



VENDESI

CH-3436 Zollbrück, Riebelberghöhe 443

Proprietà da sogno nel cuore dell'Emmental

CHF 2'800'000.-



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Elenco

Descrizione	3
Dati generali	5
Caratteristiche	6
Immagini	8
Contatto	39



Descrizione

Sogni un paradiso in mezzo alla dolce campagna dell'Emmental?

Ami i prati verdi, i boschi, la tranquillità e la vista panoramica, ma anche il comfort abitativo moderno e la sostenibilità secondo il principio Minergie?

Benvenuti al Riebelberg: qui inizia il vostro paradiso personale!

Creare la propria abitazione secondo i propri desideri: che si tratti di una grande casa di famiglia, di un progetto per più generazioni o di una combinazione di abitazione, lavoro e creatività. Atelier, laboratorio o stanza per terapie? Tutto è possibile!

Nonostante la posizione idilliaca, siete perfettamente collegati: in soli 5 minuti siete a Zollbrück, in 10 minuti a Langnau.

Descrizione dell'appartamento n. 1 (4 camere da letto)

Piano terra

Entrée con guardaroba (18 m²)

- **Cucina moderna e aperta e zona pranzo con accesso alla terrazza (39,5 m²)**
- **Soggiorno luminoso con camino (45 m²)**
- **Bagno con doccia, lavatrice e asciugatrice (8 m²)**
- **Camera 1 (14 m²)**
- **Vestibolo/ripostiglio con armadi a muro (13,5 m²)**

- **Laboratorio con accesso al piano interrato (26 m²)**
- **Terrazza (112,5 m²)**

Piano superiore

- Scalone elegante
- Grande e luminosa galleria con accesso al portico sud (47 m²)
- Camera 2 con accesso al portico (22,5 m²)
- Camera 3 con accesso al portico (23 m²)
- Portico sud 8 m², portico nord 8 m²
- Camera 4 (31,5 m²)
- Grande bagno con vasca e doccia (21 m²)
- Vestibolo con accesso all'appartamento 2 (10,5 m²)

Piano inferiore

(accesso tramite scala esterna o tramite appartamento 1)

- Vestibolo (6,5 m²)
- Grande zona giorno e pranzo con cucina e accesso al portico (105 m²)
- Portico (9,5 m²)
- Bagno con doccia (7,5 m²)
- Camera 5 (22,5 m²)
- Camera 6 (23 m²)
- Galleria (17 m²)
- Soppalco (34,5 m²)

Piano interrato

- Cantina con riscaldamento a pellet, silo e aspirapolvere centralizzato (40 m²)
- Spazio multifunzionale (23 m²)
- Spazio multifunzionale con depurazione dell'acqua (16,5 m²)
- Spazio multifunzionale con ascensore (89 m²)

Parzelle 631: 2'000 m² zona agricola (edificio abitativo) – valore ufficiale CHF 841'900

- **Parzella 1637:** 1'822 m² bosco – valore ufficiale CHF 420
- **Parzella 1888:** 3'589 m² zona agricola (campo, prato, pascolo) – valore ufficiale CHF 4'880

Investimenti degli ultimi due anni

- **Nuovi armadi a muro nelle camere da letto e nell'ingresso**
- **Ascensore per persone e merci fino a 500 kg**
- **Depurazione dell'acqua con osmosi inversa e collegamento fino al piano interrato dell'acquario**
- **Laghetto per pesci (90'000 litri) con acqua di sorgente e aerazione**
- **Carport per trattore e rimorchio**
- **Parcheggi aggiuntivi sulla strada (fino a 20 posti auto)**
- **Stalle adatte agli animali:**

- **Stalla per 15 capre (pavimento protetto dal radon)**
- **Abbeveratoi antigelo**
- **Pollaio per 10 galline e 4 anatre**
- **20 pollai per conigli di razza media**
- **4 prati di pascolo, tutti adatti al passaggio di trattori**
- **Più di 20 alberi piantati di recente (castagno, melo, pero, prugno, cotogno, pesco, albicocco)**
- **Alberi da frutto: melo tedesco Lederapfel (varietà rara), Jonathan, rosa di Berna, Gravensteiner, mela campanula, pero Williams**
- **2 noci e 1 nocciolo**

Un luogo dove arrivare – e restare

Questa proprietà unisce natura, tranquillità e qualità abitativa al massimo livello. Qui troverete spazio per i vostri sogni, la famiglia, gli animali e la creatività, in una delle più belle regioni dell'Emmental.

Scoprite il meraviglioso spazio esterno: <https://tour.giraffe360.com/aussenbereichparadiesemmental>

Siete entusiasti e volete saperne di più?

Saremo lieti di ricevere la vostra richiesta tramite il modulo o via e-mail (con tutti i dati). Saremo lieti di mettervi a disposizione materiale fotografico dettagliato e un tour virtuale degli interni.

