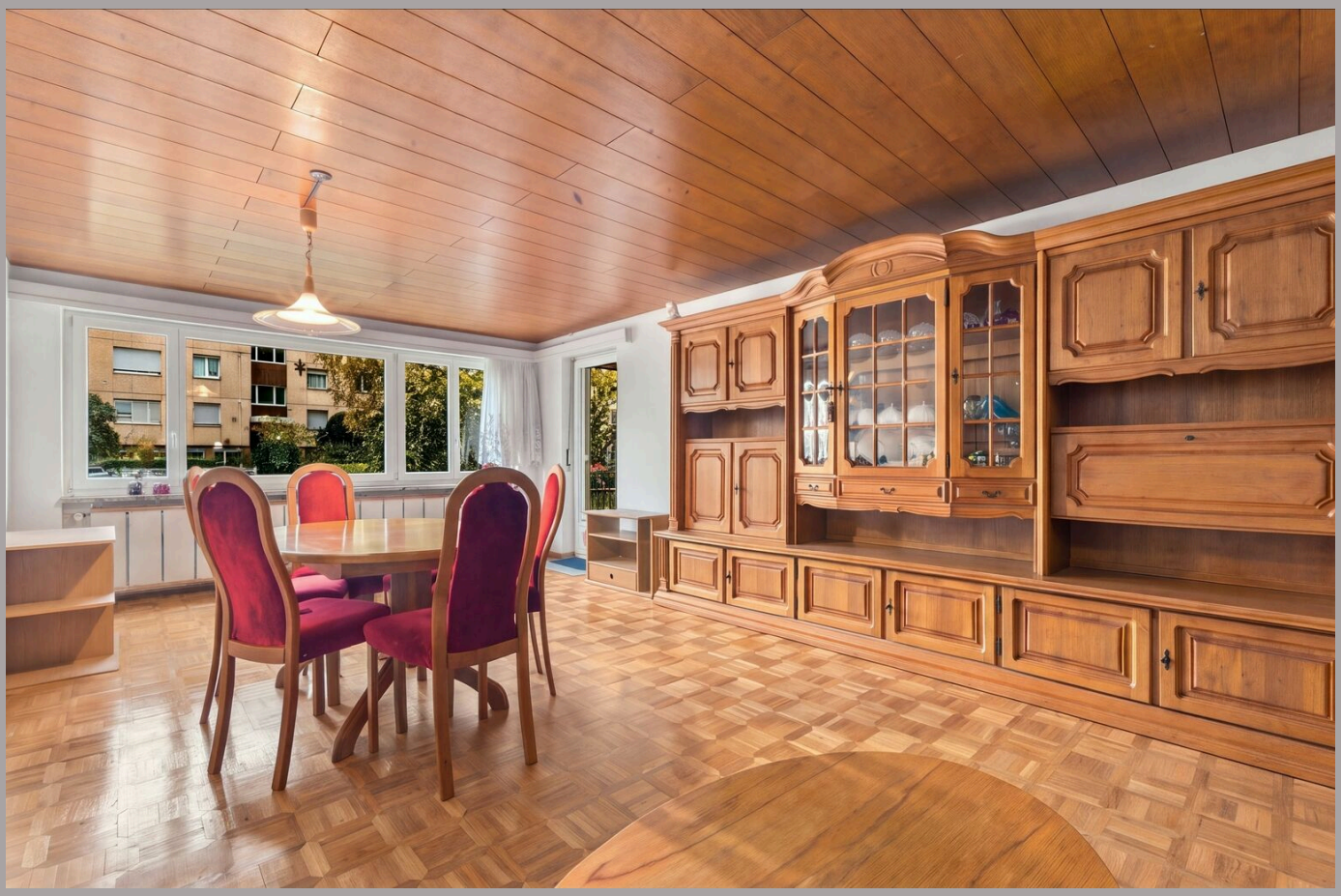
PASSIO
IMMOBILIEN AG



4-ZIMMER GARTENWOHNUNG MIT SANIERUNGSPOTENZIAL

Römerstrasse 25 | 4512 Bellach | Referenz : 6338429

CHF 425'000.-

PASSIO Immobilien AG - Meriedweg 11 - 3172 Niederwangen b. Bern
031 301 19 19 - info@passio.ch - www.passio.ch

PASSIO
IMMOBILIEN AG

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	16

PASSIO
IMMOBILIEN AG

4-ZIMMER GARTENWOHNUNG MIT SANIERUNGSPOTENZIAL

CH-4512 Bellach | Römerstrasse 25 | **CHF 425'000.-**







Ich darf mich vorstellen: eine helle, grosszügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss in Bellach. Auf rund 111 m² Wohnfläche biete ich Ihnen drei Schlafzimmer, einen einladenden Wohnbereich und eine separate Küche mit Platz für einen Esstisch. Ich bin rollstuhlgängig und das Gebäude verfügt über einen Lift.
Mein Gartensitzplatz im Grünen mit direktem Zugang vom Wohnzimmer sowie das kinderfreundliche Quartier machen mich zu einem Zuhause mit viel Platz zum Wohlfühlen. Auch mein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie das separate Gäste-WC mit Waschmaschine sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Meine Highlights auf einen Blick

