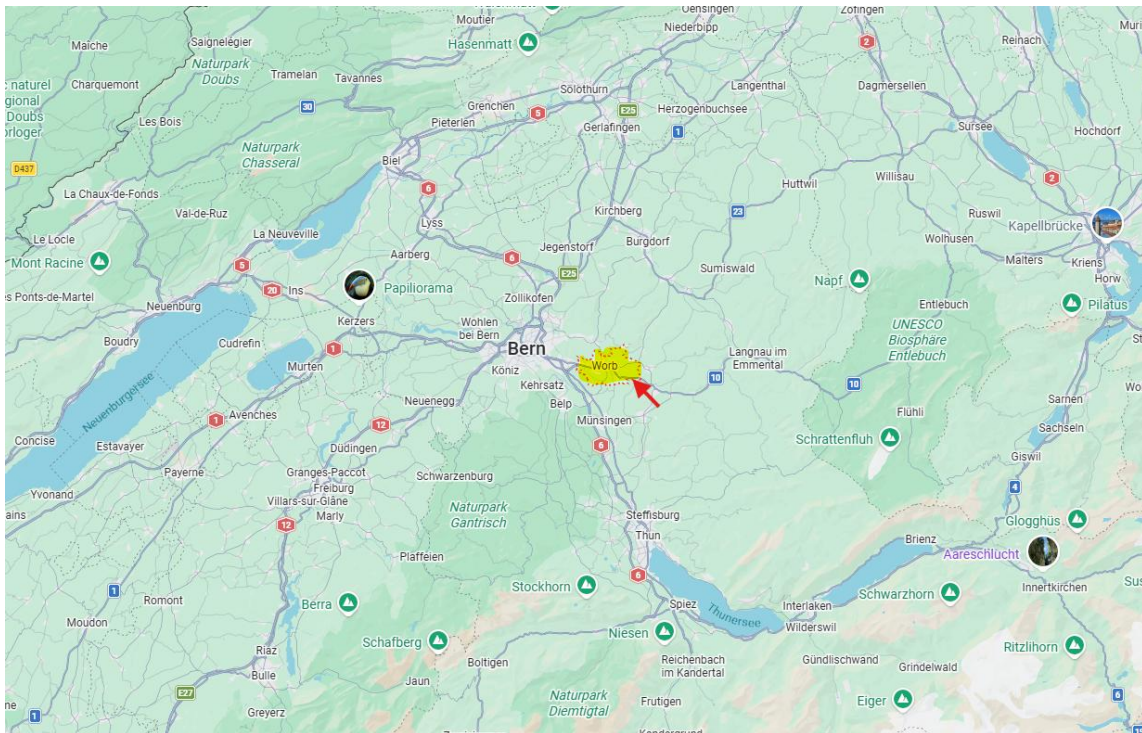


1. Gemeinde Worb / Kartenausschnitt

Gemeinde Worb

Worb liegt im Verwaltungskreis Bern-Mittelland und gehört zur Agglomeration Bern. Die Gemeinde verbindet ein ländlich geprägtes Umfeld mit der Nähe zur Stadt Bern. Zur Gemeinde gehören neben Worb u. a. die Ortschaften Rüfenacht, Enggisteyn, Richigen und Vielbringen sowie die Weiler Ried, Wattenwil und Bangerten. Mit dem öffentlichen Verkehr u. a. RBS/S-Bahn Richtung Bern ist Worb gut erschlossen; als markanter Ortspunkt gilt das Schloss Worb. Der Steuerfuss der Einwohnergemeinde Worb beträgt 1.70. In Worb bestehen mehrere Schulstandorte (Kindergarten bis Oberstufe) sowie Tagesschulangebote; die Oberstufe wird u. a. im Oberstufenzentrum Worbboden geführt. Einkaufsmöglichkeiten sind im Dorfzentrum und in den Ortsteilen breit vorhanden u. a. Grossverteiler wie Migros, Coop, Denner und Aldi; zudem Wochenmarkt am Samstag auf dem Bärenplatz. Das Vereins- und Freizeitangebot ist vielfältig und mit dem Sportzentrum/Wislerpark stehen zusätzliche Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung.

