PASSIO
IMMOBILIEN AG



2X EXKLUSIVE 5,5-ZIMMER TERRASSENHÄUSER MIT PRIVATSPHÄRE UND WEITSICHT

Baronrain 6 & 6a | 4710 Balsthal | Referenz : c9cffe27-6a9d-11ef-afda-0a4bde28e6f6

CHF 2'145'000.-

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
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	26

PASSIO
IMMOBILIEN AG

2X EXKLUSIVE 5,5-ZIMMER TERRASSENHÄUSER MIT PRIVATSPHÄRE UND WEITSICHT

CH-4710 Balsthal | Baronrain 6 & 6a | **CHF 2'145'000.-**







In einer idyllischen, kinderfreundlichen und ruhigen Umgebung bieten diese beiden exklusiven 5,5-Zimmer Terrassenhäuser luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau. Mit einem gehobenen Ausbaustandard, grosszügigen Wohnflächen (193m2 Nettowohnfläche pro Haus) und atemberaubender Weitsicht vereinen sie modernes Design, Komfort und Privatsphäre.

Besondere Merkmale:

- **Viel Privatsphäre und individuelle Gestaltung**

Beide Terrassenhäuser sind vollständig separat voneinander, ohne gemeinsame Räume oder Bereiche. Sie bieten Ihnen absolute Privatsphäre mit nicht einsehbaren Bereichen und garantieren so ein ungestörtes Wohnerlebnis.

- **Vier grosszügige Terrassen**

Jedes Haus verfügt über zwei weitläufige Terrassen, die Ihnen zusätzlichen Aussenraum bieten, um die herrliche Weitsicht und die sonnige Lage zu geniessen. Zusätzlich gibt es zwei Sitzplätze seitlich des Haues, welche jeweils von der Küche oder vom Schlafzimmer zugänglich sind.

ANGABEN

Referenz: **c9cffe27-6a9d-11ef-afda-0a4bde28e6f6**

Typ: **Haus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **11**

Badezimmer: **4**

Wohnfläche: **444 m²**

Nutzfläche: **536 m²**

Grundstücksfläche: **835 m²**

Gebäudevolumen: **1'836 m³**

Baujahr: **2020**

Parkplätze: **Ja, obligatorisch**

Exklusive Ausstattung und gehobener Ausbaustandard
Beide Häuser sind mit hochwertigen Materialien und modernster Technik identisch ausgestattet. Die luxuriösen Küchen sind ein Highlight – ausgestattet mit Kochinseln und erstklassigen Geräten, die selbst höchste Ansprüche erfüllen. Auch die Badezimmer bieten höchsten Komfort mit stilvollem Design und gehobener Ausstattung.

- **Elektrische Storen und weitere technische Highlights**

Alle Storen lassen sich bequem elektrisch bedienen. Zusätzlich sorgen eine moderne Entkalkungsanlage und ein Zentralstaubsauger für maximalen Komfort im Alltag.

- **Separate Technik- und Waschräume**

Jedes Haus verfügt über einen privaten Technikraum im Keller und eine separate Waschküche.

- **Attikazimmer mit eigener Ankleide & Badezimmer**

Das grosszügige Attikazimmer bietet einen exklusiven Rückzugsort im Haus. Mit einer eigenen Ankleide, en-Suite Badezimmer und viel Platz ist es der perfekte Bereich für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

- **Photovoltaikanlage auf dem Dach**

Beide Häuser sind mit einer separaten und modernen Photovoltaikanlage ausgestattet, die umweltfreundlichen Strom erzeugt. Dies bietet zahlreiche Vorteile, darunter reduzierte Energiekosten und eine nachhaltige Energieversorgung.

- **Haus 6A**

Das Haus 6A ist aktuell zu einem Mietzins von CHF 2’500.- pro Monat (pauschal) vermietet, was dieses Anwesen auch für Investoren spannend macht.

Ideal für Familien und Investoren
Die sichere, kinderfreundliche Umgebung und die grosszügigen, durchdachten Grundrisse der Häuser machen sie zum perfekten Zuhause für Familien. Gleichzeitig bietet die Vermietung des Hauses 6A eine mögliche Renditeoption. Sie leben in einer ruhigen Lage, geniessen dennoch die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und profitieren von einer guten Infrastruktur.
Zudem besteht die Möglichkeit beide Haushälften auch selbst zu bewohnen.

Parkierung
Pro Haushälfte sind jeweils 2 Carport-Parkplätze und 2 Aussenparkplätze im Verkaufspreis inklusive.

Zum Grundstück gehört zusätzlich ein Anteil an der Privaten Zufahrtsstrasse.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

PASSIO
IMMOBILIEN AG

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

PASSIO
IMMOBILIEN AG

ANGABEN

CH-4710 Balsthal | Baronrain 6 & 6a | **CHF 2'145'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	**Nach Absprache**	Höhenlage ü. M.	**502 m**
Typ	**Haus**	Zustand der Immobilie	**Sehr gut**
Referenz	**c9cffe27-6a9d-11ef-afda-0a4bde28e6f6**	Standing	**Gehoben**
		Wohnfläche	**444 m²**
Zimmer	**11**	Bruttowohnfläche	**444 m²**
Badezimmer	**4**	Grundstücksfläche	**835 m²**
Anzahl Toiletten	**6**	Netto Fläche	**386 m²**
Baujahr	**2020**	Nutzfläche	**536 m²**
Anzahl Etagen (Total)	**4**	Gebäudevolumen	**1'836 m³**
Anzahl Ebenen der Immobilie	**4**	Parkplätze	**Ja, obligatorisch**
		Aussenparkplatz	**4 inklusive**
Heizanlage	**Wärmepumpe**	Gedeckter Parkplatz	**4 inklusive**
Wärmeverteilung	**Bodenheizung**		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Ruhige Lage
- Carport

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Offene Küche
- Separate WC's
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Vorratskammer
- Keller
- Abstellraum
- Cheminée
- Dreifachverglasung
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Dusche
- Zentralstaubsauger