- Rollstuhlgängige Erdgeschosswohnung in einem Gebäude mit Lift
- Gartensitzplatz im Grünen mit direktem Zugang vom Wohnzimmer
- Drei Schlafzimmer und eine separate Küche mit Platz für einen Esstisch
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Gäste-WC mit Waschmaschine
- Guter Zustand mit Raum für individuelle Modernisierungen
- Kinderfreundliches Quartier mit Spielplatz und Tempo 30
- Gute ÖV-Anbindung Richtung Solothurn
- Besucherparkplätze vorhanden; Einstellhallenparkplatz für CHF 25'000.– separat erwerbbar

ANGABEN

Referenz: **6338429**
Typ: **Eigentumswohnung**
Verfügbarkeit: **Sofort**
Zimmer: **4**
Schlafzimmer: **3**
Badezimmer: **1**
Stockwerk: **Gartengeschoss**
Wohnungen: **8**
Wohnfläche: **111 m²**
Baujahr: **1973**
Parkplätze: **Ja, obligatorisch**
Heizanlage: **Fernheizung**

Mein Raumangebot
Mein Eingangsbereich bietet genügend Platz für eine Garderobe. Von hier aus erreichen Sie meine drei Schlafzimmer, die sich je nach Bedarf auch als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer einrichten lassen.
Mein helles, grosszügiges Wohnzimmer öffnet sich direkt zum Gartensitzplatz. Hier können Sie draussen essen, einen Kaffee geniessen oder den Tag mit Blick ins Grüne ausklingen lassen. Die gut ausgestattete Küche ist vom Wohnzimmer getrennt und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch.
Mein Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine Badewanne. Das separate Gäste-WC ist mit einer Waschmaschine ausgestattet, sodass Sie Ihre Wäsche bequem in der Wohnung erledigen können.

Mein Zustand
Ich befinde mich in gutem Zustand. Wenn Sie mir Ihre persönliche Note geben möchten, bietet mein grosszügiger Grundriss eine gute Grundlage, um einzelne Bereiche nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren.

Meine Parkierung
Ein Einstellhallenparkplatz kann für **CHF 25'000.–** zusätzlich erworben werden. Für Ihre Gäste stehen Besucherparkplätze zur Verfügung.

Meine Auffrischungen:

- **2024:** Ersatz des Wassererwärmers und Erneuerung der Warmwasseraufbereitung.
- **2025:** Verschiedene Reparaturen und der Austausch technischer Komponenten bei meiner Liftanlage.
- **2025:** Eine neue Waschmaschine im gemeinschaftlichen Waschbereich.
- **2025:** Sanierung und Neugestaltung meines Spielplatzes.

Das Team der PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Ihnen meine Räume und meinen Gartensitzplatz bei einer persönlichen Besichtigung zu zeigen.

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

CH-4512 Bellach | Römerstrasse 25 | **CHF 425'000.-**

LAGE

Ich liege in einem kinderfreundlichen Wohnquartier mit Tempo 30. Der Spielplatz und die Grünflächen bieten Platz zum Spielen und Verweilen. Gleichzeitig bleiben Sie im Alltag gut angebunden: Mit dem Bus erreichen Sie Solothurn, ohne aufs Auto angewiesen zu sein.

Öffentliche Verkehrsmittel	230 m	7 min.	7 min.	2 min.
Primarschule	223 m	5 min.	5 min.	1 min.
Geschäfte	227 m	9 min.	9 min.	2 min.
Restaurants	109 m	2 min.	2 min.	1 min.

PASSIO
IMMOBILIEN AG

ANGABEN

CH-4512 Bellach | Römerstrasse 25 | **CHF 425'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	**Sofort**	Anzahl Etagen (Total)	**4**
Typ	**Eigentumswohnung**	Heizanlage	**Fernheizung**
Referenz	**6338429**	Wärmeverteilung	**Radiator**
Zimmer	**4**	Zustand der Immobilie	**Gut**
Schlafzimmer	**3**	Wohnfläche	**111 m²**
Badezimmer	**1**	Bruttowohnfläche	**111 m²**
Anzahl Toiletten	**2**	Netto Fläche	**97 m²**
Stockwerk	**Gartengeschoss**	Parkplätze	**Ja, obligatorisch**
Baujahr	**1973**	Innenparkplatz	**1 nicht inklusive I CHF 25'000.-**
Wohnungen	**8**		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Ländlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Spielplatz

