



UNA VILLA ECCEZIONALE PROGETTATA PER UNA VITA STRAORDINARIA

Bergstrasse 4 | 4938 Rohrbach | Riferimento : 6121181

CHF 2'695'000.-

ELENCO

Pagina descrittiva	3
Pagina situazione e distanze	8
Caratteristiche dettagliate e dati dell'oggetto	9
Immagini grandi	11

UNA VILLA ECCEZIONALE PROGETTATA PER UNA VITA STRAORDINARIA

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



Benvenuti a Bergstrasse 4 a Rohrbach

Ci sono case... e poi ci sono le tenute, che sono molto più di una semplice abitazione.

Sono luoghi dove i sogni prendono forma, le generazioni si incontrano e ogni giorno offre qualcosa di veramente speciale.

È esattamente chi sono.

Sono felice che vogliate conoscermi.

Per molti anni, ho avuto il privilegio di essere un luogo che le persone chiamano casa. Ho assistito alla crescita di generazioni, ho celebrato innumerevoli momenti indimenticabili e sono sempre stato mantenuto, curato e migliorato con grande attenzione ai dettagli.

Oggi, mi presento in condizioni eccezionali e non vedo l'ora di iniziare un nuovo capitolo con proprietari che apprezzano lo spazio, la qualità e la privacy.

DATI GENERALI

Riferimento: **6121181**

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**



Situata in **Bergstrasse 4 a Rohrbach**, la mia casa gode di un ambiente residenziale tranquillo e ben curato, circondata da vegetazione e da splendide viste panoramiche. Qui potrete godervi la tranquillità della vita di campagna senza rinunciare a un'eccellente connessione con il mondo esterno. Le città di **Berna, Lucerna e Zurigo** sono facilmente raggiungibili, mentre negozi, scuole, ristoranti e mezzi pubblici si trovano a pochi minuti di distanza. La pittoresca regione dell'Oberaargau offre infinite opportunità per passeggiate panoramiche, percorsi ciclistici e per riconnettersi con la natura.

Posso invitarla dentro?

Al primo sguardo, vi accorgerete che io non sono affatto ordinaria.

La mia elegante architettura, le proporzioni perfettamente bilanciate e l'aspetto imponente creano un senso di raffinatezza senza tempo. La mia torre distintiva mi conferisce un'identità unica, che ricorda quella di una graziosa dimora di campagna, rendendomi un immobile davvero unico.

Appena si entra, si viene accolti da un ampio ingresso che crea immediatamente un senso di apertura e grandiosità. Da qui, una scalinata elegante e un ascensore privato offrono un accesso senza sforzo a tutti i piani – un lusso che si trova raramente, anche nelle residenze familiari più prestigiose.

Io sono stato progettato per una vita generosa.

Offrendo **521 m² di spazio abitativo** e circa **599 m² di superficie totale utilizzabile**, fornisco un livello di spaziosità che è diventato sempre più raro.

Ogni stanza è stata progettata non solo per massimizzare i metri quadri, ma anche per creare una qualità di vita eccezionale.

Le ampie finestre permettono alla luce naturale di illuminare l'intera casa, creando interni luminosi e accoglienti che si distinguono per eleganza e calore.

Una delle mie caratteristiche distintive è l'altezza impressionante del soffitto, che conferisce a ogni stanza un notevole senso di apertura, luminosità ed eleganza architettonica.

Il cuore della mia casa è la zona giorno.

This is where life unfolds.

Cene in famiglia, feste gioiose, serate passate con gli amici o accoglienti serate invernali accanto al camino svedese: è in questo contesto che si creano ricordi indimenticabili.

La mia cucina, arredata con gusto, si integra perfettamente con la zona living, offrendo ampi spazi per cucinare, intrattenere gli ospiti e trascorrere del tempo insieme in modo significativo.

Dopotutto, sono questi momenti condivisi che trasformano una casa in una vera e propria casa.

Io mi adatterò al vostro stile di vita.

Ogni famiglia è unica. Ogni fase della vita porta con sé nuove esigenze.

