PASSIO
IMMOBILIEN AG



5.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT ALPENPANORAMA UND 2'563 M² UMSCHWUNG

Unterer Falkenweg 11 | 4539 Rumisberg | Referenz : 6336109

CHF 1'295'000.-

PASSIO Immobilien AG - Meriedweg 11 - 3172 Niederwangen b. Bern
031 301 19 19 - info@passio.ch - www.passio.ch

PASSIO
IMMOBILIEN AG

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	28

PASSIO
IMMOBILIEN AG

5.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT ALPENPANORAMA UND 2'563 M² UMSCHWUNG

CH-4539 Rumisberg | Unterer Falkenweg 11 | **CHF 1'295'000.-**







Ein Zuhause mit Weitblick, viel Privatsphäre und Raum für Ihre Ideen
Ich liege an erhöhter Lage am Waldrand von Rumisberg und biete Ihnen einen besonderen Rückzugsort mit viel Ruhe, Privatsphäre und einer beeindruckenden Aussicht bis zur Alpenkette.
Auf meinem grosszügigen Grundstück von 2'563 m² geniessen Sie viel Freiraum und vielfältige Möglichkeiten, Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Ob gemütliche Stunden auf meinem Balkon mit Alpenpanorama, entspannte Momente im weitläufigen Garten oder gesellige Abende auf meiner Terrasse mit Aussencheminée – hier lässt sich das Leben in vollen Zügen geniessen.
Mit 5.5 Zimmern, vier Schlafzimmern und zusätzlichen Räumen im Untergeschoss biete ich Platz für Familien, Paare oder Menschen, die gerne grosszügig wohnen und ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten.

Meine Highlights auf einen Blick

- Grosszügiges Grundstück mit 2'563 m² direkt am Waldrand
- Erhöhte, ruhige Lage am Ende der Zufahrtsstrasse
- Freie Panoramasicht bis zur Alpenkette
- Viel Privatsphäre und grosszügiger Umschwung
- Zwei Balkone mit unterschiedlichen Ausblicken
- Terrasse mit Aussencheminée und direktem Gartenzugang
- Grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen
- Vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer
- Rund 42 m² grosser, flexibel nutzbarer Raum im Untergeschoss
- Wärmepumpe und verschiedene Renovationen in den Jahren 2012 und 2013

ANGABEN

Referenz: **6336109**
Typ: **Einfamilienhaus**
Verfügbarkeit: **Sofort**
Zimmer: **5.5**
Schlafzimmer: **4**
Badezimmer: **2**
Wohnfläche: **162 m²**
Nutzfläche: **233 m²**
Grundstücksfläche: **2'563 m²**
Baujahr: **1981**
Parkplätze: **Ja, obligatorisch**
Heizanlage: **Wärmepumpe**

Mein Erdgeschoss – Wohnen mit Alpenpanorama
Vor meiner Haustür empfängt Sie ein überdachter und windgeschützter Vorraum. Dahinter bietet der Eingang Platz für eine Garderobe. Mein grosszügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich führt direkt auf den Balkon. Hier erleben Sie meinen schönsten Ausblick: Der Blick schweift weit über die Landschaft bis zur Alpenkette.
Meine gut ausgestattete Küche ist vom Wohn- und Essbereich abgetrennt. Ein Zimmer eignet sich als Schlafzimmer oder Büro. Ein Badezimmer mit Dusche und ein separates Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Mein Obergeschoss – drei Schlafzimmer und ein Balkon ins Grüne
Im Obergeschoss stehen Ihnen drei grosszügige Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei davon haben direkten Zugang zu meinem zweiten Balkon mit Blick ins Grüne. Das Badezimmer ist mit einem Doppellavabo und einer Badewanne ausgestattet. Ein Abstellraum, der Heizungsraum und ein zusätzlicher Estrich runden das Raumangebot ab.

Mein Untergeschoss – 42 m² für Ihre Ideen
Mein rund 42 m² grosser Raum lässt sich vielseitig gestalten und bietet Potenzial für einen individuellen Ausbau, etwa als Atelier oder Hobbyraum. Von hier gelangen Sie direkt auf meine Terrasse mit Aussencheminée und weiter in den Garten. Ein Schutzraum, eine Waschküche mit Waschmaschine und ein Lagerraum ergänzen das Untergeschoss.