BODEN

- Fliesen

ZUSTAND

- Sehr gut

BESONNUNG

- Optimal

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht

STIL

- Modern

PASSIO
IMMOBILIEN AG

INNENANSICHT









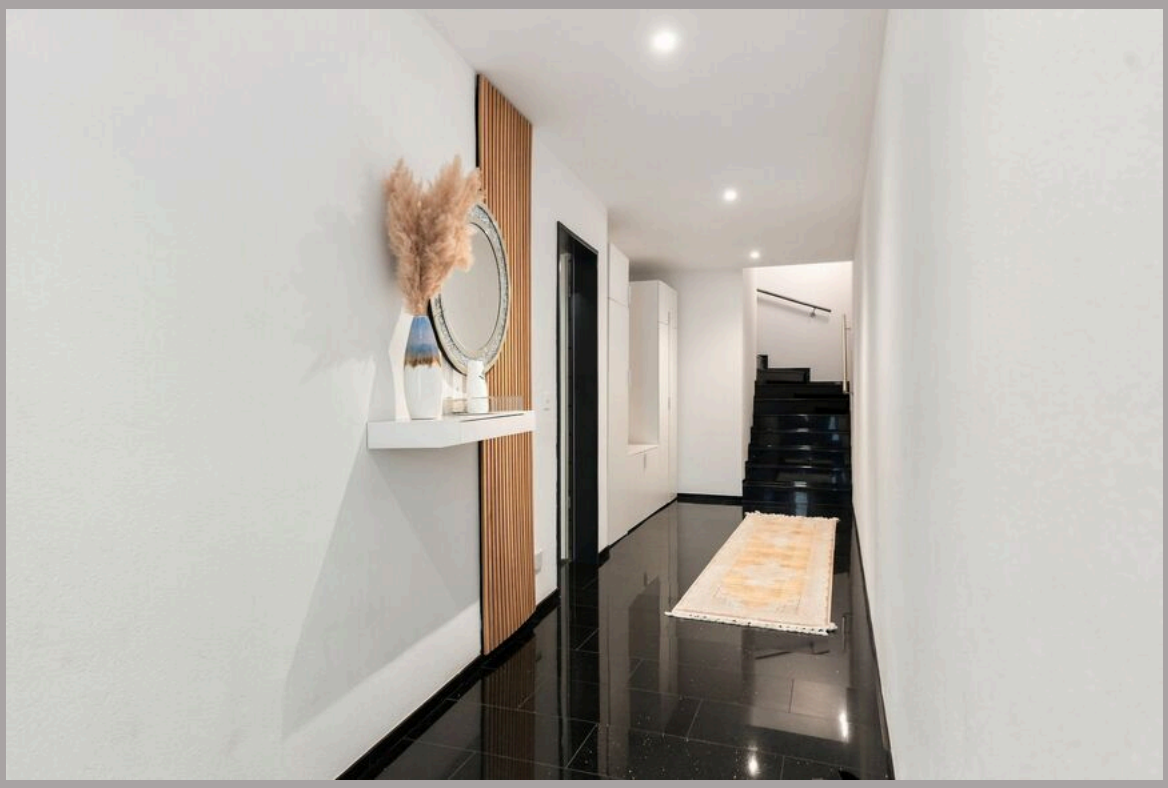


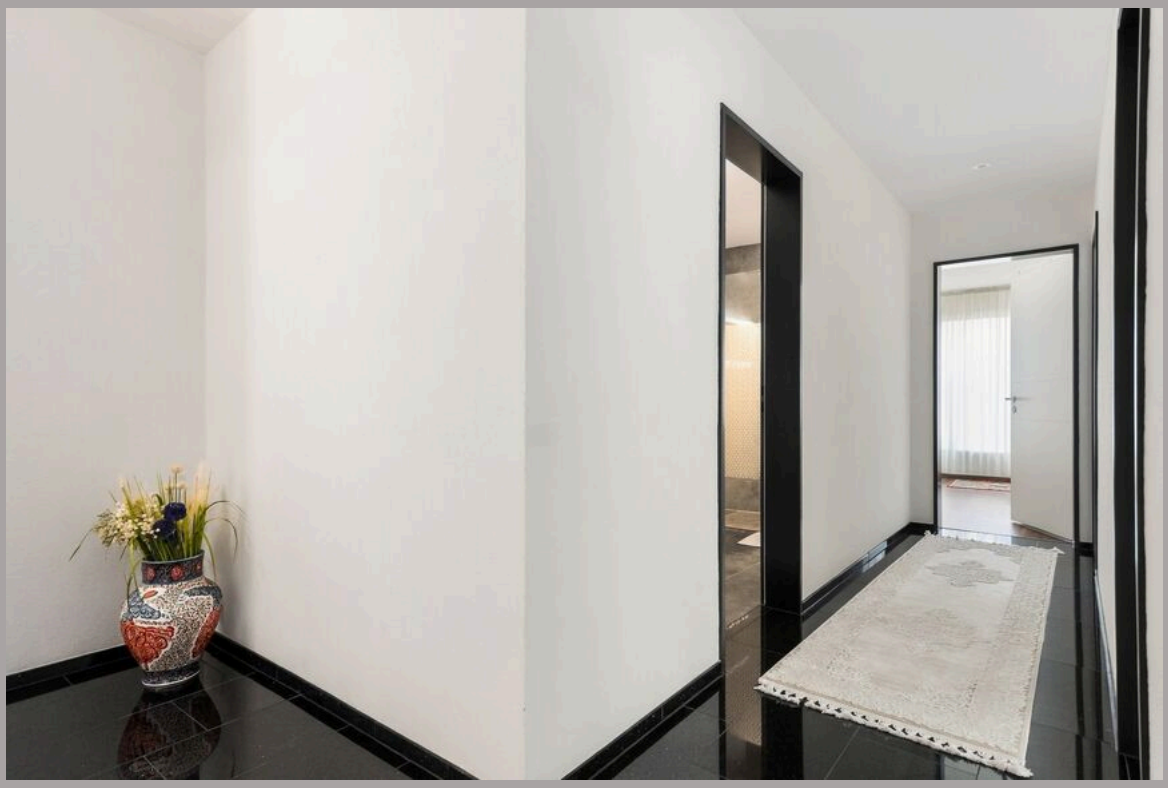




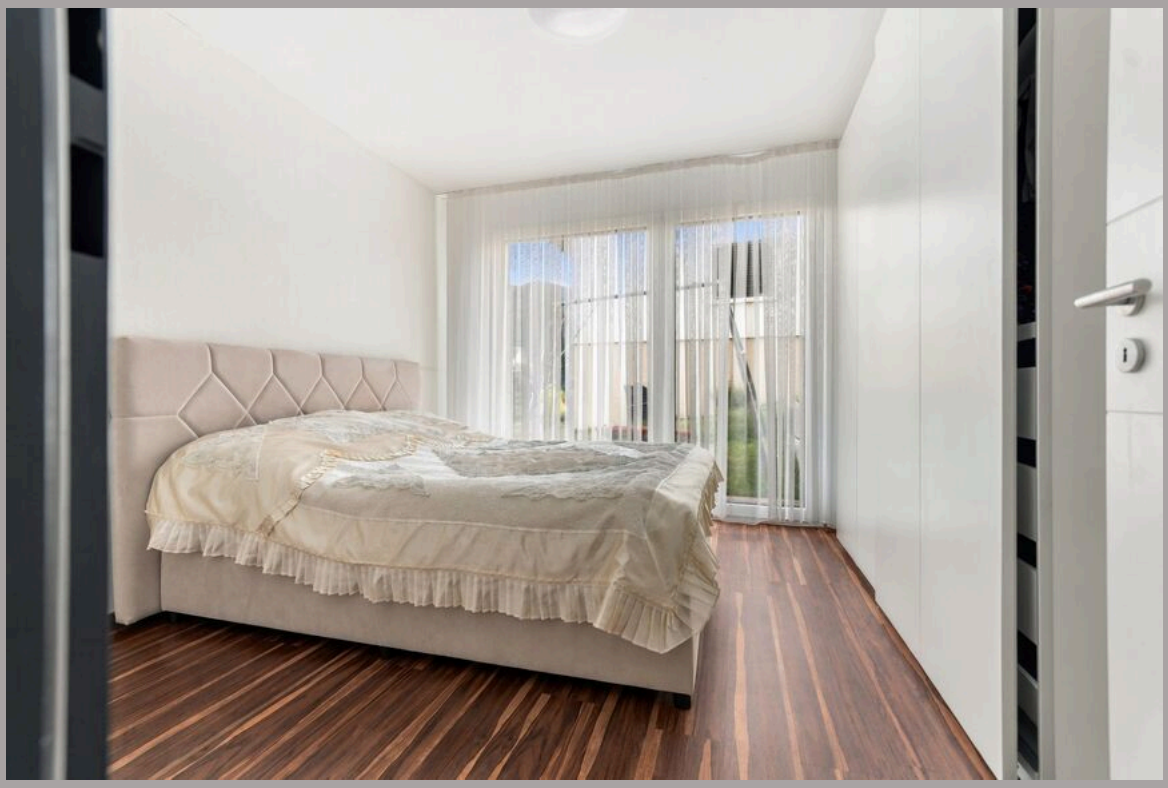




