



## **6.5-ZIMMER HAUS MIT RIESIGEM GRUNDSTÜCK & TRAUMHAFTER WEITSICHT**

Rue Failloubaz 6 | 1580 Avenches | Referenz : 5661710

**CHF 895'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	21

## 6.5-ZIMMER HAUS MIT RIESIGEM GRUNDSTÜCK & TRAUMHAFTER WEITSICHT

CH-1580 Avenches | Rue Failloubaz 6 | **CHF 895'000.-**



An privilegierter, sonniger Lage in Avenches befindet sich diese seltene Gelegenheit: ein **grosszügiges 6.5-Zimmer Einfamilienhaus mit enormem Grundstück**, herrlicher Weitsicht und vielseitigem Potenzial. Das Haus bietet einer Familie alles, was man sich wünscht – Ruhe, Platz, eine sichere Umgebung sowie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ÖV bequem in Gehdistanz.

Die Liegenschaft wurde laufend gepflegt und bietet eine solide Basis, benötigt jedoch an gewissen Stellen eine Auffrischung. Eine echte **Sanierungssperle mit Entwicklungspotenzial**, ideal für alle, die ihr Traumhaus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

### Raumaufteilung & Highlights

#### Obergeschoss (Wohnebene):

- Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe
- Grosszügiges, helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum **verglasten Balkon**
- Balkon mit **fantastischer, unverbaubarer Weitsicht** über die Umgebung
- Separate, gut ausgestattete Küche
- Charmantes separates Esszimmer (alternativ nutzbar als weiteres Schlafzimmer)
- Zusätzliches Schlafzimmer auf dieser Etage
- Badezimmer mit Badewanne und Bidet

### ANGABEN

Referenz: **5661710**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **6.5**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **144 m²**

Nutzfläche: **161 m²**

Grundstücksfläche: **950 m²**

Gebäudevolumen: **865 m³**

Baujahr: **1960**

Parkplätze: **Ja, obligatorisch**



### **Erdgeschoss:**

- Drei geräumige Schlafzimmer
- Grosser Flur mit flexiblem Nutzungspotenzial
- Badezimmer mit Dusche
- Heizungsraum
- Luftschutzraum / Naturkeller – ideal für Vorräte
- Grosse Waschküche mit viel Platz
- Direkter Zugang vom Flur in den Garten

### **Aussenbereich & Grundstück**

- Riesiger Garten mit vielseitigem Gestaltungspotenzial
- Gartenhaus für Geräte, Hobbys oder zusätzlichen Stauraum
- Grosses Grundstück – ideal für Familien, Naturfreunde und Haustiere
- Wunderschöne Aussichtslage, sonnig und ruhig

### **Parkierung**

- **1 Garage im Verkaufspreis inklusive**
- **3 Aussenparkplätze** ebenfalls inklusive

Dieses Einfamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus **Top-Lage, beeindruckender Weitsicht, riesigem Grundstück und enormem Potenzial**. Ein ideales Zuhause für Familien oder für Personen, die eine solide Basis suchen, um ihr persönliches Wohnprojekt zu realisieren.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Patrick Geissbühler  
E-Mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Mobil : 079 132 20 20



## LAGE

CH-1580 Avenches | Rue Failloubaz 6 | **CHF 895'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	222 m	5 min.	5 min.	3 min.
Primarschule	158 m	4 min.	4 min.	1 min.
Geschäfte	260 m	6 min.	6 min.	2 min.
Restaurants	192 m	5 min.	5 min.	4 min.