Wymobilien – Marcel Wyss, Kirchberg + Langnau

Dati generali

Disponibilità	Da convenire	Impianto di riscaldamento	Pavimento
Tipo	Casa	Zona edificabile	Landw.
Riferimento	ParadiesEmmental	Stato dell'immobile	Nuovo
Locali	9	Standing	Elevato
Camere	6	Superficie abitabile	~ 509 m²
Bagni	3	Superficie terreno	~ 7411 m²
Numero servizi	3	Superficie utile lorda	~ 866 m²
Anno costruzione	2006	Volume	~ 2244 m³
Ultime ristrutturazioni	2024	Superficie terrazza	~ 112.5 m²
Appartamenti	2	Superficie balcone	~ 25.5 m²
Numero totale di piani	3	Parcheggi	Sì, obbligatorio
Tipo di riscaldamento	Pellet		

Prezzo dell'oggetto	CHF 2'800'000.-
Numero posti auto	
1x Interno (incl.)	
10x Esterno (incl.)	
Imposta comunale	1.85 %

Comodità

Dintorni

- > Verdeggiante
- > Senza nebbia
- > Sentieri per escursioni
- > Pista ciclabile

Esterno

- > Balcone/i
- > Terrazza/e
- > Giardino
- > Uso esclusivo del giardino
- > Area relax in giardino
- > Calmo/tranquillo
- > Vegetazione
- > Stagno
- > Recinzione
- > Dépendance
- > Fienile
- > Posteggio coperto
- > Parcheggio per visitatori
- > Caminetto per grigliate
- > Accesso al livello

Interno

- > Cucina aperta
- > Cantina
- > Solaio
- > Sgabuzzino
- > Laboratorio
- > Locale bricolage
- > Sala giochi
- > Armadio a muro
- > addolcitore di acqua
- > Camino decorativo
- > Invetriatura tripla
- > Luminoso
- > Lucernaio
- > Luce naturale
- > Mezzanino
- > Travi a vista
- > Con stile

Dotazione

- > Cucina attrezzata
- > Isola in cucina
- > Vetroceramica
- > Fornello a induzione
- > Forno
- > Forno a vapore
- > Frigorifero
- > Lavastoviglie
- > Lavatrice
- > Asciugatrice
- > Doccia
- > Vasca da bagno
- > Videocitofono
- > Aspirazione centrale
- > Ventilazione controllata

Pavimento

- > Piastrelle
- > Parquet

Stato

- > Molto buono
- > Ripresa in condizione attuale

Esposizione

- > Sud
- > Ovest

Vista

- > Vista imperdibile
- > Panoramico
- > Senza vis-à-vis
- > Rurale
- > Campi
- > Foresta

Stile

> Casa caratteristica

Standard di costruzione

> Minergie®

Vista interiore



Die traumhafte Küche

Vista esteriore



Von der Küche direkt auf die Terrasse

Vista interiore



Lichtdurchflutete 'Stube'



Das Cheminée darf nicht fehlen



Grosse Galerie/Wohnraum mit Ausgang auf die Laube (Süd)



Was für ein Ausblick



Wohnen / Kochen / Essen Whg 2





Laube mit schönem Weitblick

Vista esteriore





Stall (Schafe, Ziegen,...)

