



EINE VILLA DER EXTRAKLASSE MIT RAUM FÜR IHRE WOHNTRÄUME

Bergstrasse 4 | 4938 Rohrbach | Referenz : 6115373

CHF 2'695'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	7
Eigenschaften und Objektdaten	8
Grosse Bilder	10
Grundrissplan	29

EINE VILLA DER EXTRAKLASSE MIT RAUM FÜR IHRE WOHNTRÄUME

CH-4938 Rohrbach | Bergstrasse 4 | **CHF 2'695'000.-**



Willkommen an der Bergstrasse 4 in Rohrbach

Es gibt Häuser – und es gibt Anwesen, die weit mehr sind als nur ein Zuhause. Es sind Orte, die Raum für Visionen schaffen, Generationen verbinden und jeden Tag aufs Neue begeistern.

Genau das bin ich.

Ich freue mich, dass Sie mich kennenlernen möchten.

Seit vielen Jahren darf ich für Menschen ein Zuhause sein. Ich habe Generationen begleitet, unzählige schöne Momente erlebt und wurde stets mit grosser Sorgfalt gepflegt, unterhalten und weiterentwickelt. Heute präsentiere ich mich in einem ausgezeichneten Zustand und freue mich darauf, ein neues Kapitel mit Menschen zu beginnen, die Grosszügigkeit, Qualität und Privatsphäre schätzen.

Mein Zuhause befindet sich an der Bergstrasse 4 in Rohrbach – eingebettet in ein ruhiges und gepflegtes Wohnquartier, umgeben von viel Grün und einer herrlichen Aussicht. Hier geniessen Sie die Ruhe des Landlebens und profitieren gleichzeitig von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Die Städte **Bern, Luzern und Zürich** sind bequem erreichbar, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants sowie der öffentliche Verkehr nur wenige Minuten entfernt liegen. Die wunderschöne Landschaft des Oberaargaus lädt zu Spaziergängen, Velotouren und erholsamen Stunden in der Natur ein.

ANGABEN

Referenz: **6115373**

Typ: **Villa**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **9**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **521 m²**

Nutzfläche: **559 m²**

Grundstücksfläche: **995 m²**

Gebäudevolumen: **1'508 m³**

Baujahr: **2000**

Letzte Renovierungen: **2023**



Darf ich Sie hereinbitten?

Schon beim ersten Blick werden Sie erkennen, dass ich kein gewöhnliches Zuhause bin.

Meine klare Architektur, die harmonischen Proportionen und meine eindrucksvolle Erscheinung verleihen mir eine zeitlose Eleganz. Besonders mein markanter Turm verleiht mir einen ganz eigenen Charakter und erinnert an ein kleines Schloss – ein architektonisches Detail, das mich unverwechselbar macht.

Beim Betreten empfängt Sie mein grosszügiger Eingangsbereich und vermittelt sofort ein Gefühl von Offenheit und Weite. Von hier aus gelangen Sie bequem über das stilvolle Treppenhaus oder den Lift in sämtliche Etagen – ein Komfort, den man selbst bei exklusiven Einfamilienhäusern nur selten findet.

Ich liebe Grosszügigkeit.

Mit **521 m² Wohnfläche** und einer **Gesamtnutzfläche von rund 599 m²** biete ich Freiraum, wie er heute nur noch selten zu finden ist.

Meine Räume wurden nicht geschaffen, um möglichst viele Quadratmeter zu bieten, sondern um Lebensqualität zu schaffen. Grosszügige Fensterfronten holen das Tageslicht ins Haus und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Ein ganz besonderes Wohngefühl entsteht durch meine aussergewöhnlich hohen Decken. Sie verleihen den Räumen beeindruckende Weite und unterstreichen die Grosszügigkeit meines gesamten Wohnkonzeptes. Hier atmet jeder Raum Freiheit, Licht und Eleganz.

Mein Herz schlägt im Wohnbereich.

Hier spielt sich das Leben ab.

Gemeinsame Abendessen, fröhliche Familienfeste, lange Gespräche mit Freunden oder gemütliche Winterabende vor dem Schwedenofen – genau für solche Momente wurde dieser Wohnbereich geschaffen.

Meine Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen, Geniessen und Zusammensein. Denn oft sind es gerade diese gemeinsamen Augenblicke, die aus einem Haus ein echtes Zuhause machen.

Ich passe mich Ihrem Leben an.

Jede Familie ist anders. Jede Lebenssituation verändert sich.

Und genau deshalb bin ich aussergewöhnlich vielseitig.

Mehrere Schlafzimmer sowie zahlreiche flexibel nutzbare Räume eröffnen Ihnen unzählige Möglichkeiten. Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Bibliothek, Fitnessraum, Atelier, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort – nahezu jeder Raum lässt sich Ihren individuellen Bedürfnissen anpassen.

