



UNE VILLA EXCEPTIONNELLE CONÇUE POUR UNE VIE EXTRAORDINAIRE

Bergstrasse 4 | 4938 Rohrbach | Référence : 6121181

CHF 2'695'000.-

TABLE DES MATIÈRES

Page de description	3
Page situation et distances	8
Caractéristiques détaillées et commodités	9
Grandes images	11

UNE VILLA EXCEPTIONNELLE CONÇUE POUR UNE VIE EXTRAORDINAIRE

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 propriétés qui sont bien plus que de simples demeures.

Ce sont des lieux où les rêves prennent forme, où les générations se rencontrent et où chaque jour réserve une surprise.

C'est exactement qui je suis.

Je suis ravi que vous souhaitiez faire ma connaissance.

Depuis de nombreuses années, j'ai eu le privilège d'être un lieu où les gens se sentent chez eux. J'ai vu des générations grandir, j'ai été témoin d'innombrables moments inoubliables et j'ai toujours été entretenu, soigné et amélioré avec une grande attention aux détails.

Aujourd'hui, je me présente en excellent état et je suis impatient de commencer un nouveau chapitre avec des propriétaires qui apprécient l'espace, la qualité et l'intimité.

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **6121181**

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**



Située à la **Bergstrasse 4 à Rohrbach**, je bénéficie d'un cadre de vie paisible et bien entretenu, entouré de verdure et de vues panoramiques magnifiques. Ici, vous pouvez profiter du calme de la vie à la campagne tout en bénéficiant d'une excellente connectivité. Les villes de **Berne, Lucerne et Zurich** sont toutes facilement accessibles, tandis que les commerces, les écoles, les restaurants et les transports en commun ne sont qu'à quelques minutes. La pittoresque région de l'Oberaargau vous invite à profiter de promenades pittoresques, de pistes cyclables et d'innombrables occasions de renouer avec la nature.

Puis-je vous inviter à l'intérieur?

Dès le premier coup d'œil, vous réaliserez que je ne suis pas du tout ordinaire.

Mon architecture élégante, mes proportions parfaitement équilibrées et mon apparence impressionnante créent un sentiment de sophistication intemporel. Ma tour distinctive me confère une identité vraiment unique, rappelant celle d'une charmante demeure de campagne, ce qui me rend incomparable à toute autre propriété.

En entrant, vous êtes accueilli par un hall d'entrée spacieux qui crée immédiatement une sensation d'ouverture et de grandeur. De là, un élégant escalier et un ascenseur privé permettent d'accéder sans effort à tous les étages, un luxe rarement rencontré, même dans les résidences familiales les plus prestigieuses.

J'ai été conçu pour une vie généreuse.

Offrant **521 m² d'espace habitable** et environ **599 m² d'espace utilisable total**, je propose un niveau d'espace qui est devenu de plus en plus rare.

Chaque chambre a été conçue non seulement pour maximiser le nombre de mètres carrés, mais aussi pour créer une qualité de vie exceptionnelle.

De grandes fenêtres laissent entrer la lumière naturelle dans toute la maison, créant des intérieurs lumineux et accueillants qui sont à la fois élégants et chaleureux.

L'une de mes caractéristiques distinctives est ma hauteur de plafond impressionnante, qui confère à chaque pièce un remarquable sentiment d'ouverture, de luminosité et d'élégance architecturale.

Le cœur de ma maison est le salon.

C'est là que la vie se déroule.

Des dîners en famille, des célébrations joyeuses, des soirées passées entre amis ou des soirées d'hiver douillettes au coin du feu suédois: c'est dans ce cadre que se créent des souvenirs inoubliables.

Ma cuisine, magnifiquement aménagée, s'intègre parfaitement à l'espace de vie, offrant un espace généreux pour cuisiner, recevoir et passer du temps de qualité ensemble.

Après tout, ce sont ces moments partagés qui transforment une maison en un véritable foyer.

Je m'adapte à votre style de vie.

Chaque famille est unique. Chaque étape de la vie apporte de nouveaux besoins.

