

Dorfstrasse 113, 3437 Rüderswil, Schweiz

Ehemaliger Kindergarten Rüderswil



Vermarktungsart
Kaufen



Verkaufspreis
CHF 640'000.-



Verfügbar ab
01.01.2027



Bruttowohnfläche
227 m²



Baujahr
1977



Referenz-Nr.
26-233

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	06
Details	10
Impressionen	11
Kontakt	21

Willkommen bei LEHMANN Immobilien

Sicherheit, Persönlichkeit, Menschlichkeit, verbunden mit Professionalität und Qualität stehen bei uns an erster Stelle – Egal ob Eigentümer, Mieter, Käufer oder Verkäufer, uns ist es wichtig, Ihnen motiviert und fachlich fundiert bei allen Immobilienfragen zur Seite zu stehen. Selbstverständlich steht bei uns Ihr Kundenwunsch im Zentrum.

Die Gemeinde

Rüderswil

3437 Rüderswil liegt im Bezirk Emmental, im Kanton Bern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Rüderswil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 0.0% pro Jahr auf 2'390 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 15.1% (Kanton: 15.0%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.0% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +11.5% verändert (Kanton: +17.4%).

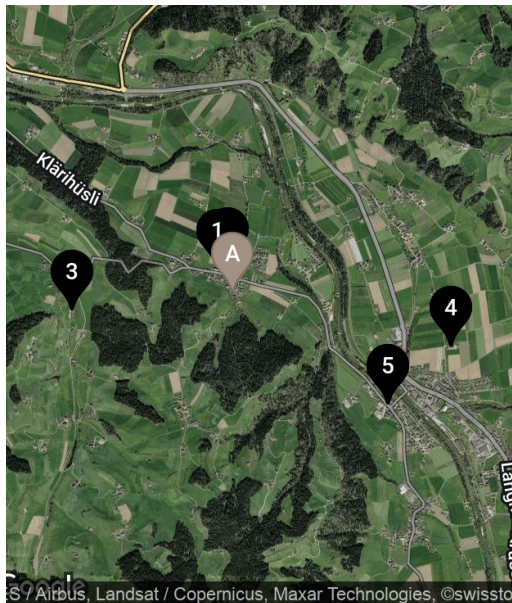
Lage



Dorfstrasse 113, 3437 Rüderswil, Schweiz

Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



1. Kindergarten (im Gemeindehaus)	3'	1'	1'
200 m			
2. Schulhaus Rüderswil	3'	1'	1'
200 m			
3. Schulhaus Niederbach Sprachheil-	33'	15'	5'
basisstufe			
1.3 km			
4. Schulhaus Than	42'	13'	5'
3 km			
5. Zollbrück, Oberstufenzentrum	23'	5'	3'
1.5 km			

Öffentlicher Verkehr



1. Rüderswil, Kirche	2'	1'	1'
114 m			
2. Rüderswil, Dorf	4'	1'	1'
241 m			
3. Schwanden i. E., Emmenknie	20'	10'	3'
1 km			
4. Schwanden i. E., Niederbach	26'	11'	4'
1.3 km			
5. Zollbrück, Bahnhof	26'	6'	4'
2 km			

Objektbeschreibung



Charmante Liegenschaft mit grossem Potenzial

An sonniger Lage erwartet Sie diese vielseitige Liegenschaft mit aussergewöhnlichem Nutzungspotenzial. Nur wenige Gehminuten vom Dorfzentrum sowie von Schulen entfernt, bietet das Objekt eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und praktischer Nähe zur Infrastruktur.

Die ehemalige Kindergartenliegenschaft im Erdgeschoss beeindruckt durch grosszügige, offene Räume mit viel Tageslicht sowie einer soliden Bausubstanz. Die Raumhöhen und das Volumen schaffen eine angenehme Atmosphäre und eröffnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Im Obergeschoss befindet sich eine separate Wohnung mit eigenem Charakter, die sich ideal zur Eigennutzung, Vermietung oder als Mehrgenerationenlösung anbietet.

Die Liegenschaft kann flexibel weiterentwickelt werden:

- Umnutzung zu einem grosszügigen Einfamilienhaus
- Realisierung von zwei unabhängigen Wohneinheiten
- Bereits vorhandenes Umbauprojekt für ein Einfamilienhaus
- Abbruch und Neubau

Das Grundstück überzeugt durch seinen grosszügigen Umschwung mit viel Grünfläche, welcher besonders für Familien mit Kindern ein echtes Highlight darstellt. Die sonnige Ausrichtung sowie die ruhige, kinderfreundliche Umgebung machen diesen Standort in Rüderswil besonders attraktiv.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Zentrale und dennoch ruhige Lage nahe Dorfzentrum und Schulen
- Sehr gute Besonnung
- Grosszügiges Flächen- und Volumenangebot
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Grosser Garten / Umschwung
- Kinderfreundliches Umfeld
- Umbauprojekt bereits vorhanden

Diese Liegenschaft ist die ideale Gelegenheit für Käufer, die Raum für Ideen suchen und ihre Wohnträume in einer attraktiven Umgebung verwirklichen möchten.

