



UNA VILLA DI LUSO CON SPAZIO PER I VOSTRI SOGNI DI VITA

Bergstrasse 4 | 4938 Rohrbach | Riferimento : 6115373

CHF 2'695'000.-

ELENCO

Pagina descrittiva	3
Pagina situazione e distanze	7
Caratteristiche dettagliate e dati dell'oggetto	8
Immagini grandi	10

UNA VILLA DI LUSSO CON SPAZIO PER I VOSTRI SOGNI DI VITA

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



Benvenuti alla Bergstrasse 4 a Rohrbach

Ci sono case e ci sono dimore che sono molto più di un semplice rifugio. Sono luoghi che offrono spazio per la visione, che uniscono le generazioni e che ispirano ogni giorno.

Sono proprio quello.

Sono felice che vogliate conoscermi.

Da molti anni sono una casa per le persone. Ho accompagnato generazioni, vissuto innumerevoli momenti felici e sono sempre stata curata, mantenuta e sviluppata con grande attenzione. Oggi mi presento in ottime condizioni e non vedo l'ora di iniziare un nuovo capitolo con persone che apprezzano la generosità, la qualità e la privacy.

La mia casa si trova in Bergstrasse 4 a Rohrbach, in un tranquillo e curato quartiere residenziale, circondata da molta vegetazione e con una vista magnifica. Qui si può godere della tranquillità della vita di campagna, pur potendo usufruire di un'eccellente accessibilità. Le città di **Berna, Lucerna e Zurigo** sono facilmente raggiungibili, mentre negozi, scuole, ristoranti e mezzi pubblici si trovano a pochi minuti di distanza. Il bellissimo paesaggio dell'Oberaarau invita a passeggiate, gite in bicicletta e a trascorrere ore di relax nella natura.

DATI GENERALI

Riferimento: **6115373**

Tipo: **Villa**

Disponibilità: **Immediata**

Locali: **9**

Camere: **5**

Bagni: **2**

Superficie abitabile: **521 m²**

Superficie utile lorda: **559 m²**

Superficie terreno: **995 m²**

Volume: **1'508 m³**

Anno costruzione: **2000**

Ultime ristrutturazioni: **2023**



Posso invitarla dentro?

Già alla prima occhiata, vi accorgerete che non sono una casa comune.

La mia architettura chiara, le proporzioni armoniose e il mio aspetto imponente mi conferiscono un'eleganza senza tempo. In particolare, la mia torre distintiva mi conferisce un carattere unico e mi fa ricordare un piccolo castello – un dettaglio architettonico che mi rende inconfondibile.

Appena varcata la soglia, sarete accolti da un ampio ingresso che vi farà immediatamente percepire l'atmosfera di apertura e di ampiezza. Da qui, potrete raggiungere comodamente tutti i piani tramite l'elegante scala o l'ascensore – un comfort che si trova raramente anche nelle case unifamiliari di lusso.

Amo la generosità.

Con **521 m² di superficie abitabile** e una **superficie totale di circa 599 m²**, offro spazio che oggi è raro da trovare.

I miei appartamenti non sono stati progettati per offrire il maggior numero possibile di metri quadri, ma per creare un'alta qualità di vita. Le ampie vetrate lasciano entrare la luce del giorno e creano un'atmosfera abitativa luminosa e accogliente.

Un'atmosfera abitativa davvero speciale è creata dai miei soffitti eccezionalmente alti. Conferiscono agli ambienti un'impressionante ampiezza e sottolineano la generosità dell'intero concetto abitativo. Ogni stanza respira libertà, luce ed eleganza.

Il mio cuore batte nel salotto.

Qui si svolge la vita.

Cene in famiglia, feste allegre, lunghe conversazioni con gli amici o serate invernali davanti al camino svedese: questo è il tipo di momenti per cui è stato progettato questo soggiorno.

La mia cucina si integra armoniosamente nel concetto abitativo e offre molto spazio per cucinare, gustare e stare insieme. Perché spesso sono proprio questi momenti condivisi a trasformare una casa in una vera e propria casa.

Mi adatto alla sua vita.

Ogni famiglia è diversa. Ogni situazione di vita cambia.

Ed è proprio per questo che sono straordinariamente versatile.

Diverse camere da letto e numerose stanze flessibili offrono infinite possibilità. Che si tratti di una camera dei bambini, di un ufficio domestico, di una biblioteca, di una palestra, di uno studio d'artista, di una stanza per gli ospiti o di un rifugio personale, quasi ogni stanza può essere adattata alle vostre esigenze individuali.

Una delle mie più grandi peculiarità è la mia flessibilità.