C'est pourquoi la polyvalence est l'une de mes plus grandes qualités.

Plusieurs chambres spacieuses et de nombreuses pièces modulables vous permettent de créer la maison qui correspond parfaitement à votre style de vie. Que vous envisagiez des chambres pour enfants, des bureaux à domicile, une bibliothèque, un studio de fitness, un atelier créatif, des chambres d'invités ou des espaces de détente, presque toutes les pièces peuvent être aménagées selon vos besoins.

Une de mes caractéristiques les plus remarquables est ma flexibilité.

Je peux servir de résidence familiale élégante ou de maison multigénérationnelle avec deux logements indépendants. La partie avant constitue une résidence principale impressionnante, tandis que la partie arrière offre un espace de vie entièrement indépendant, idéal pour les parents, les enfants adultes, les invités ou pour combiner la vie privée avec un usage professionnel.

De cette façon, je ne me contente pas de s'adapter à votre vie d'aujourd'hui, je m'adapte à vos besoins de demain.

Mes conservatoires apportent la nature à l'intérieur toute l'année.

Parmi mes nombreux points forts, il y a deux magnifiques serres.

La serre chauffée étend votre espace de vie à toutes les saisons, créant ainsi un cadre idéal pour la lecture, la détente ou simplement pour profiter du paysage en mutation.

La serre non chauffée crée une transition fluide entre l'intérieur et l'extérieur, vous permettant de profiter de chaque saison depuis le confort de votre maison.

C'est là que les matins commencent avec une tasse de café au soleil et que les soirées se terminent avec un verre de vin au coucher du soleil.

Il y a encore plus de choses en coulisses.

Mon rez-de-chaussée inférieur est bien plus qu'une simple cave.

De généreux espaces de rangement, un atelier, des locaux techniques et une impressionnante salle de loisirs offrent des possibilités rarement trouvées dans les propriétés résidentielles.

Que vous rêviez d'une salle de sport privée, d'un atelier d'artiste, d'une salle de musique, d'un cinéma maison ou d'un bureau spacieux, le choix vous appartient entièrement.

Un espace de rangement étendu garantit que la vie quotidienne reste pratique et sans effort.

Mon jardin est votre sanctuaire privé.

Au-delà de mes murs se trouve un autre monde qui attend d'être apprécié.

Mon jardin magnifiquement aménagé a été conçu avec soin pour être un lieu de détente, de divertissement et de moments précieux passés en famille et entre amis.

De vastes pelouses, des plantations matures, plusieurs espaces de détente et un système d'irrigation automatique créent un environnement extérieur où l'intimité, la tranquillité et le plaisir sont au rendez-vous.

Que vous savouriez un petit-déjeuner au soleil du matin, que vous vous détendiez en famille l'après-midi ou que vous organisiez des soirées d'été inoubliables avec des amis, ce jardin offre le décor idéal.

Je suis prêt pour l'avenir.

Mon attrait va bien au-delà de ma taille impressionnante.

Techniquement, j'ai été préparé de manière réfléchie pour la vie moderne.

Une **pompe à chaleur air-eau** contemporaine (2021), un système photovoltaïque haute performance, la récupération des eaux de pluie et un système d'adoucissement de l'eau contribuent tous à la durabilité, au confort et à la valeur à long terme.

Des investissements continus et un entretien méticuleux ont permis de maintenir le yacht en parfait état, la dernière peinture intérieure ayant été réalisée en **2023**.

Mes points forts en un coup d'œil

- Villa exclusive avec **521 m²** de surface habitable
- Approximately **599 m²** of total usable area
- Cadre paisible avec une intimité exceptionnelle
- Tour distinctive à caractère manorial
- Idéal comme résidence de luxe pour une famille ou pour une maison multigénérationnelle avec deux unités d'habitation indépendantes
- Ascenseur privé desservant chaque étage
- Hauteur impressionnante des plafonds et sensation d'espace exceptionnelle
- Deux conservatoires
- Espaces de vie lumineux
- Grande salle de loisirs avec des possibilités infinies
- Jardin magnifiquement aménagé avec arrosage automatique
- Pompe à chaleur air-eau (2021)
- système photovoltaïque
- Système de récupération des eaux de pluie
- Système d'adoucissement de l'eau
- cheminée suédoise
- Continuously maintained and modernised
- Sunny location with outstanding privacy

Peut-être est-ce là que votre prochain chapitre commence.