Kartenausschnitt:





2. Situationsplan





3. Objektbeschreibung

Parzelle

Das Grundstück Nr. 2045 weist eine Fläche von 816 m² auf. Es handelt sich um ein ebenes und sonniges Grundstück.

Bauzone

Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W2 (2 Vollgeschosse).

Nettowohnfläche

Die Fläche beträgt 158 m².

Baujahr

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1969 nach Plänen des Architekten Paul Herrmann erstellt.

Amtlicher Wert

Der amtliche Wert beträgt CHF 516'100.00. Der amtliche Wert ist ein reiner Steuerwert. Daraus lässt sich kein Verkehrswert oder Kaufpreis ableiten.

Gebäudeversicherungswert

Die Liegenschaft ist zu einem Wert von CHF 750'000.00 versichert. Das Gebäudevolumen nach GVB beträgt 1'031 m³.

Zufahrtsstrasse

Bei der Zufahrtsstrasse handelt es sich um Privateigentum. Der Miteigentumsanteil beträgt 1/8.

Heizung

Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1997 und weist eine Leistung von 26 kW auf.

Nutzung / Raumangebot**Untergeschoss**

Vorraum, Waschküche, Trockenraum, Bastelraum, Luftschutzraum und Gemüse Keller



Erdgeschoss

Entrée/Korridor mit Garderobe, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, separates WC

Obergeschoss

Vorplatz/Korridor, Badezimmer, Schlafzimmer und Büro jeweils mit Zugang zum Balkon, zwei Kinderzimmer, Diverse Einbauschränke

Estrich

Offener Dachboden

Nebenräume

Angebaute Doppelgarage mit Aussen- bzw. Wendplatz

Umschwung

Gepflegte Gartenanlage mit eingezäunter Rasenfläche und Gartenbeete

Baulicher Zustand

Die letzte elektrische Sicherheitskontrolle wurde im Dezember 2025 durchgeführt. Das Haus wurde mit einem zweischaligen Mauerwerk errichtet. Die Fenster sind ersetzt und entsprechen dem heutigen Standard. Der restliche Ausbau befindet sich grösstenteils im ursprünglichen Zustand. Der Gesamterneuerungsbedarf beträgt ca. CHF 500'000.00.

Lage im Ort

Die Tram-Haltestelle Langenloh-Rüfenacht ist in ca. 5 Minuten zu Fuss erreichbar. Der Autobahnzubringer zur A6 ist 1.5 Kilometer entfernt.

In Worb befinden sich grosse Supermärkte von Migros, Coop und Aldi. Der Wislepark mit einem Schwimmbad und Kunsteisbahn sowie diverse kleinere Läden sowie Restaurants ergänzen das Angebot.

Die Primarschule Rüfenacht ist 10 Geh- bzw. das Oberstufenzentrum Worbboden 15 Gehminuten entfernt.

