



## **GEFPLEGTES 4.5-ZIMMER EINFAMILIENHAUS MIT POOL UND ALPENBLICK**

Moränenweg 1 | 4522 Rüttenen | Referenz : 6030639

**CHF 845'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	7
Grundrissplan	28
Bankgeprüft	30

# GEFPLEGTES 4.5-ZIMMER EINFAMILIENHAUS MIT POOL UND ALPENBLICK

CH-4522 Rüttenen | Moränenweg 1 | **CHF 845'000.-**



Mein Baujahr ist 1973, doch über die Jahre durfte ich laufend gepflegt, modernisiert und mit viel Sorgfalt unterhalten werden. Heute präsentiere ich mich als charmantes Zuhause für Familien, die grosszügiges Wohnen, einen wunderschönen Aussenbereich und viel Lebensqualität schätzen.

Besonders stolz bin ich auf mein wahres Gartenparadies. Hier erwarten Sie ein beheizter Pool, ein gepflegtes Gartenhaus, mehrere gemütliche Sitzplätze, ein Gartencheminée sowie viel Grünfläche zum Spielen, Entspannen und Geniessen. Ob Familienfeier, Grillabend oder ein ruhiger Nachmittag am Pool – mein Aussenbereich bietet für jede Gelegenheit den passenden Platz. Schon beim Betreten meines Erdgeschosses empfangen Sie mich mit einem geräumigen Eingangsbereich. Auf dieser Ebene verfüge ich zudem über eine grosszügige Werkstatt beziehungsweise Gewerbefläche mit angrenzendem WC. Dieser Bereich ist vielseitig nutzbar und eignet sich beispielsweise ideal für Hobbyhandwerker, Selbstständige oder als zusätzlicher Stauraum. Ergänzt wird diese Etage durch eine grosszügige Waschküche inklusive Waschmaschine und Tumbler, einen Luftschutzraum sowie einen Heizungs- und Lagerraum.

Eine Etage höher befindet sich mein eigentlicher Wohnbereich. Hier erwarten Sie ein grosszügiges und lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit heimeligem Cheminée als Herzstück des Raumes. Die grossen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick auf die Alpen. Direkt angrenzend befindet sich mein grosszügiger, beheizter Wintergarten, welcher zu jeder Jahreszeit zusätzlichen Wohnraum bietet und ebenfalls mit einer herrlichen Weitsicht begeistert.

## ANGABEN

Referenz: **6030639**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **176 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **263 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **654 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen: **1'140 m<sup>3</sup>**

Baujahr: **1973**

Letzte Renovierungen: **2024**



Meine moderne und gut ausgestattete Küche ist vom Wohn- und Essbereich getrennt und bietet viel Platz zum Kochen und Geniessen. Darüber hinaus verfüge ich über drei geräumige Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Auch in den vergangenen Jahren wurde laufend in meinen Unterhalt investiert:

- 2010: Malerarbeiten Wohnzimmer, Wintergarten-Storen und diverse Arbeiten
- 2011: Neues Flachdach beim Gartenhaus, neue Fenster in der Werkstatt sowie weitere Erneuerungen
- 2012: Parkplatzboden erneuert, Einbau Gasheizung, neuer Boiler, neue Gartenhaustüre
- 2013: Badezimmer- und WC-Anlage erneuert
- 2015: Neue Geräte für Waschen und Trocknen
- 2016: Dämmungen sowie Deckensanierung im Estrich
- 2017: Neue Decken und Wände im Wohnbereich, neue Küche, neue Beleuchtung sowie neue Türen
- 2018: Neue Dachuntersicht
- 2020: Sichtschutzwände Nordseite ersetzt
- 2021: Sichtschutzwände Ostseite ersetzt
- 2022: Malerarbeiten Gartenhaus
- 2023: Hausfassade neu gestrichen sowie Spenglerarbeiten am Gebäude
- 2024: Malerarbeiten Gang und Waschküche
- 2024: Neue Schwimmbadpumpe

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Garagenparkplätze sowie bis zu drei Aussenparkplätze zur Verfügung, welche bereits im Verkaufspreis inbegriffen sind.

