

MODERNER NEUBAU ERGÄNZT CHARMANTEN ALTBAU

ZWEI ATTRAKTIVE RENDITEOBJEKTE

Rüegsaustrasse 11 / 15 | 3415 Hasle-Rüegsau



IMMO

INHALTSVERZEICHNIS

Die Gemeinde	3
Lage	4
Impressionen Hasle-Rüegsau	5
Objektbescrieb	6, 7, 20
Grundrisse / Mieterspiegel	8, 10, 13, 15, 21
Impressionen Wohnungen	9, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 22
Impressionen allg. Räume	19
Mieterspiegel zusammengefasst	23
Grundbuchauszug	24, 25
Datenblatt	26
Virtueller Rundgang	27
Ihre persönlichen Berater	28

DIE GEMEINDE

Am Tor zum Emmental

Rund 6'500 Personen leben in den beiden Gemeinden Hasle und Rüegsau. Zusammen bildet Hasle-Rüegsau ein kleines Zentrum mit einer komfortablen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. In den Supermärkten oder den kleinen Spezialitätenläden finden Sie alles für den täglichen Bedarf.

Neben der üblichen Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Verwaltung und Politik gibt es hier ein reges Vereinsleben. Als Beispiel für die Sportanlagen seien an dieser Stelle die Kunsteisbahn Brännli, die Reitanlage Obermühle und seit einigen Jahren die Mehrzweckhalle erwähnt. Die S-Bahn sichert eine schnelle Verbindung zu den Zentren Burgdorf, Langnau und Bern. Viele kleinere und mittlere Gewerbebetriebe bieten wertvolle Arbeitsplätze an.

Kultur und Freizeit

Der Ort Hasle-Rüegsau bietet ein interessantes und abwechslungsreiches Freizeitangebot. Ob aktiv in einem Verein oder individuell: Für jede Altersgruppe bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit sinnvoll zu gestalten.

Besonders das Vereinsleben ist ein wichtiger Teil der beiden Gemeinden. Praktisch kein Lebensbereich, der nicht die Möglichkeit bietet, sich in einem Verein mit anderen Personen auszutauschen und gemeinsam seinem Hobby zu frönen.

Industrie und Gewerbe

Hasle-Rüegsau liegt im Emmental und wird von aussen wohl eher in erster Linie als Heimat des Emmentaler Käses und des Schriftstellers Gotthelf, als intakte Landschaft mit hoher Lebensqualität und als Region mit starker Prägung durch Landwirtschaft und Brauchtum wahrgenommen. Weniger bekannt ist, dass die wundervolle Umgebung auch Standort zahlreicher Gewerbe und Industriebetriebe ist, welche Produkte entwickeln, herstellen und diese auch zum Teil weltweit vermarkten. Trotz der ländlichen Lage gilt Hasle-Rüegsau als Verkehrsknotenpunkt und ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr, wie auch mit dem Auto sehr gut erschlossen.

Wichtige Standbeine der Gemeinde bilden das Gewerbe und die verschiedenen Dienstleistungsbetriebe. Sie bieten manchem Einwohner Arbeit und Verdienst und stellen damit ein grosses Angebot an Produkten und Leistungen vor Ort sicher. Die Behörden sind in Zusammenarbeit mit den Betrieben bestrebt, die Rahmenbedingungen für die Wirtschaft so zu gestalten, dass bestehende Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen werden können. Gleichzeitig sind die Gemeinden bestrebt, sich für die Zukunft zu rüsten, so dass sie für ihre Bewohner und Zuzüger weiterhin so attraktiv und lebenswert bleibt wie heute.



Die längste bedeckte Holzbogenbrücke Europas (Gemeinde Hasle)

IMPRESSIONEN HASLE-RÜEGSAU



OBJEKT BESCHREIB

Die Liegenschaften

Die Liegenschaften befinden sich an der Rüebsaustasse 11 und 15. Dabei handelt es sich beim Haus 11 um einen modernen Neubau aus dem Jahre 2020. Das gut erhaltene und aufwändig sanierte Nachbargebäude stammt aus dem frühen 20. Jahrhundert und überzeugt mit entsprechendem Charme. Unterschiedliche Häuser—unterschiedliche Vorteile.