Une maison est bien plus que quatre murs.

C'est là où les rires emplissent les pièces, où les enfants grandissent, où les amis sont toujours les bienvenus et où des souvenirs sont créés qui durent toute une vie.

C'est le privilège que j'ai pu profiter pendant de nombreuses années.

Maintenant, j'ai hâte de faire partie de votre histoire.

Peut-être que vos matins commenceront par un café dans l'une de mes serres.

Peut-être que votre famille passera des journées d'été sans fin à profiter de mon jardin.

Peut-être que ce sera l'endroit que vous appellerez fièrement votre maison.



Venez découvrir mon charme, mon sens remarquable de l'espace et les possibilités infinies que j'ai à vous offrir lors d'une visite privée regardant.

L'équipe de PASSIO Immobilien AG est impatiente de vous accompagner dans ce voyage très spécial.

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	Etat du bien	Bon
Type	Villa	Surface habitable	521 m²
Référence	6121181	Surface habitable totale	521 m²
Pièces	9	Surface terrain	995 m²
Chambres	5	Surface nette	453 m²
Sanitaires	2	Surface utile	559 m²
Année de construction	2000	Volume	1'508 m³
Dernières rénovations	2023	Place de parc extérieure	3 inclus/-e(s)
Type de chauffage	Pompe à chaleur air-eau	Place de parc couverte	2 inclus/-e(s)
Installations chauffage	Sol, Cheminée		

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
- Champêtre
- Jardin
- Champs
- Forêt

