



**ATTICO ESCLUSIVO DI 4.5 LOCALI CON  
ASCENSORE, SAUNA E VASCA  
IDROMASSAGGIO**

Talstrasse 98, 3174 Thörishaus | 3098 Köniz | Riferimento : 6095015

**CHF 1'095'000.-**

## **ELENCO**

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

## ATTICO ESCLUSIVO DI 4.5 LOCALI CON ASCENSORE, SAUNA E VASCA IDROMASSAGGIO

CH-3098 Köniz | Talstrasse 98, 3174 Thörishaus | **CHF 1'095'000.-**



**Benvenuti alla Talstrasse 98 a Thörishaus – un tranquillo e accogliente comune residenziale che unisce la vita a contatto con la natura a un eccellente collegamento con Berna.** Circondato da prati, boschi e aree ricreative, qui si gode di un'atmosfera rilassata e di una posizione soleggiata. I negozi, le scuole e i mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili e rendono Thörishaus un luogo di residenza attraente per chi apprezza la tranquillità e la qualità della vita.

Permettetemi di presentarmi: un **attico** esclusivo e moderno **di 4.5 locali** che unisce perfettamente ampiezza, comfort e un'abitazione di stile. Dal mio anno di costruzione, il 2008, mi presento in uno stato di manutenzione impeccabile e vi offro una casa eccezionale su una superficie abitabile di ben 160 m<sup>2</sup>. Grazie alla mia esposizione al sole per tutto il giorno e alle ampie vetrate, si creano ambienti luminosi con un'atmosfera abitativa piacevole. Anche la mia terrazza è stata curata e valorizzata con nuove piastrelle.

Già l'arrivo è qualcosa di speciale: potete raggiungermi comodamente tramite la scala oppure in modo esclusivo con l'ascensore, che vi porta direttamente al mio appartamento.

Il cuore della casa è rappresentato dall'impressionante **soggiorno-sala da pranzo di 54,6 m<sup>2</sup>** con accogliente stufa svedese e accesso diretto alla terrazza. La cucina moderna e aperta si integra armoniosamente nell'ambiente e offre le condizioni ideali per cucinare insieme e trascorrere piacevoli momenti conviviali. L'offerta di spazi è completata da un pratico ripostiglio.

### DATI GENERALI

Riferimento: **6095015**

Tipo: **Proprietà per piani**

Disponibilità: **Da convenire**

Locali: **4.5**

Camere: **3**

Bagni: **2**

Piano: **Attico**

Superficie abitabile: **160 m<sup>2</sup>**

Anno costruzione: **2008**

Tipo di riscaldamento: **Pellet**

Impianto di riscaldamento:  
**Pavimento**



Le mie tre camere da letto luminose offrono molto spazio e privacy. Una di esse ha un accesso diretto alla terrazza, creando un rifugio davvero speciale.

Per un ulteriore comfort, dispongo di due bagni, uno con doccia e l'altro con vasca da bagno. Un altro punto forte è la mia sauna privata, che vi offre la possibilità di godervi momenti di benessere rilassante in qualsiasi momento.

Anche il mio spazio esterno mi entusiasma: l'ampia terrazza offre, grazie all'esposizione al sole per tutto il giorno, il luogo perfetto per rilassarsi. Un elegante **camino esterno (su trattativa)** e una vasca idromassaggio creano un'atmosfera unica e rendono questa zona un vero e proprio paradiso di benessere. La vegetazione curata con amore è in **parte inclusa nel prezzo di acquisto** e sottolinea il carattere esclusivo dello spazio esterno.