Besichtigungen

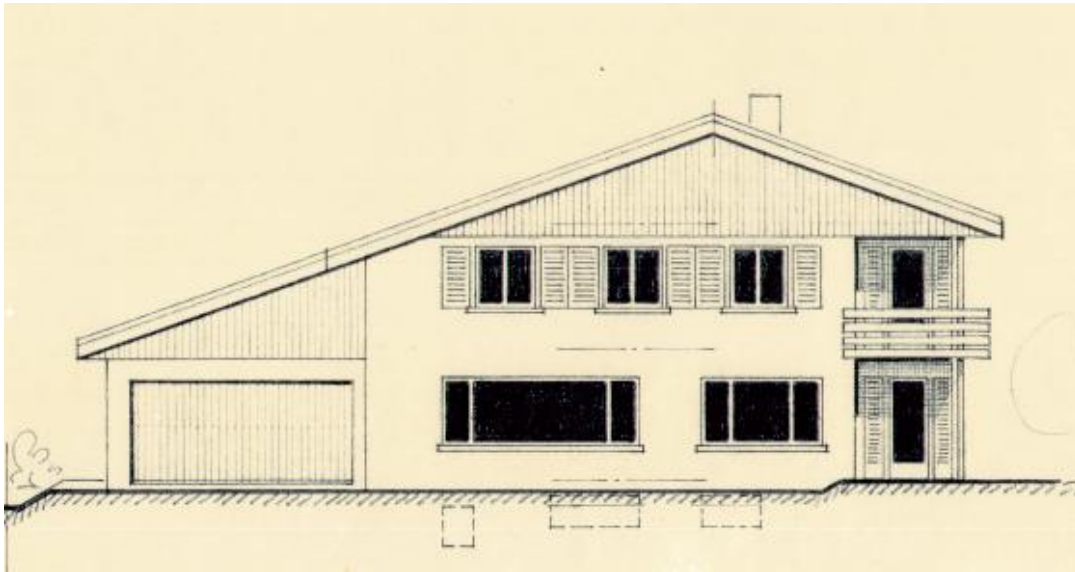
Wir sind für diesen Verkauf Alleinbeauftragte. Innenbesichtigungen sind nur in Begleitung unserer Firma nach vorgängiger Vereinbarung eines Termins möglich.



