



CHARMANTES 4-ZIMMER DOPPELEINFAMILIENHAUS MIT GARTEN UND POTENZIAL

Rothbleicherain 15 | 5702 Niederlenz | Referenz : 6098821

CHF 495'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	22
Katasterplan	25

CHARMANTES 4-ZIMMER DOPPELEINFAMILIENHAUS MIT GARTEN UND POTENZIAL

CH-5702 Niederlenz | Rothbleicherain 15 | **CHF 495'000.-**



Dieses charmante 4-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus aus dem Jahr **1939** überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus traditionellem Charme und laufendem Unterhalt. Die Liegenschaft wurde über die Jahre hinweg sorgfältig gepflegt und fortlaufend modernisiert. Gleichzeitig bietet sie neuen Eigentümern die Möglichkeit, mit gezielten Auffrischungen ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen.

Die ruhige und familienfreundliche Wohnlage sowie der gemütliche Garten machen dieses Zuhause ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die den Charme eines klassischen Hauses schätzen. Zudem profitieren Sie von einer modernen Infrastruktur mit teils dreifach verglasten Fenstern, einer zeitgemässen Elektroinstallation sowie einer guten Wärmedämmung.

Raumaufteilung Untergeschoss

- Grosszügiges Badezimmer mit Badewanne und integrierter Waschküche inklusive Waschmaschine und Tumbler
- Drei praktische Lagerräume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Gut ausgestattete Küche
- Grosszügiger Essbereich
- Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre

ANGABEN

Referenz: **6098821**

Typ: **Doppeleinfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4**

Schlafzimmer: **2**

Badezimmer: **1**

Wohnfläche: **125 m²**

Nutzfläche: **130 m²**

Grundstücksfläche: **357 m²**

Gebäudevolumen: **454 m³**

Baujahr: **1939**

Letzte Renovierungen: **2025**



Obergeschoss

- Zwei geräumige Schlafzimmer
- Praktischer Flur
- Separates Gäste-WC
- Estrich mit zusätzlichem Stauraum

Aussenbereich

Der grosszügige Garten mit Gartenhaus und Aussencheminée lädt zum Verweilen, Gärtnern oder gemütlichen Stunden im Freien ein. Die Liegenschaft bietet ausreichend Platz, um den Aussenbereich ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Zustand & Auffrischungen

Das Haus wurde laufend instand gehalten und in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Zu den wichtigsten Investitionen gehören unter anderem:

- 2005: Fenster erneuert
- 2006: Anbau erstellt
- 2009: Fassadensanierung
- 2011: Dach saniert & isoliert
- 2025: Elektroinstallationen erneuert
- 2025: Einbau Photovoltaik-Anlage
- 2026: Erneute Fassadenarbeiten

Zusätzlich wurde die Elektrik auf einen modernen Stand gebracht. Im Quartier sind keine weiteren Überbauungen mehr vorgesehen, wodurch die angenehme Wohnqualität langfristig erhalten bleibt.

Highlights

- Spannende Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer mit Weitblick
- Baujahr 1939
- Laufend gepflegte Liegenschaft
- Charmanter Charakter mit Entwicklungspotenzial
- Familienfreundliche Wohnlage
- Dreifach verglaste Fenster
- Gute Wärmedämmung
- Moderne Elektroinstallation
- Garten mit viel Potenzial
- Ideal für Käufer, die Ruhe, überschaubare Grösse und Gestaltungsspielraum schätzen

Parkierung

Eine Garagenbox, sowie ein Aussenparkplatz können auf Wunsch für CHF 140.- / Monat zusätzlich gemietet werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir von der PASSIO Immobilien AG freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

CH-5702 Niederlenz | Rothbleicherain 15 | **CHF 495'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	223 m	5 min.	5 min.	2 min.
Primarschule	225 m	4 min.	4 min.	1 min.
Geschäfte	314 m	8 min.	8 min.	3 min.
Restaurants	235 m	5 min.	5 min.	2 min.