Ecco perché la versatilità è una delle mie più grandi qualità.

Diverse camere spaziose e numerose stanze flessibili vi permettono di creare la casa che meglio si adatta al vostro stile di vita. Che si tratti di camere per i bambini, uffici domestici, una biblioteca, uno studio per il fitness, un atelier creativo, una stanza per gli ospiti o un rifugio tranquillo, quasi ogni stanza può essere adattata alle vostre esigenze individuali.

Una delle mie caratteristiche più notevoli è la mia flessibilità.

Posso fungere da elegante residenza familiare o da casa multigenerazionale con due unità abitative indipendenti. La parte anteriore costituisce un'imponente residenza principale, mentre la sezione posteriore offre uno spazio abitativo completamente autonomo, ideale per genitori, figli adulti, ospiti o per combinare la vita privata con l'uso professionale.

In questo modo, non solo mi adatto alla tua vita di oggi, ma cresco insieme alle tue esigenze di domani.

I miei conservatori portano la natura in casa tutto l'anno.

Tra i miei tanti punti di forza ci sono due bellissimi serre.

La serra riscaldata estende il vostro spazio abitativo in ogni stagione, creando l'ambiente ideale per leggere, rilassarsi o semplicemente godersi il paesaggio in continua evoluzione.

La serra non riscaldata crea una transizione senza soluzione di continuità tra interno ed esterno, permettendovi di vivere ogni stagione comodamente da casa.

Qui le mattine iniziano con una tazza di caffè al sole e le serate finiscono con un bicchiere di vino al tramonto.

C'è ancora di più dietro le quinte.

Il mio piano terra inferiore è molto più di un semplice seminterrato.

Spazi di stoccaggio generosi, un laboratorio, locali di servizio e un'impressionante stanza hobby offrono possibilità che raramente si trovano nelle proprietà residenziali.

Che si tratti di una palestra privata, di uno studio per artisti, di una sala musicale, di un home cinema o di un ufficio spazioso, la scelta è interamente vostra.

L'ampio spazio di stoccaggio garantisce che la vita quotidiana rimanga pratica e senza complicazioni.

Il mio giardino è il vostro santuario privato.

Al di là delle mie mura si trova un altro mondo che aspetta di essere goduto.

Il mio giardino splendidamente curato è stato progettato con cura per essere un luogo in cui rilassarsi, intrattenersi e trascorrere preziosi momenti con la famiglia e gli amici.

Prati ampi, vegetazione matura, diverse aree salotto e un sistema di irrigazione automatica creano un ambiente esterno dove la privacy, la tranquillità e il piacere si fondono naturalmente.

Che siate a colazione al sole del mattino, a rilassarvi con la famiglia nel pomeriggio o a organizzare indimenticabili

serate estive con gli amici, questo giardino offre lo scenario perfetto.

Sono pronto per il futuro.

Il mio fascino va ben oltre le mie dimensioni impressionanti.

Tecnicamente, sono stato preparato con cura per la vita moderna.

Una **pompa di calore aria-acqua** contemporanea (2021), un sistema fotovoltaico ad alte prestazioni, la raccolta di acqua piovana e un sistema di addolcimento dell'acqua contribuiscono tutti alla sostenibilità, al comfort e al valore a lungo termine.

L'investimento continuo e la manutenzione meticolosa hanno garantito che io rimanga in condizioni eccellenti, con la più recente tinteggiatura degli interni completata nel **2023**.

I miei punti salienti a colpo d'occhio

- Villa esclusiva con **521 m²** di superficie abitabile
- Approximately **599 m²** of total usable area
- Ambiente tranquillo con privacy eccezionale
- Torre distintiva con carattere simile a quello di una dimora nobiliare
- Ideale come residenza di lusso per famiglie o per case multigenerazionali con due unità abitative indipendenti
- Ascensore privato che serve ogni piano
- Altezza del soffitto impressionante e sensazione di spazio eccezionale
- Due serre
- Aree living illuminate
- Spaziosa stanza hobby con infinite possibilità
- Giardino splendidamente curato con irrigazione automatica
- Pompa di calore aria-acqua (2021)
- fotovoltaico
- Sistema di raccolta dell'acqua piovana
- Sistema di addolcimento dell'acqua
- camino svedese
- Continuamente mantenuto e modernizzato
- Posizione soleggiata con privacy eccezionale

Forse è qui che inizia il vostro prossimo capitolo.