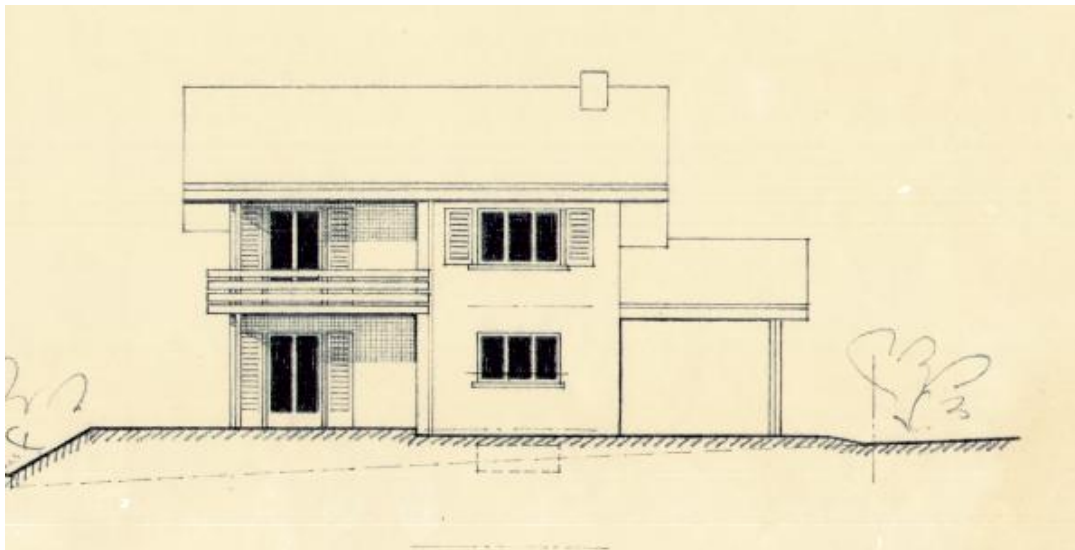
4. Pläne

Fassadenansichten

Südansicht

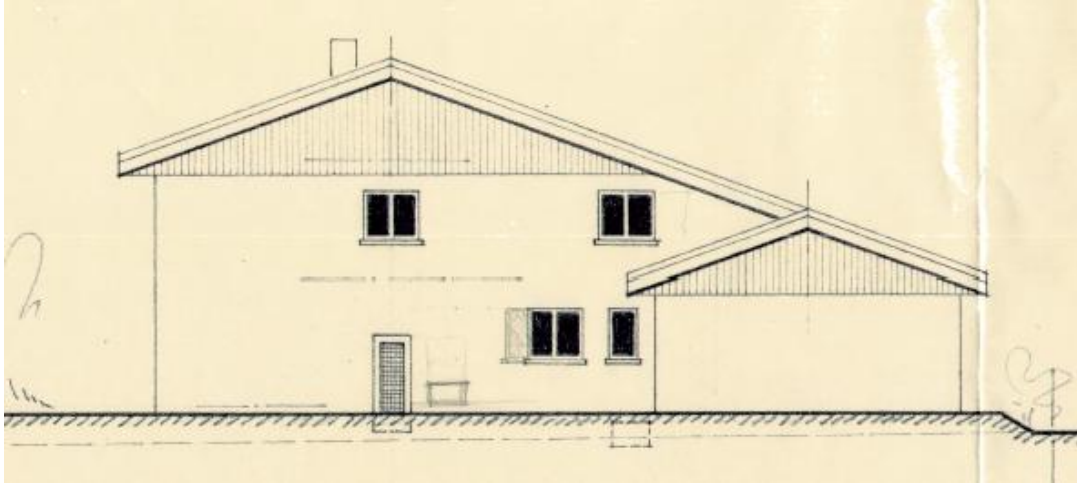


Ostansicht

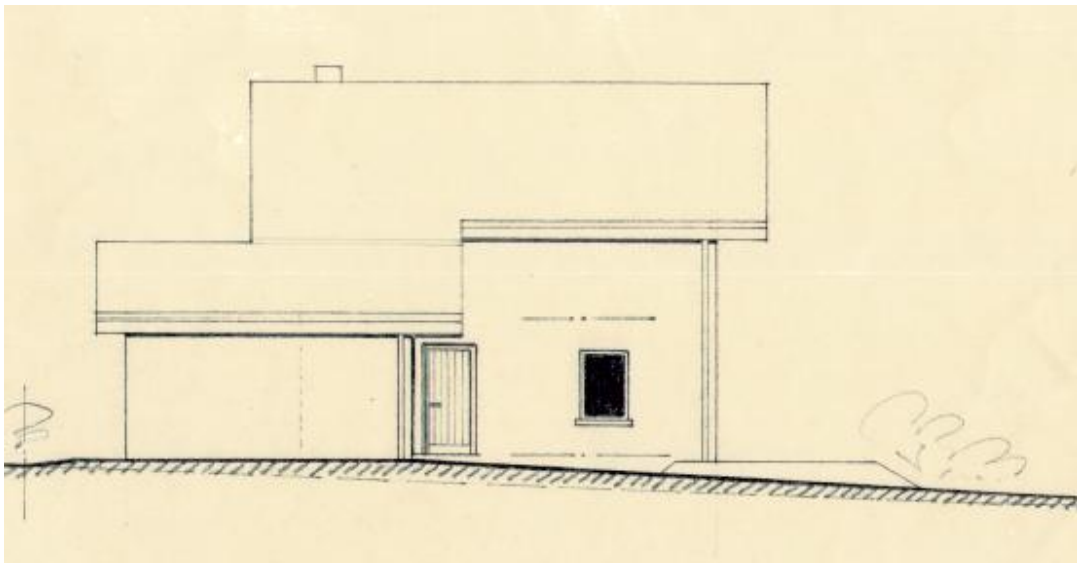




Nordansicht



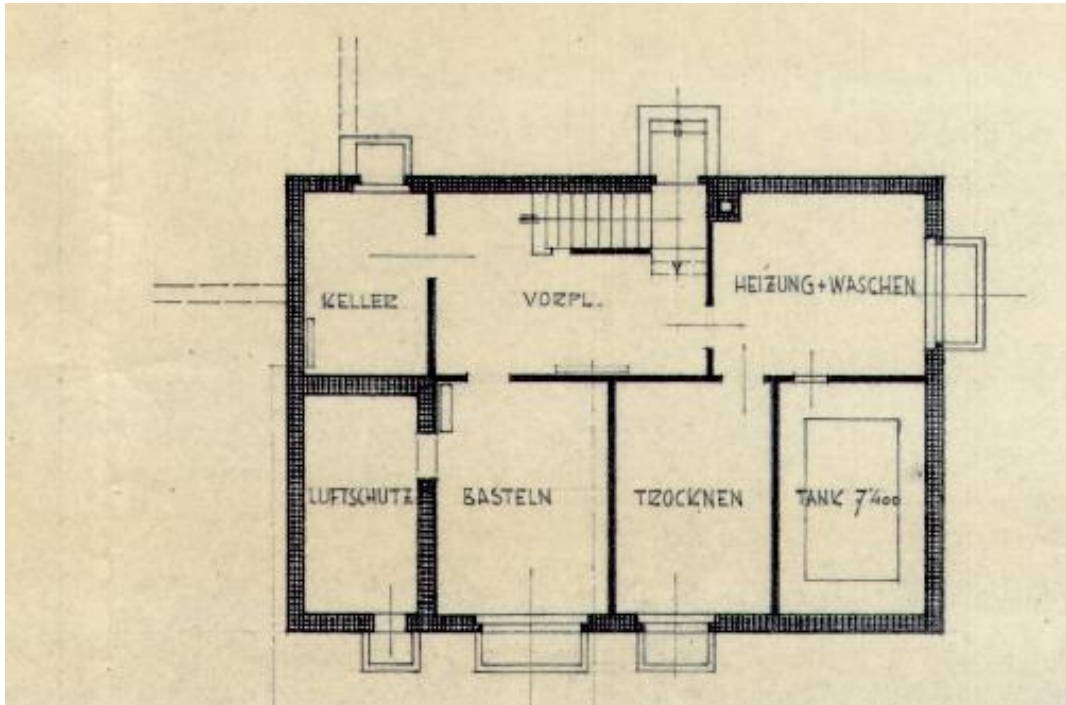
Westansicht





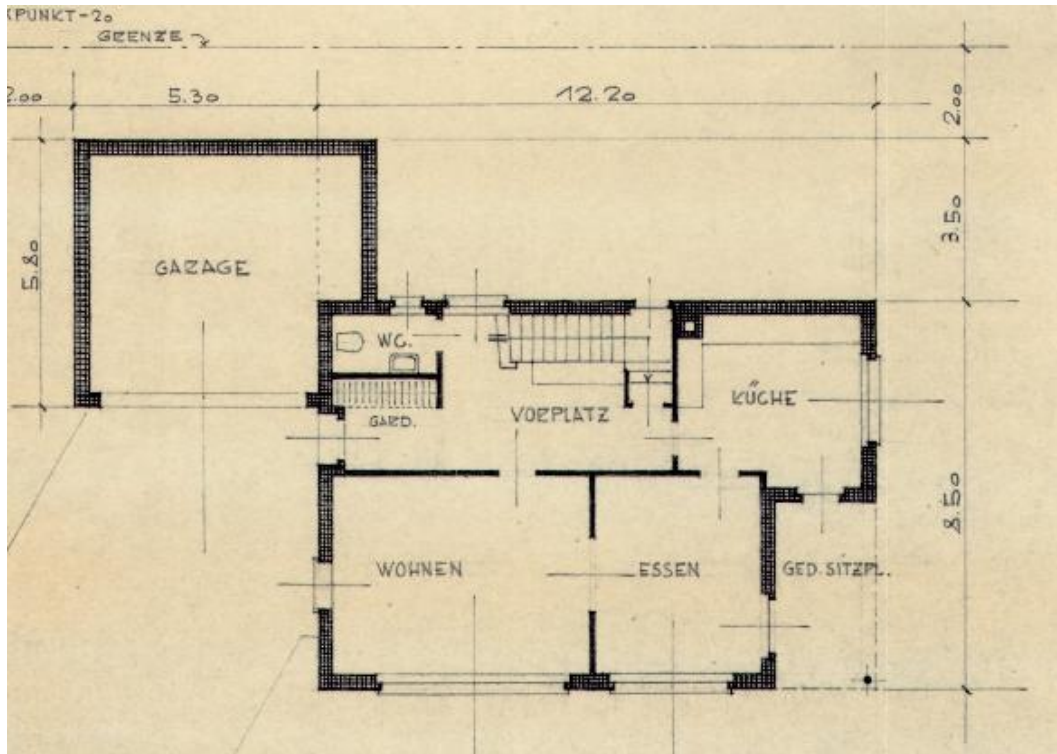
Grundrisspläne

Kellergeschoss

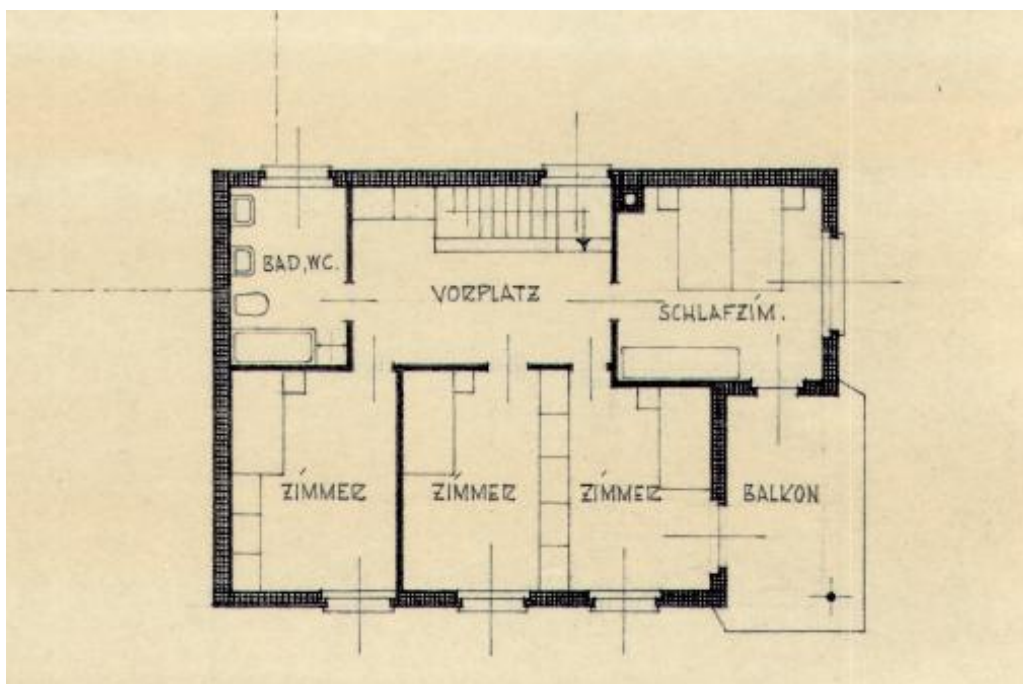




Erdgeschoss

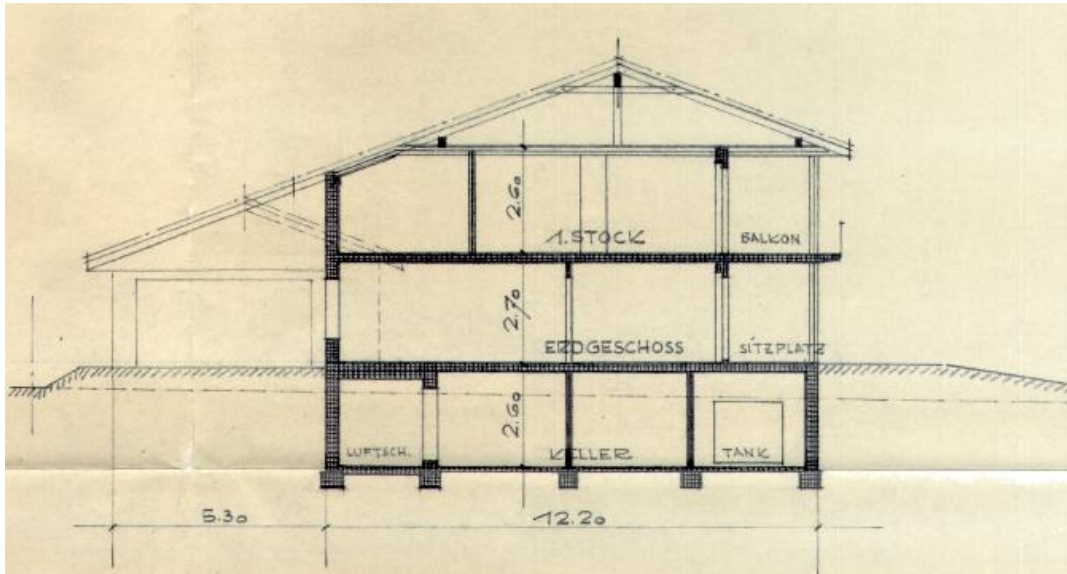


Obergeschoss





Querschnitt





5. Grundbuchauszüge



Liegenschaft Worb 627/2045

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Worb, BFS-Nummer: 627
Grundstücksnummer	2045
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH313595467436
Grundstücksfläche	816 m ²
Grundbuchpläne	3373

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Rüfenacht
Ortsname	Rüfenacht BE

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	885 m ²
