



BELLISSIMO 4.5-CAMERA CASA CON PISCINA E VISTA SULLE ALPI

Moränenweg 1 | 4522 Rüttenen | Riferimento : 6030639

CHF 845'000.-

ELENCO

Pagina descrittiva	3
Pagina situazione e distanze	5
Caratteristiche dettagliate e dati dell'oggetto	6
Immagini grandi	7

BELLISSIMO 4.5-CAMERA CASA CON PISCINA E VISTA SULLE ALPI

CH-4522 Rüttenen | Moränenweg 1 | **CHF 845'000.-**



Sono stato costruito nel 1973, ma nel corso degli anni sono stato costantemente curato, modernizzato e mantenuto con grande attenzione. Oggi mi presento come un'abitazione affascinante per famiglie che apprezzano un'abitazione spaziosa, un bellissimo spazio esterno e un'alta qualità di vita.

Sono particolarmente orgogliosa del mio vero e proprio paradiso in giardino. Qui vi aspetta una piscina riscaldata, una casetta da giardino ben curata, diversi posti a sedere accoglienti, un camino da giardino e molto spazio verde per giocare, rilassarsi e godersi il tempo. Che si tratti di una festa in famiglia, di una serata con grigliata o di un tranquillo pomeriggio in piscina, il mio spazio esterno offre un posto adatto a ogni occasione.

Appena entrate nel mio piano terra, vi accoglierò con un ampio ingresso. Su questo livello ho anche una spaziosa officina o area commerciale con un bagno adiacente. Questa zona è versatile e può essere utilizzata in vari modi, ad esempio come spazio per artigiani amatoriali, per liberi professionisti o come ulteriore spazio di stoccaggio. Questa zona è completata da un'ampia lavanderia con lavatrice e asciugatrice, da un locale anti-radiazioni e da un locale caldaia e stoccaggio.

Un piano più in alto si trova la mia zona abitativa vera e propria. Qui vi aspetta un ampio soggiorno e sala da pranzo inondati di luce, con un accogliente camino come cuore della stanza. Le grandi finestre assicurano molta luce diurna e offrono una bella vista sulle Alpi. Adiacente si trova il mio ampio giardino d'inverno riscaldata, che offre ulteriore spazio abitativo in ogni stagione e che offre anch'esso una vista mozzafiato.

La mia cucina moderna e ben attrezzata è separata dalla zona giorno e offre

DATI GENERALI

Riferimento: **6030639**

Tipo: **Villetta singola**

Disponibilità: **Immediata**

Locali: **4.5**

Camere: **3**

Bagni: **2**

Superficie abitabile: **176 m²**

Superficie utile lorda: **263 m²**

Superficie terreno: **654 m²**

Volume: **1'140 m³**

Anno costruzione: **1973**

Ultime ristrutturazioni: **2024**



molto spazio per cucinare e gustare i pasti. Inoltre, ho tre camere da letto spaziose, un bagno per gli ospiti e un bagno con doccia.

Anche negli anni passati sono state costantemente investite somme per il mio mantenimento:

- 2010: lavori di pittura in soggiorno, tapparelle per il giardino d'inverno e vari altri lavori
- 2011: Nuovo tetto piano per la casetta da giardino, nuove finestre per il laboratorio e altri miglioramenti
- 2012: rifacimento del pavimento del parcheggio, installazione di riscaldamento a gas, nuovo boiler, nuova porta del giardino
- 2013: Rinnovamento del bagno e del WC
- 2015: Nuovi apparecchi per lavare e asciugare
- 2016: Isolamento e ristrutturazione del soffitto del pavimento galleggiante
- 2017: Nuove pareti e soffitti nella zona giorno, nuova cucina, nuova illuminazione e nuove porte
- 2018: Nuova ispezione del tetto
- 2020: sostituzione delle barriere di protezione visiva lato nord
- 2021: sostituzione delle barriere di protezione visiva lato est
- 2022: Lavori di pittura per la casa del giardino
- 2023: Riverniciatura della facciata e lavori di lattoneria
- 2024: lavori di pittura corridoio e lavanderia
- 2024: Nuova pompa per piscina

Per i vostri veicoli sono a disposizione due posti auto in garage e fino a tre posti auto esterni, già compresi nel prezzo di vendita.

