



WOHNEN MIT ALTBAUCHARME, BALKON UND EIGENEM GARTEN

Hausmatt 7 | 3662 Seftigen | Referenz : 6153751

CHF 445'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	9
Grundrissplan	20

WOHNEN MIT ALTBAUCHARME, BALKON UND EIGENEM GARTEN

CH-3662 Seftigen | Hausmatt 7 | **CHF 445'000.-**



Willkommen an der Hausmatt 7 in Seftigen

Hier verbindet sich ländliches Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Seftigen liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft zwischen Bern und Thun und bietet eine angenehme Mischung aus Dorfleben, Natur und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Verkehr befinden sich in komfortabler Nähe. Dank der guten Verkehrsverbindungen sind sowohl Bern als auch Thun bequem erreichbar – ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Ich darf mich vorstellen: eine charmante **4.5-Zimmer-Altbauwohnung** im Hochparterre eines charaktvollen Riegelhauses aus der Zeit um **1900**. Mit rund **102 m² Wohnfläche** und viel historischem Charme biete ich eine spannende Grundlage für Menschen, die das Besondere suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Mein heutiger Ausbau ist älteren Datums und wünscht sich eine Auffrischung. Gleichzeitig bin ich in bewohnbarem Zustand und eröffne meinen zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, mich Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und meinen ursprünglichen Charakter mit modernem Wohnkomfort zu verbinden.

ANGABEN

Referenz: **6153751**

Typ: **Eigentumswohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **1**

Stockwerk: **Erdgeschoss**

Wohnfläche: **102 m²**

Baujahr: **1900**

Parkplätze: **Ja, obligatorisch**

Heizanlage: **Fernheizung**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**



Mein Eingangsbereich empfängt Sie mit praktischen Einbauschränken. Die helle Wohnküche mit Essbereich bildet einen gemütlichen Treffpunkt und bietet direkten Zugang zu meinem grosszügigen, gedeckten Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein charmantes Wohnzimmer, drei helle Zimmer, ein praktisches Réduit, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine separate Gästetoilette.

Besonders interessant ist mein grösstes Zimmer: Es eignet sich hervorragend als Wohnbereich und bietet allenfalls die Möglichkeit, zur Küche hin geöffnet zu werden. Damit eröffnet sich zusätzliches Potenzial für ein modernes und offenes Wohnkonzept.

Ein echtes Highlight ist mein **14.61 m² grosser und rund 9 Meter langer gedeckter Balkon**. Hier lässt sich der Aussenbereich bei unterschiedlichstem Wetter geniessen. Ergänzt wird er durch einen **Gartenbereich von ca. 27 m² im Sondernutzungsrecht** – zusätzlicher privater Aussenraum, der Balkon und Wohnung ideal ergänzt.

Auch meine Nebenräume bieten praktischen Mehrwert: Zur Wohnung gehören ein **Naturbodenkeller von ca. 10 m²** sowie ein **Estrichabteil von ca. 5.7 m²**. Eine allgemeine Waschküche steht zur Verfügung; zusätzlich befindet sich eine eigene Waschmaschine direkt im Badezimmer. Ein Garagenplatz gehört ebenfalls zum Angebot, während entlang der Strasse Besucherparkmöglichkeiten vorhanden sind.

Für zeitgemässen Komfort sorgt die **2024 neue Fernwärmeversorgung** in Kombination mit angenehmer Fussbodenheizung. Das Haus umfasst lediglich **drei Wohnungen – eine pro Etage** und vermittelt dadurch eine angenehm persönliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende Bahnlinie ist gemäss Erfahrung vor Ort kaum störend.

Meine Highlights auf einen Blick

- Charmante 4.5-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche
- Charaktervolles Riegelhaus aus der Zeit um 1900
- Nur drei Wohnungen im Haus – eine pro Etage
- Grosszügiger, gedeckter Balkon mit 14.61 m² und rund 9 m Länge
- Ca. 27 m² Garten im Sondernutzungsrecht
- Viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung
- Deckenhöhe der Räume von 2.22m
- Grosses Zimmer mit möglicher Öffnung zur Küche
- Fernwärmeanschluss 2024 neu
- Fussbodenheizung
- Naturbodenkeller mit ca. 10 m² und Estrichabteil mit ca. 5.7 m²
- Eigene Waschmaschine in der Wohnung sowie gemeinschaftliche Waschküche vorhanden
- Garagenplatz, welcher für CHF 30'000.– zusätzlich miterworben werden kann
- Ländliche Lage mit guter Verbindung nach Bern und Thun
- Angrenzende Bahnlinie vor Ort kaum störend
- Kein Lift vorhanden

Ich bin ein Zuhause für Menschen, die den Charme eines historischen Hauses schätzen und gleichzeitig Freude daran haben, ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen.

Entdecken Sie meine Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung und lassen Sie sich von meinem besonderen Altbaucharme inspirieren.

Das Team der PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Ihnen diese charmante Liegenschaft persönlich vorzustellen.

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

CH-3662 Seftigen | Hausmatt 7 | **CHF 445'000.-**



	
Öffentliche Verkehrsmittel	172 m
Primarschule	379 m
Geschäfte	88 m
Restaurants	113 m

ANGABEN

CH-3662 Seftigen | Hausmatt 7 | **CHF 445'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Heizanlage	Fernheizung
Typ	Eigentumswohnung	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Referenz	6153751	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	4.5	Wohnfläche	102 m²
Schlafzimmer	3	Bruttowohnfläche	102 m²
Badezimmer	1	Netto Fläche	88 m²
Anzahl Toiletten	2	Balkonfläche	15 m²
Stockwerk	Erdgeschoss	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Baujahr	1900	Innenparkplatz	1 nicht inklusive CHF 30'000.-
Balkon	1		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Primarschule

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Garten
- Ruhige Lage
- Abstellraum
- Besucherparkplätze

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Tiefgarage
- Wohnküche
- Gäste-WC
- Vorratskammer
- Keller
- Estrich
- Unmöbliert
- Einbauschränk
- Doppelverglasung
- Mit Charme

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Waschmaschine
- Private Waschküche

- Gemeinschaftswaschküche

- Badewanne

- Dusche

BODEN

- Fliesen

- Parkett

- Vinyl

ZUSTAND

- Sanierungsbedürftig

AUSSENANSICHT









INNENANSICHT















Seftigen

4.5-Zimmer Wohnung