Zu beachten ist, dass ich mich im Baurecht befinde. Die aktuelle Laufzeit läuft bis zum 30.12.2070, der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 2'630.–.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Simon Schweizerhof  
E-Mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Mobil : 079 132 20 20

## LAGE

CH-4522 Rüttenen | Moränenweg 1 | **CHF 845'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	238 m	6 min.	6 min.	2 min.
Primarschule	295 m	6 min.	6 min.	2 min.
Geschäfte	250 m	5 min.	5 min.	2 min.
Restaurants	241 m	5 min.	5 min.	2 min.

## ANGABEN

CH-4522 Rüttenen | Moränenweg 1 | **CHF 845'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Sofort</b>	Zustand der Immobilie	<b>Gut</b>
Typ	<b>Einfamilienhaus</b>	Wohnfläche	<b>176 m<sup>2</sup></b>
Referenz	<b>6030639</b>	Bruttowohnfläche	<b>176 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>4.5</b>	Grundstücksfläche	<b>654 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>3</b>	Netto Fläche	<b>153 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Nutzfläche	<b>263 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>1973</b>	Gebäudevolumen	<b>1'140 m<sup>3</sup></b>
Letzte Renovierungen	<b>2024</b>	Innenparkplatz	<b>2 inklusive</b>
Heizanlage	<b>Gasheizung</b>	Aussenparkplatz	<b>3 inklusive</b>
Wärmeverteilung	<b>Radiator</b>		

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Primarschule

#### INNENBEREICH

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Wintergarten
- Dreifachverglasung
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Badewanne

