



VENDESI

CH-3472 Rumendingen, Dorf 22

5.5 Camere + mansarda adibita ad atelier, palestra...

CHF 895'000.-



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Elenco

Descrizione	3
Dati generali	5
Caratteristiche	6
Immagini	7
Contatto	38



Descrizione

Delizioso chalet di 5,5 locali con giardino idilliaco, capanno privato e carport per 2 veicoli

In mezzo alla nuova e popolare zona residenziale «Cholimatte» a Rumendingen, vi aspetta questa straordinaria casa di villaggio di 5,5 stanze con molto spazio, un concetto di spazio ben pensato e un ambiente abitativo che combina armoniosamente comunità e privacy. La zona residenziale è stata progettata sul modello di un nucleo tradizionale di un villaggio e offre un ampio spazio di incontro e attrattive aree comuni.

Già all'ingresso dell'abitazione, il luminoso piano terra convince con un ampio spazio abitativo, da pranzo e cucina di circa 52 m². L'arredamento aperto crea un'atmosfera abitativa piacevole e offre un accesso diretto alle due terrazze. Un bagno per gli ospiti completa in modo ideale il piano terra.

Al piano superiore si trovano tre camere da letto confortevoli. La camera da letto principale dispone di un bagno privato en suite. Due ulteriori camere sono ideali come camere per bambini, camere per ospiti o studi.

Un vero e proprio highlight è il soppalco ampliato con una superficie di oltre 60 m². Questo spazio versatile offre numerose possibilità di utilizzo, che si tratti di un atelier, di un ufficio domestico, di un'area giochi o di un ulteriore spazio abitativo. I collegamenti per un ulteriore bagno sono già predisposti.

Anche al piano interrato è disponibile molto spazio

utile. Oltre alla spaziosa lavanderia, troverete una cantina/spazio multiuso e un ulteriore locale tecnico/spazio multiuso.

L'ambiente circostante è caratterizzato da un aspetto rurale, da una grande quantità di verde e da una vista mozzafiato sulla zona agricola adiacente. Ogni unità abitativa dispone di un proprio giardino. L'offerta è completata da un edificio secondario separato con un capanno privato, una grande sala comune per feste, hobby o incontri e da una piazza centrale del villaggio come zona di incontro.

Programma spaziale

piano terra

- ingresso
- Area soggiorno, pranzo e cucina aperta 51.9 m²
- WC per gli ospiti
- Accesso diretto alle terrazze

piano superiore

- Camera da letto dei genitori ca. 15.0 m² con bagno en suite 5.9 m²
- Camera da letto 15.0 m²
- Camera da letto 12.4 m²

attico

- Soggiorno 61.3 m²
- Prese per bagno aggiuntivo disponibili

seminterrato

- Lavanderia 14.3 m²
- Cantina/ripostiglio 25.8 m²
- Sala tecnica/generale 13.2 m²

Highlights a colpo d'occhio

- Grande casa di villaggio di 5.5 locali
- Area soggiorno di circa 52 m²
- Due terrazze
- Vista mozzafiato sul verde
- Ampio sottotetto con oltre 60 mq di superficie utilizzabile
- Preparazione per ulteriore bagno al piano superiore
- Capannone privato in un edificio adiacente
- Grande sala comune da condividere
- Piazza del paese attraente come zona di incontro
- Carport con ascensore per 2 veicoli
- Posizione tranquilla con vista panoramica sul verde
- Ambiente abitativo adatto alle famiglie

valori

Valore dell'edificio per l'assicurazione immobiliare:
CHF 720'000

Valore locativo: CHF 17'530

Valore ufficiale dell'edificio: CHF 432'000

Valore ufficiale del garage: CHF 12'110

Questa casa è ideale per famiglie, coppie che necessitano di spazio o per chi desidera vivere a contatto con la natura e al contempo approfittare di un concetto di insediamento unico. La combinazione di spazi abitativi generosi, giardino privato e strutture comuni attraenti rende questa offerta un'opportunità rara nel comune a bassa imposizione fiscale di Rumendingen.

Il lunedì 22 giugno 2026, la casa sarà aperta per la prima volta dalle 11.00 alle 16.00, solo su prenotazione.

Nel frattempo, saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e di organizzare un tour virtuale. Attendiamo con piacere la vostra richiesta di contatto e la vostra iscrizione per la visita.