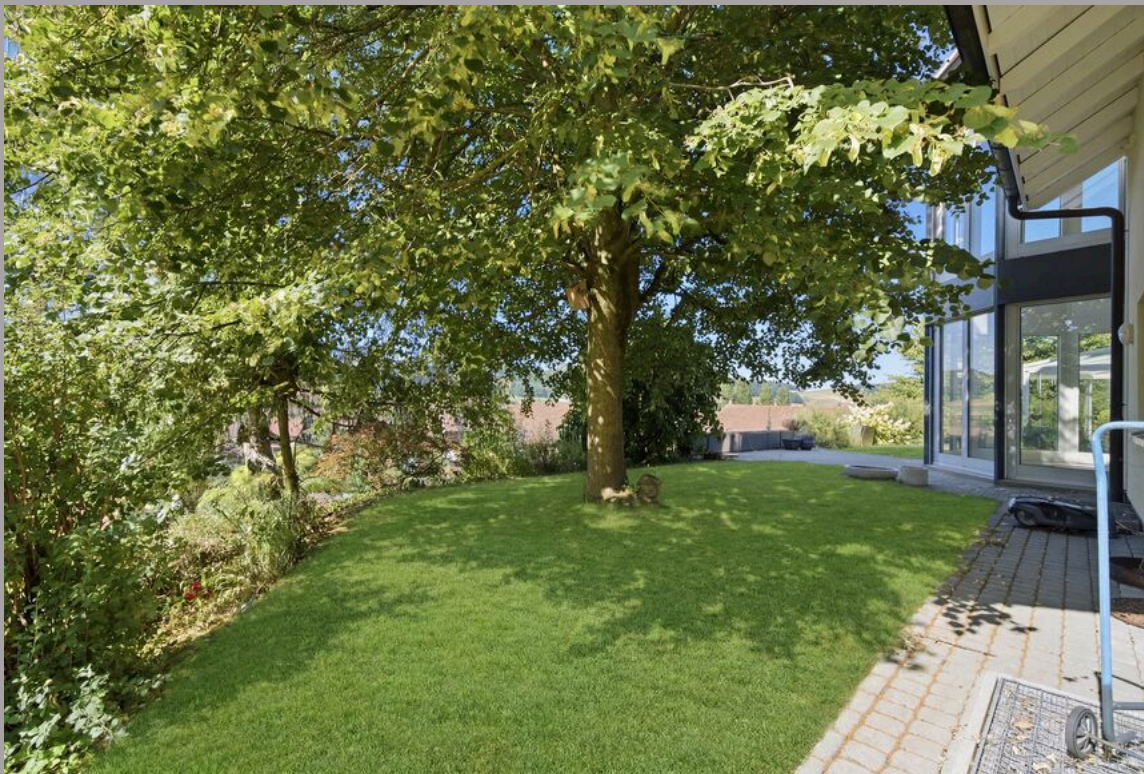
STYLE

- Maison de caractère

VUE EXTÉRIEURE



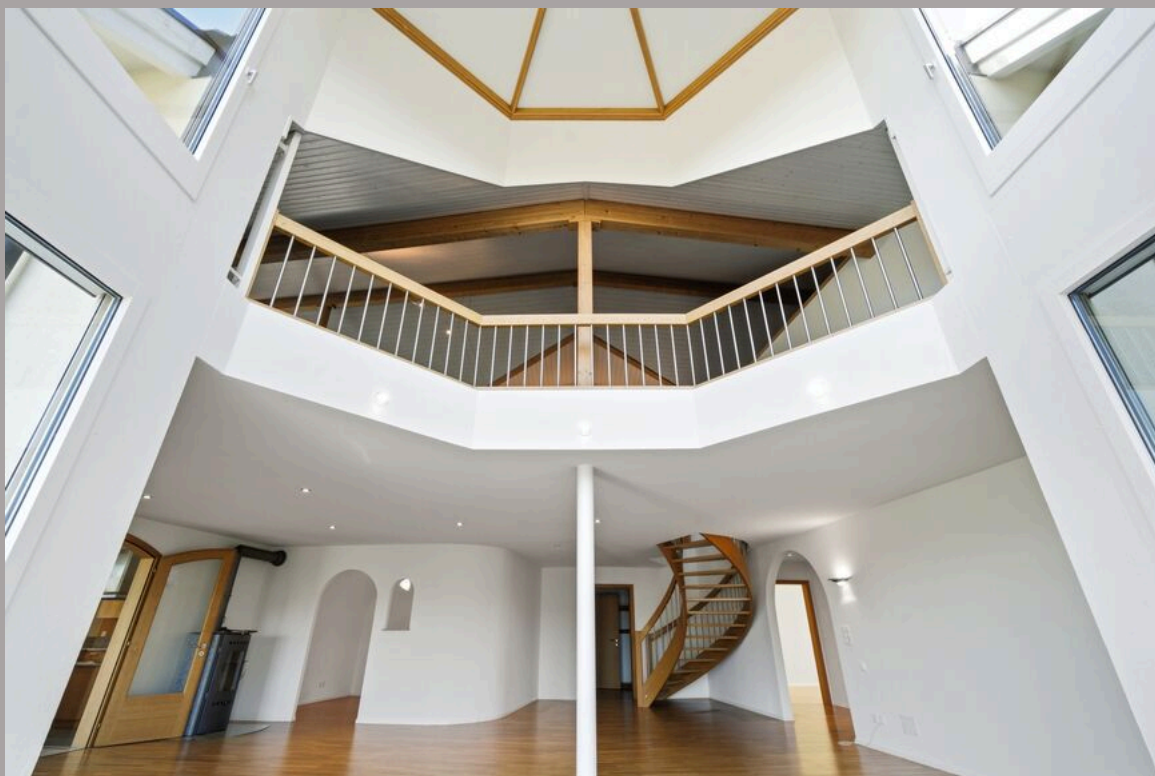






VUE INTÉRIEURE





























Rohrbach

Untergeschoss



Rohrbach

Erdgeschoss



Rohrbach
Obergeschoss