Das Verkaufsangebot beinhaltet die beiden Liegenschaften, welche in einer Immobiliengesellschaft geführt werden. Diese wird ebenfalls mitverkauft und ist als Aktiengesellschaft eingetragen.

Der moderne Neubau kann Stand Mai 2022 vollvermietet übernommen werden und bedarf keiner größeren Investitionen.

Der danebenliegende Altbau bietet heute Platz für eine Wohnung und ein Ladenlokal/Büro. Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die gewerbliche Fläche wird zurzeit vom Eigentümer privat genutzt.

Es wurde bereits eine erste Machbarkeitsstudie für dieses Gebäude in Auftrag gegeben und erstellt. Diese wird bei Interesse gerne kommuniziert und kann mit dem zuständigen Architekturbüro weiter ausgearbeitet werden.

Es besteht demnach die Möglichkeit das Gebäude wie bis anhin zu nutzen und die beiden Objekte zu vermieten oder den Gewerbeteil in Wohnungen umzunutzen und so einen neuen und rentableren Objektmix zu generieren. Die dritte Option wäre die Parzelle zu nutzen und einen Neubau anstelle der aktuellen Liegenschaft zu stellen.

Die Parzelle bietet zusätzlich 9 überdachte Parkplätze und 7 ebenerdige Garagenplätze. Für Kunden des Ladenlokals stehen weitere Kundenparkplätze seitlich des Neubaus zur Verfügung.



OBJEKTBESCHRIEB

Der Neubau | Rüegsaustrasse 11

Diese Liegenschaft wurde im Jahre 2020 erstellt und bietet Platz für 8 Wohnungen und ein grosszügiges Ladenlokal im Erdgeschoss. Die Wohnungen sind modern und qualitativ hochwertig ausgebaut.

Das Gebäude wird mittels Wärmepumpe beheizt und profitiert bei der Warmwasseraufbereitung von der Photovoltaik Anlage auf dem Dach. Diese ist ebenfalls für einen Grossteil der Stromerzeugung verantwortlich.

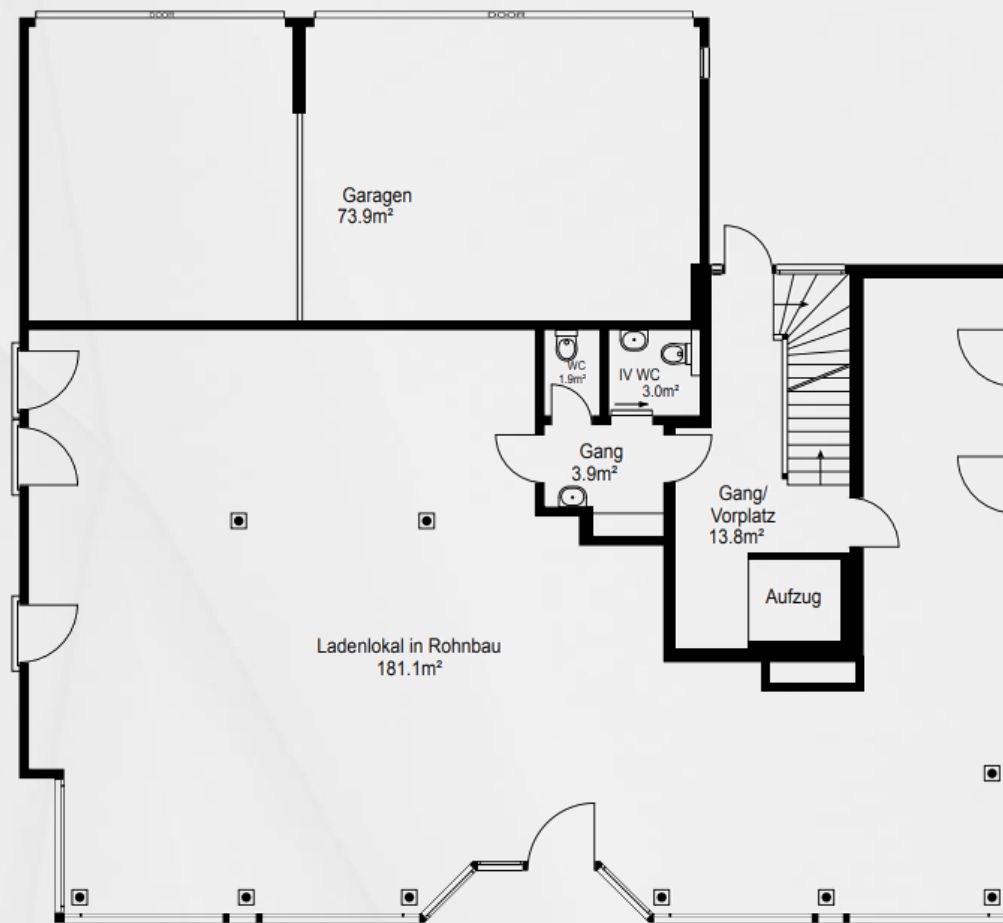
Der Kellerbereich bietet den Mietern separate Kellerabteile mit Elektroanschluss und einen Waschaum mit Waschturm und Trocknungsgerät. Mit Ausnahme der kleineren Dachwohnung sind alle Objekte zusätzlich mit einem eigenen Waschturm in der Wohnung ausgestattet oder es bestehen die dazu notwendigen Anschlüsse.