Wymobilien, Marcel Wyss
Kirchberg e Langnau

Dati generali

Disponibilità	01.02.2027	Tipo di riscaldamento	A distanza
Tipo	Villette a schiera	Impianto di riscaldamento	Pavimento
Riferimento	Cholimatte5.5+	Stato dell'immobile	Perfetto
Locali	5.5	Superficie abitabile	~ 189 m²
Camere	3	Superficie terreno	~ 158 m²
Bagni	2	Superficie utile lorda	~ 236 m²
Numero servizi	3	Volume	~ 778 m³
Anno costruzione	2025	Parcheggi	Sì, obbligatorio

Prezzo dell'oggetto	CHF 895'000.-
Numero posti auto	
2x Interno (incl.)	
Imposta comunale	100 %
Valore fiscale	CHF 444'110.-

Comodità

Dintorni

> Verdeggiante

> Area residenziale

Esterno

> Terrazza/e

> Dépendance

> Giardino

> Sgabuzzino

> Uso esclusivo del giardino

> Carport

> Area relax in giardino

> Parcheggio per visitatori

> Calmo/tranquillo

> Mansardato

> Vegetazione

Interno

> Senza elevatore

> Cantina

> Cucina aperta

> Sgabuzzino

> WC ospiti

> Laboratorio

Dotazione

> Cucina attrezzata

> Lavastoviglie

> Vetroceramica

> Lavatrice

> Forno

> Vasca da bagno

> Frigorifero

> Doccia

Pavimento

> Piastrelle

> Parquet

Stato

> Come nuovo

> Ripresa in condizione attuale

Vista

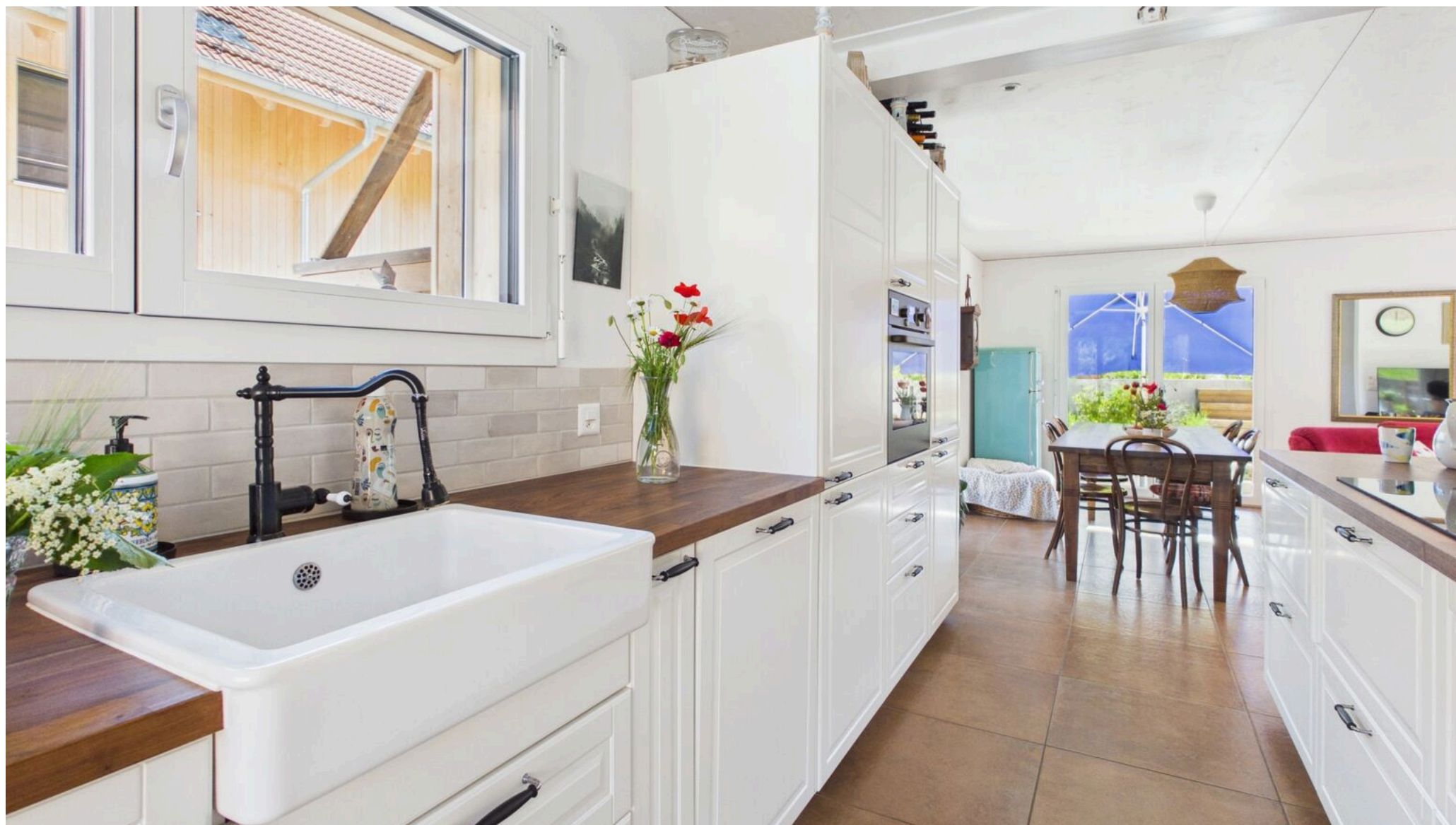
> Vista libera

> Rurale

Stile

> Casa caratteristica

Vista interiore





Ess- Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse und den Blumengarten

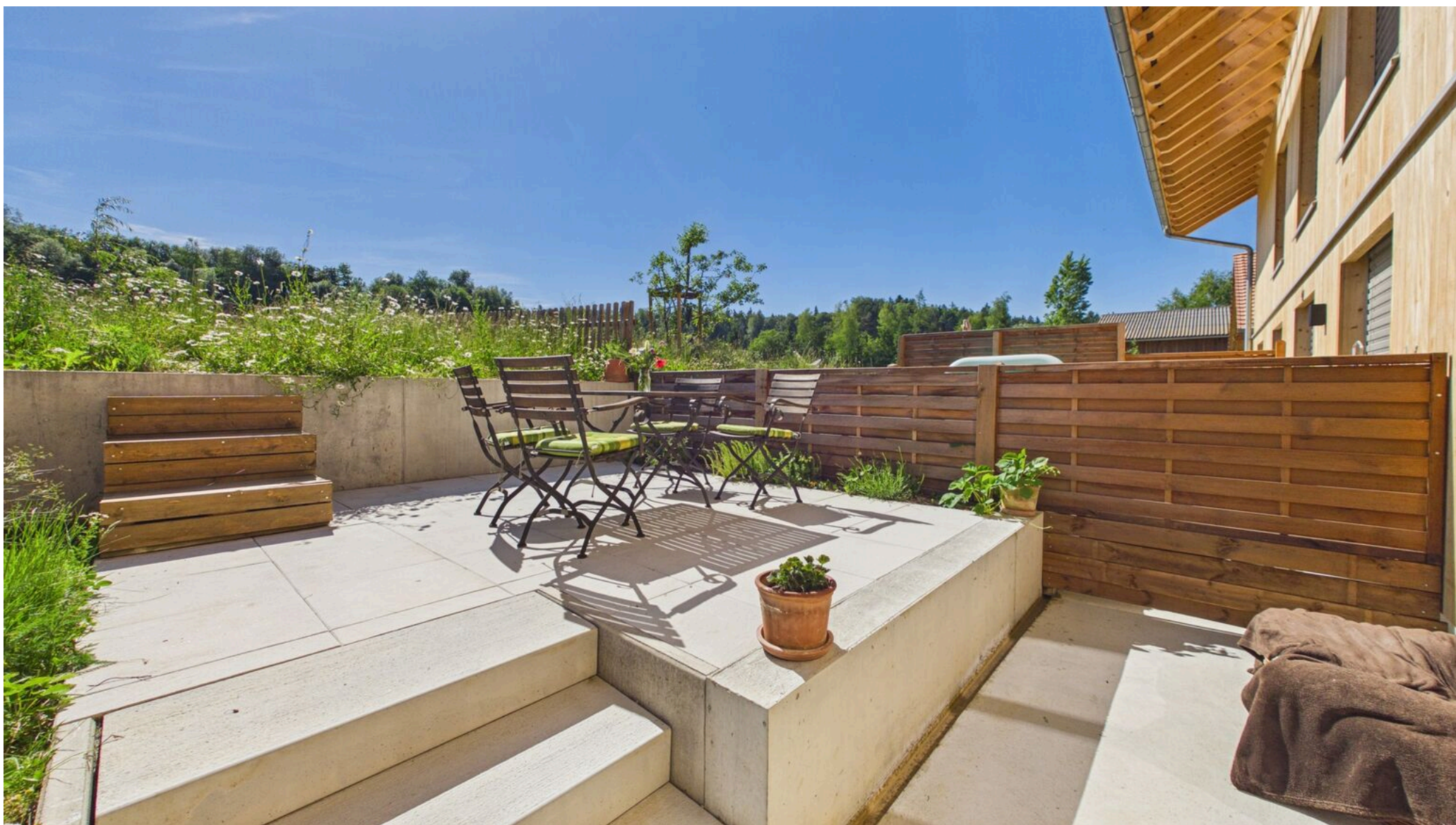


Ess- und Wohnbereich

Vista esteriore



Terrasse angrenzend an die Landwirtschaftszone







Einfach nur schön dieser Ausblick (Landwirtschaftsland)