Gebäude	131 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1363958	Wohnhaus Kreuzackenweg 1, 3075 Rüfenacht BE	131 m ²	131 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Grundstück	Anteil	Datum
LIG Worb 627/1947	1/8	03.10.1972

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum



	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum		
Leisi -Conrad Peter		13.06.1968, Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
21.02.1950	R	Gewerbebeschränkung, ID 1999/008248 z.L. LIG.Worb 627/493
21.02.1950	L	Gewerbebeschränkung, ID 1999/008139 z.G. LIG.Worb 627/493
11.02.1955	R	Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/012109 z.L. LIG.Worb 627/1947
03.10.1972	R	Stationierungsverbot, ID 1999/012110 z.L. LIG.Worb 627/1947

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch



Liegenschaft Worb 627/1947

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Worb, BFS-Nummer: 627
Grundstücksnummer	1947
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH157246743550
Grundstücksfläche	593 m ²
Grundbuchpläne	3373

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Rüfenschacht
Ortsname	Rüfenschacht BE
Strasse	Kreuzackerweg

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Strasse, Weg	593 m ²

Gebäude

Keine

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
LIG Worb 627/1915	1/8	03.10.1972, Gemäss Grundbuch
LIG Worb 627/1917	1/8	03.10.1972, Gemäss Grundbuch
LIG Worb 627/1918	1/8	03.10.1972, Gemäss Grundbuch



LIG Worb 627/2029	1/8	03.10.1972, Gemäss Grundbuch
LIG Worb 627/2038	1/8	03.10.1972, Gemäss Grundbuch
LIG Worb 627/2045	1/8	03.10.1972, Gemäss Grundbuch
LIG Worb 627/2490	2/8	03.10.1972, Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
31.01.1806	R	Quellenrecht, ID 1999/007320 z.L. LIG Worb 627/1420 z.L. LIG Worb 627/4310 z.L. LIG Worb 627/4743
