



UNE VILLA DE LUXE AVEC DE L'ESPACE POUR VOS RÊVES DE VIE

Bergstrasse 4 | 4938 Rohrbach | Référence : 6115373

CHF 2'695'000.-

TABLE DES MATIÈRES

Page de description	3
Page situation et distances	7
Caractéristiques détaillées et commodités	8
Grandes images	10

UNE VILLA DE LUXE AVEC DE L'ESPACE POUR VOS RÊVES DE VIE

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



Bienvenue à la Bergstrasse 4 à Rohrbach

Il y a des maisons – et il y a des demeures qui sont bien plus qu'un simple foyer. Ce sont des lieux qui offrent un espace pour les visions, qui unissent les générations et qui inspirent chaque jour à nouveau.

C'est exactement ce que je suis.

Je suis heureux que vous souhaitiez me connaître.

Depuis de nombreuses années, j'ai eu le privilège d'être un foyer pour des gens. J'ai accompagné des générations, vécu d'innombrables moments heureux et j'ai toujours été entretenu, amélioré et préservé avec le plus grand soin. Aujourd'hui, je me présente dans un état exceptionnel et je suis impatient de commencer un nouveau chapitre avec des personnes qui apprécient la générosité, la qualité et l'intimité.

Ma maison se trouve à la Bergstrasse 4 à Rohrbach, dans un quartier résidentiel calme et soigné, entouré de verdure et offrant une vue magnifique. Ici, vous profiterez du calme de la vie rurale tout en bénéficiant d'une excellente accessibilité. Les villes de **Berne, Lucerne et Zurich** sont facilement accessibles, tandis que les commerces, les écoles, les restaurants et les transports publics se trouvent à quelques minutes seulement. Le magnifique paysage de l'Oberaarau invite à des promenades, des randonnées à vélo et à des moments de détente en pleine nature.

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **6115373**

Type: **Villa**

Disponibilité: **Immédiatement**

Pièces: **9**

Chambres: **5**

Sanitaires: **2**

Surface habitable: **521 m²**

Surface utile: **559 m²**

Surface terrain: **995 m²**

Volume: **1'508 m³**

Année de construction: **2000**

Dernières rénovations: **2023**



Puis-je vous inviter à entrer?

Dès le premier regard, vous réaliserez que je ne suis pas une maison ordinaire.

Mon architecture claire, mes proportions harmonieuses et mon apparence impressionnante me confèrent une élégance intemporelle. En particulier, ma tour distinctive me donne un caractère tout à fait unique et rappelle un petit château – un détail architectural qui me rend unique.

En entrant, vous serez accueilli par mon vaste hall d'entrée qui vous donnera immédiatement une impression d'espace et de liberté. De là, vous pourrez accéder facilement à tous les étages par l'élégant escalier ou l'ascenseur – un confort que l'on ne trouve que rarement dans les maisons individuelles de luxe.

J'aime la générosité.

Avec **521 m² de surface habitable** et une **surface utile totale d'environ 599 m²**, je propose un espace de vie rare de nos jours.

Mes appartements ne sont pas conçus pour offrir le plus grand nombre de mètres carrés possible, mais pour créer un cadre de vie de qualité. De larges baies vitrées laissent entrer la lumière du jour et créent une atmosphère lumineuse et agréable.

Un sentiment d'habitation tout à fait particulier est créé par mes plafonds exceptionnellement hauts. Ils confèrent aux pièces une impressionnante ampleur et soulignent la générosité de mon concept d'habitation dans son ensemble. Ici, chaque pièce respire la liberté, la lumière et l'élégance.

Mon cœur bat dans le salon.

C'est là que la vie se déroule.

Des dîners en famille, des fêtes joyeuses, de longues conversations avec des amis ou des soirées d'hiver douillettes devant le poêle suédois – c'est pour de tels moments que cet espace de vie a été conçu.

Ma cuisine s'intègre harmonieusement dans le concept de vie et offre beaucoup d'espace pour cuisiner, savourer et passer du temps ensemble. Car ce sont souvent ces moments partagés qui font d'une maison un véritable foyer.

Je m'adapte à votre vie.

Chaque famille est différente. Chaque situation de vie change.

Et c'est précisément pour cette raison que je suis extrêmement polyvalent.

Plusieurs chambres à coucher ainsi que de nombreuses pièces flexibles vous offrent d'innombrables possibilités. Que ce soit une chambre pour enfants, un bureau à domicile, une bibliothèque, une salle de sport, un atelier, une chambre d'amis ou un espace personnel, presque toutes les pièces peuvent être aménagées selon vos besoins.