Vista interiore





Vista esteriore



Blick vom Schafstall auf den Teich



Hühnerstall

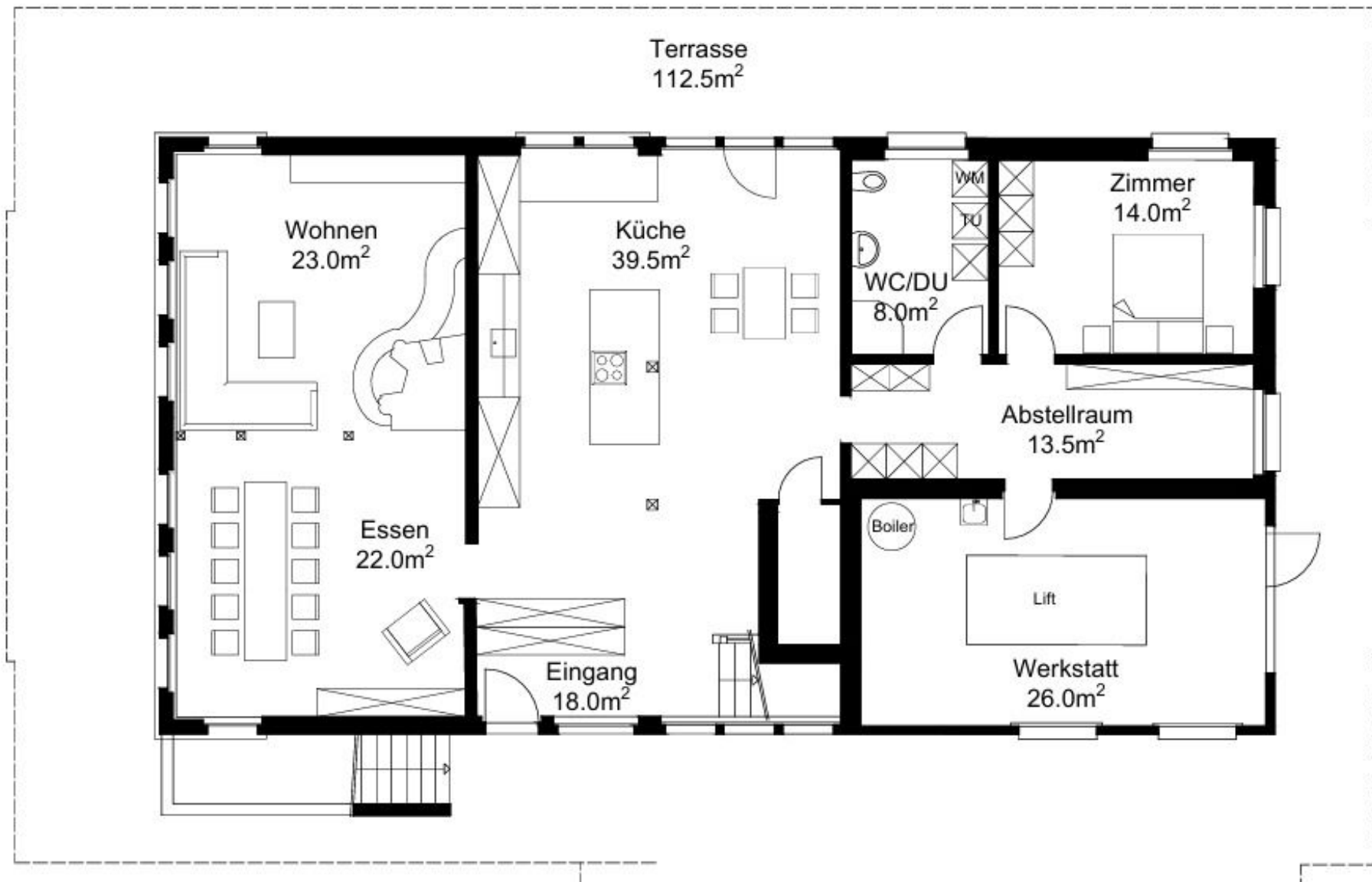


Kaninchenstall

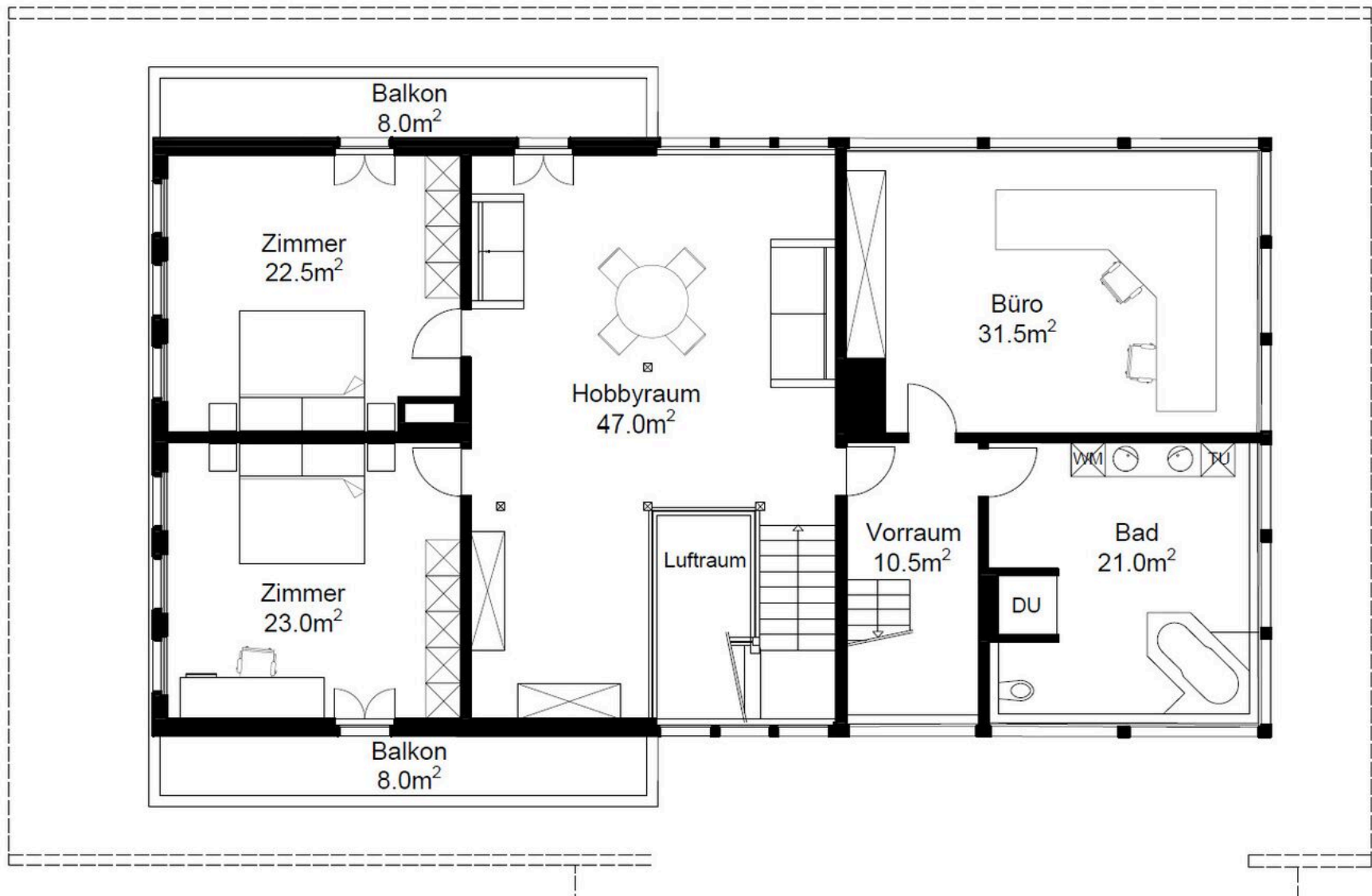