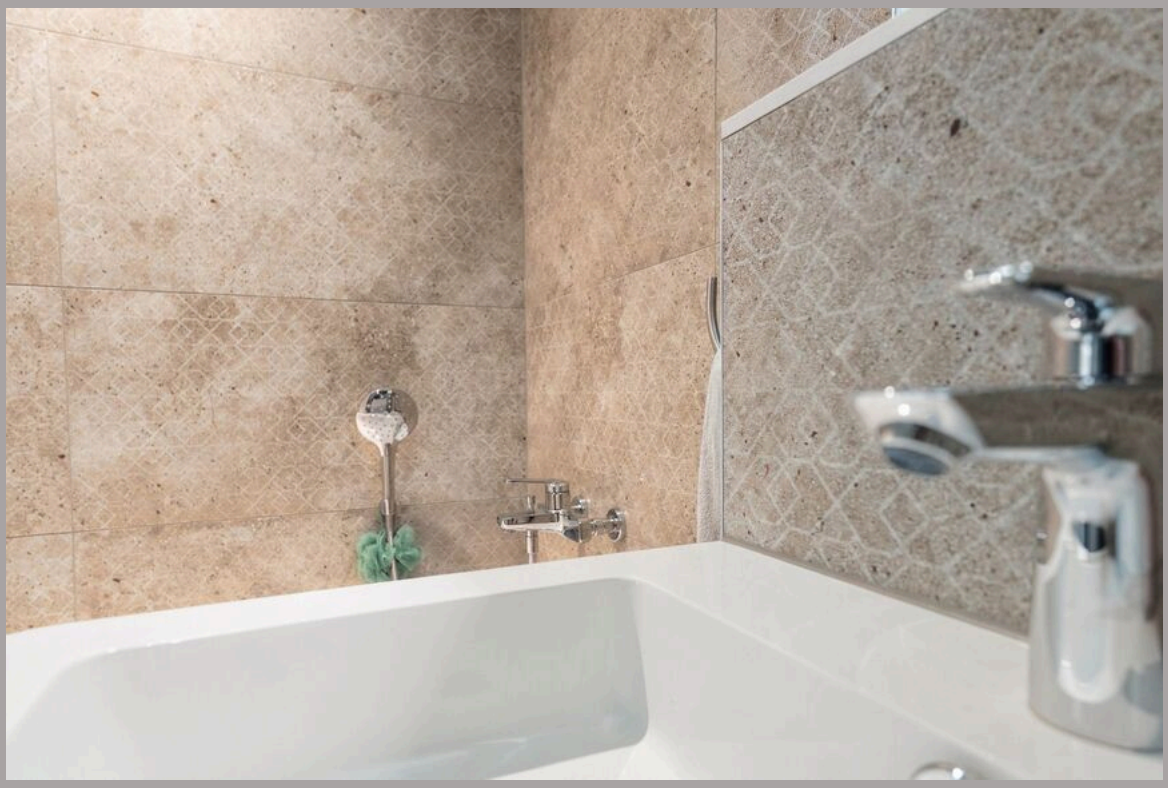


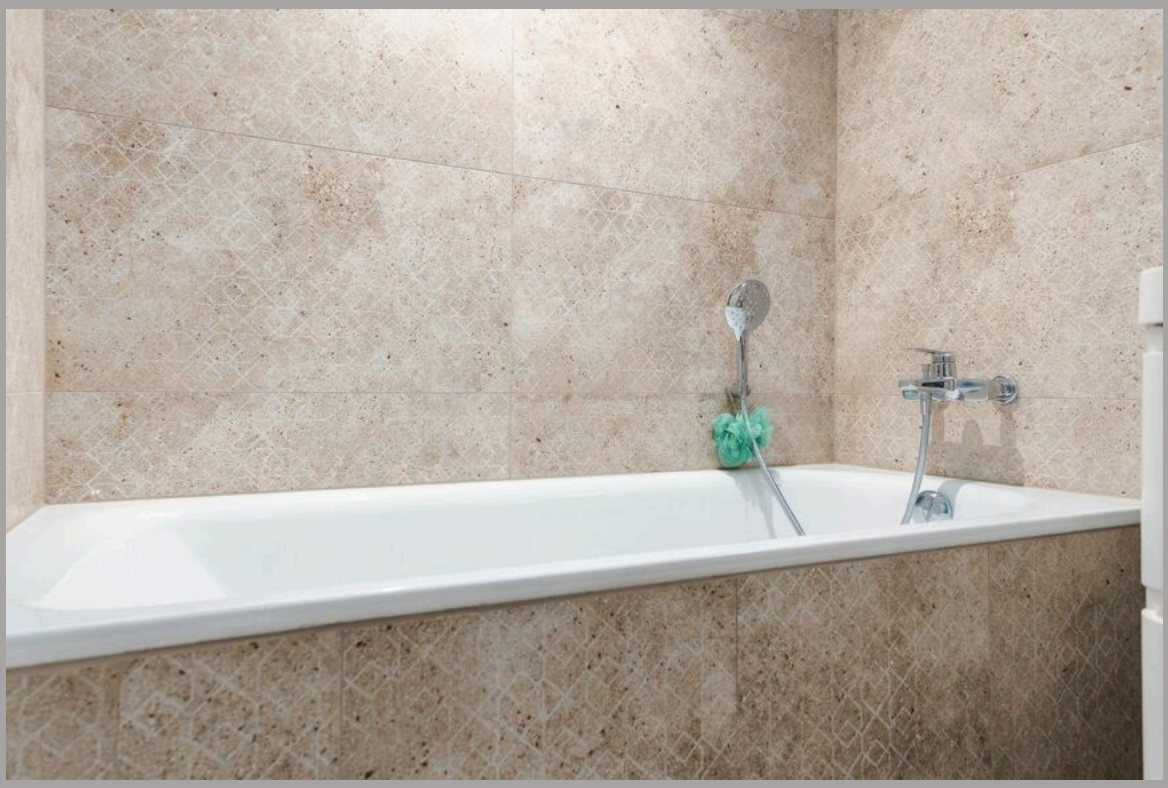


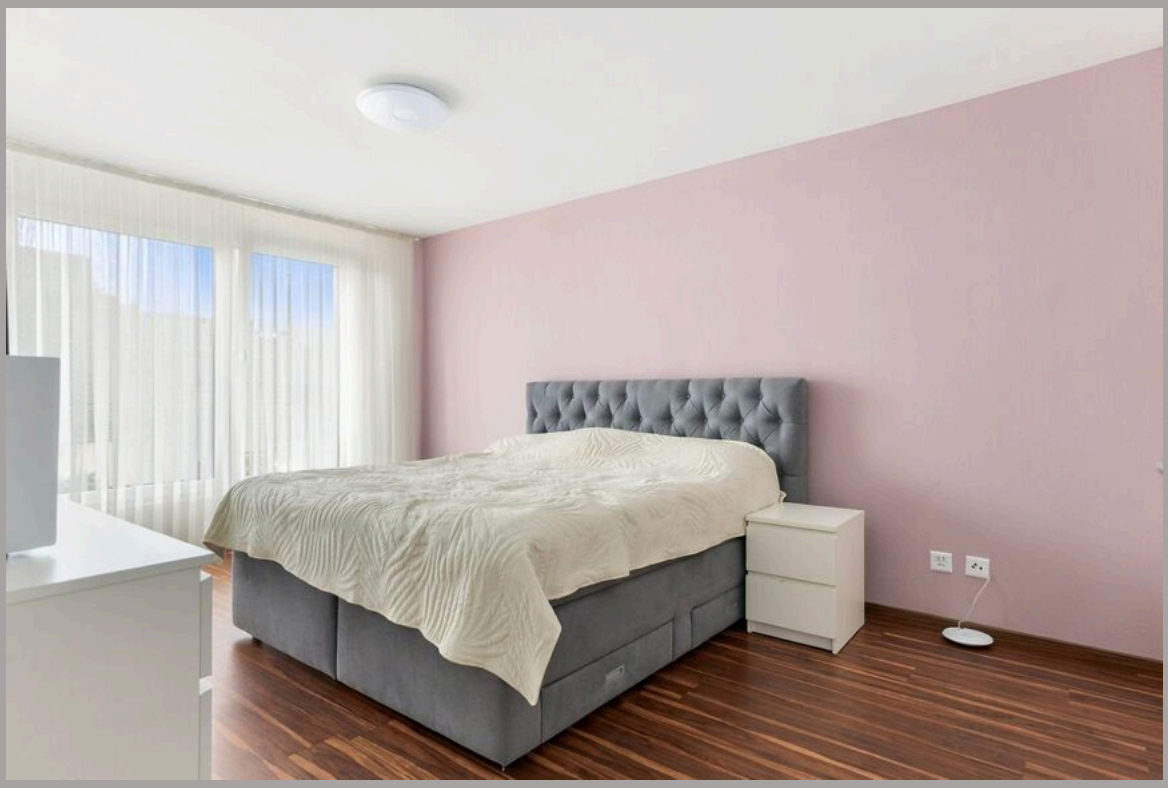




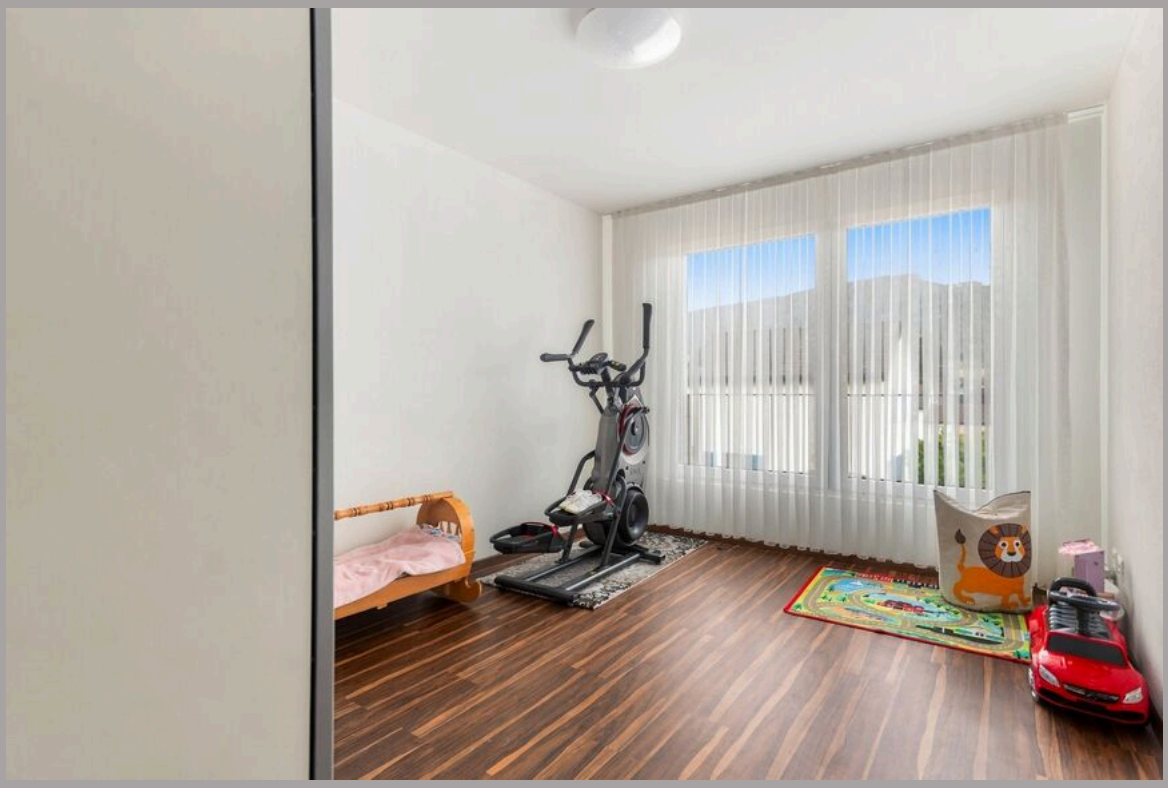










