



PASSIO
IMMOBILIEN AG



CHARMANTES DOPPELEINFAMILIENHAUS MIT GARTEN UND AUSBAUPOTENZIAL

Länggasse 55 | 3360 Herzogenbuchsee | Referenz : 6063803

CHF 795'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrisspläne	26

CHARMANTES DOPPELEINFAMILIENHAUS MIT GARTEN UND AUSBAUPOTENZIAL

CH-3360 Herzogenbuchsee | Länggasse 55 | **CHF 795'000.-**



Willkommen an der Länggasse 55 in Herzogenbuchsee – einer beliebten und familienfreundlichen Wohngemeinde mit ausgezeichneter Infrastruktur. Hier wohnen Sie in einem ruhigen Wohnquartier und profitieren gleichzeitig von kurzen Wegen zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht. Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und das Schwimmbad sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch zahlreiche Spazier- und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein.

Ich darf mich vorstellen: ein charmantes 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit viel Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem grosszügigen Garten. Mein ursprüngliches Wohnhaus wurde im Jahr 1946 erbaut, während mein zusätzlicher Anbau aus dem Jahr 1954 stammt. Auf einer Grundstücksfläche von 573 m² biete ich Ihnen rund 180 m² Wohnfläche sowie insgesamt 237 m² Nutzfläche. Dank eines umfassenden Umbaus im Jahr 2011 mit Erneuerung von Fenstern, Heizung, Badezimmer, Küche, Bodenbelägen sowie der Öffnung des Wohnbereichs präsentiere ich mich heute in einem gepflegten und zeitgemässen Zustand.

Bereits beim Betreten spüren Sie meine einladende Atmosphäre. Mein Eingangsbereich führt Sie direkt in meine moderne, offene Küche, die nahtlos in den hellen Wohn- und Essbereich übergeht. Dank der offenen Gestaltung entsteht ein grosszügiges Wohngefühl mit viel Licht und angenehmer Wohnatmosphäre.

ANGABEN

Referenz: **6063803**

Typ: **Doppeleinfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **5.5**

Schlafzimmer: **4**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **180 m²**

Nutzfläche: **237 m²**

Grundstücksfläche: **573 m²**

Gebäudevolumen: **743 m³**

Baujahr: **1946**

Letzte Renovierungen: **2011**



Ein besonderes Highlight befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss: Mein beeindruckender Anbau mit einem rund 40.9 m² grossen Zimmer und gemütlichem Cheminée. Dieser Bereich bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als grosszügiges Wohnzimmer, Atelier, Hobbyraum, Homeoffice oder sogar als Grundlage für eine Einliegerwohnung.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine praktische Gästetoilette sowie den direkten Zugang zu meinem sonnigen Aussenbereich.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle und freundliche Zimmer, wobei eines über einen eigenen Balkon verfügt. Zudem befindet sich hier ein Badezimmer mit Badewanne, das zum Entspannen einlädt.

Auch mein Dachgeschoss bietet spannende Möglichkeiten: Der bereits isolierte Estrich verfügt über grosses Ausbaupotenzial und kann bei Bedarf zu zusätzlichem Wohnraum umgestaltet oder bereits heute als Zimmer genutzt werden.

Mein Untergeschoss bietet weitere praktische Flächen mit einer privaten Waschküche inklusive Waschmaschine, Tumbler und Dusche sowie zwei grosszügigen Keller- und Lagerräumen.

Mein Aussenbereich begeistert mit einer sonnigen Terrasse und einem grosszügigen Garten, der viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern bietet. Hier geniessen Sie Privatsphäre, Ruhe und ein angenehmes Wohnumfeld.

Meine Highlights auf einen Blick

- Charmantes 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit viel Potenzial
- 180 m² Wohnfläche und 237 m² Nutzfläche
- Grosszügiges Grundstück mit 573 m²
- Ruhiges und familienfreundliches Wohnquartier
- Sonnige Terrasse und grosser Garten
- Modernisierte Küche und offene Wohnräume
- Riesiges Zimmer mit 40.9 m² und Cheminée
- Anbau ideal als Einliegerwohnung, Büro oder Hobbybereich
- Bereits isolierter Estrich mit Ausbaupotenzial
- Zwei helle Schlafzimmer, eines mit Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und zusätzliche Gästetoilette
- Private Waschküche mit Dusche, Waschmaschine und Tumbler
- Zwei Keller- und Lagerräume
- Zwei Aussenparkplätze
- Schwimmbad, Schule und Kindergarten in nur wenigen Minuten erreichbar
- Naherholungsgebiete bequem zu Fuss erreichbar

Meine Umgebung macht mich besonders lebenswert

Herzogenbuchsee überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, seine zentrale Lage und die hohe Lebensqualität. Dank der guten Verkehrsanbindungen sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einem ruhigen Wohnumfeld mit zahlreichen Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!





KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Yannis Simon
E-Mail : info@passio.ch
Tel. : 031 301 19 19
Mobil : 079 132 20 20

LAGE

CH-3360 Herzogenbuchsee | Länggasse 55 | **CHF 795'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	632 m	9 min.	9 min.	2 min.
Primarschule	284 m	6 min.	6 min.	2 min.
Geschäfte	774 m	13 min.	13 min.	3 min.
Restaurants	569 m	8 min.	8 min.	2 min.

ANGABEN

CH-3360 Herzogenbuchsee | Länggasse 55 | **CHF 795'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Wärmeverteilung	Radiator
Typ	Doppeleinfamilienhaus	Zustand der Immobilie	Gut
Referenz	6063803	Wohnfläche	180 m²
Zimmer	5.5	Bruttowohnfläche	180 m²
Schlafzimmer	4	Grundstücksfläche	573 m²
Badezimmer	2	Netto Fläche	157 m²
Baujahr	1946	Nutzfläche	237 m²
Letzte Renovierungen	2011	Gebäudevolumen	743 m³
Heizanlage	Gasheizung	Aussenparkplatz	2 inklusive

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Kindergarten
- Primarschule

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Nebengebäude

INNENBEREICH

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Estrich
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Parkett

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Freie Aussicht
- Garten
- Felder