### **I miei punti salienti a colpo d'occhio**

- Attico moderno ed esclusivo di 4.5 locali
- 160 m<sup>2</sup> di spazio abitativo generoso
- Enorme terrazza esposta al sole tutto il giorno
- Jacuzzi e sauna privata
- **Camino esterno (negoziabile)**
- **Piantagioni esistenti parzialmente incluse**
- Ascensore con accesso diretto all'appartamento
- Ampio soggiorno/sala da pranzo di 54,6 m<sup>2</sup> con stufa svedese
- Cucina moderna a vista
- Tre camere da letto luminose, una con accesso alla terrazza
- Due bagni con doccia e vasca da bagno
- Lavanderia privata con lavatrice, asciugatrice e asciugatrice a tamburo
- Riscaldamento centralizzato a pellet con riscaldamento a pavimento confortevole
- Due posti auto adiacenti in un parcheggio coperto
- Cantina privata e stanza hobby
- Posizione tranquilla e soleggiata per la residenza

Il mio ambiente mi rende particolarmente piacevole da vivere: Thörishaus unisce la vicinanza alla natura con un'eccellente accessibilità alla città di Berna. Percorsi pedonali e ciclabili, aree ricreative e varie possibilità di svago si trovano praticamente a due passi da casa. Allo stesso tempo, si beneficia di un'ottima infrastruttura e di brevi distanze per raggiungere la città.

Sono una casa per persone che apprezzano la generosità, la privacy e il comfort abitativo esclusivo in un ambiente tranquillo.

Non vedo l'ora di conoscervi e di diventare presto la vostra nuova casa.

Convincetevi da soli e fissate oggi stesso un appuntamento per una visita.  
Siamo lieti di ricevere il suo contatto!





### **CONTATTO PER VISITA**

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

## SITUAZIONE

CH-3098 Köniz | Talstrasse 98, 3174 Thörishaus | **CHF 1'095'000.-**



				
Trasporti pubblici	205 m	5 min.	5 min.	3 min.
Scuola primaria	2.13 km	31 min.	11 min.	5 min.
Negozi	516 m	11 min.	11 min.	3 min.
Ristoranti	462 m	9 min.	9 min.	2 min.

## DATI GENERALI

CH-3098 Köniz | Talstrasse 98, 3174 Thörishaus | **CHF 1'095'000.-**

### DATI GENERALI

Disponibilità	<b>Da convenire</b>	Anno costruzione	<b>2008</b>
Tipo	<b>Proprietà per piani</b>	Tipo di riscaldamento	<b>Pellet</b>
Riferimento	<b>6095015</b>	Impianto di riscaldamento	<b>Pavimento</b>
Locali	<b>4.5</b>	Stato dell'immobile	<b>Buono</b>
Camere	<b>3</b>	Superficie abitabile	<b>160 m<sup>2</sup></b>
Bagni	<b>2</b>	Parcheggio interno	<b>2 non incluso   CHF 70'000.-</b>
Piano	<b>Attico</b>		

### CARATTERISTICHE

#### DINTORNI

- Villaggio
- Verdeggiante
- Area residenziale
- Negozi
- Stazione
- Fermata Bus
- Bambini benvenuti
- Scuola primaria

#### ESTERNO

- Terrazza sul tetto
- Calmo/tranquillo
- Jacuzzi
- Caminetto per grigliate

#### INTERNO

- Ascensore
- Cucina aperta
- Cantina
- Sgabuzzino
- Sauna
- Stufa
- Doppi vetri
- Continuato

#### DOTAZIONE

- Cucina attrezzata
- Lavatrice
- Asciugatrice
- Secomat
- Lavanderia privata
- Doccia
- Vasca da bagno