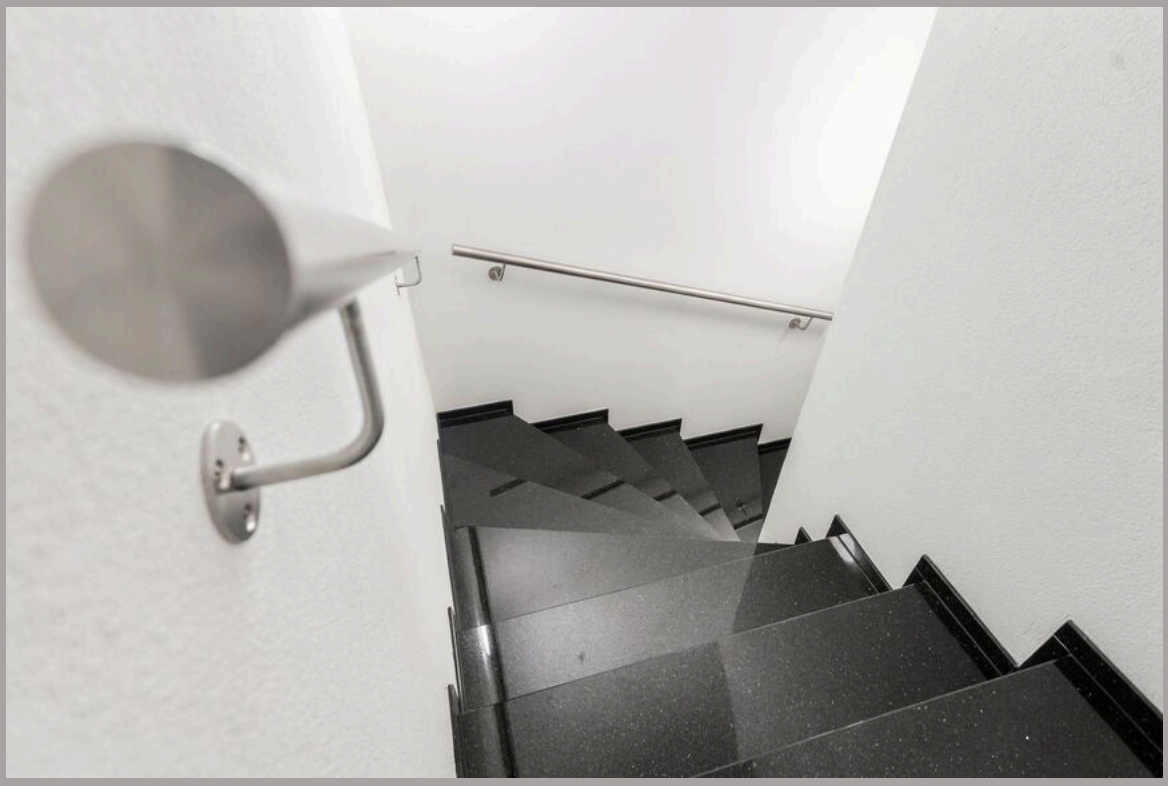


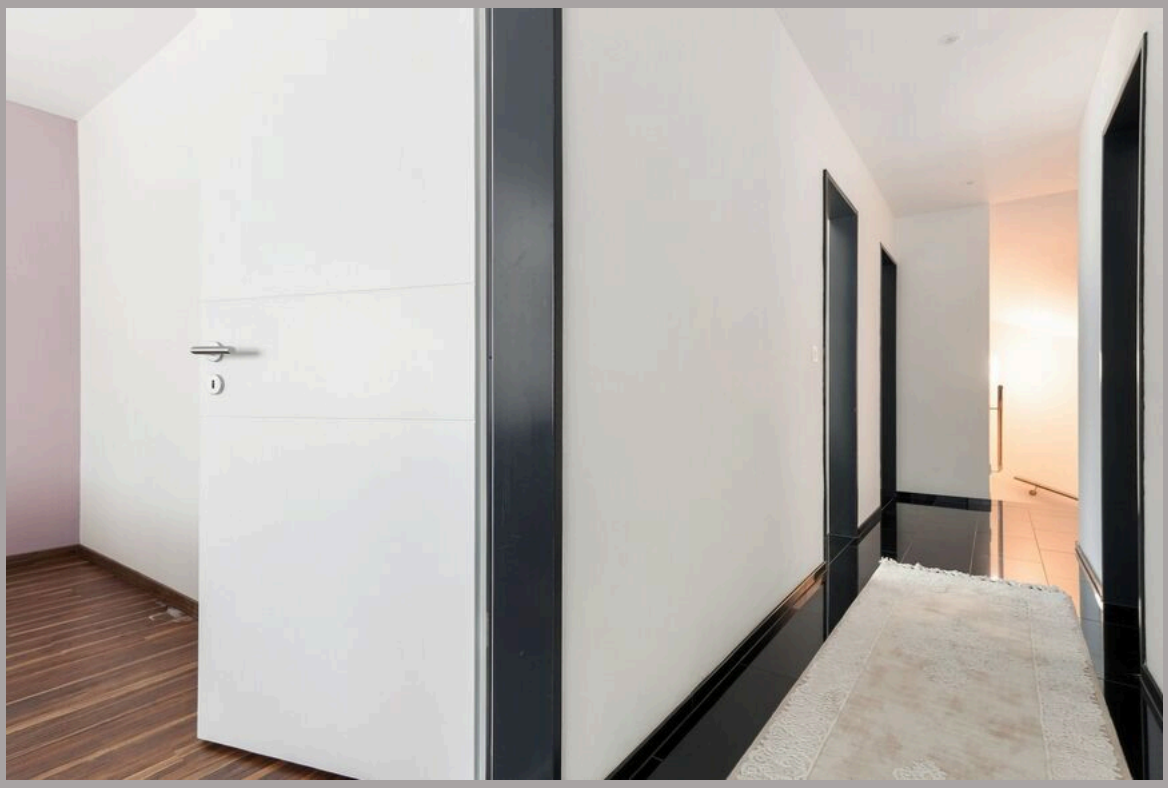






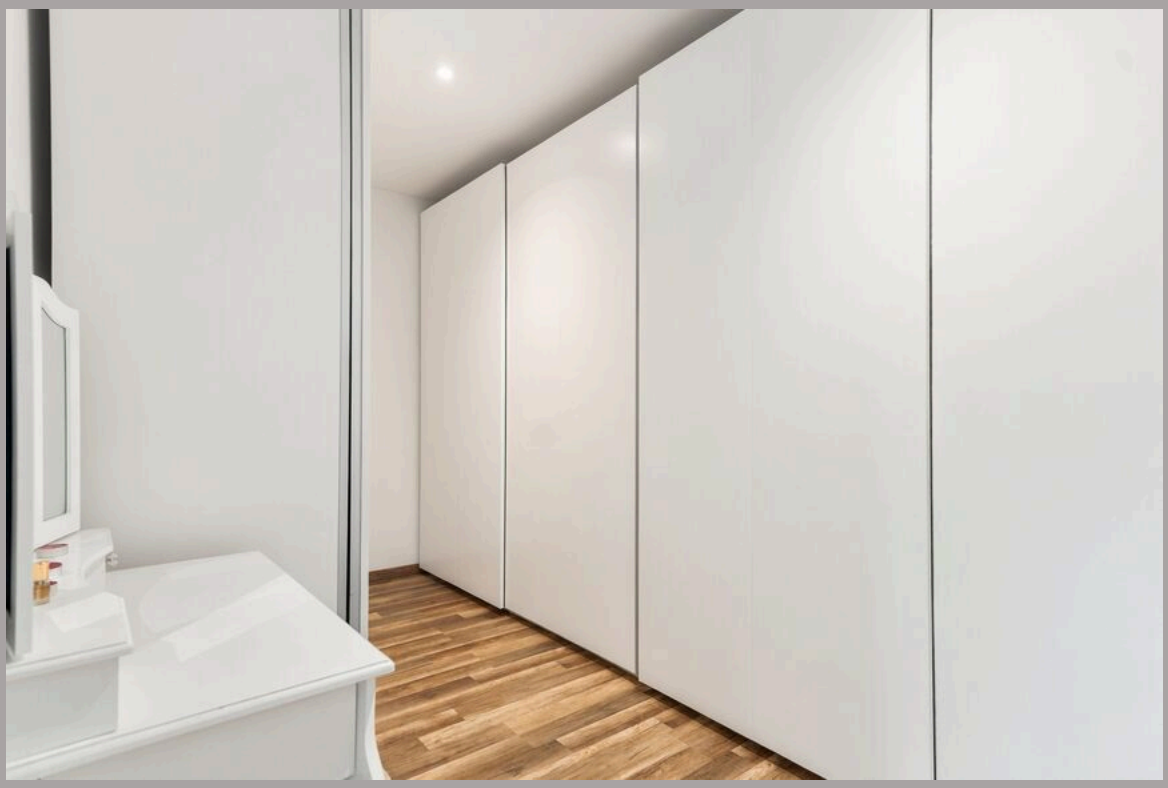






