



## **ACCOGLIENTE CASA INDIPENDENTE DI 6,5 LOCALI CON VERANDA E GIARDINO IDILLIACO**

Breitfeldstrasse 4 | 3252 Worben | Riferimento : 5965073

**CHF 795'000.-**

**ELENCO**

Pagina descrittiva	3
Pagina situazione e distanze	6
Caratteristiche dettagliate e dati dell'oggetto	7
Immagini grandi	9

## ACCOGLIENTE CASA INDIPENDENTE DI 6,5 LOCALI CON VERANDA E GIARDINO IDILLIACO

CH-3252 Worben | Breitfeldstrasse 4 | CHF 795'000.-



Questa bella casa unifamiliare di 6,5 locali a Worben si trova in una posizione tranquilla e adatta alle famiglie. L'ambiente è ideale per i bambini e offre un'atmosfera abitativa piacevole con infrastrutture raggiungibili a piedi e un buon collegamento con i paesi e le città circostanti.

La proprietà è stata mantenuta costantemente e si presenta in ottime condizioni. Da sottolineare il grande giardino con diversi posti a sedere, che offre molto spazio per il tempo libero, il relax e il gioco con i bambini.

### Distribuzione degli spazi

#### seminterrato

- Due garage con un posto auto ciascuno
- Una camera da letto o un ufficio
- Vasto corridoio
- sala macchine
- deposito
- Bagno con doccia

#### piano terra

### DATI GENERALI

Riferimento: **5965073**

Tipo: **Villetta singola**

Disponibilità: **01.10.2026**

Locali: **6.5**

Camere: **5**

Bagni: **2**

Superficie abitabile: **159 m<sup>2</sup>**

Superficie utile lorda: **197 m<sup>2</sup>**

Superficie terreno: **494 m<sup>2</sup>**

Volume: **696 m<sup>3</sup>**

Anno costruzione: **1960**

Ultime ristrutturazioni: **2024**



- Ingresso
- Ingresso multifunzionale
- soggiorno
- Sala da pranzo separata
- Cucina ben attrezzata
- Accesso diretto alla veranda e al giardino
- Bagno con vasca da bagno

#### **piano superiore**

- Tre camere da letto spaziose
- Sottotetto / Cantina

#### **Esterno**

- Grande giardino con molta vegetazione
- Diversi posti a sedere per rilassarsi
- Vasto portico
- Ideale per famiglie e bambini

#### **parcheggio**

- **2 posti auto in garage inclusi nel prezzo di vendita**
- **3 posti auto esterni inclusi nel prezzo di vendita**

#### **Condizioni e aggiornamenti**

- Proprietà mantenuta e curata
- 2013: Nuovo frigorifero, nuove finestre, lavori elettrici, sostituzione lavabo bagno
- 2014: lavori elettrici in camera UG e Tableau, ristrutturazione parete esterna e scarico acqua dal tetto, isolamento interno camera UG
- 2015: Riscaldatore di riserva
- 2017: tubazione di scolo e dintorni, sostituzione di riscaldamento e elettrico
- 2023: GEAK, sostituzione dell'impianto elettrico interno, nuovo scaldabagno
- 2024: Ristrutturazione del quadro di distribuzione e dell'impianto elettrico interno, rinnovo della terrazza/veranda (piastrelle, fughe, impermeabilizzazione)

#### **Punti salienti della posizione**

- Quartiere residenziale tranquillo e adatto alle famiglie
- Infrastrutture a pochi passi
- Buona accessibilità
- Ambiente abitativo piacevole con molto verde

Questa casa unifamiliare offre molto spazio, una suddivisione degli spazi ben pensata e un ampio spazio esterno – ideale per le famiglie che cercano una casa ben curata in una posizione tranquilla ma ben collegata.

Convinca se stesso e fissi un appuntamento per la visita oggi stesso.

Ci auguriamo di potervi contattare!

**CONTATTO PER VISITA**

Signor Patrick Geissbühler

E-mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)

Tel. : 031 301 19 19

Cellulare : 079 132 20 20

## SITUAZIONE

CH-3252 Worben | Breitfeldstrasse 4 | **CHF 795'000.-**



				
Trasporti pubblici	38 m	1 min.	1 min.	-
Scuola primaria	1.63 km	25 min.	7 min.	3 min.
Negozi	94 m	1 min.	1 min.	-
Ristoranti	174 m	3 min.	3 min.	1 min.

## DATI GENERALI

CH-3252 Worben | Breitfeldstrasse 4 | **CHF 795'000.-**

### DATI GENERALI

Disponibilità	<b>01.10.2026</b>	Stato dell'immobile	<b>Buono</b>
Tipo	<b>Villetta singola</b>	Superficie abitabile	<b>159 m<sup>2</sup></b>
Riferimento	<b>5965073</b>	Superficie abitabile lorda	<b>159 m<sup>2</sup></b>
Locali	<b>6.5</b>	Superficie terreno	<b>494 m<sup>2</sup></b>
Camere	<b>5</b>	Superficie netta	<b>139 m<sup>2</sup></b>
Bagni	<b>2</b>	Superficie utile lorda	<b>197 m<sup>2</sup></b>
Anno costruzione	<b>1960</b>	Volume	<b>696 m<sup>3</sup></b>
Ultime ristrutturazioni	<b>2024</b>	Parcheggi	<b>Sì, obbligatorio</b>
Tipo di riscaldamento	<b>Nafta</b>	Parcheggio interno	<b>2 incluso</b>
Impianto di riscaldamento	<b>Radiatore</b>	Parcheggio esterno	<b>3 incluso</b>

### CARATTERISTICHE

#### DINTORNI

- Villaggio
- Negozi
- Entrata/uscita autostrada
- Verdeggiante
- Fermata Bus
- Bambini benvenuti

#### ESTERNO

- Terrazza/e
- Area relax in giardino
- Parcheggio
- Giardino
- Calmo/tranquillo
- Garage

#### INTERNO

- Cucina abitabile
- Cantina
- Invetriatura tripla
- Dispensa
- Sgabuzzino
- Continuato

#### DOTAZIONE

- Cucina arredata
- Vasca da bagno
- Doccia
- Connessioni per la colonna lava-asciuga

PAVIMENTO

- Piastrelle
- Laminato

STATO

- Buono

LUCE DEL SOLE

- Ottimale

VISTA

- Rurale

## VISTA ESTERIORE













## VISTA INTERIORE



























**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Worben

Untergeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## Worben

### Erdgeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Worben

Obergeschoss