31.01.1806	R	Quellenrecht, ID 2000/001711 z.L. LIG Worb 627/4212 z.L. LIG Worb 627/4268 z.L. LIG Worb 627/4269 z.L. LIG Worb 627/4270 z.L. LIG Worb 627/4271 z.L. LIG Worb 627/4272 z.L. LIG Worb 627/4273 z.L. LIG Worb 627/4274 z.L. LIG Worb 627/4275 z.L. LIG Worb 627/4276 z.L. LIG Worb 627/4277 z.L. LIG Worb 627/4278 z.L. LIG Worb 627/4279 z.L. LIG Worb 627/4280 z.L. LIG Worb 627/4281 z.L. LIG Worb 627/4282 z.L. LIG Worb 627/4283 z.L. LIG Worb 627/4284 z.L. LIG Worb 627/4285 z.L. LIG Worb 627/4286 z.L. LIG Worb 627/4287 z.L. LIG Worb 627/4288 z.L. LIG Worb 627/4289 z.L. LIG Worb 627/4290 z.L. LIG Worb 627/4291 z.L. LIG Worb 627/4292
23.12.1937	L	Wasserdurchleitungsrecht, ID 1999/012101 z.G. LIG Worb 627/1801
23.12.1937	L	Abwasserableitungsrecht, ID 1999/012102 z.G. LIG Worb 627/1801
08.10.1942	L	Wasserdurchleitungsrecht, ID 2000/002232 z.G. Einwohnergemeinde Worb