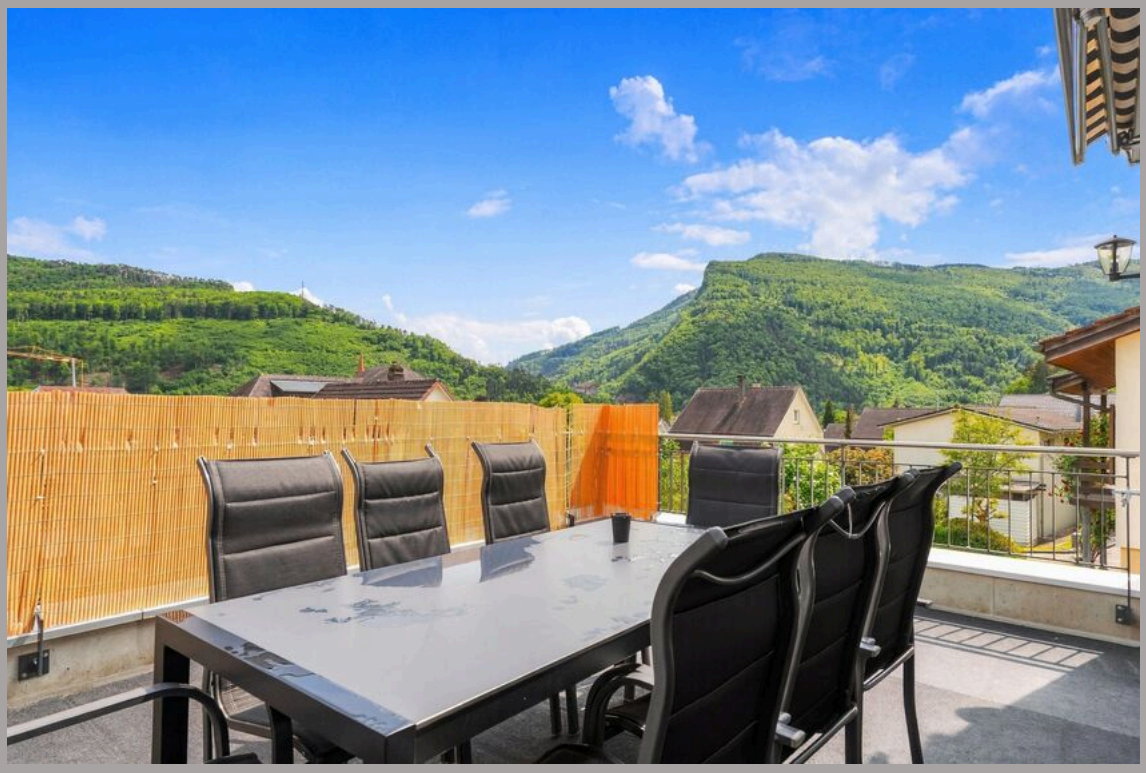






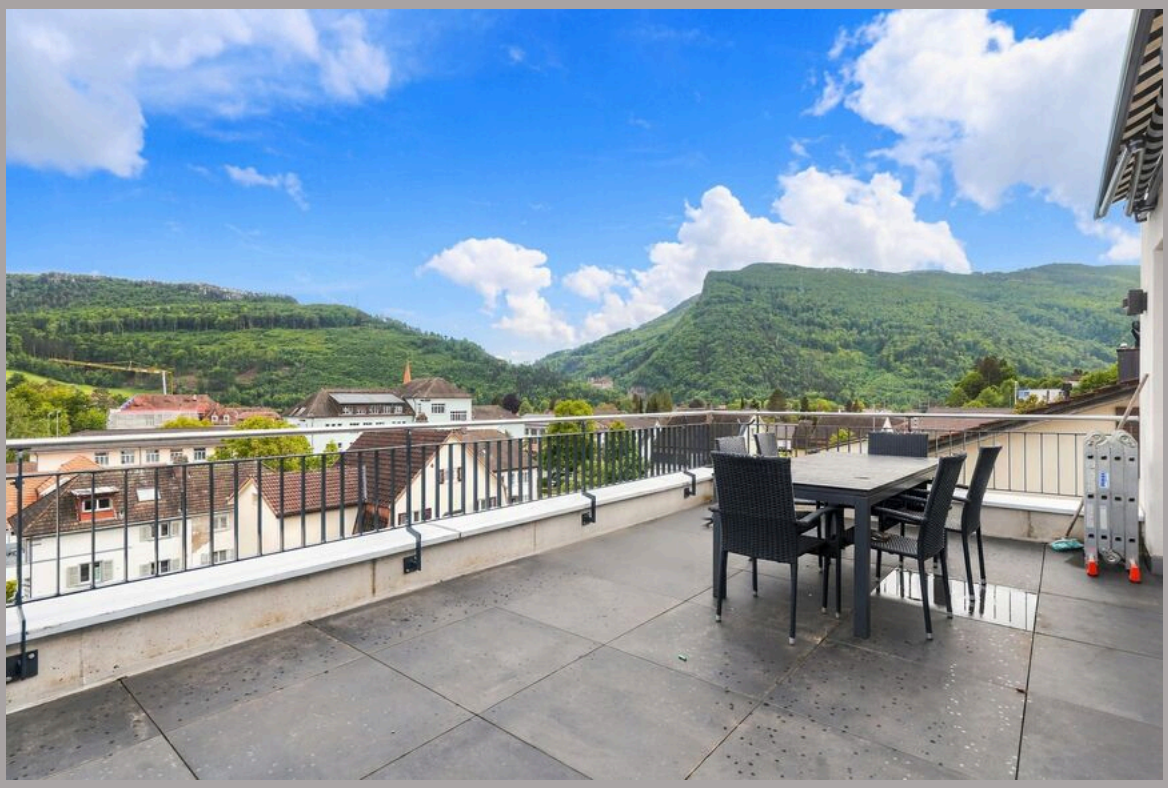
PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSENANSICHT







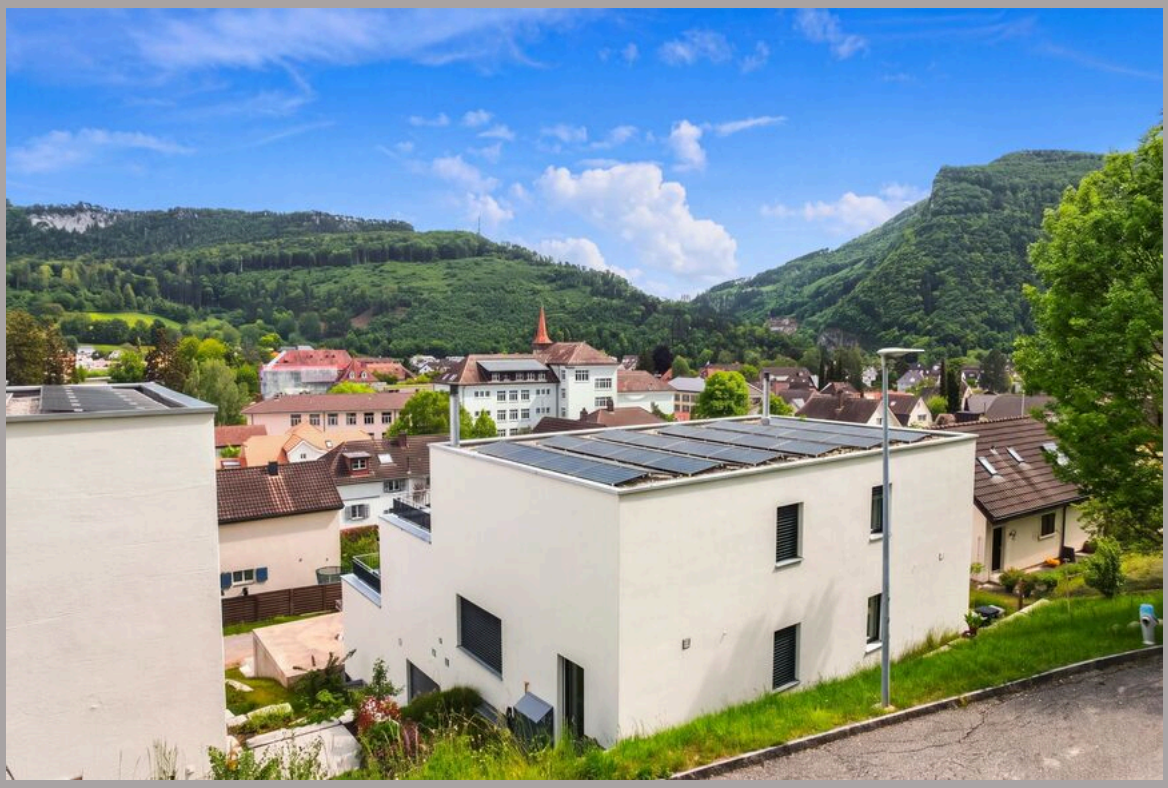


PASSIO
IMMOBILIEN AG





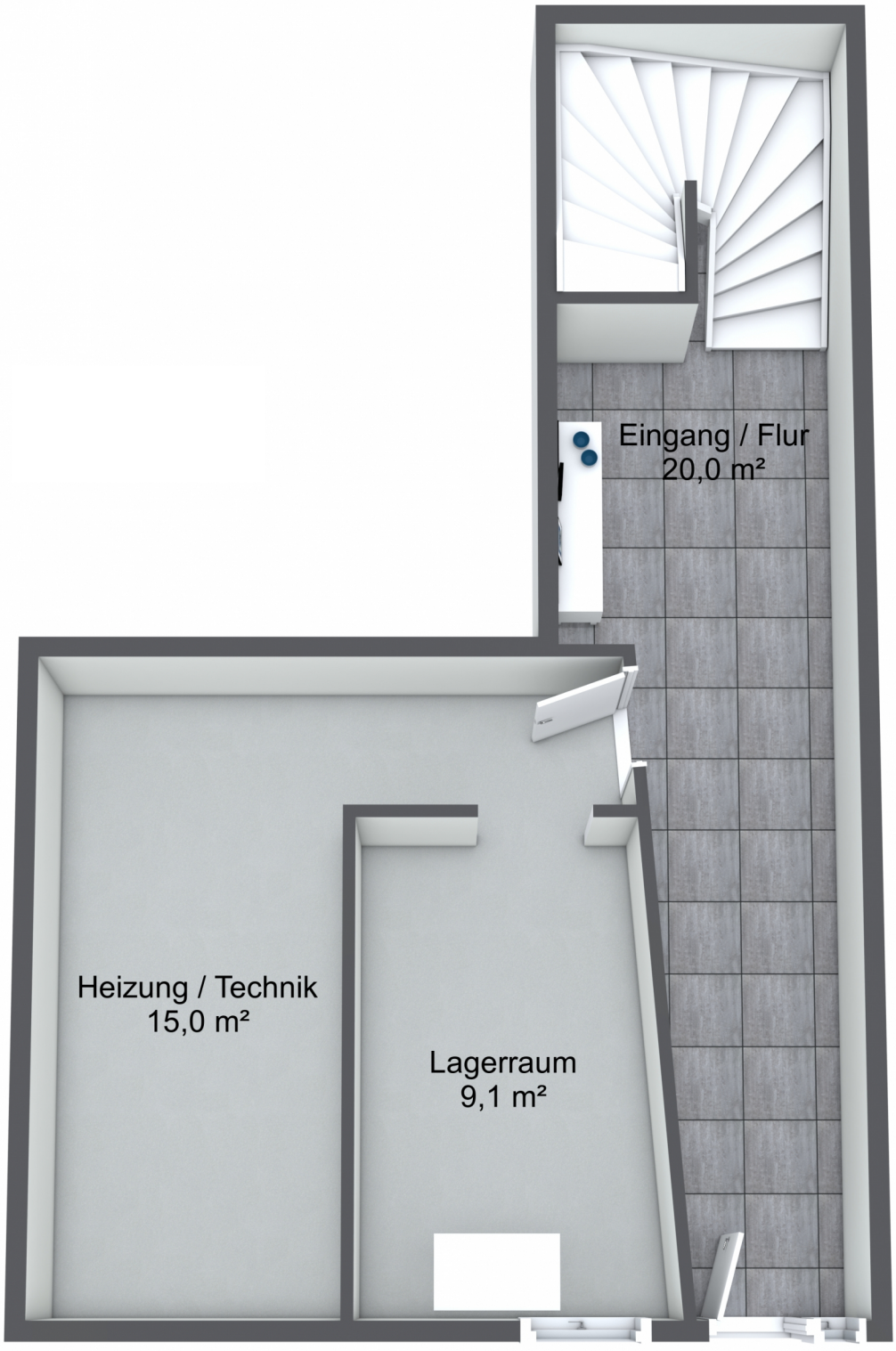
PASSIO
IMMOBILIEN AG



PASSIO
IMMOBILIEN AG

Balsthal