#### PAVIMENTO

- Piastrelle

LUCE DEL SOLE

- Ottimale

- Tutto il giorno



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## VISTA ESTERIORE













**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## VISTA INTERIORE





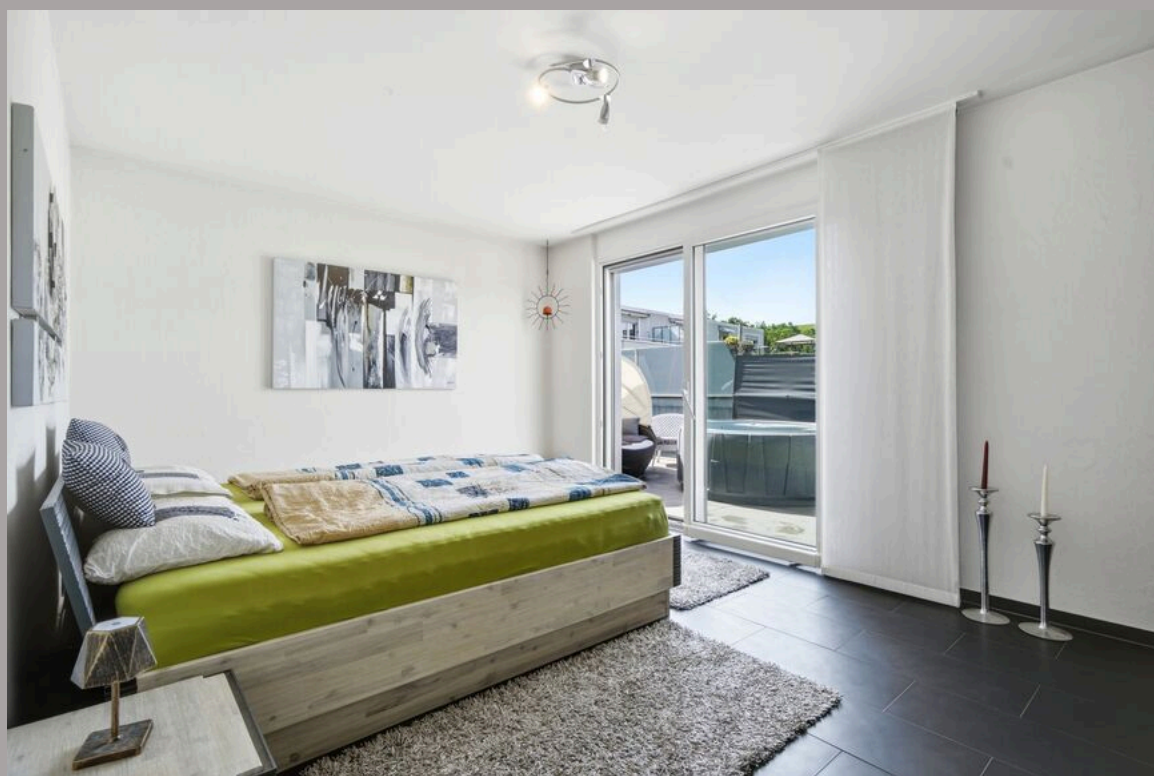


















**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

# Thörishaus

## 4.5-Zimmer Wohnung





SCHWEIZERHOF  
& PARTNER



PASSIO  
IMMOBILIEN AG

# DIE BESTE FINANZIERUNG FÜR IHRE TRAUMIMMOBILIE.

Gemeinsam mit **PASSIO Immobilien AG**  
und **Schweizerhof & Partner GmbH**  
sichern wir Ihnen die optimale Finanzierung –  
schnell, unabhängig und zu besten Konditionen.



## ÜBER 20 KREDITGEBER

Wir vergleichen für Sie die Angebote  
von über 20 Banken und Versicherungen.



## SCHNELLE PRÜFUNG

Finanzierungsanfragen prüfen wir  
schnell und unkompliziert – oft  
innerhalb von 24–48 Stunden.



## BESTER ZINS FÜR SIE

Wir verhandeln für Sie und holen  
den besten Zinssatz heraus –  
massgeschneidert auf Ihre Situation.



## PERSÖNLICH. UNABHÄNGIG. FÜR SIE DA.

Wir begleiten Sie von der ersten Anfrage  
bis zur erfolgreichen Finanzierung –  
persönlich, transparent und verlässlich.



## JETZT BERATUNG SICHERN

Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche und kostenlose  
Finanzierungsprüfung.

*Ihr Traum.  
Unsere Lösung.*

Gemeinsam für Ihre erfolgreiche Finanzierung.  
Passio Immobilien AG und Schweizerhof & Partner GmbH – Ihre starken Partner.



SCHWEIZERHOF  
& PARTNER



PASSIO  
IMMOBILIEN AG