## ANGABEN

CH-1580 Avenches | Rue Failloubaz 6 | **CHF 895'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Sofort</b>	Zustand der Immobilie	<b>Sanierungsbedürftig</b>
Typ	<b>Einfamilienhaus</b>	Wohnfläche	<b>144 m²</b>
Referenz	<b>5661710</b>	Grundstücksfläche	<b>950 m²</b>
Zimmer	<b>6.5</b>	Nutzfläche	<b>161 m²</b>
Schlafzimmer	<b>5</b>	Gebäudevolumen	<b>865 m³</b>
Badezimmer	<b>2</b>	Gartenfläche	<b>841 m²</b>
Baujahr	<b>1960</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>
Heizanlage	<b>Gasheizung</b>	Innenparkplatz	<b>1 inklusive</b>
Wärmeverteilung	<b>Radiator</b>	Aussenparkplatz	<b>3 inklusive</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Garten
- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Mit Gartenhaus
- Parkplatz

#### INNENBEREICH

- Box
- Wohnküche
- Vorratskammer
- Keller
- Schutzraum
- Abstellraum
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Badewanne
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Teppichboden
- Gussboden
- Parkett

ZUSTAND

- Sanierungsbedürftig

BESONNUNG

- Optimal

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht



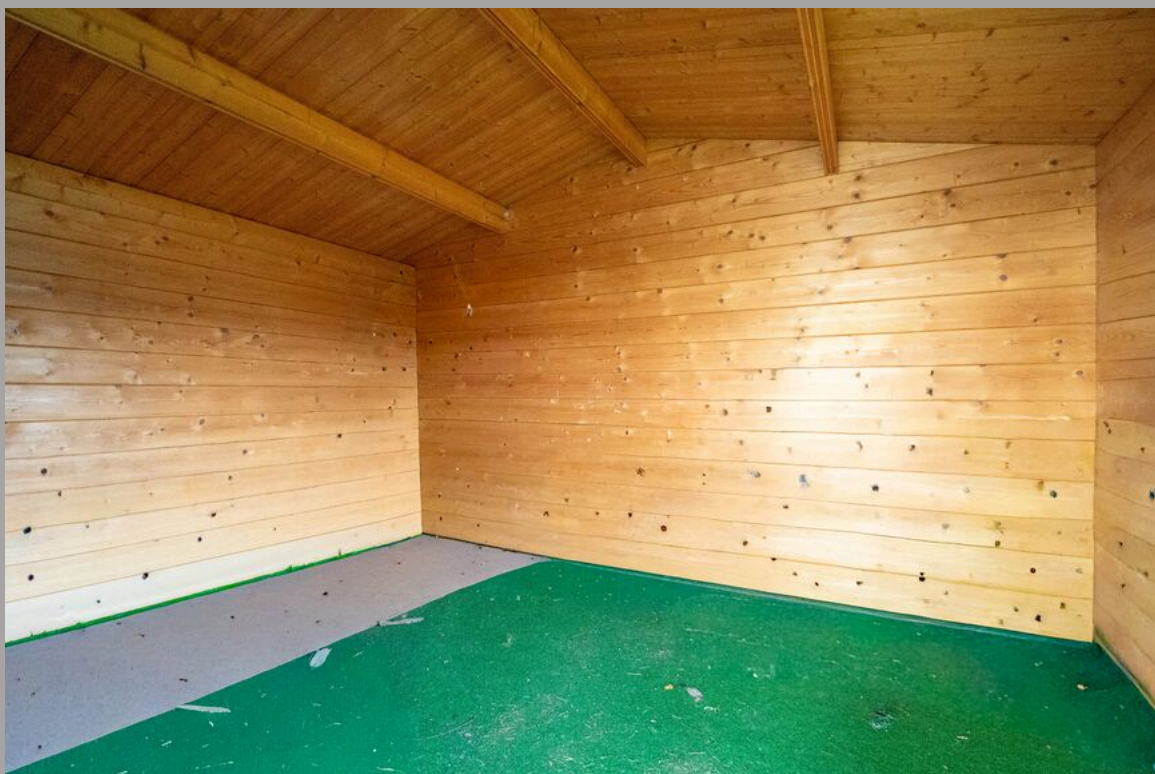
## AUSSENANSICHT

















## INNENANSICHT





























## Avenches

### Erdgeschoss / Rez-de-chausée





## Avenches

### Obergeschoss / Étage supérieur

