



## **TRAUMVILLA MIT NATURPANORAMA, WELLNESSOASE UND EXKLUSIVER AUSSTATTUNG**

Passwangstrasse 1 | 4146 Hochwald | Referenz : 5373765

**CHF 4'500'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	9
Grundrissplan	36

# TRAUMVILLA MIT NATURPANORAMA, WELLNESSOASE UND EXKLUSIVER AUSSTATTUNG

CH-4146 Hochwald | Passwangstrasse 1 | **CHF 4'500'000.-**



## Der wahre Luxus ist die Ruhe

In ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse und auf rund **700 m ü. M.** gelegen, bietet diese aussergewöhnliche Villa eine Kombination aus **Wohnkomfort, Naturverbundenheit, moderner Technik und einzigartiger Architektur.** Dieses Haus überzeugt mit innovativer Haustechnik, privatem Wellnessbereich, einem modernen HEMS (Home Energy Management System, vgl. unten), sowie einem angrenzenden Stück eigenem Wald. Der grosszügige Grundriss, die **beeindruckende Aussicht**, der **hochwertig gestaltete Wellnessbereich**, sowie die 'Privacy', Ruhe und gute Luft im einladenden Garten **mit Biotop und angrenzendem Wald** machen dieses Haus zu einem Rückzugs- und Wohlfühlort der besonderen Art - und dies **nur rund 20 Fahrminuten von Basel (oder Liestal) entfernt.**

## Die wichtigsten Highlights im Überblick

### Lage & Grundstück

- **Grundstückfläche ohne Wald: 2'185 m<sup>2</sup>**
- **Grundstückfläche mit Wald: 5'365 m<sup>2</sup>**, mit vielfältigem, teils seltenem Baumbestand
- **Wunderschöne Südlage auf 700 m ü. M.** mit **durchschnittlich 2-3 °C kühlerem Klima** – im Sommer besonders angenehm wegen der zunehmend heisseren Hitzetage
- **Freier Blick ins Grüne** – über Wiesen, Teich und unverbaubare Flächen bis zum Passwang (1200 m ü. M.)

## ANGABEN

Referenz: **5373765**

Typ: **Villa**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **8.5**

Schlafzimmer: **6**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **348 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **406 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **2001**

Heizanlage: **Luft-Wasser-Wärmepumpe**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**



- **Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse**, familienfreundlich und dennoch gut angebunden: Basel (Heuwaage oder Badischer Bahnhof) in ca. 20 Minuten erreichbar
- **Der nahe Wald lädt ein zum Joggen, Wandern, Spazieren oder Crossbiken**

### Wohnen & Ausstattung

- Architektonisch durchdachtes Wohn-/Esszimmer mit besonderen Winkeln, **natürlichem Lichteinfall** und traumhafter Aussicht
- **Moderne Wohnküche** mit hochwertigen Geräten, u.a. Steamer direkt am Wasseranschluss, selbstreinigender Backofen
- **Innenschwimmbad** mit Gegenstromanlage, Massagedüsen, Boden-Sprudelanlage, Nackenschwall, Hydrozon-Wasseraufbereitung und Wärmerückgewinnungsentfeuchtung (in der Schwimmbadhalle) Die Hälfte des Bassins ist extra tief, um Aquajogging zu ermöglichen
- Separater **Fitnessraum**
- **Klimaanlage** in Wohn-/Essbereich und im Elternschlafzimmer
- Zwei grosse **Terrassen / Balkone** mit Ausrichtung Ost/Süd und Süd/West
- **Rollstuhlgängigkeit dank stufenlosem Zugang von Garage bis Wohn -/ Schlafbereich / Dusche und dank grosszügigem Lift**
- **3 Badezimmer, 4 WC's**, Whirlpool-Badewanne, 3 Duschen, Bidet, Pissoir, Wäscheabwurf, moderne Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler & Secomat

### Nachhaltigkeit & Technik

- **Photovoltaikanlage (2023, In-Dach-Lösung)** mit 41 kWp Maximalleistung (24.5 kWp realisiert), **Ø 23'300 kWh/Jahr in Kombination mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Intelligentes Energiemanagement** Fronius Ohmpilot zur gezielten Stromverwertung, mit Batteriespeicher (13.8 kWh), Boiler (600 Liter) und Pufferspeicher (1'000 Liter)
- **Automatische Notstromversorgung bei Stromausfall (Start innerhalb von 30 Sekunden)**
- **Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung (für das gesamte Haus)**
- **Wasserenthärtungsanlage**, mit zusätzlichem Hahn für nicht enthartetes Trinkwasser in der Küche

### Besondere Elemente & Sicherheit

- **Architektonisch bewusst weit vorgezogenes Dach auf der Südseite – schützt im Sommer vor Überhitzung**
- **Kachelofen mit einzigartigem Design** (dunkelroter Turm, grüne Ofenbank), elektronisch geregelte Verbrennung
- **Bodenheizung + Radiatoren**, hochwertiger **Ahornparkett**
- **Sicherheitsausstattung**: Fenster mit Sicherheitsglas, abschliessbaren Griffen, Lichtschachtgitter und Sicherheitstüren
- **Doppelgarage mit Platz für 2 Fahrzeuge**