ANGABEN

CH-5702 Niederlenz | Rothbleicherain 15 | **CHF 495'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Untergeschoss	1
Typ	Doppeleinfamilienhaus	Heizanlage	Elektrische Heizung
Referenz	6098821	Wärmeverteilung	Radiator
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	Gut
Schlafzimmer	2	Wohnfläche	125 m²
Badezimmer	1	Bruttowohnfläche	125 m²
Anzahl Toiletten	2	Grundstücksfläche	357 m²
Baujahr	1939	Netto Fläche	109 m²
Letzte Renovierungen	2025	Nutzfläche	130 m²
Anzahl Etagen (Total)	3	Gebäudevolumen	454 m³

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

- Garten
- Ruhige Lage
- Mit Gartenhaus
- Gartensitzplatz

INNENBEREICH

- Wohnküche
- Keller
- Dreifachverglasung
- Separate WC's
- Abstellraum
- Hell
- Vorratskammer
- Doppelverglasung

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Wäschetrockner
- Dusche
- Waschmaschine
- Badewanne

BODEN

- Fliesen
- Laminat
- Teppichboden

ZUSTAND

- Ausbesserungsbedürftig

BESONNUNG

- Optimal

STIL

- Klassisch

AUSSENANSICHT















PASSIO
IMMOBILIEN AG

INNENANSICHT













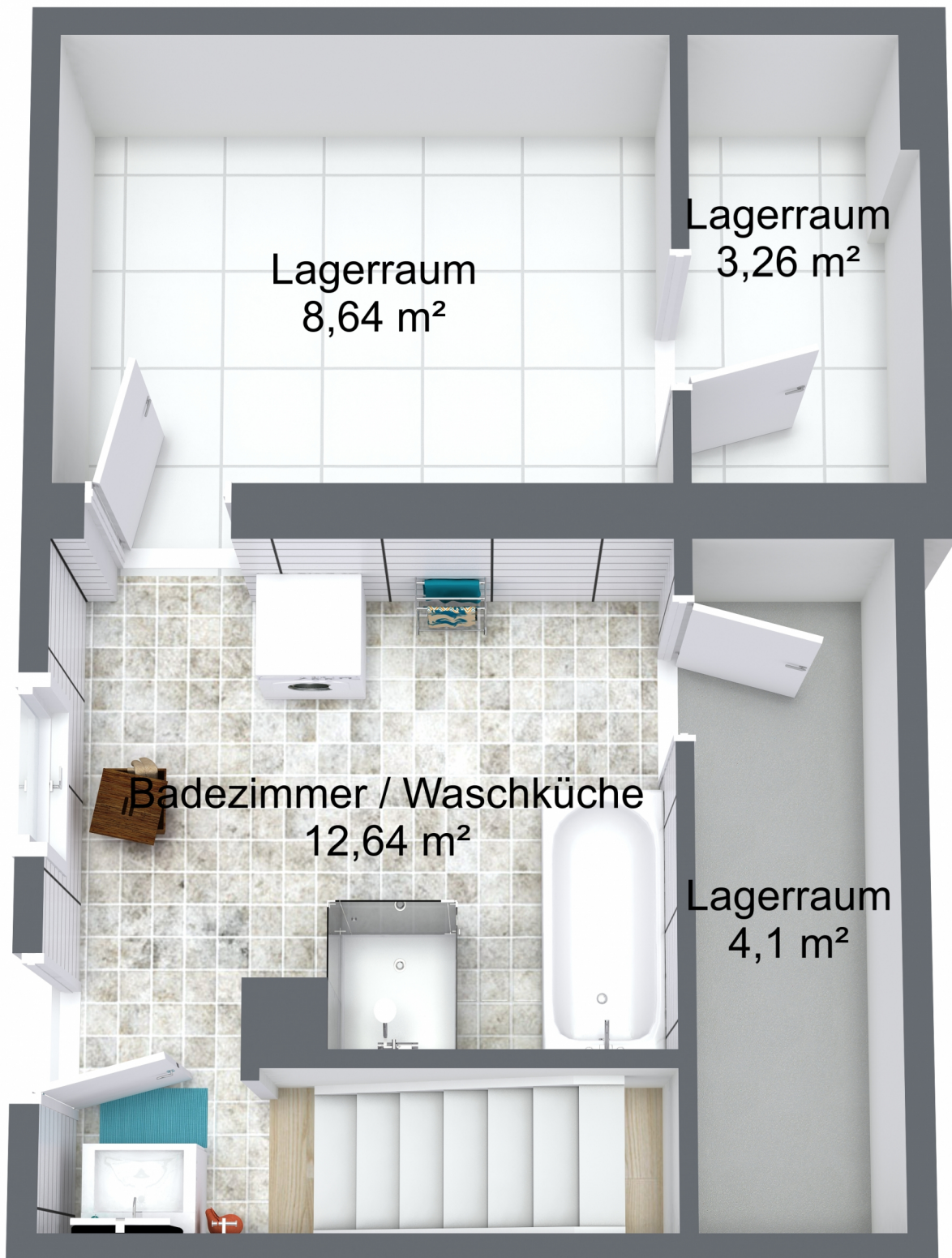






PASSIO
IMMOBILIEN AG

Niederlenz
Untergeschoss



Niederlenz

Erdgeschoss



Niederlenz
Obergeschoss