Una casa è molto più di quattro muri.

È un luogo dove le risate riempiono le stanze, i bambini crescono, gli amici sono sempre i benvenuti e si creano ricordi che durano una vita intera.

Questo è il privilegio che ho goduto per molti anni.

Ora, non vedo l'ora di diventare parte della vostra storia.

Forse le vostre mattine inizieranno con un caffè in una delle mie serre.

Forse la vostra famiglia trascorrerà infinite giornate estive a godersi il mio giardino.

Forse questo diventerà il luogo che chiamerete con orgoglio casa vostra.

Vieni a scoprire il mio fascino, il mio straordinario senso dello spazio e le infinite possibilità che ho da offrire durante

un soggiorno privatovisione.

Il team di PASSIO Immobilien AG non vede l'ora di accompagnarvi in questo viaggio molto 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	6121181	Superficie abitabile	521 m²
Locali	9	Superficie abitabile lorda	521 m²
Camere	5	Superficie terreno	995 m²
Bagni	2	Superficie netta	453 m²
Anno costruzione	2000	Superficie utile lorda	559 m²
Ultime ristrutturazioni	2023	Volume	1'508 m³
Tipo di riscaldamento	Pompa di calore aria-acqua	Parcheggio esterno	3 incluso
		Posto auto coperto	2 incluso