Viele Parkplätze

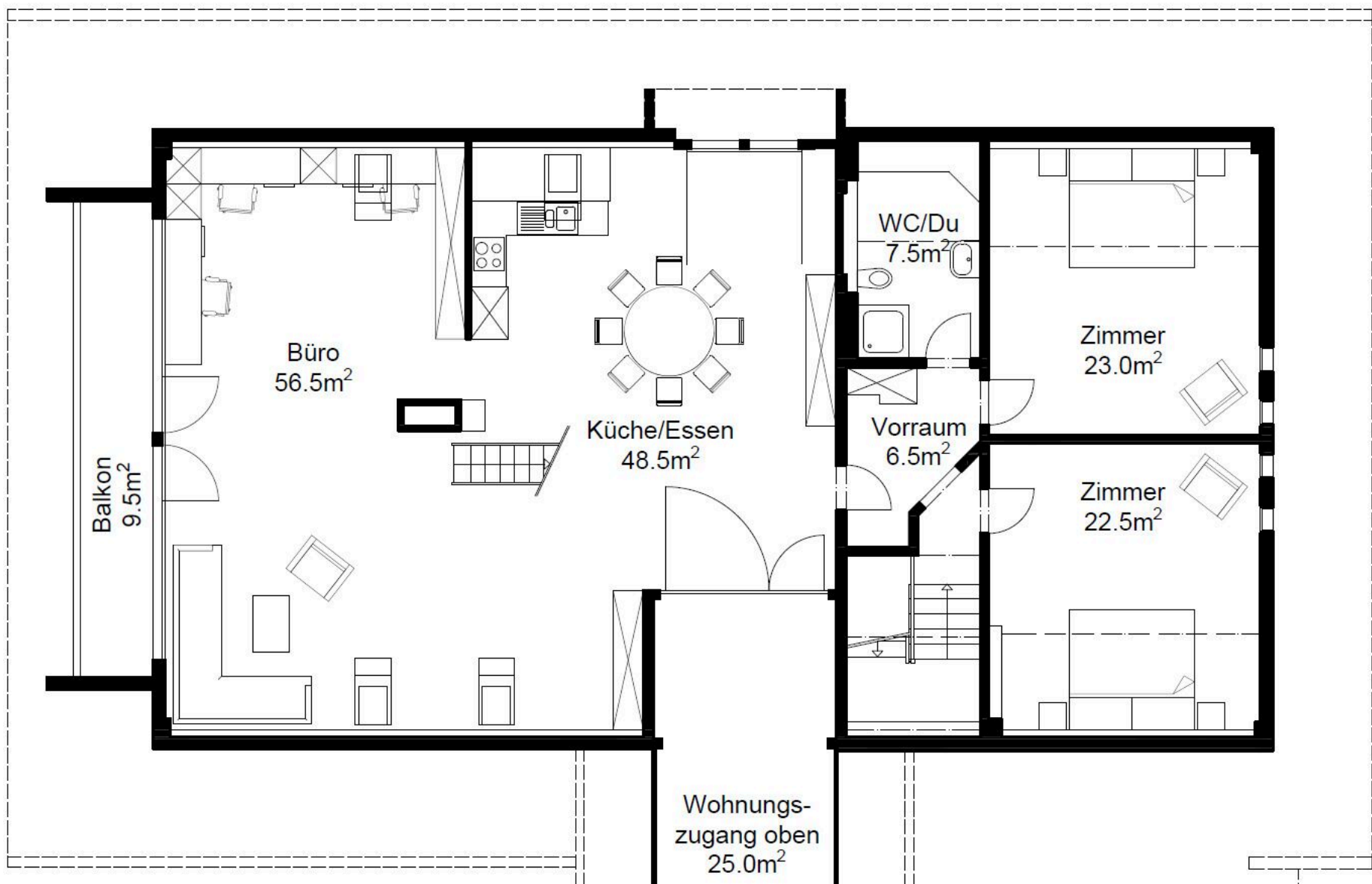
Piano



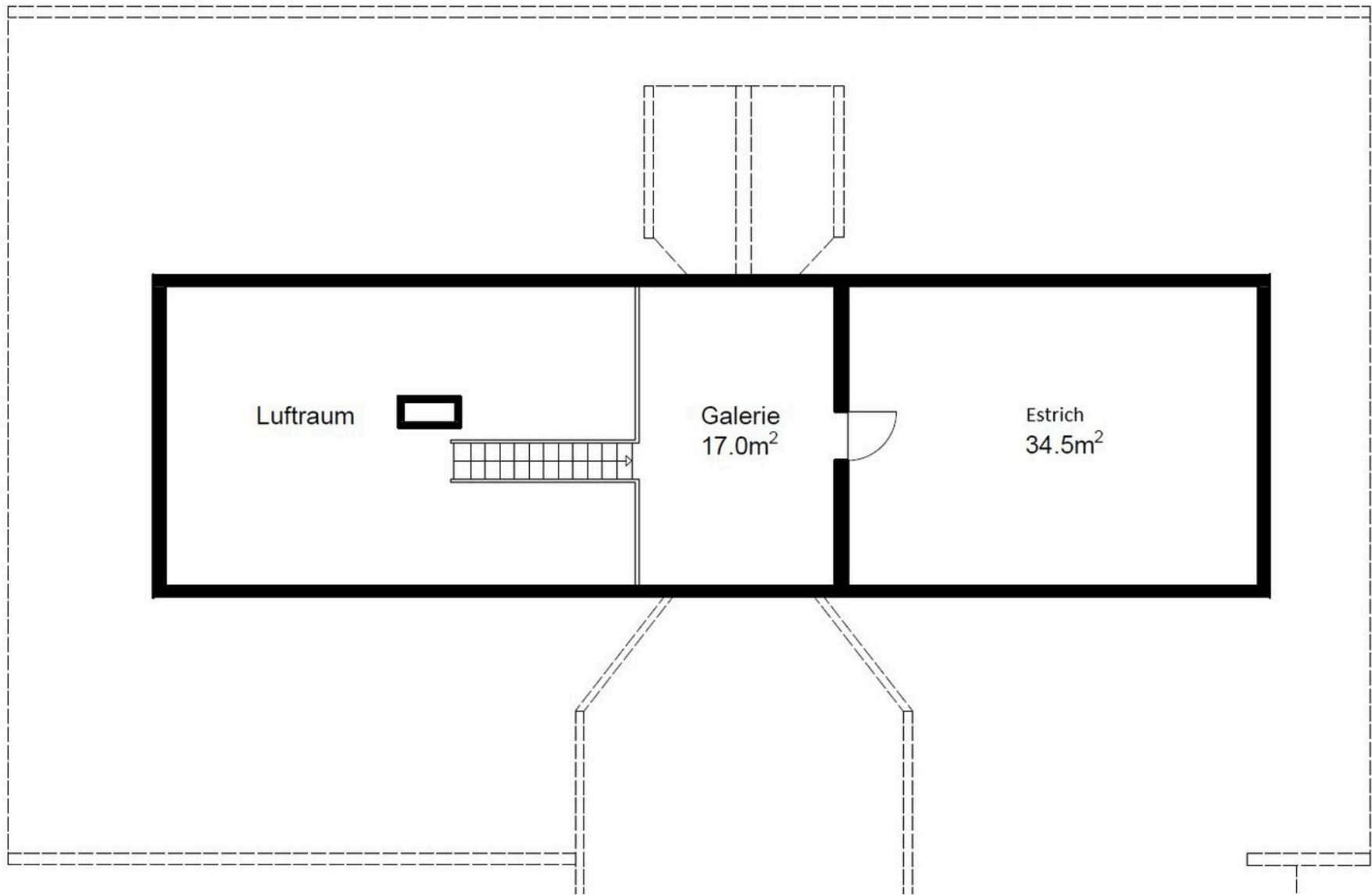
Erdgeschoss Whg 1



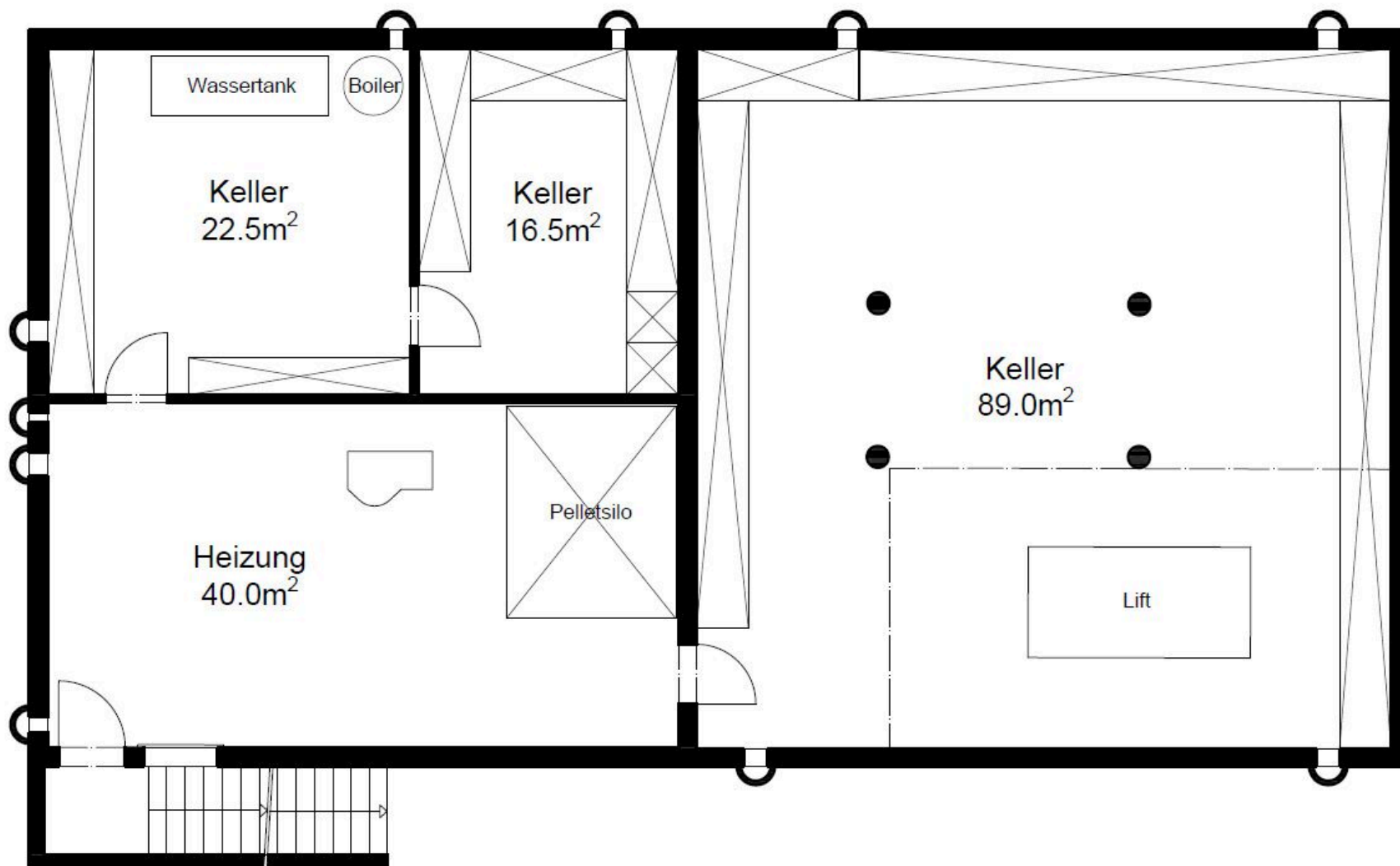
Obergeschoss Whg 1