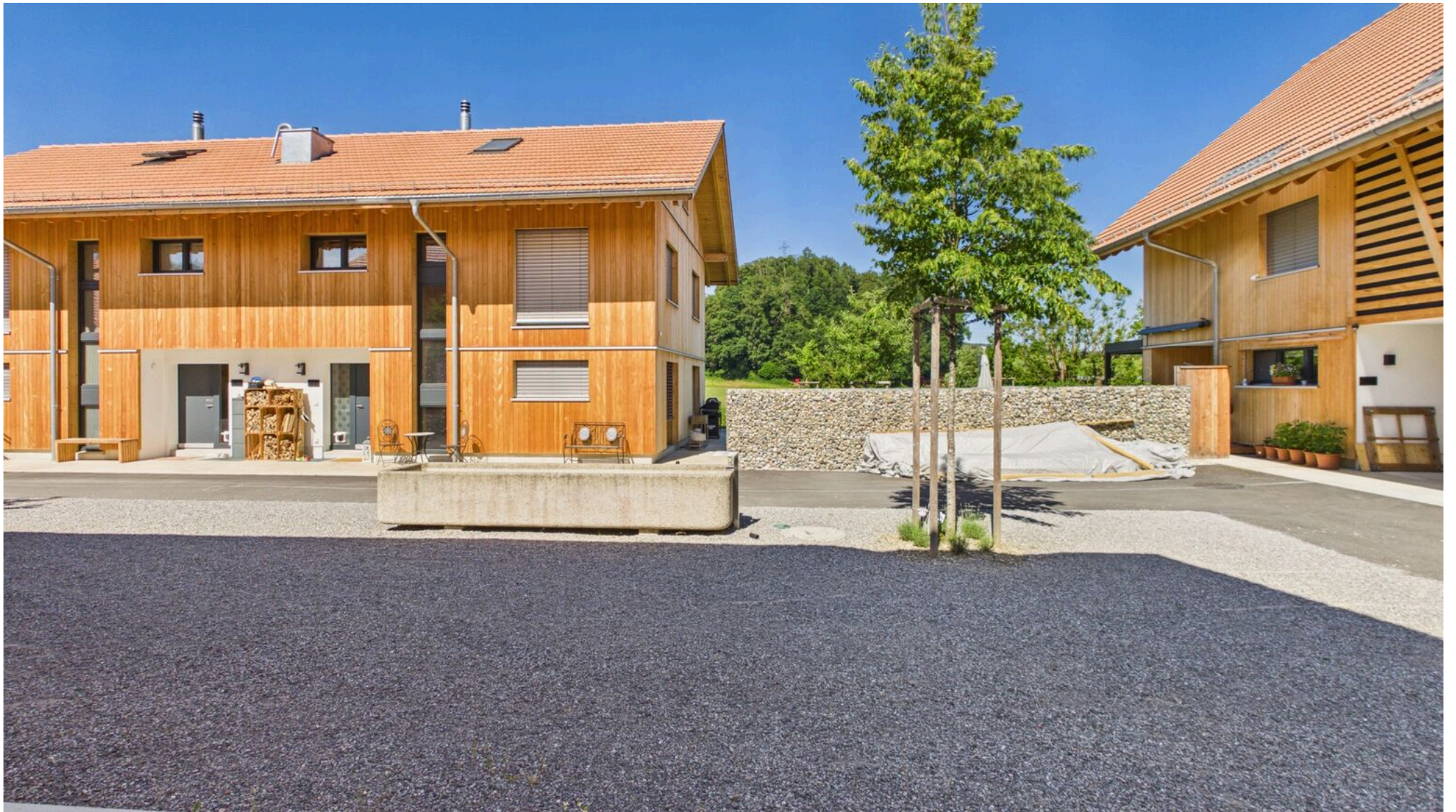


2. Sitzplatz 'Dorfplatz'





Dorfplatz



Vista interiore



Garderobe



Gäste-WC EG



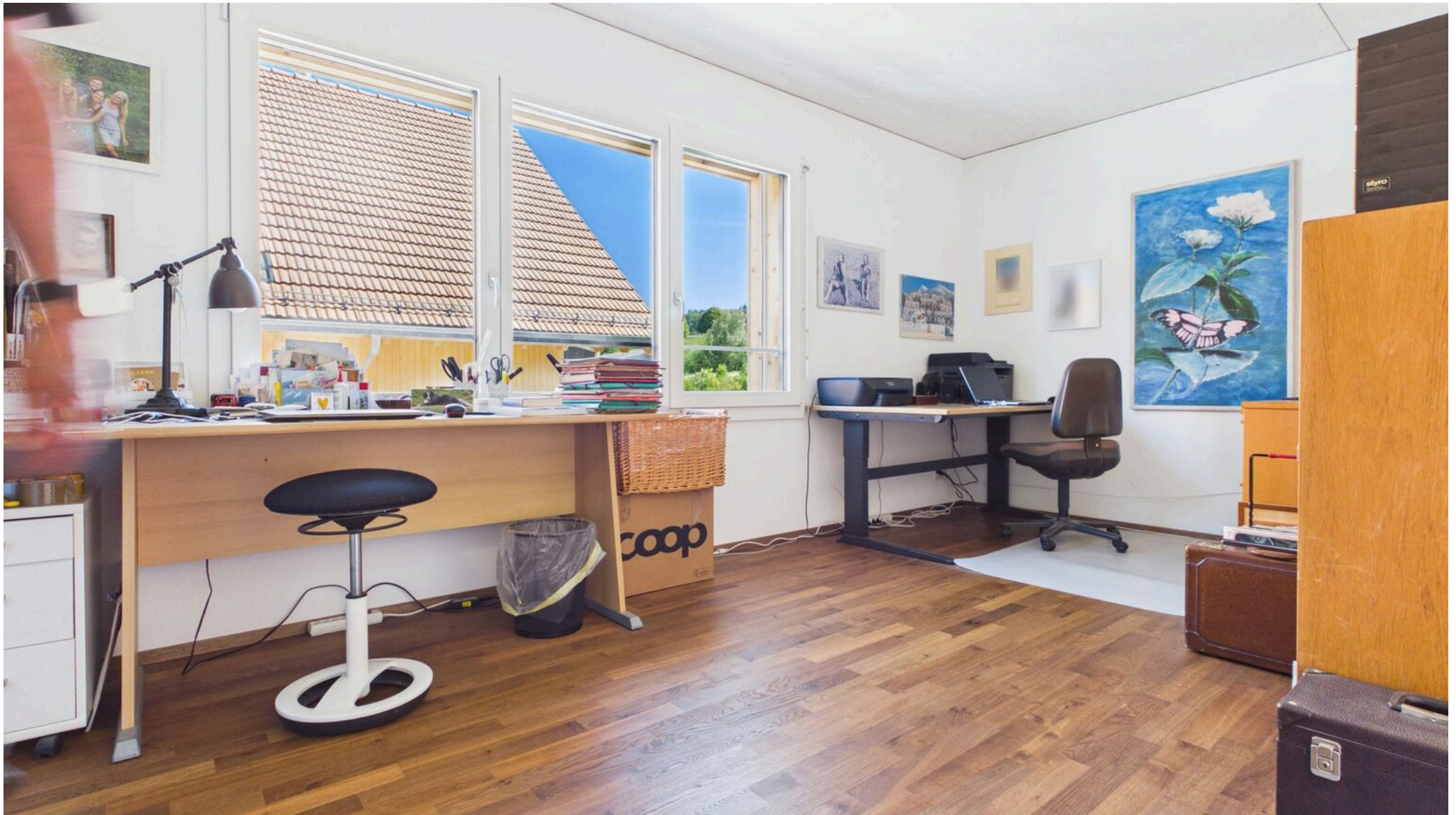