PLAN / MIETERSPIEGEL EG

Mieterspiegel Neubau

Objekt: MZ Netto p.M.: m2
Ladenlokal CHF 2'650.00 189.90



Erdgeschoss - Umgebung





| STILVOLL FÜR JUNG UND ALT

PLAN / MIETERSPIEGEL 1. OG

Mieterspiegel Neubau

Objekte:	MZ Netto p.M.:	m2:
4.5-ZW	CHF 1'880.00	114.0
3.5-ZW	CHF 1'580.00	96.7
3.5-ZW	CHF 1'720.00	100.1



Obergeschoss 1





| ABSCHALTEN & GENIESSSEN

IMPRESSIONEN WOHNUNG 1. OG



PLAN / MIETERSPIEGEL 2. OG

Mieterspiegel Neubau

Objekte:	MZ Netto p.M.:	m2:
4.5-ZW:	CHF 1'880.00	115.1
3.5-ZW:	CHF 1'680.00	96.7
3.5-ZW:	CHF 1'700.00	100.1



Obergeschoss 2





| GERADLINIG—MODERN—HEIMELIG

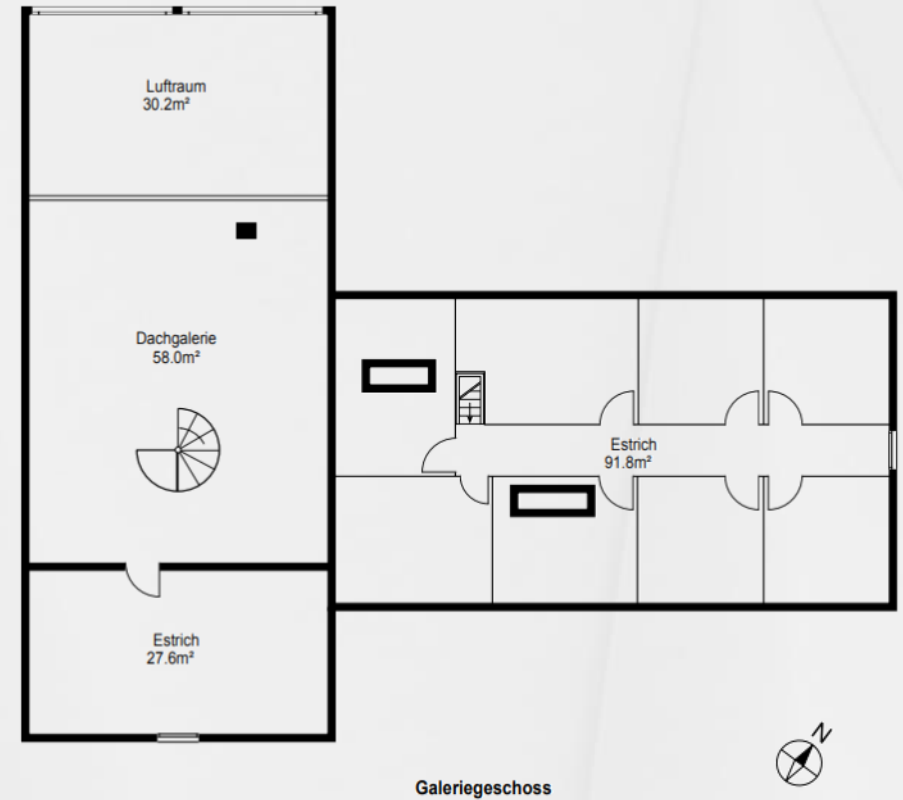
PLAN / MIETERSPIEGEL DG

Mieterspiegel Neubau

Objekte: MZ Netto p.M.: m2:

3.5-ZW CHF 2'700.00 265.8

3.5-ZW CHF 1'680.00 97.6



| HOTELATMOSPHÄRE ZUHAUSE



IMPRESSIONEN DACHGESCHOSS



IMPRESSIONEN DACHGESCHOSS



IMPRESSIONEN ALLGEMEINE RÄUME NEUBAU



- | Treppenhaus mit Sichtbeton
- | Kellerabteile für die Mieter
- | Waschturm und Trocknungsgerät



LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

Der Altbau | Rüegsaustrasse 15

Der Altbau wird stets liebevoll und aufwändig unterhalten. Seit dem Jahre 2014 wurden Sanierungen für über CHF 200'000.00 getätigt.

Hierbei fand unter anderem eine komplette Fassadenrenovation, eine Fenstersanierung (Schallschutzfenster) und eine Teilsanierung des Flachdachanbaus statt. Weiter verfügt die Liegenschaft über neue Fensterläden, neue Eingangstüren und einen neuwertigen Brenner aus dem Jahre 2021. Auch wurden diverse Unterhaltsarbeiten in der Wohnung ausgeführt.

Die Liegenschaft wird mittels Ölheizung beheizt.



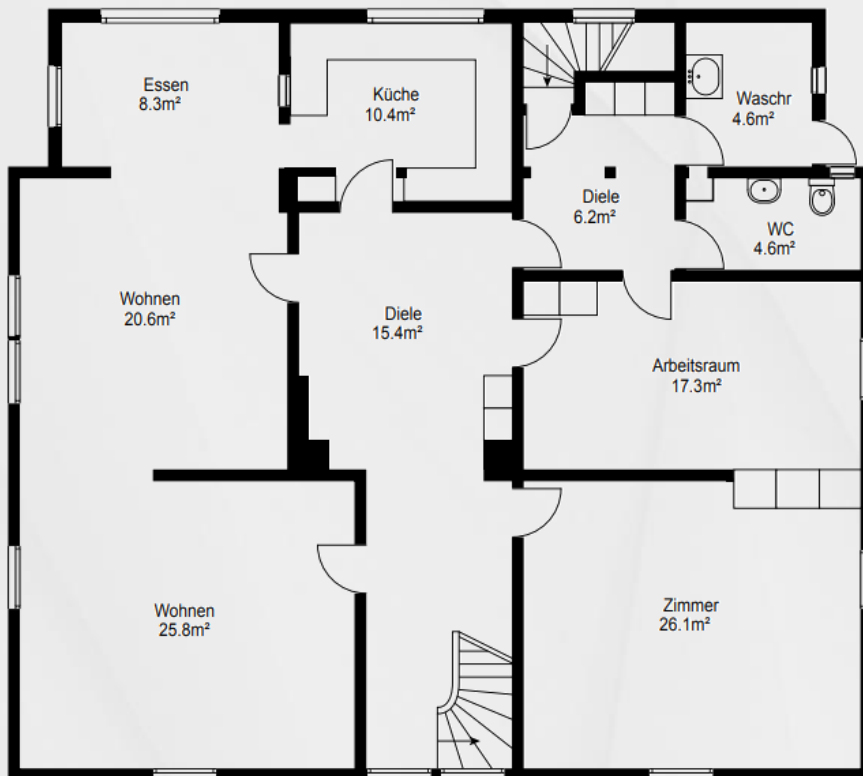
PLAN / MIETERSPIEGEL ALTBAU

Mieterspiegel Altbau

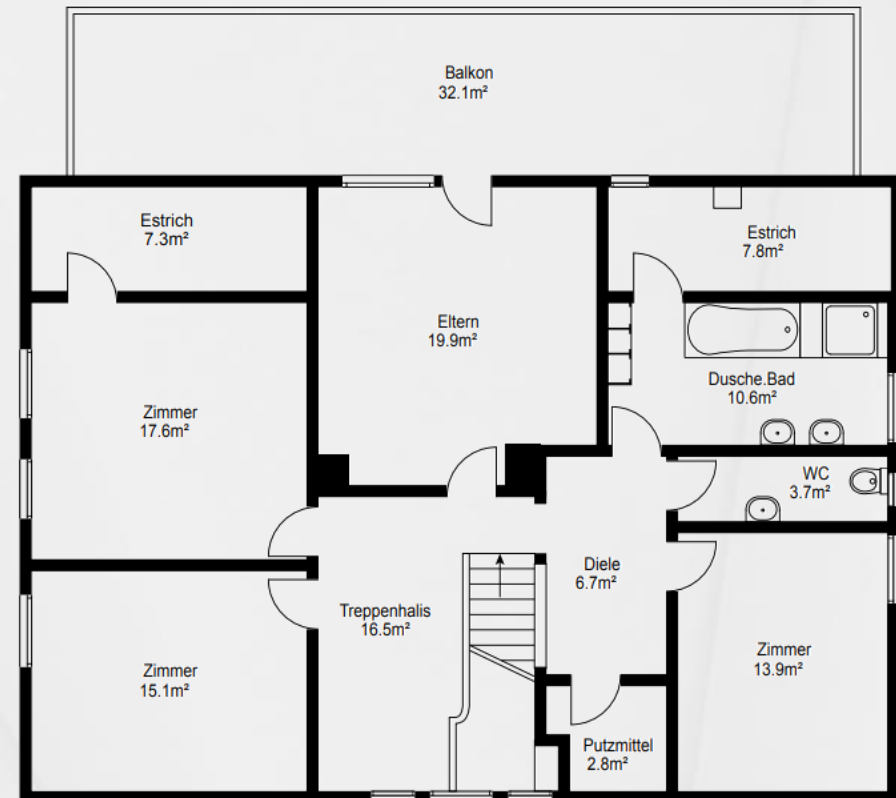
Objekte: MZ Netto p.M.: m2

6.5-ZW CHF 2'150.00 229.6

Büro/Lager CHF 1'600.00



1 Stock



2 Stock



IMPRESSIONEN WOHNUNG



MIETERSPIEGEL ZUSAMMENGEFASST

Mieterspiegel per Dezember 2021

Rüegsaustrasse 11 (Neubau)

Laden CHF 2'650.00

