



FAMILIENIDYLLE MIT GARTEN UND FLEXIBLEM RAUMANGEBOT IN LEUZIGEN

Längenbergstrasse 4b | 3297 Leuzigen | Referenz : 6201421

CHF 795'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	9
Grundrissplan	29

FAMILIENIDYLLE MIT GARTEN UND FLEXIBLEM RAUMANGEBOT IN LEUZIGEN

CH-3297 Leuzigen | Längenbergstrasse 4b | **CHF 795'000.-**



Willkommen an der Längenbergstrasse 4b in Leuzigen

Ruhig, sonnig und familienfreundlich – meine Lage verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit einer angenehmen Dorfinfrastruktur. Leuzigen liegt zwischen der Aare und den Ausläufern des Bucheggbergs; Wald und Aare bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung. Die Schule befindet sich direkt im Dorf, ebenso eine LANDI und eine Bäckerei. Damit bietet meine Umgebung ideale Voraussetzungen für Familien, die naturnah wohnen möchten, ohne auf praktische Angebote im Alltag zu verzichten.

Ich darf mich vorstellen: ein gepflegtes Doppelteinfamilienhaus aus dem Jahr 1996 mit **123 m² Wohnfläche**, rund **188 m² Nutzfläche** und einem Grundstück von **276 m²**. Aktuell biete ich 4.5 Zimmer, wurde ursprünglich jedoch als **5.5-Zimmer-Haus** konzipiert. Mit dem Einziehen einer Trennwand im heutigen Hauptschlafzimmer lässt sich die ursprüngliche Raumaufteilung mit einem zusätzlichen Zimmer mit überschaubarem Aufwand wiederherstellen.

ANGABEN

Referenz: **6201421**

Typ: **Doppelteinfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **5.5**

Schlafzimmer: **4**

Badezimmer: **1**

Wohnfläche: **123 m²**

Nutzfläche: **188 m²**

Baujahr: **1996**

Letzte Renovierungen: **2026**

Heizanlage: **Ölheizung**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**



Meine Highlights auf einen Blick

- Aktuell 4.5 Zimmer, einfach wieder auf **5.5 Zimmer erweiterbar**
- 123 m² Wohnfläche und ca. 188 m² Nutzfläche
- Grundstück mit 276 m²
- Grosszügige offene Küche
- Wohn- und Essbereich mit **Schwedenofen**
- Bodenheizung und Ölheizung
- Sonnige Holzterrasse und zusätzlicher Sitzplatz
- Gemütlicher Gartenbereich
- Balkon mit **10.21 m²** und Blick ins Grüne
- Grosszügiger Lagerraum mit **25.14 m²**
- Ruhiges und kinderfreundliches Wohnquartier
- Schule, Bäckerei und LANDI im Dorf
- Wald und Aare in kurzer Gehdistanz
- Gedeckter Parkplatz

Meine Renovationen

- **2022:** Erstellung des hinteren Aussensitzplatzes
- **2023:** Erneuerung des Ölbrenners
- **2023:** Neuer Boden im Obergeschoss
- **2023:** Entfernung der Trennwand zwischen zwei Zimmern
- **2023:** Erstellung der Holzterrasse
- **2026:** Erneuerung der Heizungssteuerung

Mein Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich und einer **grosszügigen offenen Küche**, die fliegend in den Wohn- und Essbereich übergeht. Der Schwedenofen schafft an kühleren Tagen eine besonders behagliche Atmosphäre. Von hier gelangen Sie direkt in den Aussenbereich. Eine Gästetoilette ergänzt diese Wohnebene.

Im Obergeschoss befinden sich derzeit drei Schlafzimmer. Mein grosszügiges Hauptschlafzimmer entstand 2023 durch die Zusammenlegung zweier Zimmer und bietet direkten Zugang zum privaten Balkon. Durch das Einziehen einer Trennwand können daraus wieder **zwei separate Zimmer** entstehen und ich erneut als 5.5-Zimmer-Haus genutzt werden. Zwei weitere helle Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne vervollständigen das Obergeschoss.

Auch mein Untergeschoss bietet viel praktischen Stauraum: Neben einem Keller stehen ein **25.14 m² grosser Lagerraum**, das Heizungslokal sowie die Waschküche zur Verfügung.

Mein Aussenbereich lädt dazu ein, die sonnigen Tage in vollen Zügen zu geniessen. Die **Holzterrasse mit Sonnenstoren** schafft einen gemütlichen Platz für gemeinsame Mahlzeiten, während der Garten zusätzlichen Freiraum bietet. Ein weiterer, separat angelegter Sitzplatz ergänzt den Aussenbereich und schafft einen zweiten Rückzugsort. Im Obergeschoss erwartet Sie zudem der **10.21 m² grosse Balkon mit schöner Sicht ins Grüne**.