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

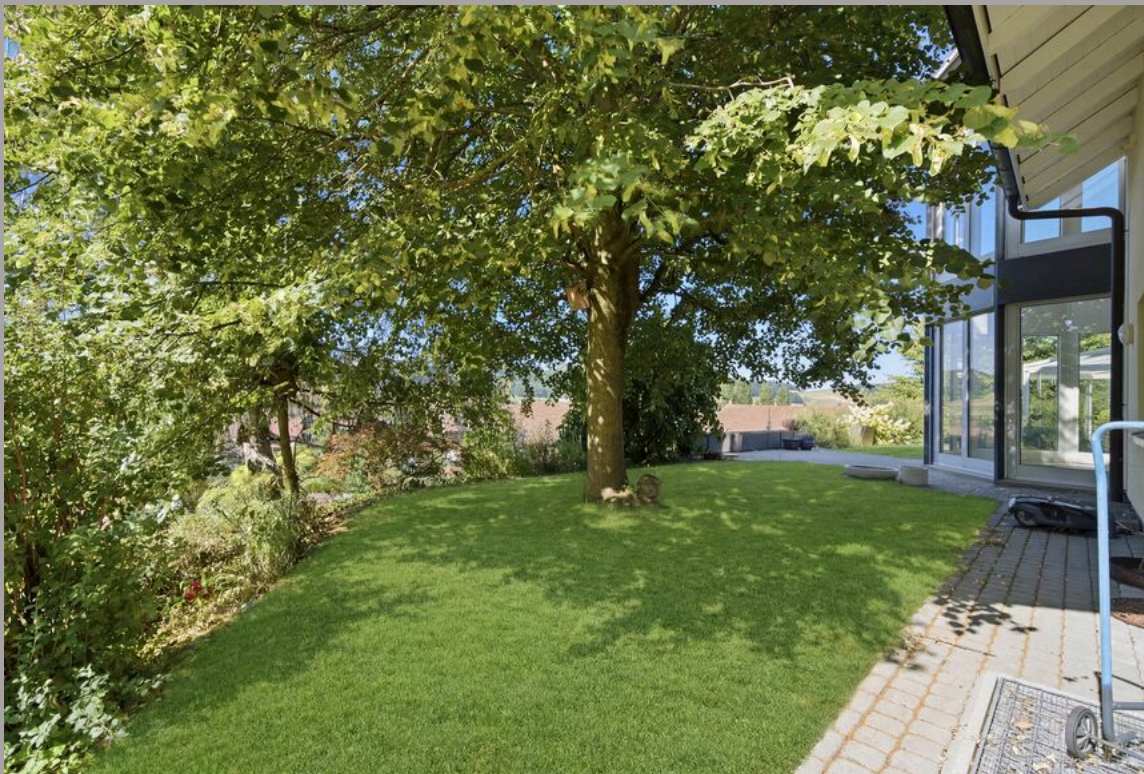
STILE

- Casa caratteristica

VISTA ESTERIORE



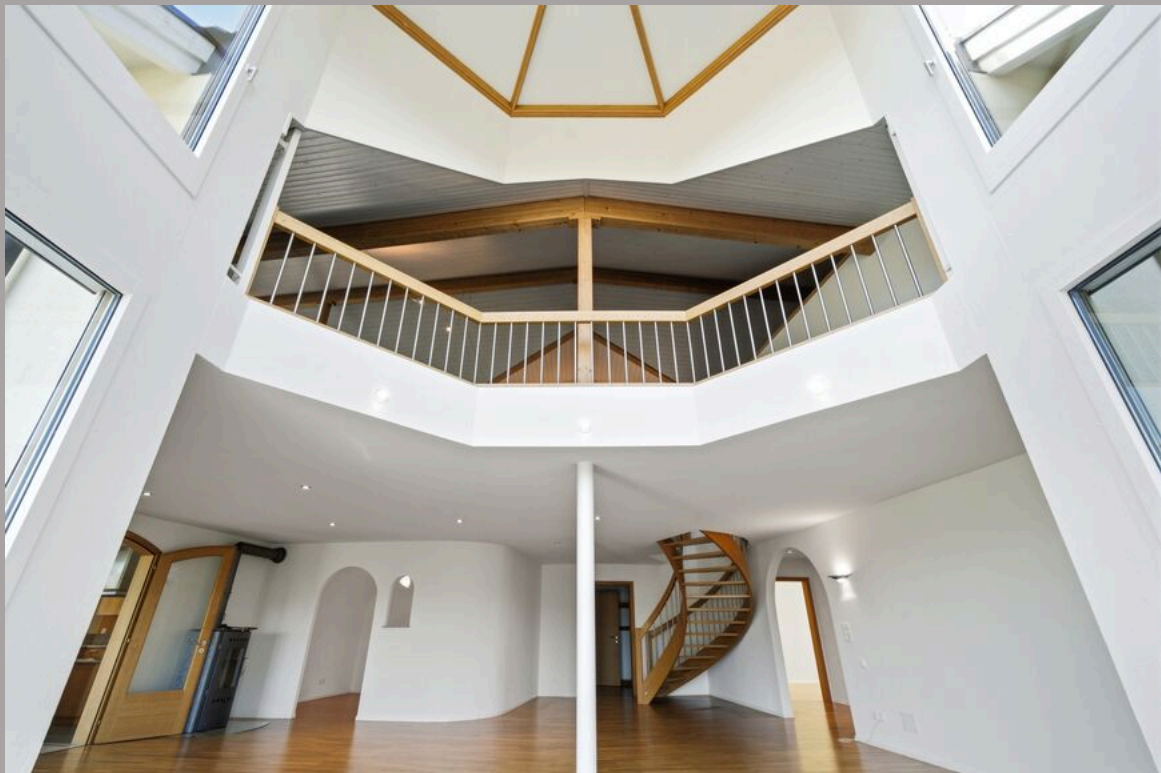






VISTA INTERIORE













This is NOT an interior redesign. This is ONLY virtual staging.
 Preserve every architectural detail exactly as photographed.
 The architecture must remain pixel-identical to the original image. Only add furniture and décor.

















Rohrbach

Untergeschoss



Rohrbach

Erdgeschoss



Rohrbach
Obergeschoss