4.5-ZW CHF 1'880.00

3.5-ZW CHF 1'580.00

3.5-ZW CHF 1'720.00

4.5-ZW CHF 1'880.00

3.5-ZW CHF 1'680.00

3.5-ZW CHF 1'700.00

3.5-ZW CHF 2'700.00

3.5-ZW CHF 1'680.00

MZ Netto CHF 17'470.00 p.M.

MZ Netto CHF 209'640.00 p.a.

Rüegsaustrasse 15 (Altbau)

6.5-ZW CHF 2'150.00

Büro/Lager CHF 1'600.00

MZ Netto CHF 3'750.00 p.M.

MZ Netto CHF 45'000.00 p.a.

Parkmöglichkeiten

5 Garagen à CHF 120.00 (Neubau)

2 Garagen CHF 75.00 (Altbau)

9 Carports à CHF 50.00

MZ Netto CHF 1'200.00 p.M.

MZ Netto CHF 14'400.00 p.a.

Total MZ Netto CHF 269'040.00 p.a.

GRUNDBUCH-AUSZUG

Grundbuchamt Emmental-Oberaargau

Seite 1 von 3

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rüegsau / 576

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 956 Rüegsau
Grundstück-Nr.: 576
E-GRID: CH 24354 61598 46

Adresse*: Rüegsausachen
Rüegsausachen

Plan-Nr.*: 4513
Fläche: 1'405 m2, AV93

Bodenbedeckung*: Gartenanlage, 678 m2
Fließendes Gewässer, 2 m2

Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus, 306 m2
Rüegsaustrasse 15, 3415 Rüegsausachen
Wohn- und Geschäftshaus, 419 m2
Rüegsaustrasse 11, 3415 Rüegsausachen

Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 2'610'900.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGGb*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