L'une de mes plus grandes particularités est ma flexibilité.

Je peux être utilisé comme une villa familiale représentative ou comme une **maison multigénérationnelle avec deux unités d'habitation indépendantes**. La partie avant est idéale pour une villa principale exclusive, tandis que la partie arrière de la maison constitue une unité d'habitation indépendante – idéale pour les parents, les enfants adultes, les invités ou une combinaison d'habitation et de travail.

Ainsi, je m'adapte non seulement à votre vie d'aujourd'hui, mais aussi à vos besoins de demain.

Mes jardins d'hiver – vivre la nature toute l'année.

Parmi mes points forts particuliers, il y a deux serres d'hiver.

La véranda chauffée agrandit l'espace de vie tout au long de l'année et crée un endroit merveilleux pour lire, se détendre ou profiter du paysage.

Le jardin d'hiver non chauffé relie harmonieusement l'intérieur et l'extérieur et vous permet de vivre chaque saison de près.

Ici, la journée commence avec une tasse de café au soleil du matin et se termine avec un verre de vin au coucher du soleil.

Je peux aussi apporter beaucoup de choses en coulisses.

Mon sous-sol est bien plus qu'une simple cave.

De généreux espaces de sous-sol, un atelier, des locaux techniques et une impressionnante salle de loisirs vous offrent des possibilités que l'on ne trouve que rarement.

Que ce soit une salle de sport, un atelier, une salle de musique, une salle de cinéma ou un bureau spacieux, vous décidez de l'utilisation de cet espace.

De plus, il y a beaucoup d'espace de rangement, ce qui rend la vie quotidienne plus agréable et plus simple.

Votre jardin – votre oasis privée de bien-être.

Il y a beaucoup à découvrir aussi au-delà de mes murs.

Mon jardin aménagé avec amour offre un espace pour se détendre, jouer et profiter.

De grandes surfaces vertes, des plantes entretenues, des espaces de repos variés et un système d'arrosage automatique créent un espace extérieur où la vie privée et la détente sont au premier plan.

Ici, vous pouvez profiter de petits déjeuners confortables au soleil du matin, de moments de détente en famille l'après-midi ou de douces soirées d'été entre amis.

Je pense aussi à demain.

Ce n'est pas seulement ma taille qui impressionne.

Je suis également techniquement bien préparé pour l'avenir.

Une **pompe à chaleur air-eau moderne (2021)**, une installation photovoltaïque puissante, l'utilisation de l'eau de pluie et une installation de décalcification garantissent la durabilité, le confort et la préservation de la valeur à long terme.

J'ai été constamment investi et entretenu avec grand soin. Les derniers travaux de peinture en 2023 soulignent mon excellent état.

Mes points forts en un coup d'œil

- Villa exclusive de **521 m² de surface habitable**
- Surface totale d'environ **599 m²**
- Terrain calme avec beaucoup d'intimité
- Tour distinctive à caractère de château
- Idéalement adapté comme villa familiale exclusive ou maison multigénérationnelle avec deux unités d'habitation indépendantes
- Ascenseur desservant tous les étages
- Des plafonds exceptionnellement hauts et un impressionnant sentiment d'espace
- Deux vérandas
- Espaces de vie baignés de lumière
- Grande salle de loisirs avec de nombreuses possibilités d'utilisation
- Jardin bien entretenu avec arrosage automatique
- Pompe à chaleur air-eau (2021)
- installation photovoltaïque
- récupération d'eau de pluie
- détartreur
- poêle suédois
- Entretien et modernisation continus
- Emplacement résidentiel ensoleillé avec une grande intimité

Peut-être que c'est ici que votre nouveau chapitre commence.

Un foyer est bien plus que quatre murs.

C'est un endroit où l'on rit, où les enfants grandissent, où les amis sont les bienvenus et où des souvenirs sont créés qui durent toute une vie.

C'est exactement ce que j'ai pu vivre pendant de nombreuses années.

Je suis impatient de connaître votre histoire.

Peut-être que vous savourerez bientôt votre premier café dans mon jardin d'hiver.

Peut-être passerez-vous l'été avec votre famille dans mon jardin.

Peut-être que c'est ici que votre nouveau lieu de vie va se situer.

J'ai hâte de vous rencontrer en personne.

Laissez-vous séduire par mon charme, ma générosité et mes innombrables possibilités lors d'une visite personnelle.

L'équipe de PASSIO Immobilien AG est ravie de vous accompagner lors de cette visite spéciale.

