



## **APPARTAMENTO ESCLUSIVO DI 3.5 LOCALI IN POSIZIONE PRIVILEGIATA SUL RENO**

Stauwehrain 6 | 3004 Bern | Riferimento : 6063847

**CHF 1'195'000.-**

**ELENCO**

Pagina descrittiva	3
Pagina situazione e distanze	5
Caratteristiche dettagliate e dati dell'oggetto	6
Immagini grandi	8

## APPARTAMENTO ESCLUSIVO DI 3.5 LOCALI IN POSIZIONE PRIVILEGIATA SUL RENO

CH-3004 Bern | Stauwehrain 6 | CHF 1'195'000.-



### Vivere dove Berna è più bella.

Situata direttamente sopra il fiume Aare, incastonata nel verdeggiante quartiere Felsenau, questa moderna proprietà offre un'abitazione urbana con una qualità di vita eccezionale. A pochi minuti dal centro città, qui si può godere di tranquillità, privacy e di un paesaggio naturale unico, proprio di fronte alla propria porta di casa.

L'appartamento di 3.5 locali costruito nel 2014 convince con una superficie abitabile generosa di 105 m<sup>2</sup>, un balcone di oltre 20 m<sup>2</sup> e un concetto abitativo aperto con materiali di alta qualità e un'architettura senza tempo. Grazie alle ampie vetrate, tutti gli spazi abitativi beneficiano di molta luce naturale e di una splendida vista sul verde.

Questo appartamento è rivolto a persone che apprezzano la qualità, la tranquillità e una posizione eccezionale. A pochi passi si trova il fiume Aare. Allo stesso tempo, il centro di Berna è raggiungibile in pochi minuti. Felsenau è uno dei quartieri residenziali più popolari di Berna. La vicinanza immediata al fiume, i lunghi sentieri pedonali, le zone boschive e l'eccellente infrastruttura creano una qualità di vita che è raramente disponibile in questa forma. Che si tratti di una passeggiata lungo l'Aare, di una corsa nel bosco o di una cena in città, qui si beneficia quotidianamente di brevi tragitti e di un ambiente di vita eccezionale.

L'ampio soggiorno-sala da pranzo è il cuore dell'appartamento. Le ampie vetrate lasciano entrare molta luce naturale e, insieme al pregiato parquet in

### DATI GENERALI

Riferimento: **6063847**

Tipo: **Proprietà per piani**

Disponibilità: **01.05.2027**

Locali: **3.5**

Camere: **2**

Bagno: **1**

Piano: **2° piano**

Superficie abitabile: **105 m<sup>2</sup>**

Anno costruzione: **2014**

Ultime ristrutturazioni: **2023**

Tipo di riscaldamento: **Pompa di calore aria-acqua**



rovere, creano un'atmosfera abitativa luminosa e piacevole. La cucina moderna convince con le sue linee chiare, gli elettrodomestici di alta qualità V-ZUG, il cuocipasti e il forno, oltre a offrire molto spazio di lavoro per la vita quotidiana e per le serate conviviali con gli ospiti. Il balcone di circa 21 m<sup>2</sup> amplia lo spazio abitativo in modo ideale. Che si tratti di una colazione al sole del mattino, di un bicchiere di vino la sera o di ore di relax con vista sul Reno e sulle foreste circostanti, questo spazio esterno offre una qualità di vita eccezionale.

Le tende da sole elettriche garantiscono un piacevole comfort anche nelle calde giornate estive. Entrambe le camere da letto sono molto spaziose e offrono un accesso diretto al balcone. La camera da letto principale dispone inoltre di un armadio a muro di alta qualità, realizzato su misura e con ante a specchio.

La posizione tranquilla garantisce un piacevole senso di benessere anche di notte. Il bagno spazioso dispone sia di una doccia a filo pavimento che di una comoda vasca da bagno. Una lavanderia privata con lavatrice e asciugatrice aumenta ulteriormente il comfort abitativo. Un radiatore separato garantisce asciugamani piacevolmente caldi. L'offerta di spazio è completata da un WC per gli ospiti separato.