Ich bin ein Zuhause für Familien, die Ruhe, ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld und vielseitig nutzbaren Wohnraum schätzen – mit der Flexibilität, meine Raumaufteilung den eigenen Bedürfnissen anzupassen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von meinem Wohngefühl und den vielseitigen Möglichkeiten. **PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Ihnen dieses familienfreundliche Zuhause in Leuzigen persönlich vorzustellen.**

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

CH-3297 Leuzigen | Längenbergstrasse 4b | **CHF 795'000.-**



			
Öffentliche Verkehrsmittel	350 m	5 min.	1 min.
Primarschule	400 m	6 min.	1 min.
Geschäfte	110 m	2 min.	1 min.
Restaurants	500 m	8 min.	1 min.

ANGABEN

CH-3297 Leuzigen | Längenbergstrasse 4b | **CHF 795'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Balkon	1
Typ	Doppeleinfamilienhaus	Anzahl Etagen (Total)	3
Referenz	6201421	Heizanlage	Ölheizung
Zimmer	5.5	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Schlafzimmer	4	Wohnfläche	123 m²
Badezimmer	1	Bruttowohnfläche	142 m²
Anzahl Toiletten	1	Netto Fläche	123 m²
Baujahr	1996	Nutzfläche	188 m²
Letzte Renovierungen	2026	Balkonfläche	10 m²
Anzahl Terrassen	1	Gedeckter Parkplatz	1 inklusive

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Fluss
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kindergarten
- Primarschule
- Wanderwege
- Radweg
- Fussballplatz

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Gedeckter Parkplatz

INNENBEREICH

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Vorratskammer
- Keller
- Abstellraum
- Unmöbliert
- Schwedenofen
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Dusche
- Badewanne

