



6.5-ZIMMER-DOPPELEINFAMILIENHAUS MIT VIEL RAUM FÜR DIE FAMILIE

Chäsereiacher 8 | 3317 Limpach | Referenz : 6167599

CHF 795'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	25

6.5-ZIMMER-DOPPELEINFAMILIENHAUS MIT VIEL RAUM FÜR DIE FAMILIE

CH-3317 Limpach | Chäsereiacher 8 | CHF 795'000.-



Willkommen am Chäsereiacher 8 in Limpach

Ländlich wohnen, Ruhe geniessen und der Familie viel Raum bieten – Limpach verbindet entspanntes Dorfleben mit einer naturnahen Umgebung und guter regionaler Erreichbarkeit. Spazier- und Velowege laden zu Aktivitäten im Freien ein, während die ruhige und sonnige Wohnlage besonders für Familien attraktiv ist. Über die umliegenden Verkehrsverbindungen sind auch Bern, Solothurn und Burgdorf gut erreichbar.

Ich darf mich vorstellen: ein grosszügiges und gepflegtes **6.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus**, erbaut im Jahr **1996**. Mit rund **205 m² Wohnfläche**, ca. **280 m² Nutzfläche** und einem **345 m² grossen Grundstück** biete ich viel Raum für Familien und individuelle Wohnideen. Mein besonderer Baustil, die ruhige Lage und mein vielseitiges Dachgeschoss verleihen mir einen ganz eigenen Charakter.

Bereits mein Untergeschoss bietet bemerkenswert viel Platz. Ein rund **41.63 m² grosser Abstell- und Bastelraum mit direktem Aussenzugang** eignet sich ideal für Hobby, Werkstatt, Sport oder zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird diese Ebene durch einen grosszügigen **Schutzraum/Keller mit ca. 28.86 m²**.

Im Erdgeschoss empfängt Sie mein Eingangsbereich und führt weiter in meine offene Küche, deren Geräte 2021 erneuert wurden. Mein grosszügiger **Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen** bildet das gemütliche Herzstück des Hauses. Von hier gelangen Sie direkt auf die gedeckte Terrasse und in den Garten – ein schöner Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

ANGABEN

Referenz: **6167599**

Typ: **Doppeleinfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **6.5**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **1**

Wohnfläche: **205 m²**

Nutzfläche: **280 m²**

Grundstücksfläche: **345 m²**

Gebäudevolumen: **819 m³**

Baujahr: **1996**

Letzte Renovierungen: **2025**



Ein zusätzliches helles Zimmer, ein praktisches Réduit sowie eine Gästetoilette komplettieren diese Etage.

Im Obergeschoss erwartet Sie mein **Hauptschlafzimmer mit eigenem gedecktem Balkon**. Die Holzkonstruktion im Chalet- beziehungsweise Bauernhausstil unterstreicht meinen besonderen Charakter. Drei weitere helle Zimmer bieten ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder Homeoffice. Das Badezimmer ist mit **Dusche und Badewanne** ausgestattet.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie in meinem Dachgeschoss: Ein beeindruckender **66.72 m² grosser Raum** bietet vielseitige Möglichkeiten als Hobby-, Spiel-, Arbeits- oder Rückzugsbereich. Auch eine individuelle Umgestaltung ist denkbar; Anschlüsse für ein zusätzliches Badezimmer sind gemäss Angaben möglich. Ein weiterer Estrich im **Galerie-Stil mit Blick ins Dachgeschoss** schafft zusätzlichen Stauraum und verleiht dieser Etage eine besondere Atmosphäre.

Auch technisch und optisch wurde ich laufend gepflegt: **2021 wurden die Luft-Wärmepumpe, die Fenster sowie die Küchengeräte erneuert**, 2025 erfolgten **komplette Malerarbeiten**. Die Wärme wird angenehm über die Bodenheizung verteilt.

Mein Aussenbereich ergänzt das grosszügige Raumangebot ideal. Die **gedeckte Terrasse mit angrenzendem Garten** lädt dazu ein, die sonnige und ruhige Lage zu geniessen. Der private Holzbalkon im Obergeschoss bietet einen zusätzlichen geschützten Aussenbereich.

Für Ihre Fahrzeuge stehen **zwei gedeckte Parkplätze sowie zwei Aussenparkplätze** zur Verfügung.

Meine Highlights auf einen Blick

- Gepflegtes 6.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus
- Ca. **205 m² Wohnfläche und 280 m² Nutzfläche**
- Grundstück von ca. **345 m²**
- Sehr ruhige, sonnige und kinderfreundliche Lage
- Grosszügiger Wohn-/Essbereich mit Schwedenofen
- Hauptschlafzimmer mit privatem Holzbalkon
- Drei weitere Zimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- **66.72 m² grosses Dachgeschoss mit vielseitigem Potenzial**
- Galerieartiger Estrich
- **41.63 m² grosser Abstell-/Bastelraum mit Aussenzugang**
- Gedeckte Terrasse und Garten
- Luft-Wärmepumpe, Fenster und Küchengeräte von 2021
- Komplette Malerarbeiten 2025
- Bodenheizung
- Zwei gedeckte und zwei Aussenparkplätze

Lernen Sie meine Grosszügigkeit und meinen besonderen Charakter bei einer persönlichen Besichtigung kennen. Das Team der PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Ihnen dieses vielseitige Familienzu Hause in Limpach zu präsentieren.