Si noti che mi trovo in un contesto di diritto di costruzione. La durata attuale è fino al 30.12.2070, l'importo annuale del diritto di costruzione è di CHF 2'630.-.

Convinca se stesso e fissi un appuntamento per la visita oggi stesso.
Ci auguriamo di potervi contattare!

CONTATTO PER VISITA

Signor Simon Schweizerhof

E-mail : info@passio.ch

Tel. : 031 301 19 19

Cellulare : 079 132 20 20

SITUAZIONE

CH-4522 Rüttenen | Moränenweg 1 | **CHF 845'000.-**



				
Trasporti pubblici	238 m	6 min.	6 min.	2 min.
Scuola primaria	295 m	6 min.	6 min.	2 min.
Negozi	250 m	5 min.	5 min.	2 min.
Ristoranti	241 m	5 min.	5 min.	2 min.

DATI GENERALI

CH-4522 Rüttenen | Moränenweg 1 | **CHF 845'000.-**

DATI GENERALI

Disponibilità	Immediata	Stato dell'immobile	Buono
Tipo	Villetta singola	Superficie abitabile	176 m²
Riferimento	6030639	Superficie abitabile lorda	176 m²
Locali	4.5	Superficie terreno	654 m²
Camere	3	Superficie netta	153 m²
Bagni	2	Superficie utile lorda	263 m²
Anno costruzione	1973	Volume	1'140 m³
Ultime ristrutturazioni	2024	Parcheggio interno	2 incluso
Tipo di riscaldamento	Gas	Parcheggio esterno	3 incluso
Impianto di riscaldamento	Radiatore		

CARATTERISTICHE

DINTORNI

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

INTERNO

- Cucina aperta
- WC ospiti
- Giardino d'inverno
- Invetriatura tripla
- Continuato