BODEN

- Fliesen

BESONNUNG

- Optimal

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Wald
- Berge
- Ländlich

AUSSENANSICHT













INNENANSICHT





















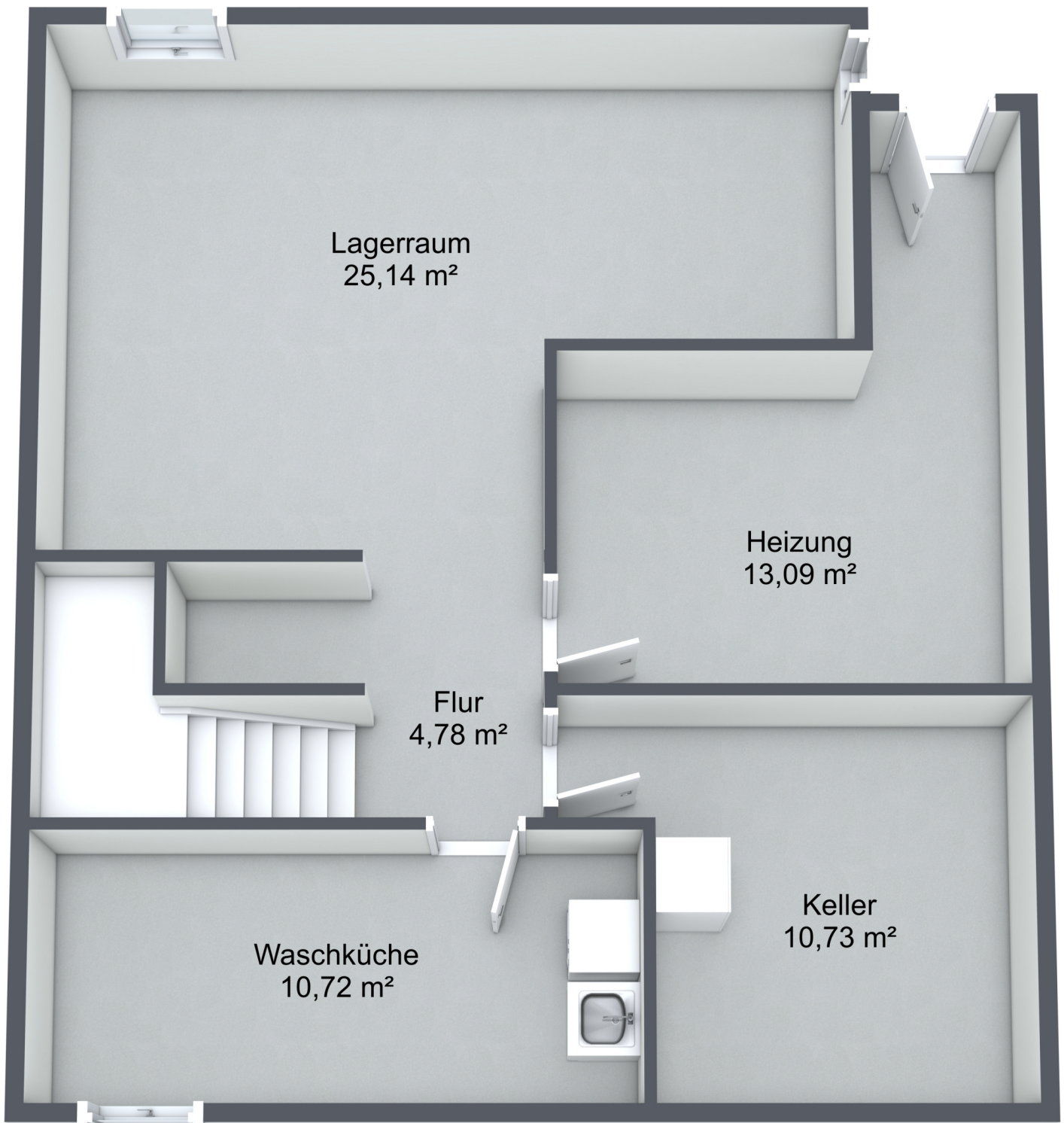




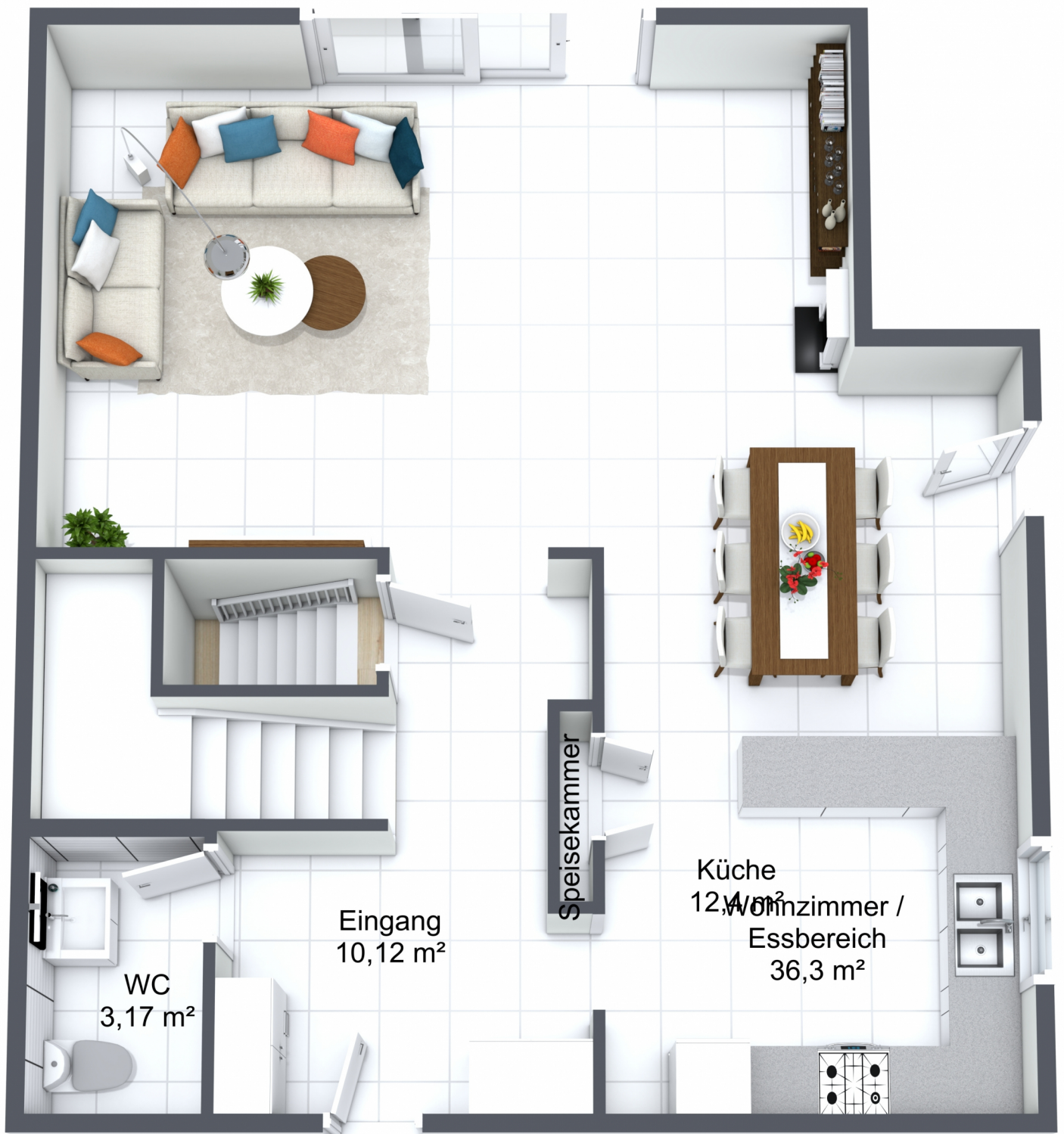




Leuzigen
Untergeschoss



Leuzigen
Erdgeschoss



Leuzigen
Obergeschoss