Mein Garten – Freiraum, Natur und Privatsphäre
Mein grosszügiges Grundstück mit 2'563 m² ist etwas Besonderes. Direkt am Waldrand gelegen, biete ich Ihnen viel Platz, Ruhe und zahlreiche Möglichkeiten, das Leben im Freien zu geniessen.
Ob ein eigener Gemüsegarten, gemütliche Sitzplätze, Spielmöglichkeiten für Kinder oder einfach viel Freiraum zum Entspannen – hier finden Ihre persönlichen Ideen Platz.
Auf meiner Terrasse mit Aussencheminée verbringen Sie gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die natürliche Umgebung, die erhöhte Lage und die Nähe zum Wald schaffen eine Wohnatmosphäre, in der Sie den Alltag hinter sich lassen können.

Meine Auffrischungen:

- 2012: Sanierung der Badezimmer
- 2013: Einbau der Wärmepumpe und Entkalkungsanlage
- 2013: Isolation des Daches
- 2013: Renovation der Wände und Decken

Zusammengefasst:
Ich biete Ihnen nicht einfach ein Einfamilienhaus. Ich biete Ihnen viel Freiraum, Privatsphäre, Natur und einen wunderbaren Blick auf die Alpen.

Das Team der PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Ihnen mein Haus, den weitläufigen Garten und das Alpenpanorama bei einer persönlichen Besichtigung zu zeigen.

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Manuel Bleuer
E-Mail : info@passio.ch
Tel. : 031 301 19 19
Mobil : 079 132 20 20

PASSIO
IMMOBILIEN AG

LAGE

CH-4539 Rumisberg | Unterer Falkenweg 11 | **CHF 1'295'000.-**





LAGE

In Rumisberg liege ich erhöht am Ende einer Zufahrtsstrasse. Die direkte Nachbarschaft zum Wald und der weite Blick auf die Alpen prägen meinen Standort. In der Umgebung laden Wanderwege dazu ein, die Landschaft zu Fuss zu erkunden. Auf dem Dorfplatz befindet sich eine Bushaltestelle.

Öffentliche Verkehrsmittel	143 m	8 min.	8 min.	2 min.
Primarschule	1.66 km	48 min.	25 min.	9 min.
Geschäfte	1.51 km	39 min.	35 min.	7 min.
Restaurants	1.4 km	1h20	-	19 min.

PASSIO
IMMOBILIEN AG

ANGABEN

CH-4539 Rumisberg | Unterer Falkenweg 11 | **CHF 1'295'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	**Sofort**	Untergeschoss	**1**
Typ	**Einfamilienhaus**	Heizanlage	**Wärmepumpe**
Referenz	**6336109**	Wärmeverteilung	**Radiator**
Zimmer	**5.5**	Zustand der Immobilie	**Gut**
Schlafzimmer	**4**	Wohnfläche	**162 m²**
Badezimmer	**2**	Bruttowohnfläche	**162 m²**
Anzahl Toiletten	**2**	Grundstücksfläche	**2'563 m²**
Baujahr	**1981**	Netto Fläche	**141 m²**
Anzahl Terrassen	**1**	Nutzfläche	**233 m²**
Balkone	**2**	Parkplätze	**Ja, obligatorisch**
Anzahl Etagen (Total)	**3**	Innenparkplatz	**2 inklusive**

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Garage
- Gartencheminée

INNENBEREICH

- Wohnküche
- Gäste-WC
- Keller
- Estrich
- Schutzraum
- Abstellraum
- Schwedenofen
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Waschmaschine
- Badewanne

- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Parkett
- Laminat

ZUSTAND

- Gut
- Ausbesserungsbedürftig

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Unverbaubar
- Panoramasicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht
- Alpen