Verkaufsbedingungen

Finanzierung

Wir empfehlen Ihnen, sich rechtzeitig mit einer Bank in Verbindung zu setzen, um die Finanzierungsmöglichkeiten abzuklären. Gerne sind wir Ihnen bei Bedarf dabei behilflich.

Schuldbriefe

Bestehende Schuldbriefe können kostenlos übernommen werden.

Verschreibung / Kaufkosten

Die Beurkundung erfolgt beim Advokatur + Notariat Lüthi + Lerch Zollbrück.

Die Kaufkosten gehen zu Lasten des Käufers (Notariatskosten, Grundbucheintrag, Gebühren, Handänderungskosten* etc.). * die Handänderungskosten bis CHF 800'000.- entfallen bei ausschliesslich selbstbewohntem Eigentum (Hauptwohnsitz).

Gewinnsteuer

Sämtliche Kosten der Gewinnsteuer trägt der Verkäufer.

Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäss Niederspannungs-Installationsverordnung (NIV) die Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen bei jeder Handänderung durchgeführt werden muss, sofern nicht ein höchstens 5 Jahre alter Sicherheitsnachweis besteht. Die Kosten der Prüfung und allfällig daraus folgende Anpassungen gehen zu Lasten der Käufer-schaft.

Übergabe

Die Immobilie wird im aktuellen besenreinen Zustand verkauft.

Die Einrichtung, Installationen und Geräte werden in funktionstüchtigem Zustand übergeben.

Das weitere Vorgehen bei Kaufinteresse

Der angegebene Preis von 640'000.- versteht sich als Verkaufsrichtpreis, das Verfahren ist ein Bieterverfahren und der Vergabeantrag geht an die Meistbietende Partei.

Nach der Besichtigung ist der Lehmann AG ein schriftliches Angebot abzugeben. Mit dem Angebot wird eine grobe Aussage erwartet, was mit der Liegenschaft geplant ist und wie die zukünftige Nutzung aussehen wird. Eine Finanzierungsbestätigung ist beizulegen.

Nach Abschluss der Verkaufsphase wird den Interessenten das höchste Angebot mitgeteilt. Sie haben innert 10 Tagen die Möglichkeit, das Angebot zu bestätigen oder ein weiteres Mal anzupassen.

Vorstellung der Angebote

Nach Abschluss der Angebotsphase, werden dem Gemeinderat die eingereichten Kaufangebote der Verkäuferschaft zur Beurteilung und Diskussion vorgelegt.

Kaufzuschlag

Der definitive Kaufzuschlag erfolgt an einer Einwohnergemeindeversammlung, wenn möglich im Dezember 2026. Der Gemeinderat wird aufgrund der Kaufangebote der Einwohnergemeindeversammlung einen Vorschlag unterbreiten.

Nach dem Kaufzuschlag durch die Einwohnergemeindeversammlung und Einigung der verschiedenen Formalitäten wird eine Anzahlung von CHF 30'000.00 verlangt; ab Zuschlag innert 10 Tagen auf das Klientengeldkonto beim Notar zu bezahlen. Danach wird unverzüglich der notarielle Kaufvertrag vollzogen. Der Restbetrag (Kaufpreisrestanz) wird mit dem Übergang von Nutzen und Gefahr fällig.

Details

Hauptangaben

Verfügbar ab
01.01.2027

Baujahr
1977

Zone
Dorfzone

Erschliessung
Vollerschlossen

Referenz-Nr.
26-233

Liegenschafts-Nr.
113

Parzellen-Nr.
1709

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
227 m²

Grundstücksfläche
931 m²

Gebäudevolumen
1'169 m³

Gebäudevolumen Norm
GVA

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 640'000.-

Gebäudeversicherungswert
CHF 844'400.-

Amtlicher Steuerwert
CHF 259'600.-

Energie

Effizienz Gebäudehülle
G

Effizienz Gesamtenergie
G

Wärmeerzeugung
Elektroheizung

Wärmeverteilung
Radiatoren

Eigenschaften

- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Sonnig

Impressionen





















Kontakt



Ihre Ansprechperson

Stefan Lehmann

D: 034 408 36 02

M: 079 403 91 13

sl@lehmann-langnau.ch



Firmendaten

Lehmann Immobilien

Bahnhofstrasse 4

3550 Langnau Im Emmental

www.lehmann-langnau.ch

Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag

08.00 Uhr - 11.30 Uhr

13.30 Uhr - 17.00 Uhr

Freitag

08.00 Uhr - 12.00 Uhr



Disclaimer

Dieses Exposé dient ausschliesslich der unverbindlichen Information. Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die Vereinbarungen im Kaufvertrag. Dieses Exposé darf ohne Zustimmung des Ausstellers weder vervielfältigt noch an Dritte weitergegeben werden.