Posso essere utilizzata come villa di famiglia rappresentativa oppure come **casa multigenerazionale con due unità abitative indipendenti**. La parte anteriore è perfetta come villa principale esclusiva, mentre la parte posteriore della casa costituisce un'unità abitativa indipendente, ideale per genitori, figli adulti, ospiti o per unire la vita privata e professionale.

In questo modo, non solo mi adatto alla vostra vita di oggi, ma anche alle vostre esigenze di domani.

I miei giardini invernali – vivere la natura tutto l'anno.

Tra i miei punti salienti ci sono due serre invernali.

La serra riscaldata estende lo spazio abitativo durante tutto l'anno e crea un luogo meraviglioso per leggere, rilassarsi o godersi il tempo libero.

La serra invernale non riscaldata unisce armoniosamente l'interno e l'esterno e vi permette di vivere ogni stagione da vicino.

Qui la giornata inizia con una tazza di caffè al sole del mattino e termina con un bicchiere di vino al tramonto.

Dietro le quinte ho molto da offrire.

Il mio seminterrato è molto più di un semplice scantinato.

Spaziose cantine, un laboratorio, locali tecnici e un impressionante locale hobby offrono opportunità che si trovano raramente.

Che si tratti di una palestra, di uno studio, di una sala da musica, di un home cinema o di un ufficio spazioso, decidete voi come utilizzare questo spazio.

A questo si aggiunge molto spazio di stivaggio, che rende la vita quotidiana più piacevole e più semplice.

Il vostro giardino – la vostra oasi privata di benessere.

C'è molto da scoprire anche al di fuori delle mie mura.

Il mio giardino curato con amore offre spazio per rilassarsi, giocare e godersi il tempo.

Spazi verdi generosi, piante curate, diverse aree di seduta e un sistema di irrigazione automatico creano un'area esterna in cui la privacy e il relax sono al centro dell'attenzione.

Qui si possono gustare tranquille colazioni al sole del mattino, rilassanti pomeriggi in famiglia o piacevoli serate estive con gli amici.

Penso anche al domani.

Non è solo la mia altezza a convincere.

Sono anche tecnicamente ben preparato per il futuro.

Una **pompa di calore aria-acqua moderna (2021)**, un impianto fotovoltaico ad alta efficienza, l'utilizzo di acqua piovana e un impianto di decalcificazione garantiscono sostenibilità, comfort e un valore duraturo nel tempo.

Sono stato costantemente investito e curato con grande attenzione. Gli ultimi lavori di pittura nel 2023 sottolineano il mio eccellente stato.

I miei punti salienti a colpo d'occhio

- Villa esclusiva con **521 m² di superficie abitabile**
- Superficie totale di circa **599 m²**
- Terreno tranquillo con molta privacy
- Torre imponente con carattere simile a quello di un castello
- Ideale come villa esclusiva per famiglie o come casa multigenerazionale con due unità abitative indipendenti
- Ascensore per tutti i piani
- Soffitti eccezionalmente alti e sensazione di spazio impressionante
- Due serre invernali
- Spazi abitativi inondati di luce
- Spaziosa stanza hobby con molteplici possibilità di utilizzo
- Giardino curato con irrigazione automatica
- Pompa di calore aria-acqua (2021)
- impianto fotovoltaico
- raccolta dell'acqua piovana
- impianto di decalcificazione
- stufa svedese
- Costantemente curato e modernizzato
- Posizione soleggiata con molta privacy

Forse è qui che inizia il vostro nuovo capitolo.

Una casa è molto più di quattro mura.

È un luogo dove si ride, dove i bambini crescono, dove gli amici sono i benvenuti e dove si creano ricordi che durano una vita.

Ho avuto la fortuna di viverlo per molti anni.

Ora non vedo l'ora di conoscere anche la vostra storia.

Forse presto vi godrete il vostro primo caffè nel mio giardino d'inverno.

Forse trascorrerete l'estate con la vostra famiglia nel mio giardino.

Forse è proprio qui che si svilupperà il vostro nuovo centro di interesse.

Non vedo l'ora di conoscerla di persona.

Lasciatevi affascinare dal mio fascino, dalla mia generosità e dalle mie innumerevoli possibilità durante una visita personale.

Il team di PASSIO Immobilien AG è lieto di accompagnarvi in questo tour speciale.