DOTAZIONE

- Cucina attrezzata
- Lavatrice
- Asciugatrice
- Doccia
- Vasca da bagno

LUCE DEL SOLE

- Ottimale



PASSIO
IMMOBILIEN AG

VISTA ESTERIORE















VISTA INTERIORE



























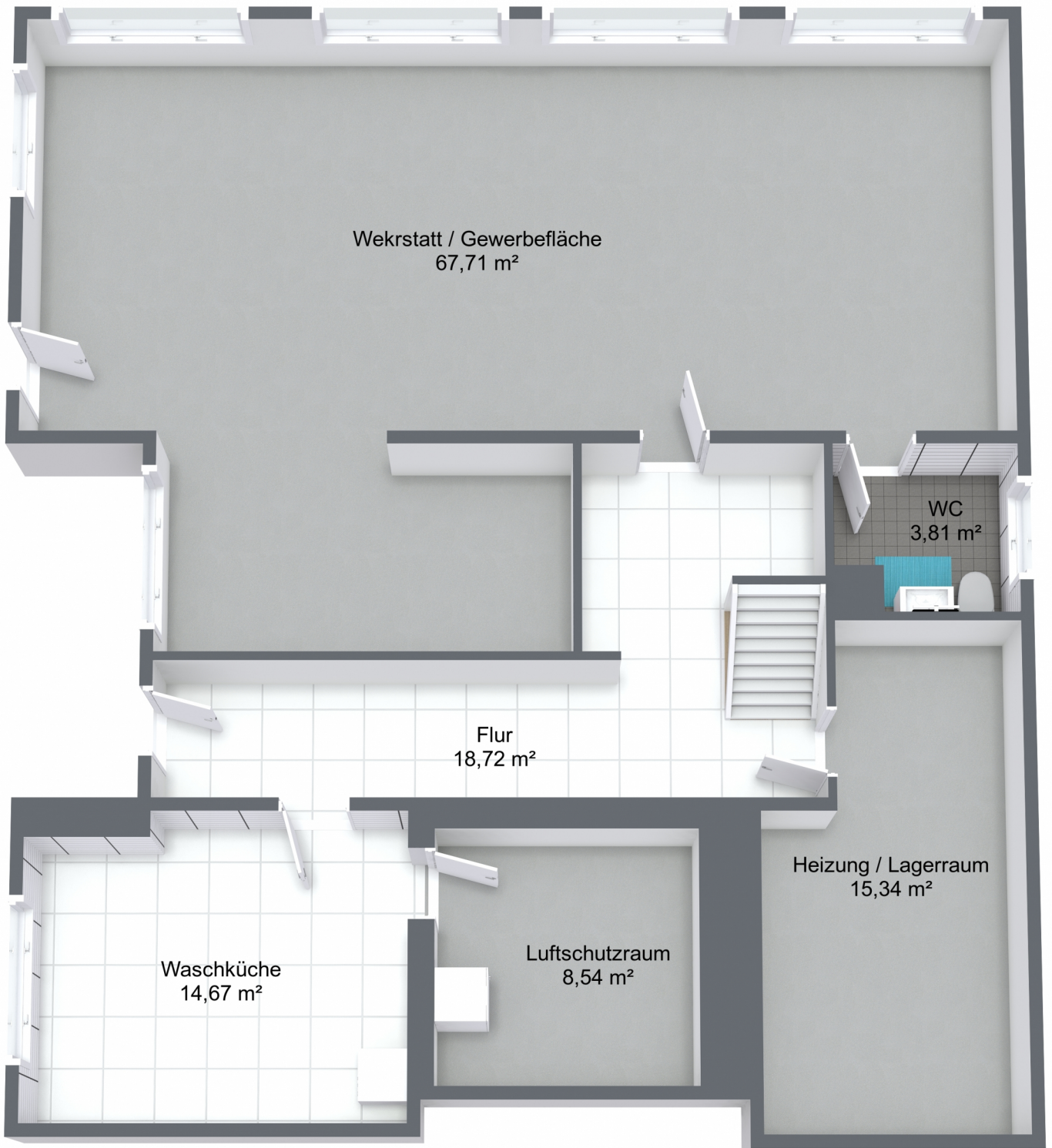




PASSIO
IMMOBILIEN AG

Rüttenen

Erdgeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Rüttenen Obergeschoss





SCHWEIZERHOF
& PARTNER



PASSIO
IMMOBILIEN AG

BANKGEPRÜFT. FINANZIERBAR. FÜR SIE.

Diese Immobilie wurde bereits
von unseren Finanzierungsexperten
geprüft und ist wie folgt **finanzierbar**.



4.5-ZIMMER EINFAMILIENHAUS
Moränenweg 1, 4522 Rüttenen

Referenz: 5668124

BANKGEPRÜFT*

*je nach Bonität



BANKGEPRÜFT

Diese Immobilie wurde von
über 20 Kreditgebern
geprüft und als finanzierbar
eingestuft.



SCHNELLE PRÜFUNG

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



BESTER ZINS FÜR SIE

Wir vergleichen für Sie
und holen den besten
Zinssatz heraus – mass-
geschneidert auf Ihre
Situation.



LASSEN SIE SICH JETZT PERSÖNLICH BERATEN.

Wir begleiten Sie von der ersten Anfrage bis zur erfolgreichen Finanzierung.

*Ihr Traum.
Unsere Lösung.*

Gemeinsam für Ihre erfolgreiche Finanzierung.

Passio Immobilien AG und Schweizerhof & Partner GmbH – Ihre starken Partner.



SCHWEIZERHOF
& PARTNER



PASSIO
IMMOBILIEN AG



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