### Aussenbereich

- **Teich / Biotop** mit beruhigendem Plätschern des Wassers, Pergola mit Eichenboden, nicht einsehbarem Gartensitzplatz, Gartenhaus, Aussencheminée
- Im angrenzenden **artenreichen eigenen Wald** wachsen neben Buchen, Stieleichen, Tannen, Ahorn, Eschen, wilder Kirsche... auch Douglasien, Vogelbeere, Mehl- und Elsbeere, Weihmutskiefer, Rot- und Traubeneiche, Edelkastanie, Arve, Mammutbaum, Stechpalme und mehr

**Zusammengefasst:**

Diese Liegenschaft bietet ein Wohnkonzept, das höchste Ansprüche erfüllt: **Ruhige Naturlage, technisch modernisiert, barrierefrei zugänglich** – und gleichzeitig **stadtnah**. Ob als privater Rückzugsort, Mehrgenerationenhaus oder repräsentativer Wohnsitz: **Diese Villa ist ein Ort zum Leben, Entspannen und Ankommen.**

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

**KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

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

## LAGE

CH-4146 Hochwald | Passwangstrasse 1 | **CHF 4'500'000.-**



	1.18 km	20 min.	5 min.
Öffentliche Verkehrsmittel	1.18 km	20 min.	5 min.
Primarschule	1.29 km	20 min.	5 min.
Geschäfte	1.35 km	20 min.	5 min.
Restaurants	1.13 km	20 min.	5 min.

## ANGABEN

CH-4146 Hochwald | Passwangstrasse 1 | **CHF 4'500'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Sofort</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Typ	<b>Villa</b>	Zustand der Immobilie	<b>Gut</b>
Referenz	<b>5373765</b>	Standing	<b>Gehoben</b>
Zimmer	<b>8.5</b>	Wohnfläche	<b>348 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>6</b>	Bruttowohnfläche	<b>348 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Netto Fläche	<b>303 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2001</b>	Nutzfläche	<b>406 m<sup>2</sup></b>
Heizanlage	<b>Luft-Wasser- Wärmepumpe</b>	Innenparkplatz	<b>2 inklusive</b>
		Aussenparkplatz	<b>2 inklusive</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Wanderwege
- Radweg

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Teich
- Mit Gartenhaus
- Abstellraum
- Parkplatz
- Schwimmbad
- Gartencheminée

#### INNENBEREICH

- Behindertengerecht
- Lift
- Offene Küche
- Separate WC's
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Vorratskammer
- Keller
- Schutzraum
- Abstellraum
- Fitnessraum
- Schwimmbad
- Einbauschränk
- Klimaanlage
- Wasserenthärter
- Zugang zur Heizung
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochherd
- Backofen
- Steamer
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Amerikanischer Kühlschrank
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Secomat
- Wäscheabwurf
- Badewanne
- Dusche
- Photovoltaik-Paneele
- Alarmvorrichtung
- Gegensprechanlage
- Videotelefon
- Kamera
- Elektrisches Garagentor
- Lüftung
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Aussenbeleuchtung

#### BODEN

- Fliesen
- Parkett

#### AUSRICHTUNG

- Süden

#### BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

#### AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Unverbaubar
- Weitsicht
- Ländlich
- Garten
- Wald
- Berge

#### STIL

- Charakteristisches Haus



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## AUSSENANSICHT





















**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## INNENANSICHT



































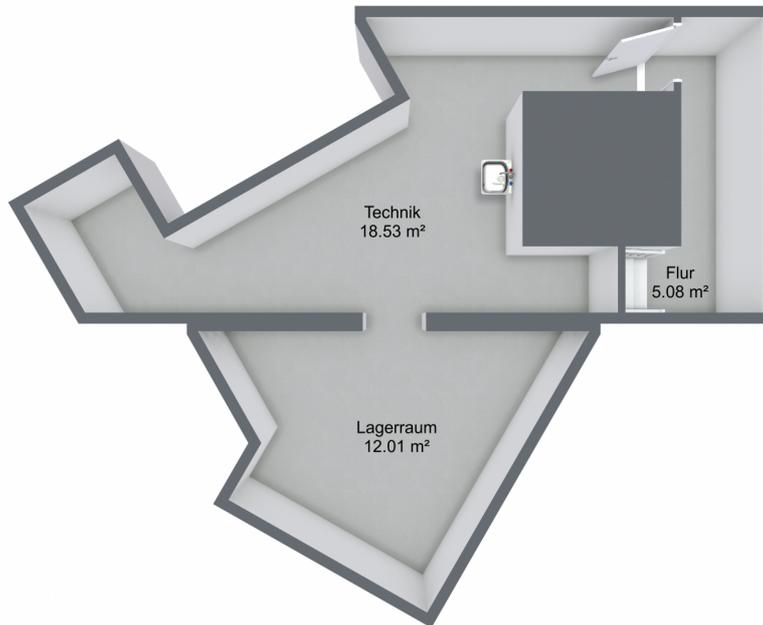




**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

# Hochwald

## Untergeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

# Hochwald

## Erdgeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

# Hochwald

## Obergeschoss