CONTATTO PER VISITA

Signor Patrick Geissbühler

E-mail : info@passio.ch

Tel. : 031 301 19 19

Cellulare : 079 132 20 20

SITUAZIONE

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



	
Trasporti pubblici	304 m
Scuola primaria	1.3 km
Negozi	418 m
Ristoranti	327 m

DATI GENERALI

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

DATI GENERALI

Disponibilità	Immediata	Impianti di riscaldamento	Pavimento, Camino
Tipo	Villa	Stato dell'immobile	Buono
Riferimento	6115373	Superficie abitabile	521 m²
Locali	9	Superficie terreno	995 m²
Camere	5	Superficie utile lorda	559 m²
Bagni	2	Volume	1'508 m³
Anno costruzione	2000	Parcheggio esterno	3 incluso
Ultime ristrutturazioni	2023	Posto auto coperto	2 incluso
Tipo di riscaldamento	Pompa di calore aria-acqua		

CARATTERISTICHE

DINTORNI

- Villaggio
- Verdeggiante
- Negozi
- Stazione
- Fermata Bus
- Bambini benvenuti
- Scuola primaria
- Sentieri per escursioni
- Pista ciclabile
- Campo da calcio

ESTERNO

- Balcone/i
- Terrazza/e
- Giardino
- Area relax in giardino
- Calmo/tranquillo
- Vegetazione

INTERNO

- Accesso persone disabili
- Ascensore
- Cucina aperta
- WC ospiti
- Giardino d'inverno
- Cantina
- Rifugio anti-atomico
- Laboratorio
- Sala giochi
- Stufa
- Continuato
- Con stile

DOTAZIONE

- Lavatrice
- Vasca da bagno
- Doccia
- Asciugatrice

PAVIMENTO

- Piastrelle
- Parquet

LUCE DEL SOLE

- Ottimale
- Tutto il giorno

VISTA

- Bella vista
- Giardino
- Foresta
- Rurale
- Campi

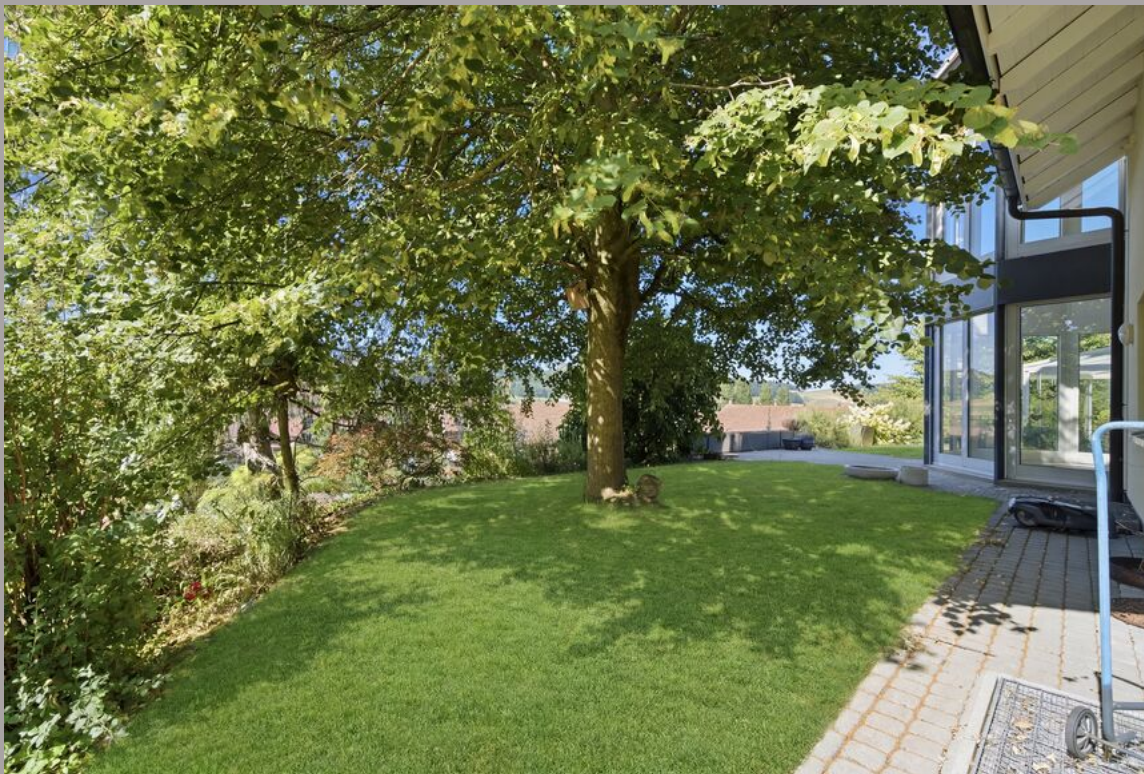
STILE

- Casa caratteristica

VISTA ESTERIORE











VISTA INTERIORE





























Rohrbach

Untergeschoss



Rohrbach

Erdgeschoss



Rohrbach
Obergeschoss