Wohnen/Essen/Kochen Whg 2

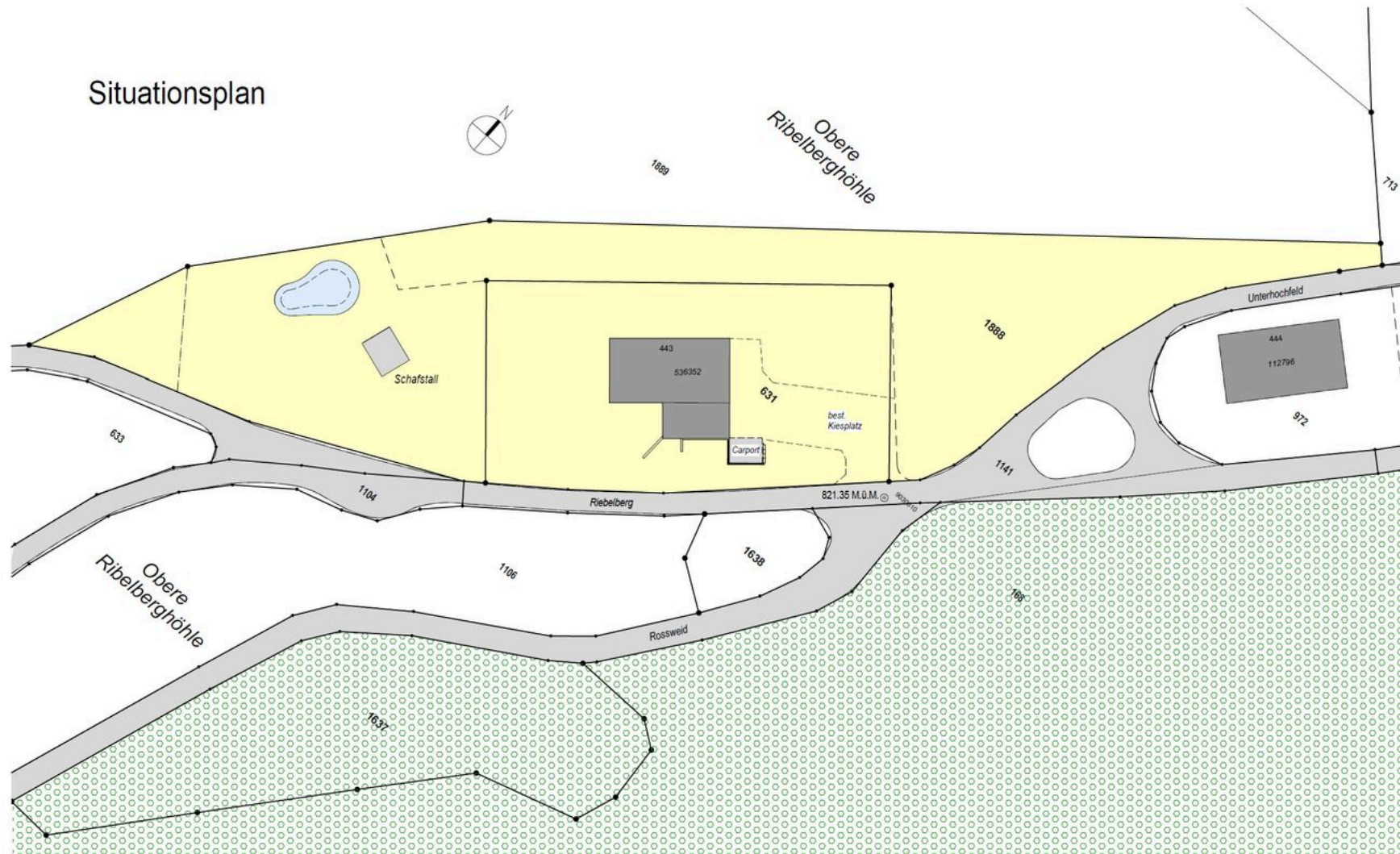


Luftraum/Galerie/Estrich Whg 2



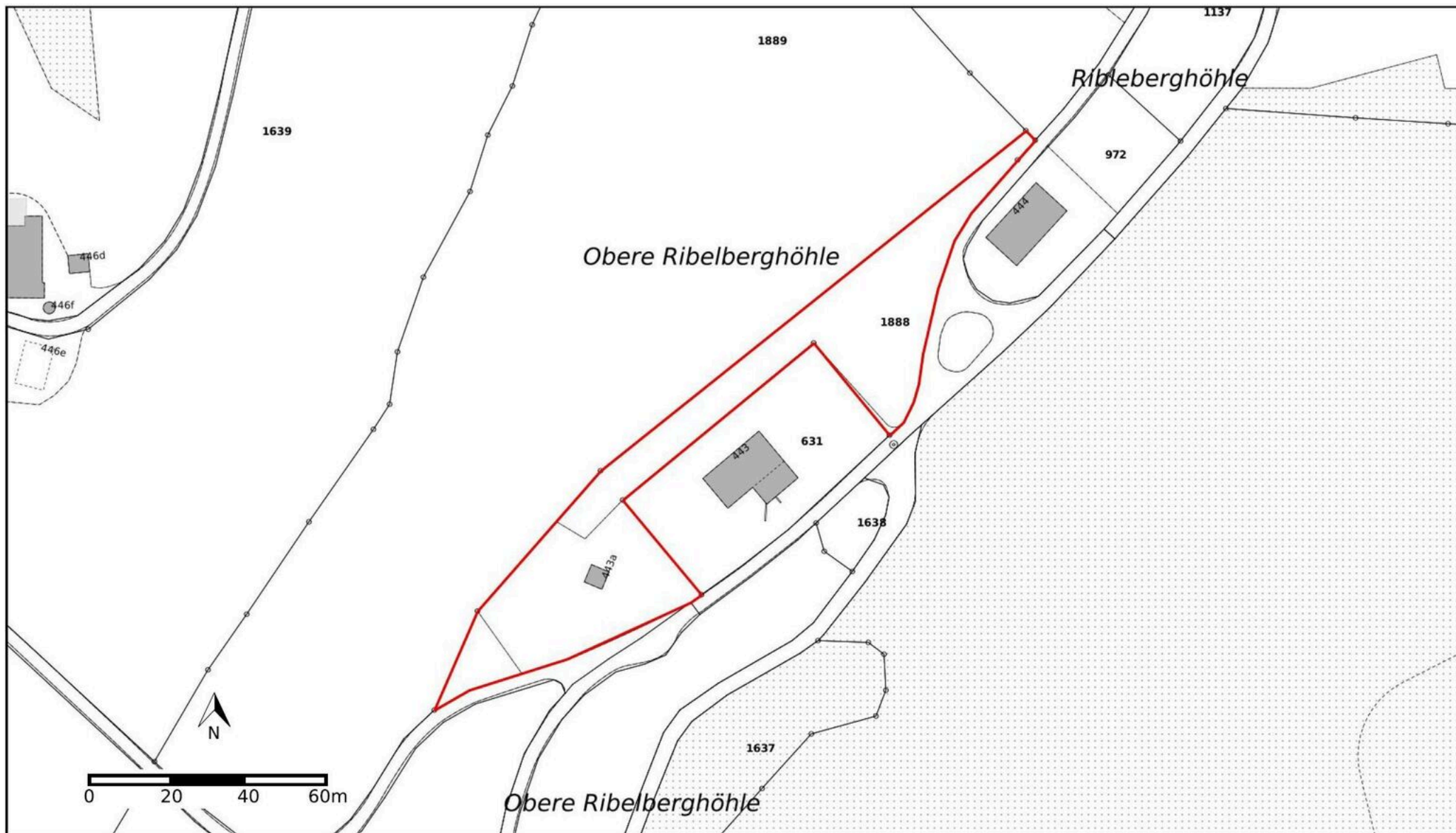
Untergeschoss

Situationsplan