INNENANSICHT



























PASSIO
IMMOBILIEN AG

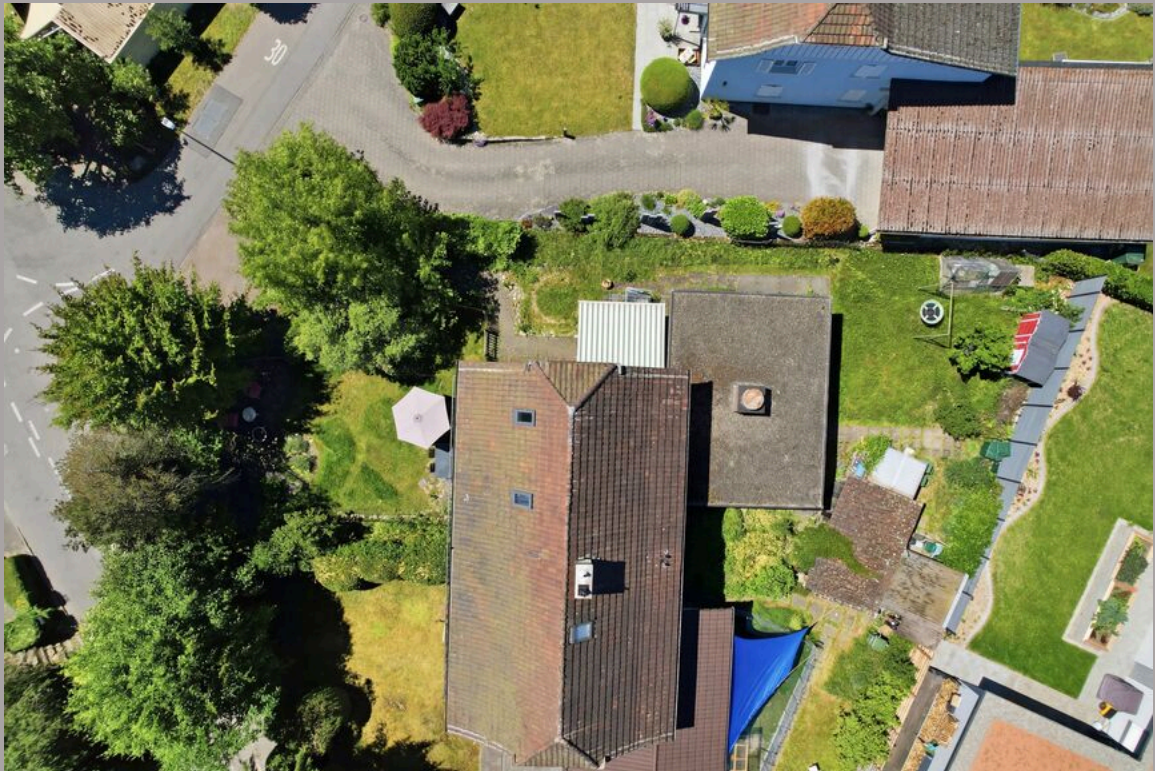
AUSSENANSICHT











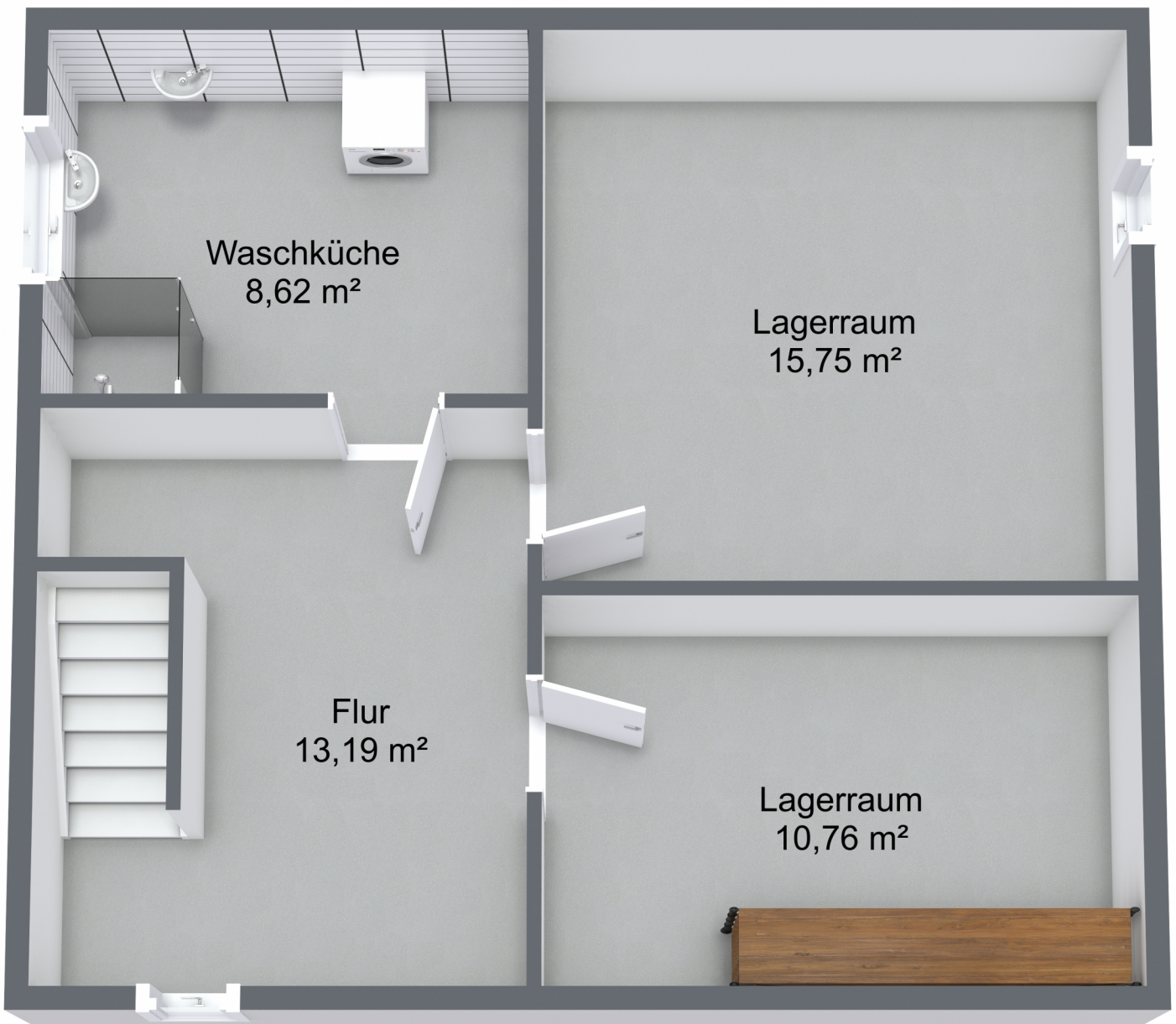




PASSIO
IMMOBILIEN AG

Herzogenbuchsee

Untergeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Herzogenbuchsee

Erdgeschoss

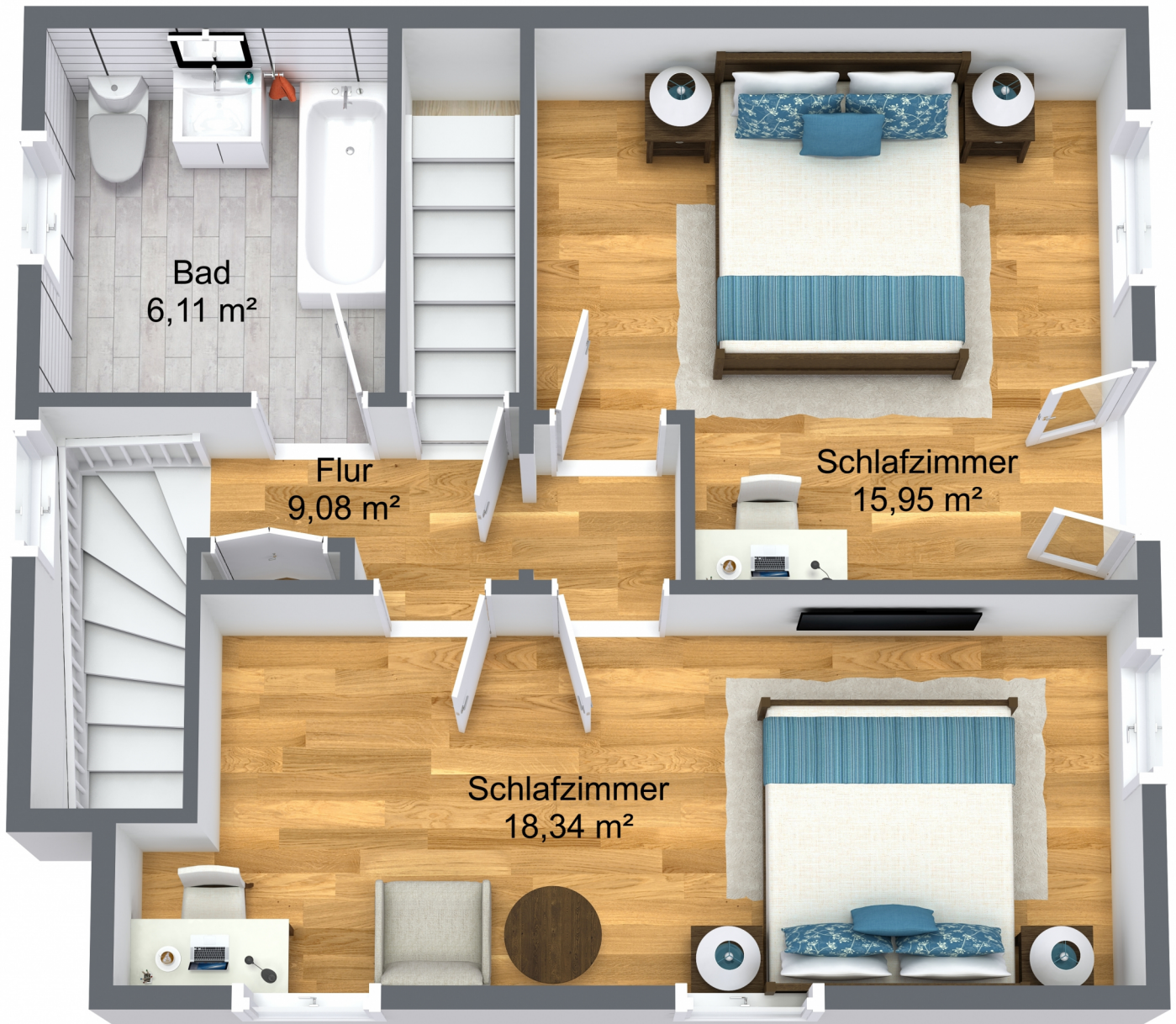




PASSIO
IMMOBILIEN AG

Herzogenbuchsee

Obergeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Herzogenbuchsee

Dachgeschoss