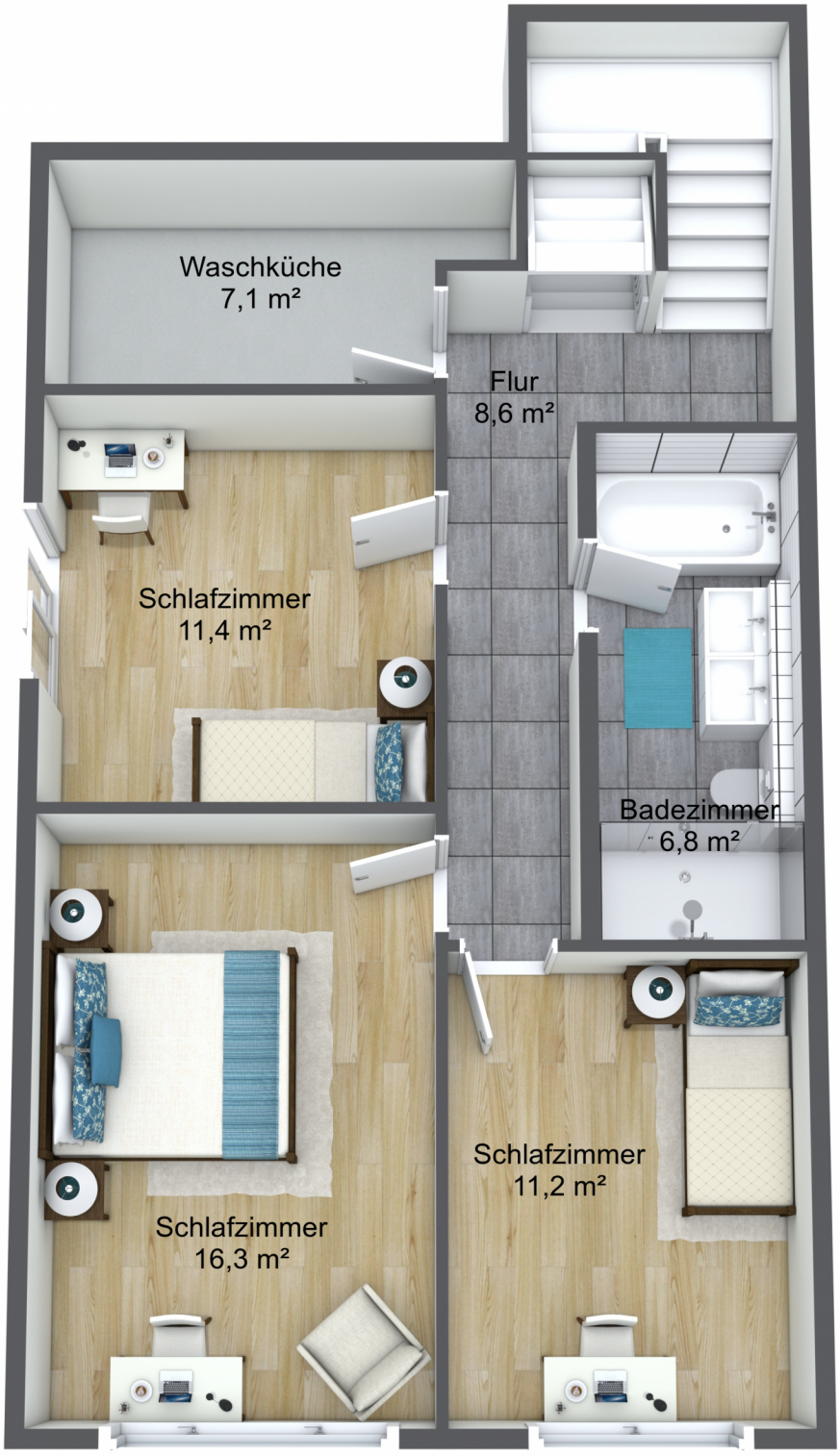
Untergeschoss



PASSIO
IMMOBILIEN AG

Balsthal

Erdgeschoss



PASSIO
IMMOBILIEN AG

Balsthal

1. Obergeschoss



PASSIO
IMMOBILIEN AG

Balsthal

2. Obergeschoss