Eine meiner grössten Besonderheiten ist meine Flexibilität.

Ich kann als repräsentative Familienvilla genutzt werden oder als **Mehrgenerationenhaus mit zwei unabhängigen Wohneinheiten**. Der vordere Bereich eignet sich hervorragend als exklusive Hauptvilla, während der hintere Hausteil eine eigenständige Wohneinheit bildet – ideal für Eltern, erwachsene Kinder, Gäste oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

So passe ich mich nicht nur Ihrem Leben von heute an, sondern auch Ihren Bedürfnissen von morgen.

Meine Wintergärten – die Natur das ganze Jahr erleben.

Zu meinen besonderen Highlights gehören zwei Wintergärten.

Der beheizte Wintergarten erweitert den Wohnraum während des ganzen Jahres und schafft einen wunderbaren Ort zum Lesen, Entspannen oder Geniessen.

Der unbeheizte Wintergarten verbindet Innen- und Aussenbereich auf harmonische Weise und lässt Sie jede Jahreszeit hautnah erleben.

Hier beginnt der Tag mit einer Tasse Kaffee in der Morgensonne und endet mit einem Glas Wein bei Sonnenuntergang.

Auch hinter den Kulissen habe ich viel zu bieten.

Mein Untergeschoss ist weit mehr als ein klassischer Keller.

Grosszügige Kellerflächen, eine Werkstatt, Technikräume sowie ein beeindruckender Hobbyraum eröffnen Ihnen Möglichkeiten, die man nur selten findet.

Ob Fitnessraum, Atelier, Musikzimmer, Heimkino oder grosszügiges Büro – Sie entscheiden, wie Sie diesen Raum nutzen möchten.

Dazu kommt viel Stauraum, der den Alltag angenehm und unkompliziert macht.

Mein Garten – Ihre private Wohlfühloase.

Auch ausserhalb meiner Mauern gibt es viel zu entdecken.

Mein liebevoll angelegter Garten bietet Raum zum Entspannen, Spielen und Geniessen.

Grosszügige Grünflächen, gepflegte Pflanzen, verschiedene Sitzplätze sowie eine automatische Bewässerungsanlage schaffen einen Aussenbereich, in dem Privatsphäre und Erholung im Mittelpunkt stehen.

Hier geniessen Sie gemütliche Frühstücke an der Morgensonne, entspannte Nachmittage mit der Familie oder laue Sommerabende mit Freunden.

Ich denke auch an morgen.

Nicht nur meine Grösse überzeugt.

Auch technisch bin ich bestens für die Zukunft vorbereitet.

Eine moderne **Luft-Wasser-Wärmepumpe (2021)**, eine leistungsstarke **Photovoltaikanlage**, Regenwassernutzung sowie eine Entkalkungsanlage sorgen für Nachhaltigkeit, Komfort und langfristige Werterhaltung.

Laufend wurde in mich investiert und ich wurde mit grosser Sorgfalt gepflegt. Die letzten Malerarbeiten im Jahr 2023 unterstreichen meinen ausgezeichneten Zustand.

Meine Highlights auf einen Blick

- Exklusive Villa mit **521 m² Wohnfläche**
- Gesamtnutzfläche von rund **599 m²**
- Ruhiges Grundstück mit viel Privatsphäre
- Markanter Turm mit schlossähnlichem Charakter
- Ideal als exklusive Familienvilla oder Mehrgenerationenhaus mit zwei unabhängigen Wohneinheiten
- Lift über sämtliche Etagen
- Aussergewöhnlich hohe Decken und beeindruckendes Raumgefühl
- Zwei Wintergärten
- Lichtdurchflutete Wohnbereiche
- Grosszügiger Hobbyraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Gepflegte Gartenanlage mit automatischer Bewässerung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2021)
- Photovoltaikanlage
- Regenwassernutzung
- Entkalkungsanlage
- Schwedenofen
- Laufend gepflegt und modernisiert
- Sonnige Wohnlage mit hoher Privatsphäre

Vielleicht beginnt genau hier Ihr neues Kapitel.

Ein Zuhause ist weit mehr als vier Wände.

Es ist ein Ort, an dem gelacht wird. Ein Ort, an dem Kinder aufwachsen, Freunde willkommen sind und Erinnerungen entstehen, die ein Leben lang bleiben.

Genau das durfte ich über viele Jahre erleben.

Nun freue ich mich darauf, auch Ihre Geschichte kennenzulernen.

Vielleicht geniessen Sie schon bald Ihren ersten Kaffee in meinem Wintergarten.

Vielleicht verbringen Sie den Sommer mit Ihrer Familie in meinem Garten.

Vielleicht wird genau hier Ihr neuer Lebensmittelpunkt entstehen.