24.12.1919 026-l/2221 L **Zu- und Ableitung** ID.026-1997/001376
z.G. LIG Rüegsau/757
07.07.1972 026-1972/1025/0 L **Grenzanbaurecht für eingeschossige Bauten** ID.026-
1997/001377
z.G. LIG Rüegsau/1039
04.06.1997 026-1997/1325/0 L **Wegrecht** ID.026-1998/000135
z.G. LIG Rüegsau/1262
04.06.1997 026-1997/1325/0 R **Wegrecht** ID.026-1998/000135
z.L. LIG Rüegsau/655

Grundbuchamt Emmental-Oberaargau

Seite 2 von 3

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rüegsau / 576

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Dienstbarkeiten:

04.06.1997 026-1997/1325/0 R **Näherbaurecht** ID.026-1998/000137
z.L. LIG Rüegsau/1262
04.06.1997 026-1997/1325/0 R **Fusswegrecht** ID.026-1998/000138
z.L. LIG Rüegsau/1262

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

16.05.2019 033-2019/4727/0 **1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 250'000.00.**
Max. 10%, ID.033-2019/001729, Einzelfpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Bank EKI Genossenschaft, Interlaken
(UID: CHE-105.979.456)
Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur
Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2019/4727/0 (16.05.2019)

16.05.2019 033-2019/4727/0 **2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 1'000'000.00.**
Max. 10%, ID.033-2019/001730, Einzelfpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern
(UID: CHE-108.955.216)
Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur
Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2019/4727/0 (16.05.2019)

16.05.2019 033-2019/4727/0 **3. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 1'000'000.00.**
Max. 10%, ID.033-2019/001731, Einzelfpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern
(UID: CHE-108.955.216)
Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur
Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2019/4727/0 (16.05.2019)

16.05.2019 033-2019/4727/0 **4. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 500'000.00.**
Max. 10%, ID.033-2019/001732, Einzelfpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern
(UID: CHE-108.955.216)
Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur
Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2019/4727/0 (16.05.2019)

16.05.2019 033-2019/4727/0 **5. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 500'000.00.**
Max. 10%, ID.033-2019/001733, Einzelfpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern
(UID: CHE-108.955.216)
Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur
Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2019/4727/0 (16.05.2019)

16.05.2019 033-2019/4727/0 **6. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 250'000.00.**
Max. 10%, ID.033-2019/001734, Einzelfpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 11.01.2021 033-2021/490/0
(UID: CHE-108.955.216)
Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur
Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2019/4727/0 (16.05.2019)

16.05.2019 033-2019/4727/0 **7. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 50'000.00, Max.**
10%, ID.033-2019/001735, Einzelfpfandrecht.

GRUNDBUCH-AUSZUG

Grundbuchamt Emmental-Oberaargau

Seite 3 von 3

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rüegsau / 576

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundpfandrechte:

	Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	11.01.2021 033-2021/490/0
Bemerkungen:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2019/4727/0 (16.05.2019)	
16.05.2019 033-2019/4727/0	8. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 50'000.00, Max. 10% , ID.033-2019/001736, Einzelfpfandrecht. Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	11.01.2021 033-2021/490/0
Bemerkungen:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2019/4727/0 (16.05.2019)	
16.05.2019 033-2019/4727/0	9. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 50'000.00, Max. 10% , ID.033-2019/001737, Einzelfpfandrecht. Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	11.01.2021 033-2021/490/0
Bemerkungen:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2019/4727/0 (16.05.2019)	
16.05.2019 033-2019/4727/0	10. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 50'000.00, Max. 10% , ID.033-2019/001738, Einzelfpfandrecht.	
Bemerkungen:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2019/4727/0 (16.05.2019)	

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 10. Januar 2022: keine
Geometergeschäfte bis 11. Januar 2022: keine

