



## **STILVOLL WOHNEN MIT GARTENIDYLLE UND HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG**

Langenthalstrasse 29 | 3368 Bleienbach | Referenz : 5976127

**CHF 1'145'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	37

## STILVOLL WOHNEN MIT GARTENIDYLLE UND HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

CH-3368 Bleienbach | Langenthalstrasse 29 | **CHF 1'145'000.-**



Willkommen an der Langenthalstrasse 29 in Bleienbach – einem idyllischen Dorf mit ländlichem Charme und gleichzeitig hervorragender Anbindung. Nur wenige Minuten von Langenthal entfernt, geniessen Sie hier die perfekte Kombination aus Ruhe, Sonne und zentraler Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und allem, was Sie im Alltag benötigen.

Ich darf mich vorstellen: ein **exklusives 3.5-(4.5)-Zimmer-Einfamilienhaus** mit gehobener Ausstattung, viel Raum und einem ganz besonderen Wohngefühl. Ursprünglich im Jahr 1960 erbaut und 2007 umfassend modernisiert, präsentiere ich mich heute in einem **sehr gepflegten Zustand** und biete Ihnen auf grosszügigen 161 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche ein Zuhause, das Komfort, Stil und Individualität vereint. **Dank durchdachter Struktur besteht zudem die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – beispielsweise durch den Ausbau eines Büros zu einem weiteren Zimmer mit separatem Zugang.**

Schon beim Eintreten spüren Sie meine hochwertige Ausstrahlung. Mein **exklusiver Wohnbereich mit Cheminée und integriertem Wintergarten** ist mein Herzstück – lichtdurchflutet, einladend und perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Hier verschmelzen Innen- und Aussenraum zu einem ganz besonderen Wohnerlebnis.

Meine **moderne Küche mit Essbereich** überzeugt durch Funktionalität und Stil – ein Ort, an dem Kochen und Geniessen gleichermassen Freude bereiten. Ergänzt wird mein Raumangebot im Erdgeschoss durch eine Gästetoilette.

### ANGABEN

Referenz: **5976127**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **3.5**

Schlafzimmer: **2**

Badezimmer: **1**

Wohnfläche: **185 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **249 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **1'619 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen: **928 m<sup>3</sup>**

Baujahr: **2007**

Letzte Renovierungen: **2022**



Im Obergeschoss erwartet Sie ein echtes Highlight: ein **grosszügiges, lichtdurchflutetes Schlafzimmer** mit **privater Ankleide** und einem eleganten Badezimmer mit **Jacuzzi-Badewanne** – Ihr persönlicher Rückzugsort für Ruhe und Entspannung.

Auch mein Untergeschoss hat einiges zu bieten: Ein riesiger Naturkeller, ein **Büro mit Potenzial zur Umnutzung**, eine Waschküche mit Dusche sowie zusätzliche Nutzflächen schaffen viel Platz und praktische Möglichkeiten.

Mein Aussenbereich ist eine wahre Oase: Mein **grosser, sonniger Garten mit Grillplatz** lädt dazu ein, das Leben im Freien zu geniessen – ob entspannte Stunden allein oder gesellige Momente mit Familie und Freunden.

### **Meine Highlights auf einen Blick**

- **Exklusives 3.5-(4.5-)Zimmer-Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung**
- **Grosszügige 161 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche**
- **Ausbaupotenzial auf bis zu 4.5 Zimmer**
- **Zentrale und dennoch idyllische Lage in Bleienbach**
- **Nur wenige Minuten von Langenthal entfernt**
- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Wintergarten und Cheminée**
- **Moderne Küche mit Essbereich**
- **Grosses Schlafzimmer mit Ankleide und privatem Bad mit Jacuzzi**
- **Sonnige Gartenoase mit Grillplatz**
- **Riesiger Naturkeller und Waschküche mit Dusche**
- **Garage mit 2 Plätzen sowie 3 Aussenparkplätze**
- **Dreifachverglasung und laufend erneuerte Bausubstanz**
- **Sehr gepflegter Zustand und hochwertige Materialien**
- **Ein privates Badezimmer sowie eine praktische Gästetoilette**

Ich wurde laufend modernisiert und gepflegt:

- **2007:** Grosser Umbau (Leitungen, Wände, Estrich)
- **2020:** Neue Heizung (Öl)
- **2022:** Fassaden erneuert

Meine Umgebung macht mich besonders lebenswert: In Bleienbach geniessen Sie Ruhe, Sonne und Natur, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Schulen befinden sich direkt im Dorf oder im nahen Langenthal – ideal für ein komfortables und entspanntes Leben.

Ich bin ein Zuhause für Menschen mit Sinn für Qualität, Grosszügigkeit und das Besondere.

Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen und vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause zu werden.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!





### **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

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

## LAGE

CH-3368 Bleienbach | Langenthalstrasse 29 | **CHF 1'145'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	302 m	5 min.	5 min.	1 min.
Primarschule	850 m	12 min.	-	2 min.
Geschäfte	700 m	9 min.	-	1 min.
Restaurants	370 m	7 min.	7 min.	1 min.

## ANGABEN

CH-3368 Bleienbach | Langenthalstrasse 29 | **CHF 1'145'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Zustand der Immobilie	<b>Gut</b>
Typ	<b>Einfamilienhaus</b>	Standing	<b>Gehoben</b>
Referenz	<b>5976127</b>	Wohnfläche	<b>185 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>3.5</b>	Bruttowohnfläche	<b>185 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>2</b>	Grundstücksfläche	<b>1'619 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>1</b>	Netto Fläche	<b>161 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2007</b>	Nutzfläche	<b>249 m<sup>2</sup></b>
Letzte Renovierungen	<b>2022</b>	Gebäudevolumen	<b>928 m<sup>3</sup></b>
Heizanlage	<b>Ölheizung</b>	Innenparkplatz	<b>2 inklusive</b>
Wärmeverteilung	<b>Radiator</b>	Aussenparkplatz	<b>3 inklusive</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

#### AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten

#### INNENBEREICH

- Wohnküche
- Dreifachverglasung
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Badewanne
- Dusche

#### BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Gut

BESONNUNG

- Optimal

AUSSICHT

- Ländlich



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## AUSSENANSICHT























**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## INNENANSICHT









































**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## Bleienbach Untergeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

# Bleienbach

## Erdgeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

**Bleienbach**  
**Obergeschoss**