CONTACT VISITE

Monsieur Patrick Geissbühler

E-mail : info@passio.ch

Tél. : 031 301 19 19

Mobile : 079 132 20 20

SITUATION

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



	
Transports publics	304 m
Ecole primaire	1.3 km
Commerces	418 m
Restaurants	327 m

CARACTÉRISTIQUES

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

CARACTÉRISTIQUES

Disponibilité	Immédiatement	Installations chauffage	Sol, Cheminée
Type	Villa	Etat du bien	Bon
Référence	6115373	Surface habitable	521 m²
Pièces	9	Surface terrain	995 m²
Chambres	5	Surface utile	559 m²
Sanitaires	2	Volume	1'508 m³
Année de construction	2000	Place de parc extérieure	3 inclus/-e(s)
Dernières rénovations	2023	Place de parc couverte	2 inclus/-e(s)
Type de chauffage	Pompe à chaleur air-eau		

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdoyant
- Commerces
- Gare
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Ecole primaire
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable
- Terrain de football

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin
- Banc de jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure

INTÉRIEUR

- Accès pour handicapés
- Ascenseur
- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Jardin d'hiver
- Cave
- Abri PC
- Atelier
- Salle de jeux
- Poêle suédois
- Traversant
- Avec cachet

EQUIPEMENT

- Lave-linge
- Sèche-linge
- Baignoire

- Douche

SOL

- Carrelage
- Parquet

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

VUE

- Belle vue
- Jardin
- Forêt
- Champêtre
- Champs

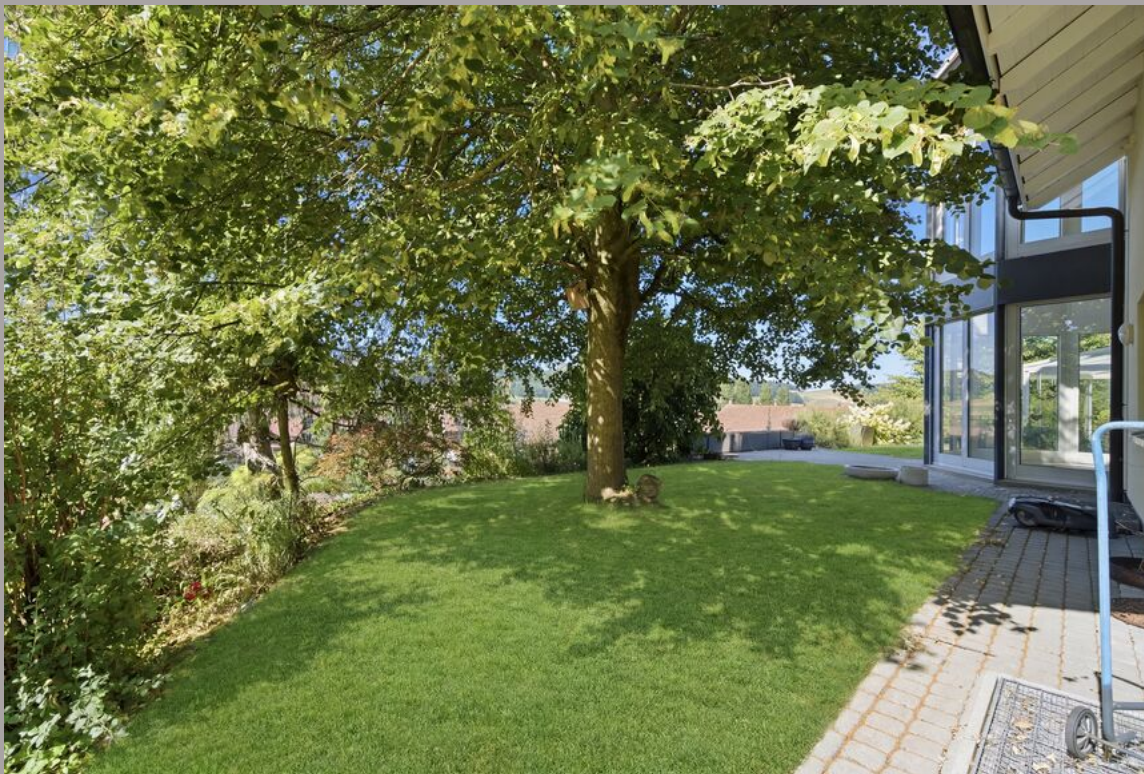
STYLE

- Maison de caractère

VUE EXTÉRIEURE











VUE INTÉRIEURE





























Rohrbach

Untergeschoss



Rohrbach

Erdgeschoss



Rohrbach
Obergeschoss