Ich freue mich darauf, Sie persönlich kennenzulernen.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von meinem Charme, meiner Grosszügigkeit und meinen unzähligen Möglichkeiten begeistern.

Das Team der PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Sie auf diesem besonderen Rundgang zu begleiten.

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Patrick Geissbühler

E-Mail : info@passio.ch

Tel. : 031 301 19 19

Mobil : 079 132 20 20

LAGE

CH-4938 Rohrbach | Bergstrasse 4 | **CHF 2'695'000.-**



	
Öffentliche Verkehrsmittel	304 m
Primarschule	1.3 km
Geschäfte	418 m
Restaurants	327 m

ANGABEN

CH-4938 Rohrbach | Bergstrasse 4 | **CHF 2'695'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Wärmeverteilungen	Bodenheizung, Cheminéeofen
Typ	Villa	Zustand der Immobilie	Gut
Referenz	6115373	Wohnfläche	521 m²
Zimmer	9	Grundstücksfläche	995 m²
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	559 m²
Badezimmer	2	Gebäudevolumen	1'508 m³
Baujahr	2000	Aussenparkplatz	3 inklusive
Letzte Renovierungen	2023	Gedeckter Parkplatz	2 inklusive
Heizanlage	Luft-Wasser- Wärmepumpe		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Primarschule
- Wanderwege
- Radweg
- Fussballplatz

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Begrünung

INNENBEREICH

- Behindertengerecht
- Lift
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Wintergarten
- Keller
- Schutzraum
- Atelier
- Hobbyraum
- Schwedenofen
- Lichtdurchflutet
- Mit Charme

AUSSTATTUNG

- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Parkett

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Ländlich
- Garten
- Felder
- Wald

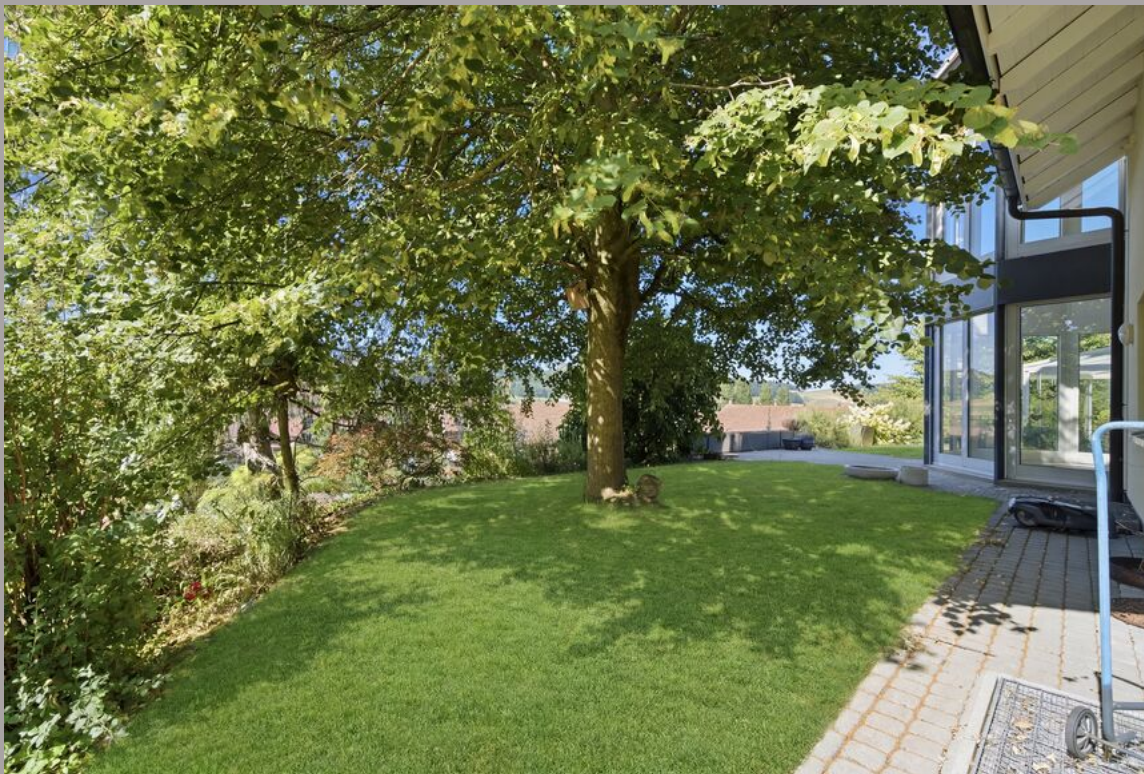
STIL

- Charakteristisches Haus

AUSSENANSICHT











INNENANSICHT





























Rohrbach

Untergeschoss



Rohrbach

Erdgeschoss



Rohrbach
Obergeschoss