Zimmer mit Bad



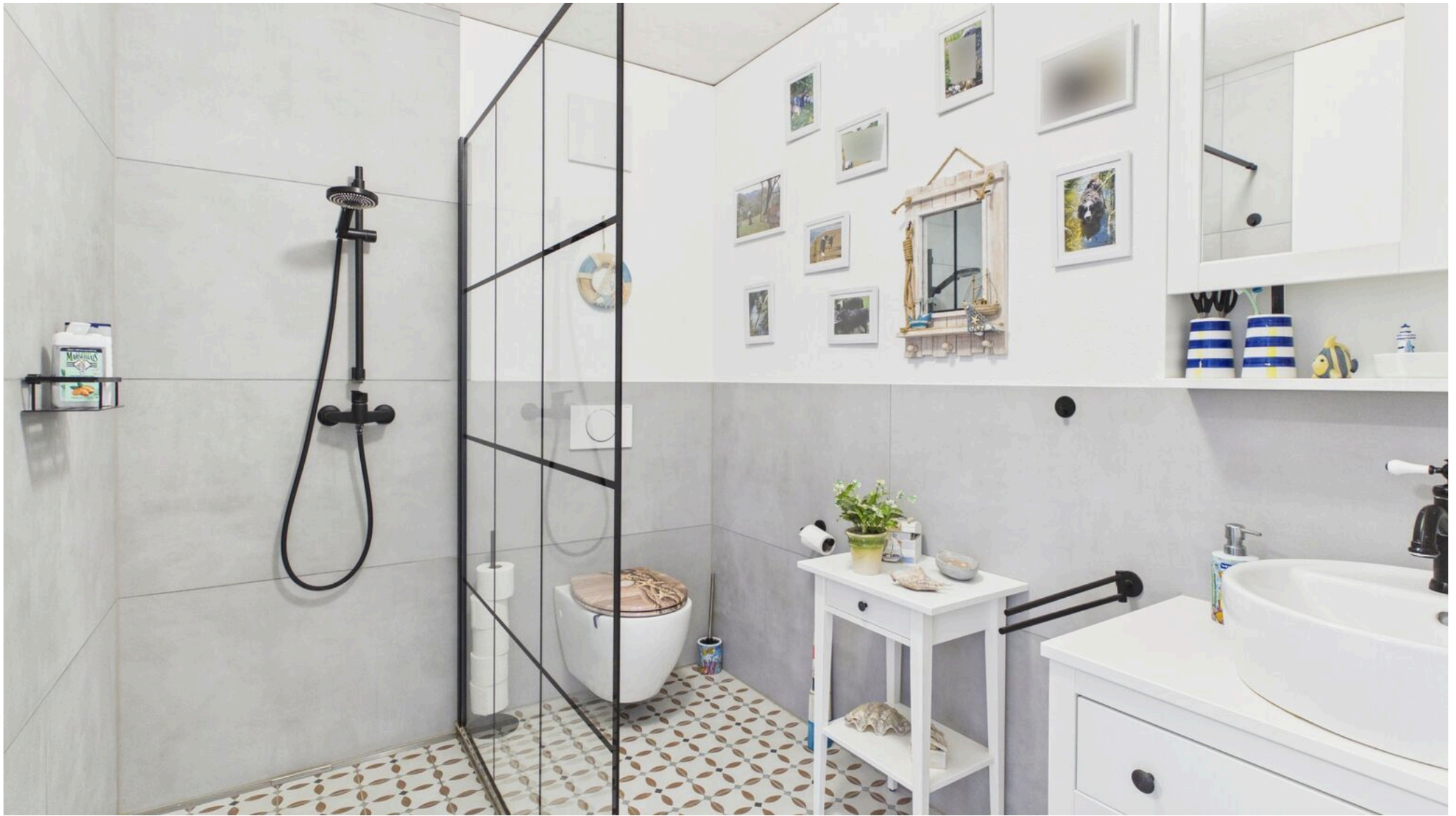
Bad mit Badewanne



Zimmer



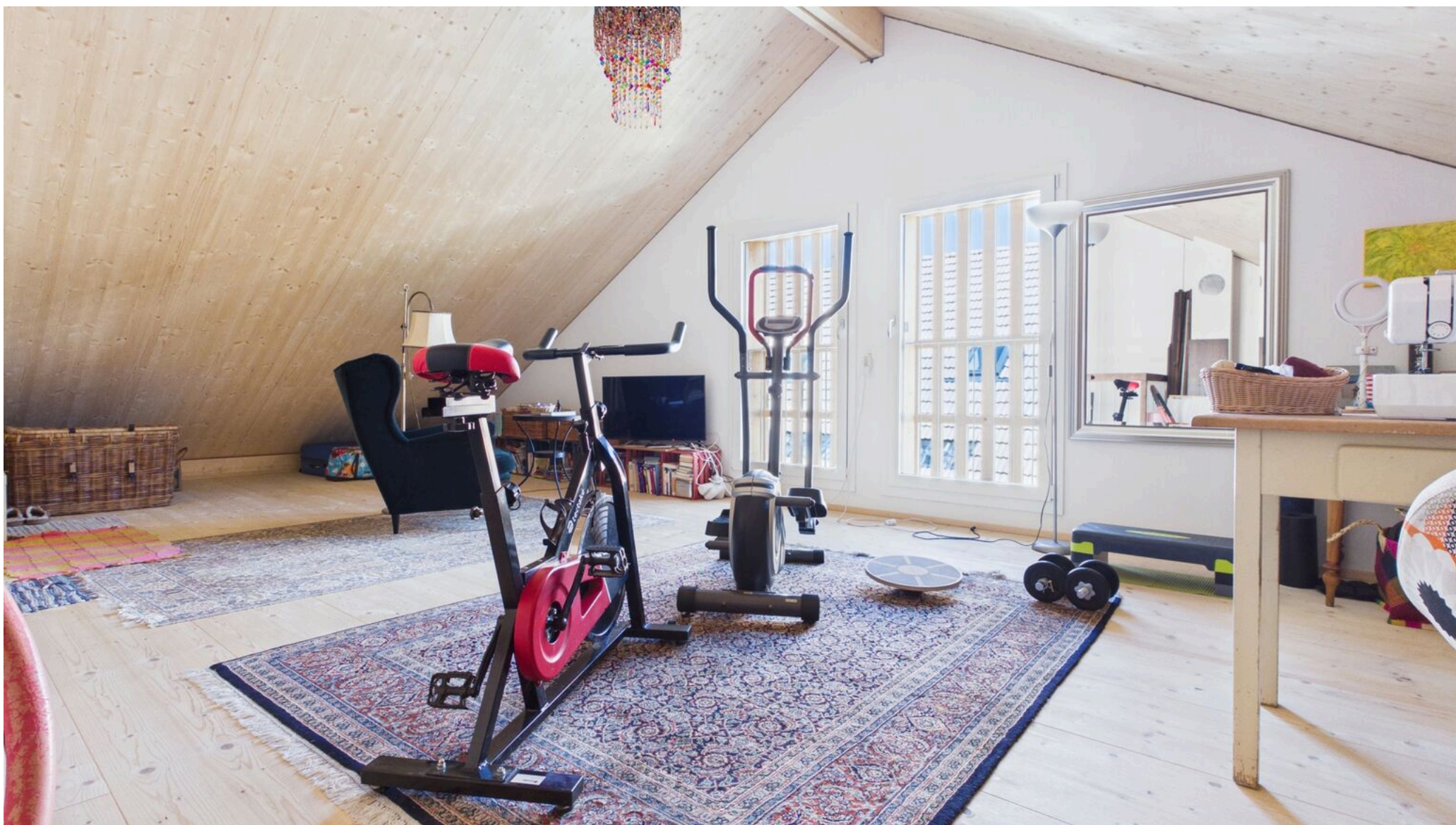
Zimmer



Sep. Bad mit Walk-In Dusche