3380 Wangen an der Aare, 12. Januar 2022/mmtf

Der/Die Grundbuchverwalter/in

DATENBLATT

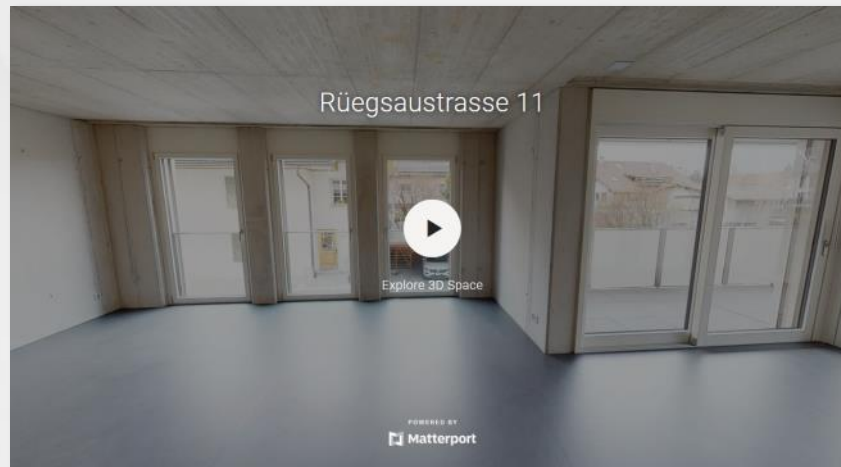
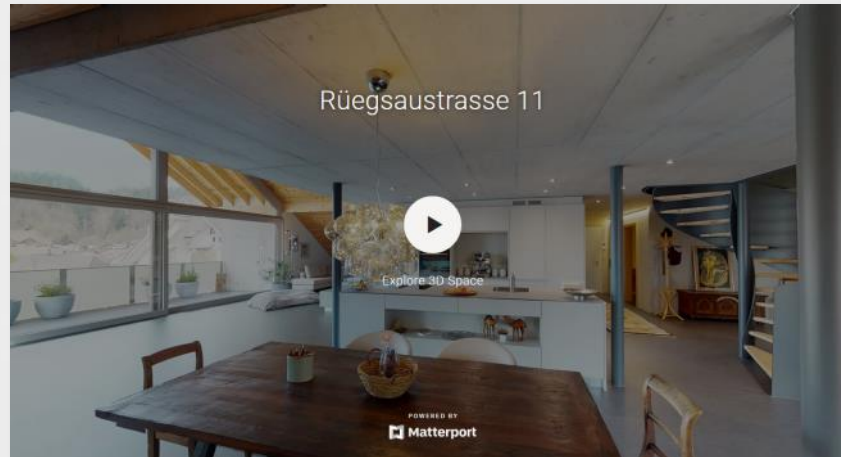
Neubau

Objektart: Mehrfamilienhaus (8 Wohneinheiten / 1 Gewerbefläche)
Adresse: Rüegsaustrasse 11, 3415 Hasle-Rüegsau
Nebeneinheiten: 5 Carports / 5-fach Garage
Baujahr: 2020
Grundstückfläche: 1'405 m²
Gebäudefläche: 419 m²
Kubatur: 5'380 m³
Heizung: Wärmepumpe / Photovoltaik (Warmwasser)
NMZE Soll p.a.: CHF 209'640.00 p.a.
Preis auf Anfrage

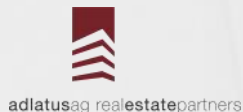
Altbau

Objektart: Mehrfamilienhaus (1 Duplexwohnung / 1 Gewerbe)
Adresse: Rüegsaustrasse 15, 3415 Hasle-Rüegsau
Nebeneinheiten: 4 Carports / Doppelgarage
Baujahr: 1904
Sanierungen: CHF 219'000.00 seit 2014
Kubatur: 1'405 m²
Gebäudefläche: 306 m²
Heizung: Ölheizung
NMZE Soll p.a.: CHF 45'000.00 p.a.
Preis auf Anfrage

360° VIRTUELLER RUNDGANG



Gerne können Sie zwei Wohnungen bereits mittels 360 Grad Roomtour anschauen. Scannen Sie den QR-Code und los geht's!



YB Immo in Partnerschaft mit der Friedli AG und Adlatus AG

IHRE PERSÖNLICHEN BERATER



DANIEL SCHMID

Verkauf und Vermarktung

schmid@adlatusag.ch

079 677 74 11

adlatus ag realestatepartners

Hohle Gasse 4 | 3097 Liebefeld

www.adlatusag.ch



MARCO WÖFLI

Mitinhaber

Verkauf und Vermarktung

woelfli@adlatusag.ch

079 564 06 95

adlatus ag realestatepartners

Hohle Gasse 4 | 3097 Liebefeld

www.adlatusag.ch

Copyright©

Diese Dokumentation wurde durch die Adlatus AG ausgearbeitet und darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Ohne ausdrückliche Zustimmung der Adlatus AG darf diese nicht an Drittpersonen weitergegeben werden. Verbindlichkeit/Abweichungen bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.