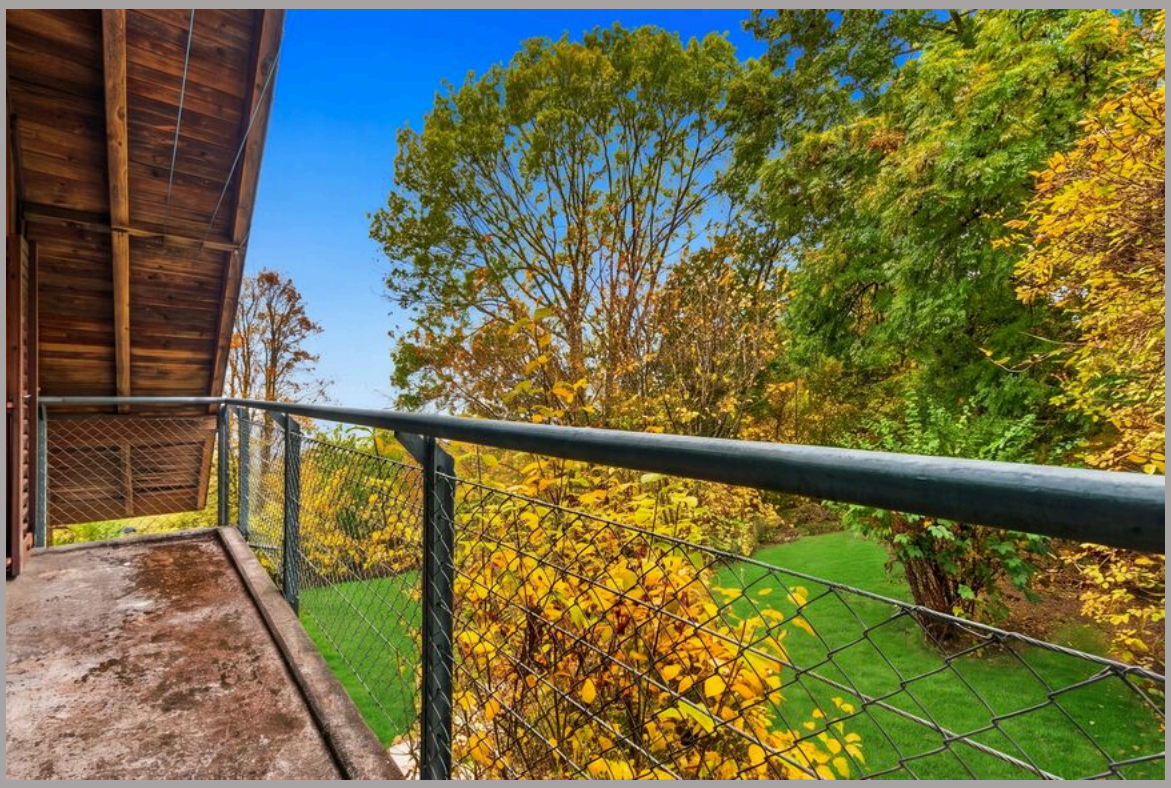
PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSENANSICHT















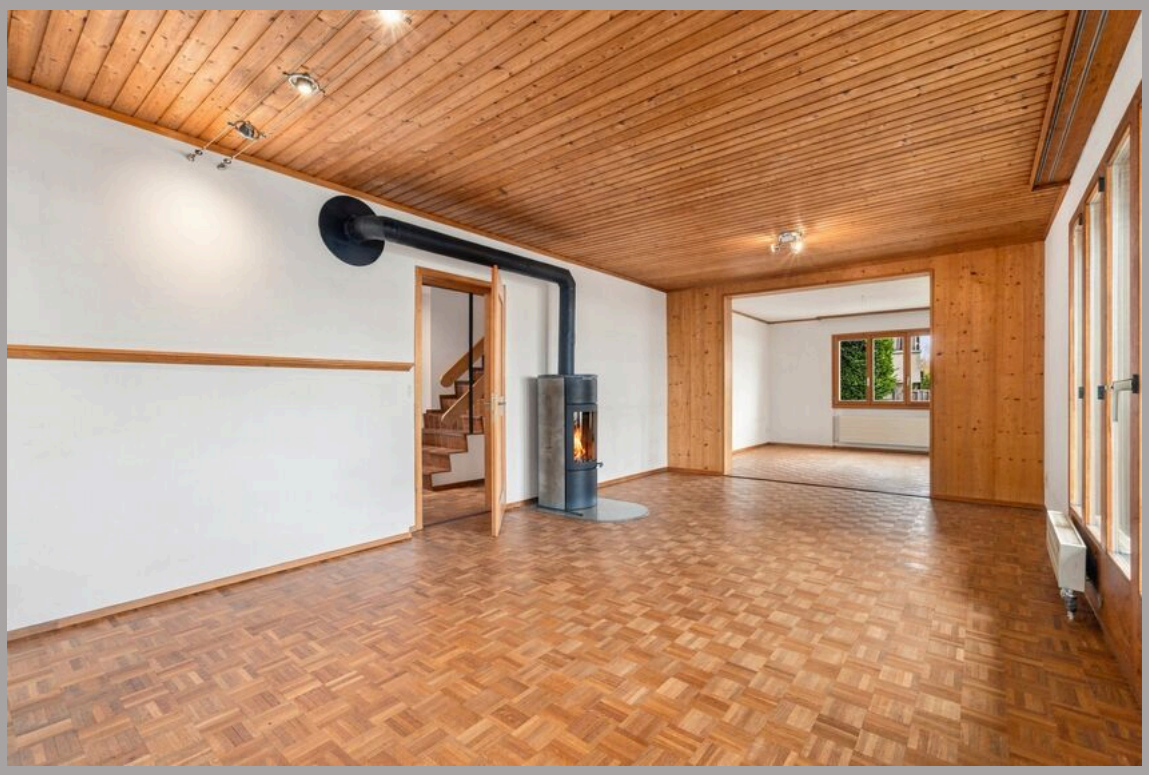






PASSIO
IMMOBILIEN AG

INNENANSICHT










































AIRSTOP DIFFUSION VARIABLE













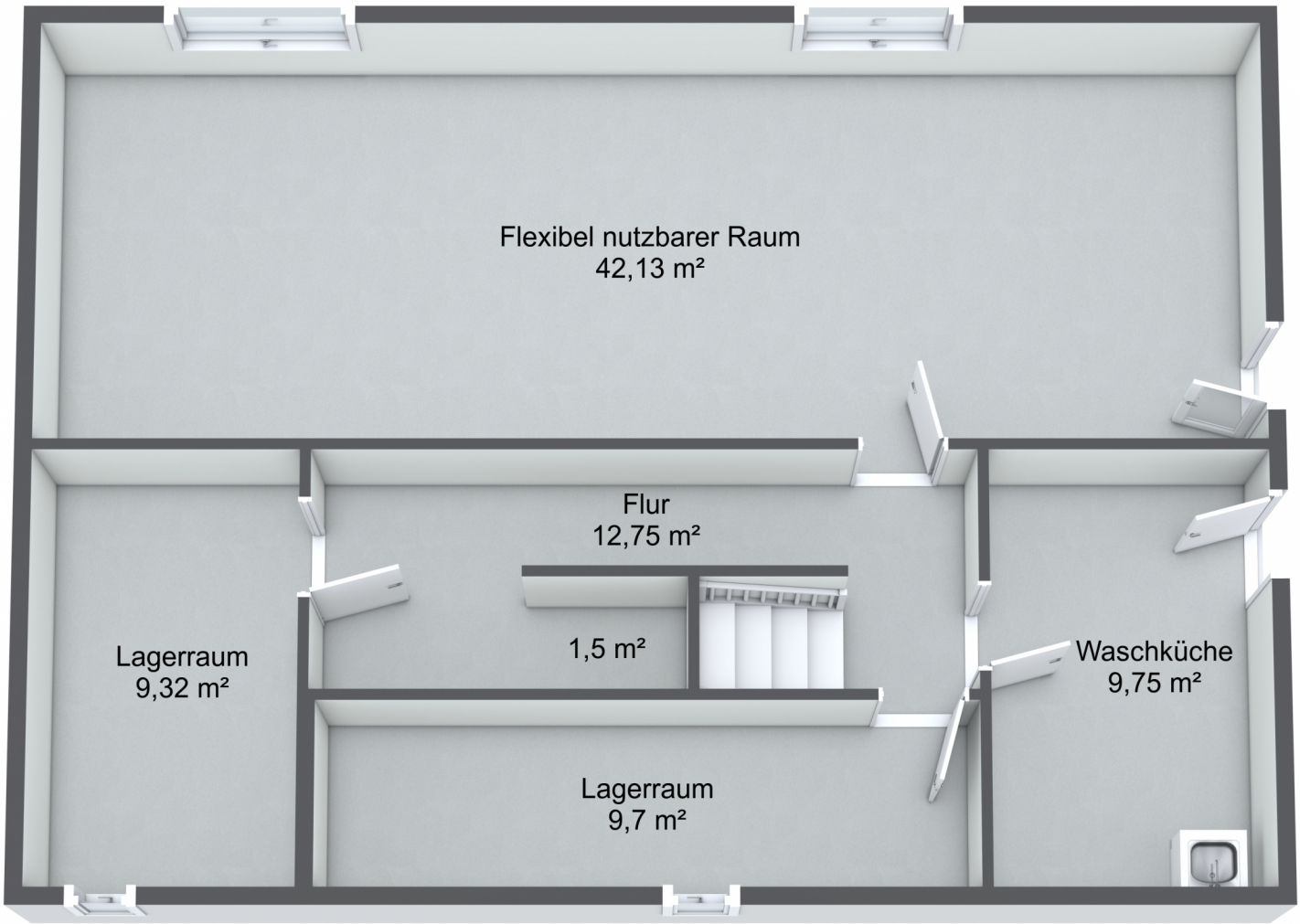