Dachzimmer ideal für Büro, Atelier, Wellness



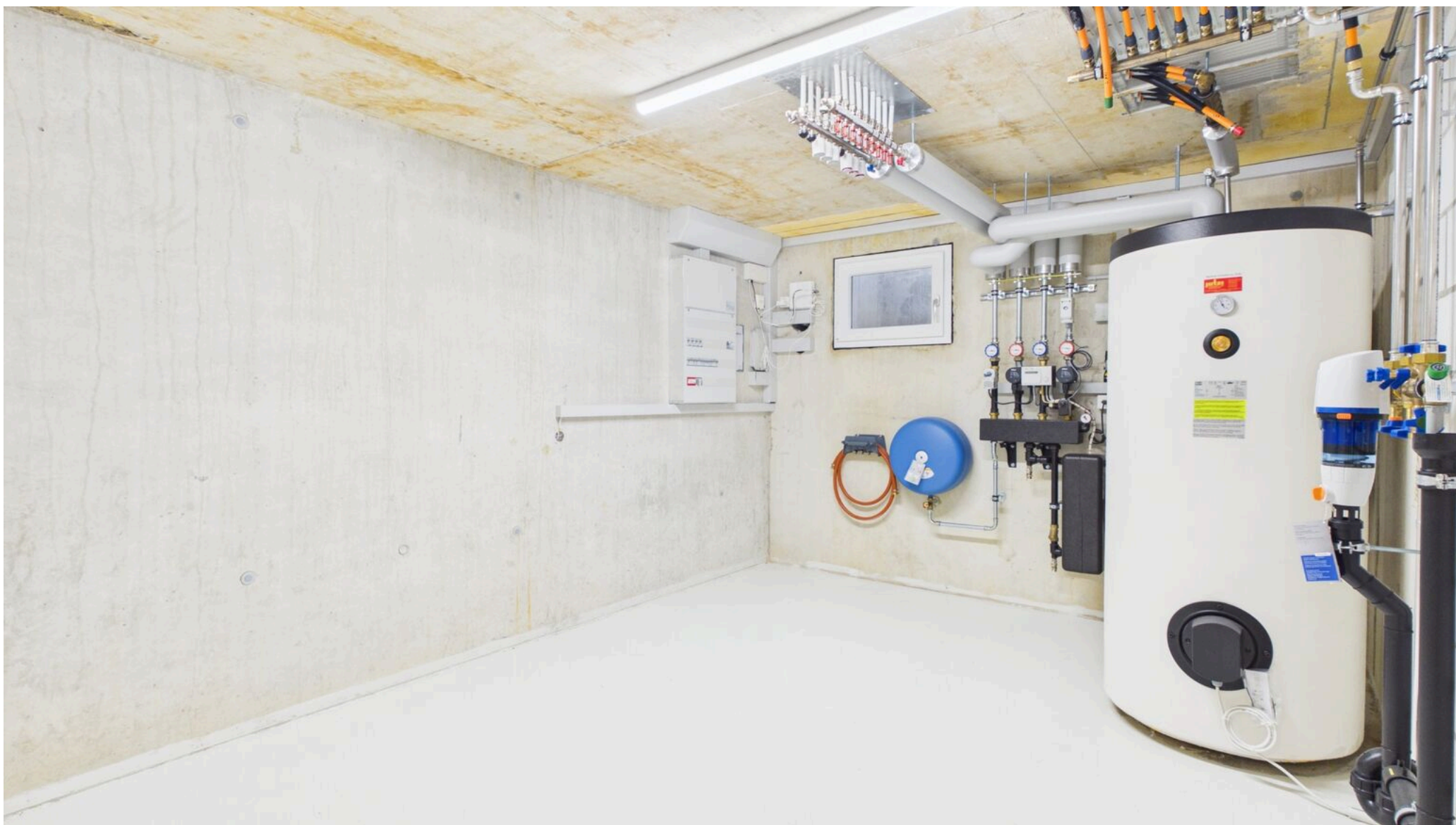
Wasseranschluss für ein weiteres Bad vorhanden



Keller UG



Waschküche UG



Technik UG

Vista esteriore



Dorfplatz



Gebäude rechts mit Allgemeinraum OG und priv. Schopf

Vista interiore



Priv. Schopf



Allgemeinraum

Vista esteriore



Parkierung

Vista interiore



2 Parkplätze (Lift)

Piano



Grundrisse UG, EG, OG, DG

Vista esteriore



Ihr neues Zuhause in der Cholimatte

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