29.12.1947	L	Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/012103 z.G. LIG Worb 627/1917
09.03.1948	L	Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/012104 z.G. LIG Worb 627/1915
21.02.1950	R	Gewerbebeschränkung, ID 1999/008247 z.L. LIG Worb 627/493
21.02.1950	L	Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/012105 z.G. LIG Worb 627/493
24.10.1952	L	Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/012106 z.G. LIG Worb 627/1918
19.05.1954	L	Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/012107 z.G. LIG Worb 627/2029 z.G. LIG Worb 627/2490
22.10.1954	L	Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/012108 z.G. LIG Worb 627/2038
11.02.1955	L	Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/012109 z.G. LIG Worb 627/2045
03.10.1972	L	Stationierungsverbot, ID 1999/012110 z.G. LIG Worb 627/1915 z.G. LIG Worb 627/1917 z.G. LIG Worb 627/1918 z.G. LIG Worb 627/2029 z.G. LIG Worb 627/2038 z.G. LIG Worb 627/2045 z.G. LIG Worb 627/2490

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch



6. Verkaufspreis / - konditionen

Die Liegenschaft wird dem Meistbietenden/der Meistbietenden verkauft. Der Mindestpreis beträgt CHF 1'190'000.00.

Die Interessenten haben die Möglichkeit, bis zum **30.06.2026** ein schriftliches Angebot mit Finanzierungsnachweis einzureichen. Den bietenden Interessenten wird anschliessend eine zweite, abschliessende Frist zur Einreichung ihres vorbehaltslosen Kaufhöchstangebots mit Finanzierungsbestätigung eingeräumt. Das höchste Angebot erhält den Zuschlag.

Der Termin für den Nutzen- und Schadenübergang ist sofort oder nach Vereinbarung möglich.

Vom vereinbarten Kaufpreis sind 10 Prozent bei der Beurkundung fällig. Die restlichen 90 Prozent müssen auf Nutzen- und Schadenbeginn geleistet werden.

Für die Käuferschaft fallen zusätzlich die Notariats- und Grundbuchkosten sowie die Handänderungssteuer an.

Es sind Schuldbriefe über CHF 120'000.00 vorhanden. Die vorhandenen Schuldbriefe können zur Finanzierung des Kaufpreises verwendet werden. Die Errichtung von zusätzlichen Schuldbriefen geht zu Lasten der Käuferschaft.

Die Liegenschaft wird im sachlichen und rechtlichen Zustand, in dem sie sich befindet, verkauft. Die Gewährleistungspflicht des Verkäufers wird soweit gesetzlich möglich wegbedungen.

Abweichungen gegenüber dieser Verkaufsdokumentation bleiben vorbehalten. Die Dokumentation ist weder für den Kaufvertrag noch für den Eintrag ins Grundbuch verbindlich.

Das vorliegende Verkaufsdossier wurde durch unser Büro als Alleinbeauftragte erstellt. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder ganz kopiert werden. Sie darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten nicht an Dritte weitergegeben werden.



7. Bilder

Aussenansicht







Erdgeschoss









Obergeschoss











Estrich





Garage





Keller









Haustechnik

Elektroverteilung





Boiler Baujahr 1988



Heizkessel Baujahr 1997

