



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 **grosszügliches 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 **Sanierungsperle mit Entwicklungspotenzial**, ideal für alle, die ihr Traumhaus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Raumaufteilung & Highlights

Obergeschoss (Wohnebene):

- Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe
- Grosszügliches, 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 flexilem 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
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	Sofort	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Typ	Einfamilienhaus	Wohnfläche	144 m²
Referenz	5661710	Grundstücksfläche	950 m²
Zimmer	6.5	Nutzfläche	161 m²
Schlafzimmer	5	Gebäudevolumen	865 m³
Badezimmer	2	Gartenfläche	841 m²
Baujahr	1960	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Heizanlage	Gasheizung	Innenparkplatz	1 inklusive
Wärmeverteilung	Radiator	Aussenparkplatz	3 inklusive

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

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

AUSSENBEREICH

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

INNENBEREICH

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

AUSSTATTUNG

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

BODEN

- Fliesen
- Parkett
- Teppichboden
- Gussboden

ZUSTAND

- Sanierungsbedürftig

BESONNUNG

- Optimal

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht

AUSSENANSICHT









INNENANSICHT



















Avenches

Erdgeschoß / Rez-de-chausée



Avenches

Obergeschoss / Étage supérieur