PASSIO
IMMOBILIEN AG

Rumisberg

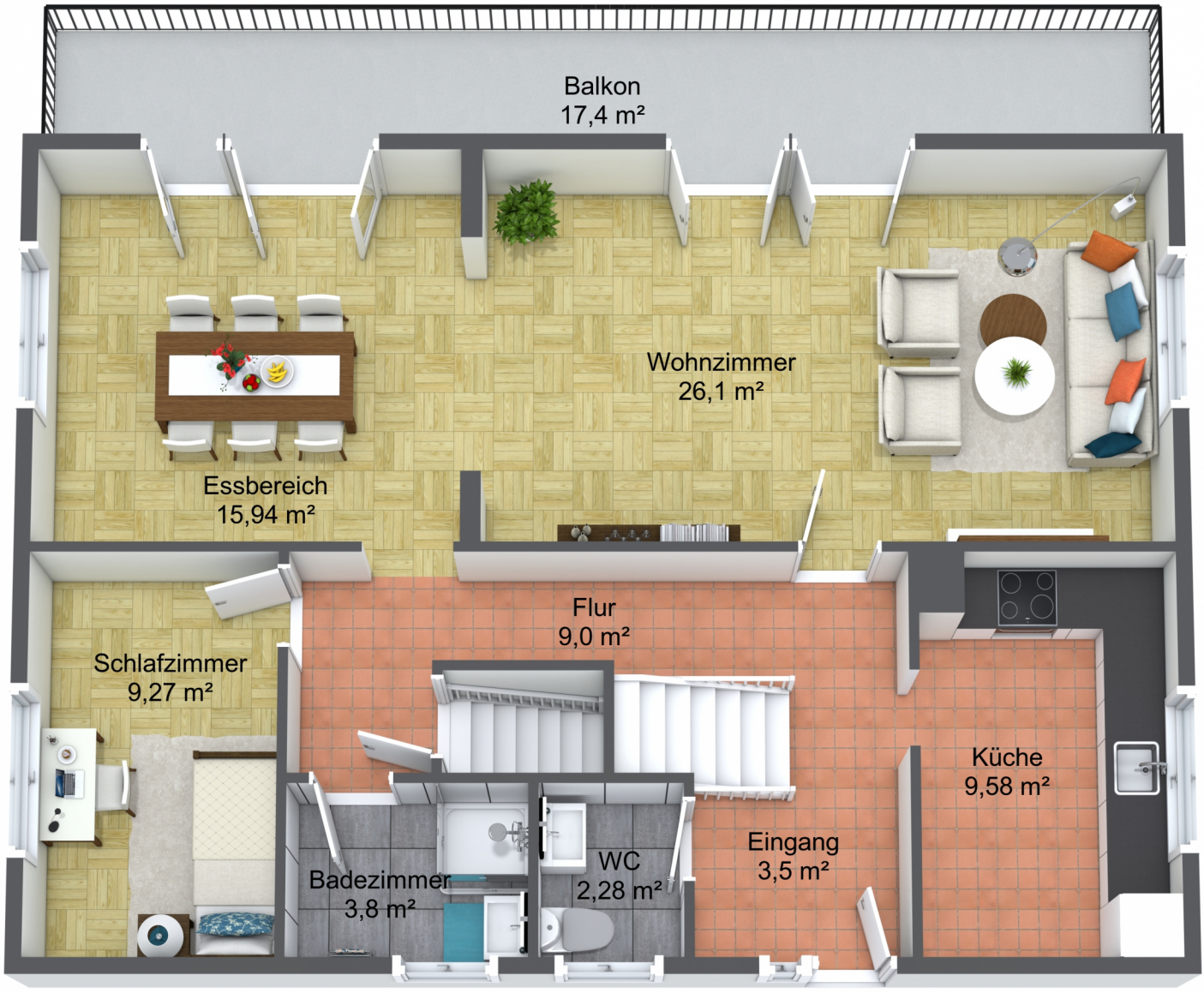
Untergeschoss



PASSIO
IMMOBILIEN AG

Rumisberg

Erdgeschoss



PASSIO
IMMOBILIEN AG

Rumisberg

Obergeschoss