### **evidenziare**

- Posizione residenziale molto ambita direttamente sul fiume Aare nel quartiere Felsenau molto apprezzato
- 105 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con un grande balcone di 20.7 m<sup>2</sup>
- Splendida vista sul verde
- Spazioso soggiorno e sala da pranzo con luce naturale
- Cucina di alta qualità con elettrodomestici V-ZUG
- Due camere da letto spaziose con accesso al balcone
- Bagno con doccia, vasca e lavabo privato
- Parquet in rovere affumicato negli spazi abitativi
- Pompa di calore aria-acqua ad alta efficienza energetica con riscaldamento a pavimento
- Cantina e posto auto in garage inclusi

### **Una casa che unisce in modo speciale posizione, architettura e qualità abitativa.**

Questo moderno appartamento in proprietà offre un pacchetto completo di dotazioni di alta qualità, ampi spazi e una delle zone residenziali più ambite di Berna. Un'occasione rara per chi desidera vivere a contatto con la natura senza rinunciare alla vicinanza della città.

Siamo lieti di presentarvi questa proprietà speciale di persona.  
Attendiamo con piacere il vostro contatto.



### **CONTATTO PER VISITA**

Signor Manuel Bleuer  
E-mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Cellulare : 079 132 20 20

## SITUAZIONE

CH-3004 Bern | Stauwehrain 6 | **CHF 1'195'000.-**



				
Trasporti pubblici	185 m	4 min.	4 min.	1 min.
Scuola primaria	1.37 km	42 min.	27 min.	9 min.
Negozi	698 m	14 min.	7 min.	2 min.
Ristoranti	55 m	1 min.	1 min.	-

## DATI GENERALI

CH-3004 Bern | Stauwehrain 6 | **CHF 1'195'000.-**

### DATI GENERALI

Disponibilità	<b>01.05.2027</b>	Ultime ristrutturazioni	<b>2023</b>
Tipo	<b>Proprietà per piani</b>	Tipo di riscaldamento	<b>Pompa di calore aria-acqua</b>
Riferimento	<b>6063847</b>	Impianto di riscaldamento	<b>Pavimento</b>
Locali	<b>3.5</b>	Stato dell'immobile	<b>Buono</b>
Camere	<b>2</b>	Superficie abitabile	<b>105 m<sup>2</sup></b>
Bagno	<b>1</b>	Superficie balcone	<b>21 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>2° piano</b>	Parcheggio interno	<b>1 incluso</b>
Anno costruzione	<b>2014</b>		

### CARATTERISTICHE

#### DINTORNI

- Centro città
- Fiume
- Negozi
- Strada commerciale
- Banca
- Posta
- Ristorante(i)
- Farmacia
- Stazione degli autobus
- Fermata Bus
- Fermata tram
- Scuola materna
- Scuola primaria
- Scuola secondaria
- Scuola Secondaria II
- Scuola universitaria
- Piscina pubblica
- Centro sportivo
- Sentieri per escursioni
- Pista ciclabile
- Museo
- Cinema
- Ospedale / Clinica

#### ESTERNO

- Balcone/i

#### INTERNO

- Senza elevatore
- Garage
- Cucina aperta
- WC ospiti
- Cantina
- Invetriatura tripla
- Continuato

#### DOTAZIONE

- Cucina attrezzata
- Forno
- Forno a vapore
- Lavatrice
- Asciugatrice
- Lavanderia privata
- Vasca da bagno
- Doccia

#### PAVIMENTO

- Piastrelle
- Parquet

#### LUCE DEL SOLE

- Ottimale
- Tutto il giorno

#### VISTA

- Bella vista
- Vista libera
- Fiume
- Foresta

#### STILE

- Moderno



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## VISTA ESTERIORE









**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## VISTA INTERIORE



















**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Bern

3.5-Zimmer Wohnung