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

CH-3317 Limpach | Chäsereiacher 8 | **CHF 795'000.-**



			
Öffentliche Verkehrsmittel	350 m	4 min.	1 min.
Primarschule	450 m	6 min.	1 min.
Geschäfte	2.6 km	34 min.	4 min.
Restaurants	250 m	4 min.	1 min.

ANGABEN

CH-3317 Limpach | Chäsereiacher 8 | **CHF 795'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Balkon	1
Typ	Doppeleinfamilienhaus	Anzahl Etagen (Total)	4
Referenz	6167599	Heizanlage	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Zimmer	6.5	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Schlafzimmer	5	Wohnfläche	205 m²
Badezimmer	1	Bruttowohnfläche	236 m²
Anzahl Toiletten	2	Grundstücksfläche	345 m²
Baujahr	1996	Netto Fläche	205 m²
Letzte Renovierungen	2025	Nutzfläche	280 m²
Anzahl Terrassen	1	Gebäudevolumen	819 m³

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Primarschule
- Wanderwege
- Radweg
- Fussballplatz

AUSSENBEREICH

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

INNENBEREICH

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Keller
- Abstellraum
- Bastelraum
- Schwedenofen
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet
- Mit Charme

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Dusche
- Badewanne

BODEN

- Fliesen
- Parkett

BESONNUNG

- Optimal

AUSSENANSICHT













INNENANSICHT















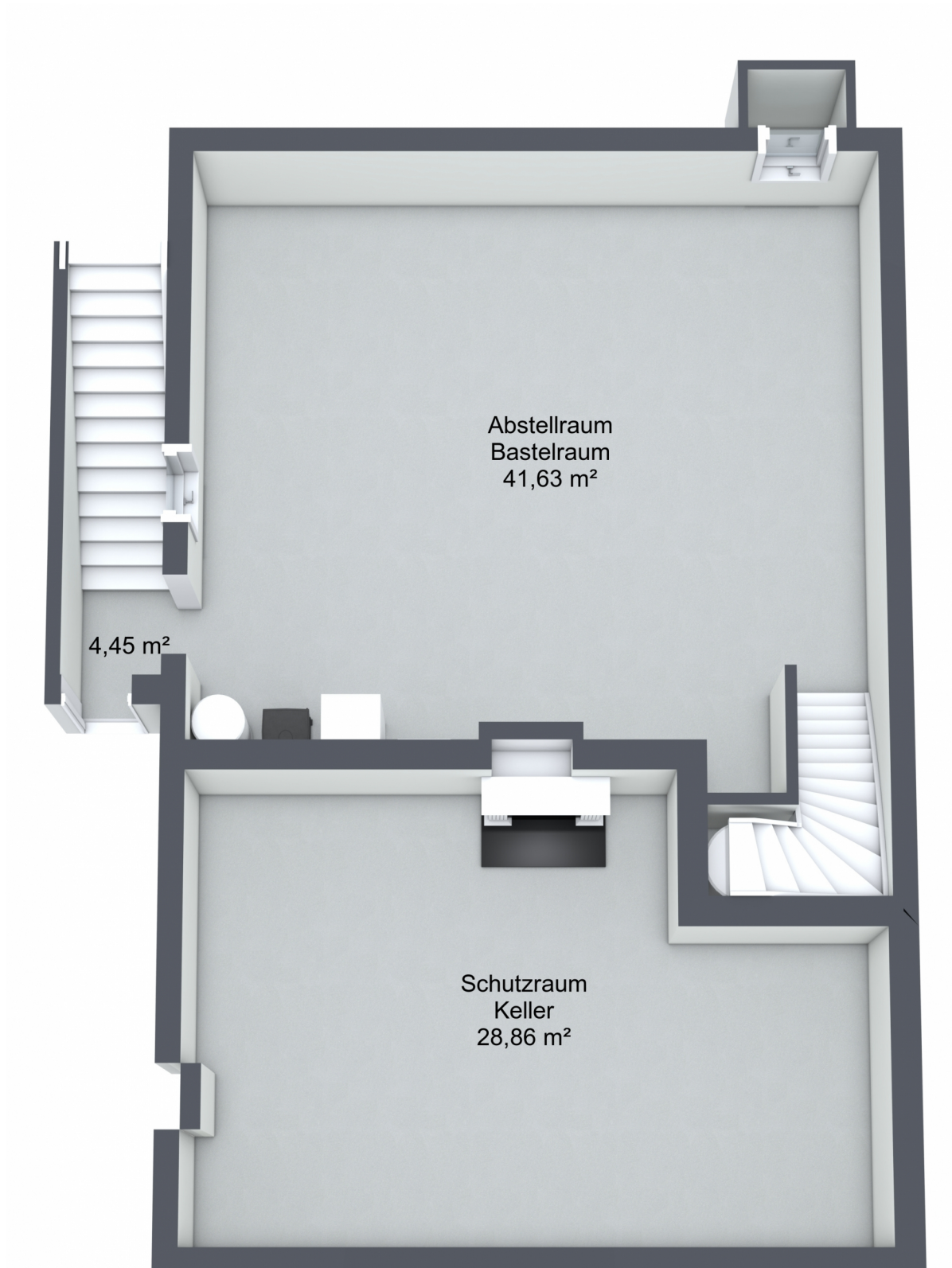








Limpach
Untergeschoss

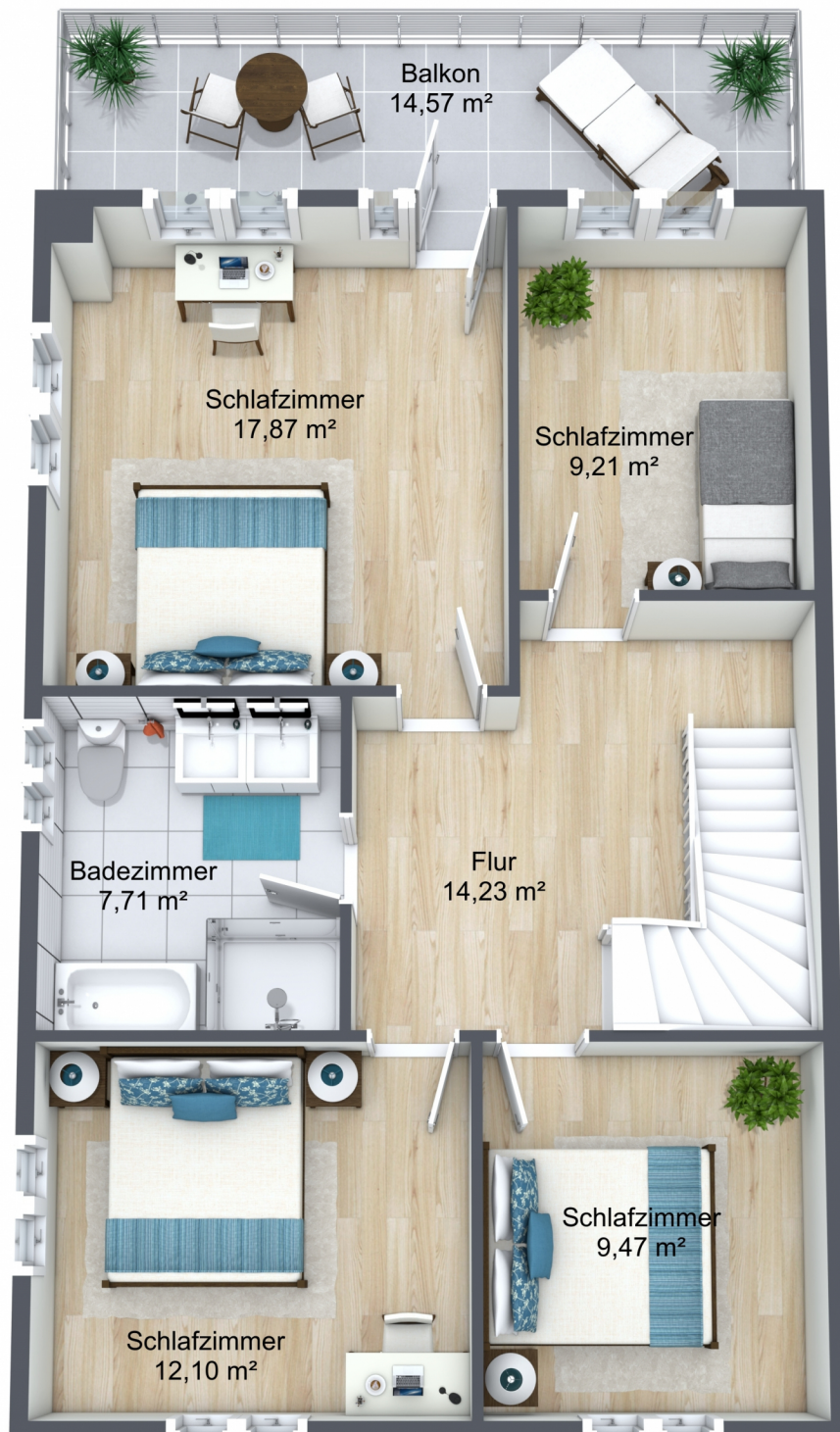


Limpach

Erdgeschoss



Limpach
Obergeschoss



Limpach
Dachgeschoss