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Besucherparkplätze

INNENBEREICH

- Behindertengerecht
- Lift
- Einstellhallenplatz
- Wohnküche
- Gäste-WC
- Keller
- Doppelverglasung
- Hell

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Waschmaschine
- Dusche
- Badewanne

PASSIO
IMMOBILIEN AG

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Gut
- Sanierungsbedürftig

BESONNUNG

- Optimal

STIL

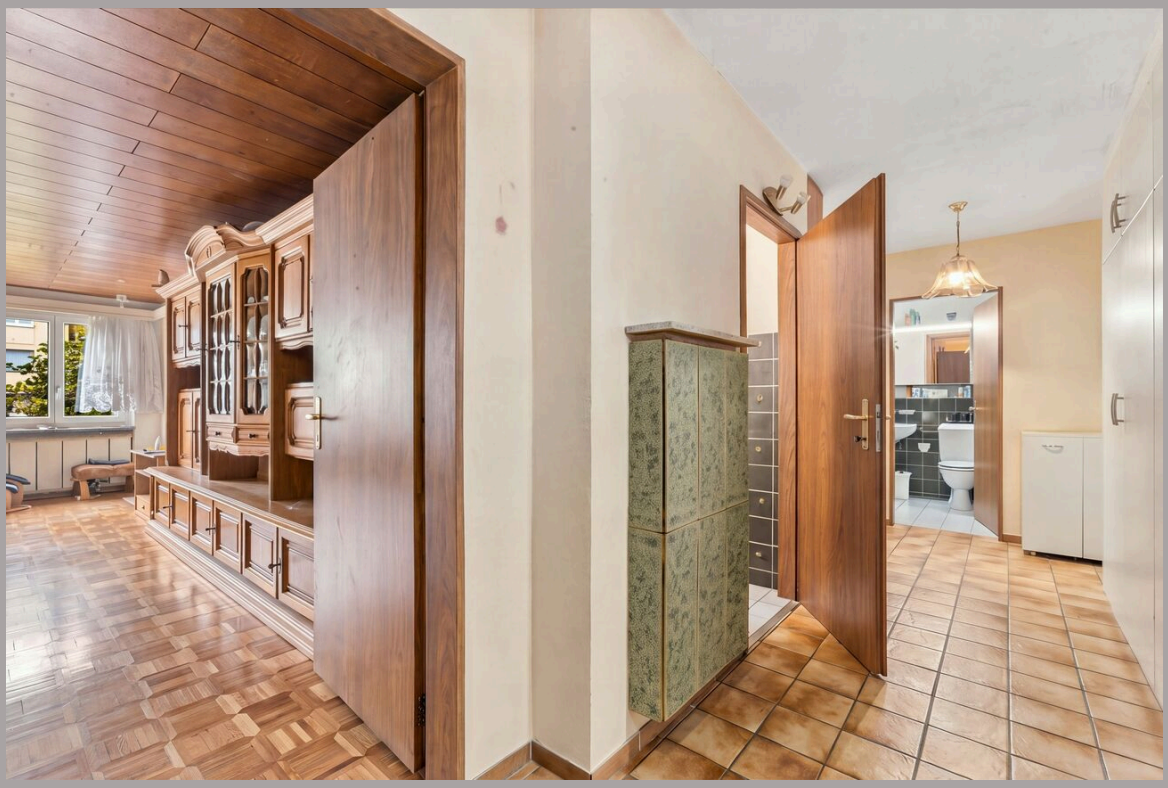
- Klassisch

PASSIO
IMMOBILIEN AG

INNENANSICHT





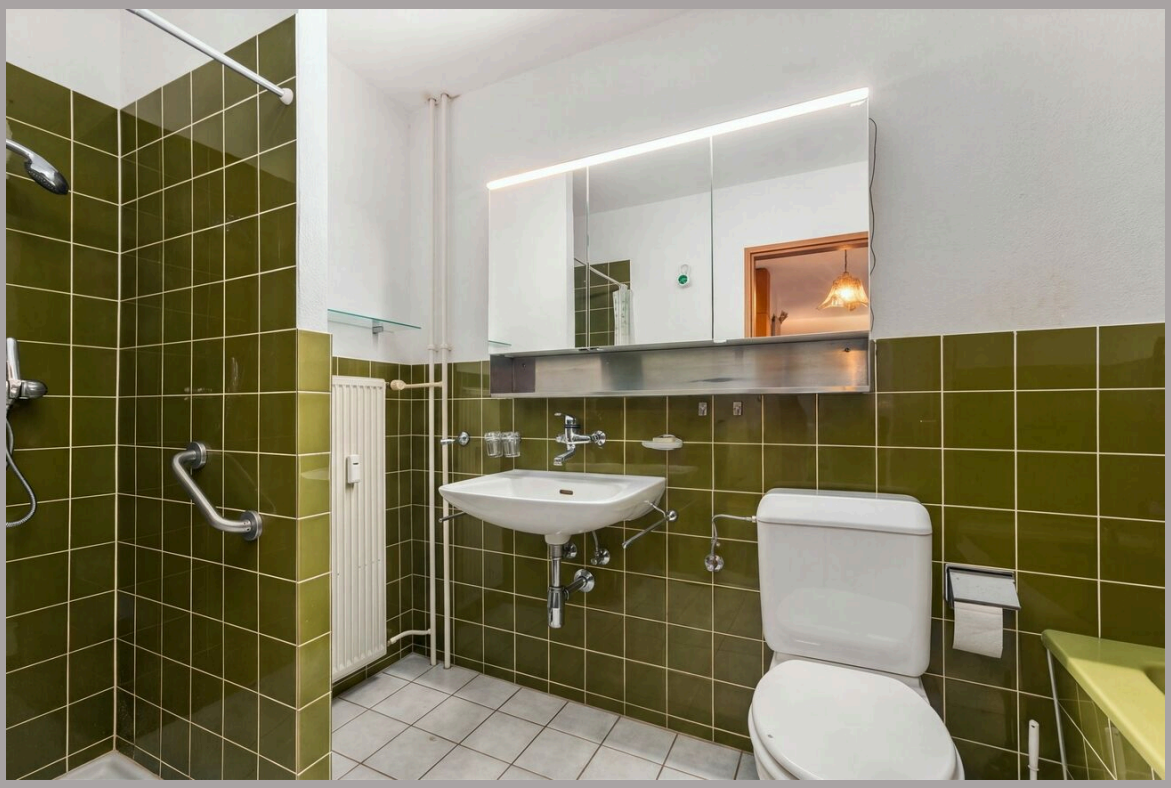
















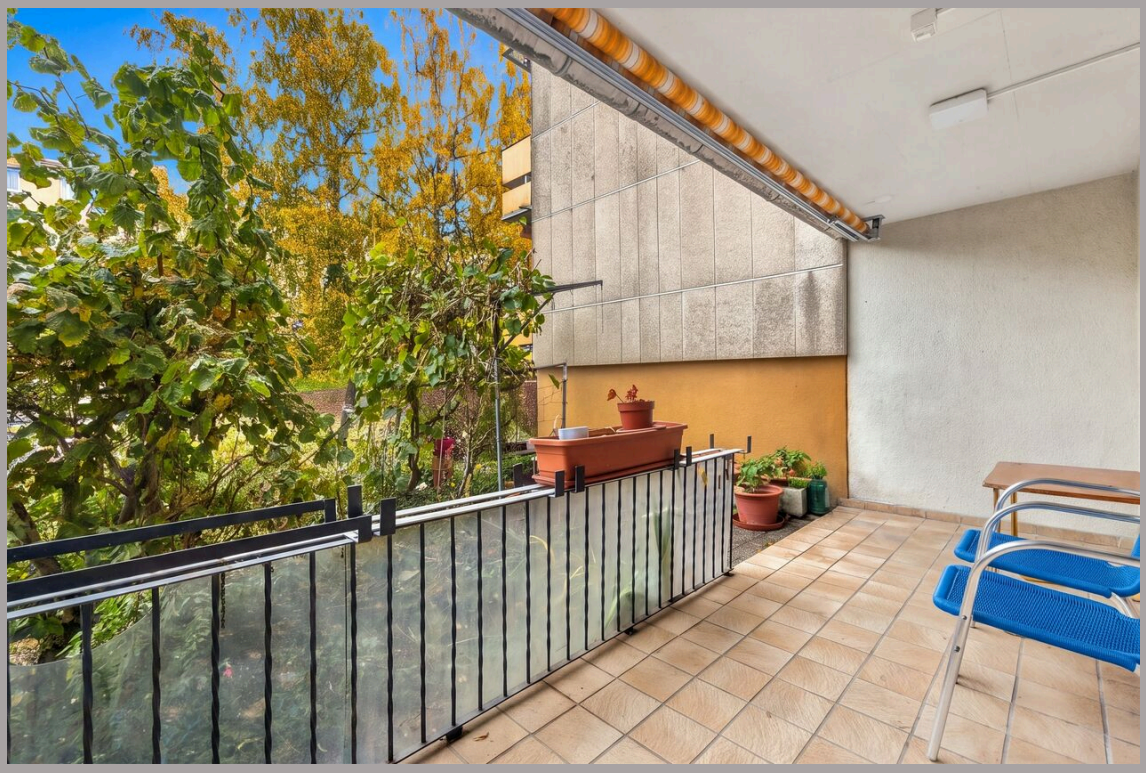






PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSENANSICHT





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Bellach

4.5-Zimmer Wohnung