#### BESONNUNG

- Optimal



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## AUSSENANSICHT















## INNENANSICHT



























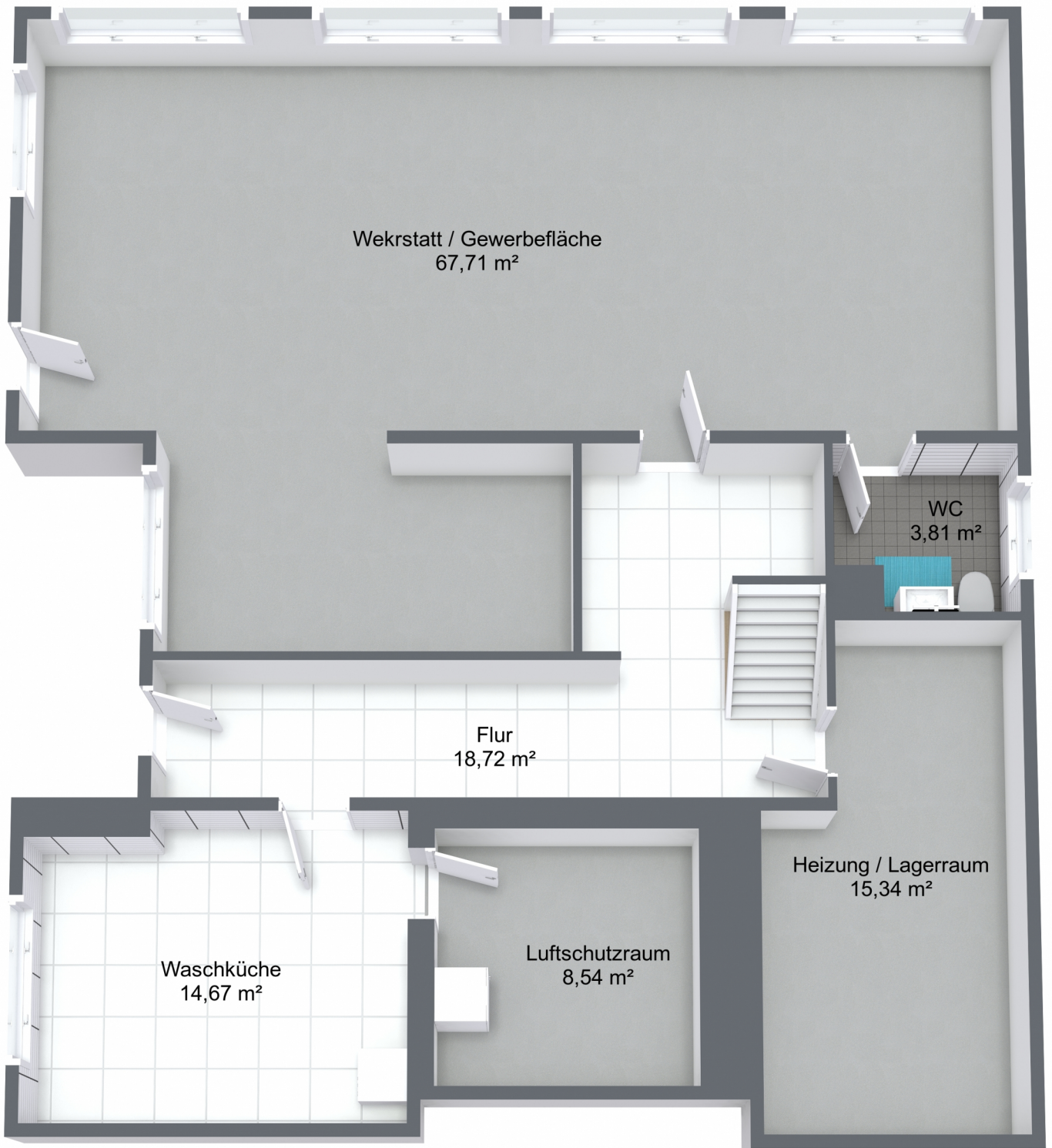




**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

# Rüttenen

## Erdgeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## Rüttenen Obergeschoss





SCHWEIZERHOF  
& PARTNER



PASSIO  
IMMOBILIEN AG

# BANKGEPRÜFT. FINANZIERBAR. FÜR SIE.

Diese Immobilie wurde bereits  
von unseren Finanzierungsexperten  
**geprüft** und ist wie folgt **finanzierbar**.



**4.5-ZIMMER EINFAMILIENHAUS**  
Moränenweg 1, 4522 Rüttenen

Referenz: 5668124

**BANKGEPRÜFT\***

\*je nach Bonität



## BANKGEPRÜFT

Diese Immobilie wurde von  
über 20 Kreditgebern  
geprüft und als finanzierbar  
eingestuft.



## SCHNELLE PRÜFUNG

Finanzierungsanfragen  
prüfen wir schnell und  
unkompliziert – oft  
innerhalb von 24–48  
Stunden.



## BESTER ZINS FÜR SIE

Wir vergleichen für Sie  
und holen den besten  
Zinssatz heraus – mass-  
geschneidert auf Ihre  
Situation.



**LASSEN SIE SICH JETZT PERSÖNLICH BERATEN.**

Wir begleiten Sie von der ersten Anfrage bis zur erfolgreichen Finanzierung.

*Ihr Traum.  
Unsere Lösung.*

**Gemeinsam für Ihre erfolgreiche Finanzierung.**

Passio Immobilien AG und Schweizerhof & Partner GmbH – Ihre starken Partner.



SCHWEIZERHOF  
& PARTNER



PASSIO  
IMMOBILIEN AG



SCHWEIZERHOF  
& PARTNER



PASSIO  
IMMOBILIEN AG

# DIE BESTE FINANZIERUNG FÜR IHRE TRAUMIMMOBILIE.

Gemeinsam mit **PASSIO Immobilien AG**  
und **Schweizerhof & Partner GmbH**  
sichern wir Ihnen die optimale Finanzierung –  
schnell, unabhängig und zu besten Konditionen.



## ÜBER 20 KREDITGEBER

Wir vergleichen für Sie die Angebote  
von über 20 Banken und Versicherungen.



## SCHNELLE PRÜFUNG

Finanzierungsanfragen prüfen wir  
schnell und unkompliziert – oft  
innerhalb von 24–48 Stunden.



## BESTER ZINS FÜR SIE

Wir verhandeln für Sie und holen  
den besten Zinssatz heraus –  
massgeschneidert auf Ihre Situation.



## PERSÖNLICH. UNABHÄNGIG. FÜR SIE DA.

Wir begleiten Sie von der ersten Anfrage  
bis zur erfolgreichen Finanzierung –  
persönlich, transparent und verlässlich.



## JETZT BERATUNG SICHERN

Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche und kostenlose  
Finanzierungsprüfung.

*Ihr Traum.  
Unsere Lösung.*

Gemeinsam für Ihre erfolgreiche Finanzierung.  
Passio Immobilien AG und Schweizerhof & Partner GmbH – Ihre starken Partner.



SCHWEIZERHOF  
& PARTNER



PASSIO  
IMMOBILIEN AG