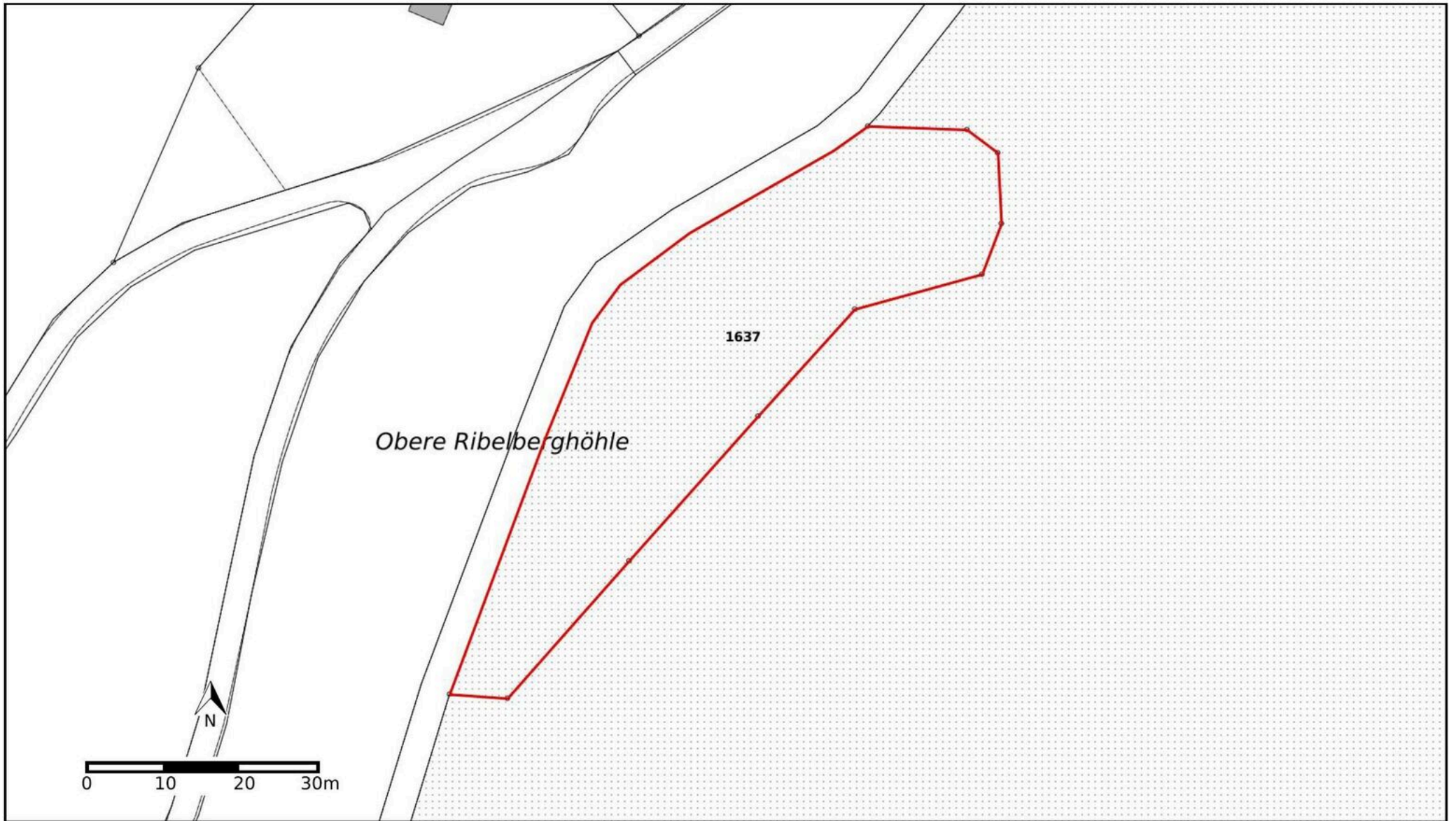




Parzelle 631, 2000m2 mit dem Wohnhaus



Parzelle 1888, 3589m2 Landwirtschaftsland



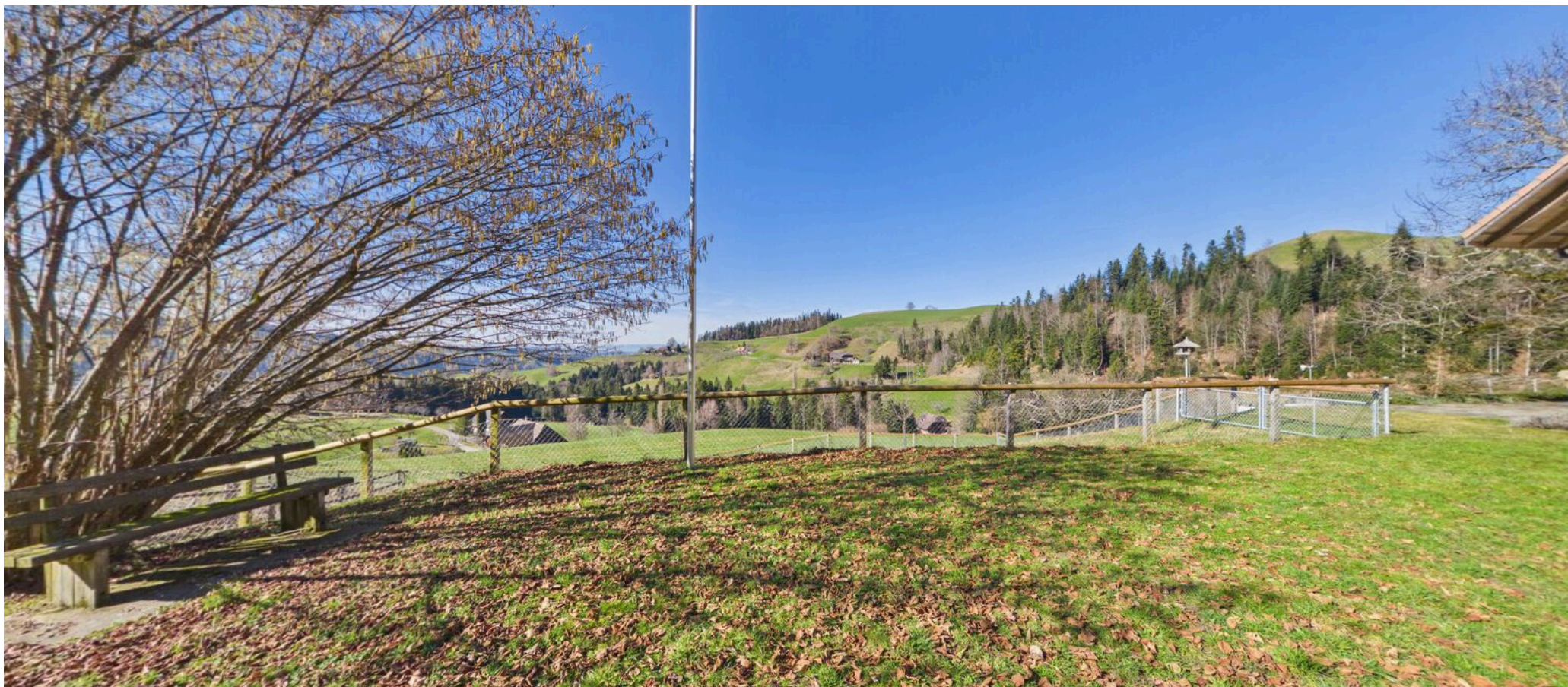
Parzelle 1637, 1837m2 Wald

Vista esteriore





Willkommen im Paradies



Geniessen Sie diese Aussicht



Geniessen Sie diese Aussicht



Geniessen Sie diese Aussicht

Contatto

Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg / Langnau

Tel.: 034 511 20 25
info@wymobilien.ch
www.wymobilien.ch

Contatto visita

Signor Marcel Wyss

info@wymobilien.ch
Tel.: 034 511 20 25
Cel.: 079 545 62 76



Note
