



PASSIO
IMMOBILIEN AG



4,5-ZIMMER EINFAMILIENHAUS IM RUSTICO STIL MIT VIELSEITIGER NUTZUNG

Hauptstrasse 22 | 4582 Brügglen | Referenz : 5558083

CHF 795'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	29

4,5-ZIMMER EINFAMILIENHAUS IM RUSTICO STIL MIT VIELSEITIGER NUTZUNG

CH-4582 Brugglen | Hauptstrasse 22 | CHF 795'000.-



Dieses charmante **4.5-Zimmer-Einfamilienhaus** bietet nicht nur ein **grosszügiges Raumangebot**, sondern auch ein aussergewöhnlich grosses Grundstück und eine wunderbare **Lage mit Jurasicht**. Die Liegenschaft eignet sich ideal für **Gartenfreunde**, Naturliebhaber und alle, die sich ein Zuhause mit besonderem Flair wünschen.

Highlights & Besonderheiten

- **Riesige Grundstücksfläche** mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- **Haus im Rustico-Stil** mit **Chalet-Flair** im Innenbereich
- **Top-Bausubstanz** mit **Doppelschalenmauerwerk**
- **Offener Wohn- und Essbereich** mit heimeligem Cheminée (Warmluft)
- Elektrisch beheizbare Sitzbank im Wohnzimmer
- **Toller Aussenbereich**: Überdachte Veranda, Teich, Pavillon mit Elektroheizung, beheizte Gewächshäuser
- **Freisitz / Innenbalkon** mit Blick ins Wohnzimmer
- **Nach Wasser-Ereignis im Jahr 2021**: Untergeschoss saniert und zwei zusätzliche beheizte Zimmer ausgebaut

Raumangebot Untergeschoss

- Komplett unterkellert
- Technikraum, Schutzraum, Keller / Lagerraum, WC
- Zwei 2021 ausgebaute und beheizte Zimmer zur vielseitigen Nutzung
- Weinkeller / Réduit

ANGABEN

Referenz: **5558083**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **1**

Wohnfläche: **161 m²**

Nutzfläche: **257 m²**

Grundstücksfläche: **1'162 m²**

Gebäudevolumen: **885 m³**

Baujahr: **1981**

Parkplätze: **Ja, obligatorisch**



Erdgeschoss

- Gedeckter Eingangsbereich aussen
- Sehr grosser Eingangsbereich ausreichend Platz für eine Garderobe
- Grosses, offenes Wohn- und Esszimmer mit **Cheminée** und elektronisch beheizbarer Sitzbank
- Direkter Zugang zur gut ausgestatteten **Küche mit Essecke**
- Zusätzliches Esszimmer in ehemaliger Garage (auch als Zimmer oder Büro nutzbar)
- Réduit / Vorratskammer
- Badezimmer mit Dusche, Lavabo, WC und Waschmaschine
- Durchgangszimmer (ideal als Büro oder Spielzimmer) mit Treppe ins Obergeschoss

Obergeschoss

- Grosszügiges Zimmer mit angrenzendem Freisitz / Innenbalkon mit Blick ins Wohnzimmer

Auffrischungen & Erneuerungen

- **2018**: Neue Dusche (im Erdgeschoss)
- **2021**: Neue Öl-Heizung, Ausbau der beiden Zimmer im Untergeschoss, Plattenböden, Malerarbeiten, Bodenheizung, 3-fach verglaste Kunststofffenster (alle Angaben beziehen sich auf das Untergeschoss)

Allgemeiner Zustand

Das Haus befindet sich in gutem Zustand, benötigt jedoch an der ein oder anderen Stelle eine **Auffrischung** (Fenster, Dachfenster, Fassadenreinigung)

Aussenbereich

Das Grundstück überzeugt mit seiner **Grösse und Vielseitigkeit**: Überdachte Veranda, Teich, Pavillon mit Elektroheizung, beheizte Gewächshäuser sowie verschiedene Sitzplätze laden zum Geniessen und Entspannen ein.

Dieses Haus bietet eine einmalige Kombination aus **Charme, grossem Grundstück, toller Aussicht** und viel Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, Naturfreunde und alle, die ein **heimeliges Zuhause mit Charakter** suchen.

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

CH-4582 Brugglen | Hauptstrasse 22 | **CHF 795'000.-**



Öffentliche Verkehrsmittel

205 m

3 min.

3 min.

1 min.

Geschäfte

3.05 km

46 min.

33 min.

6 min.

Restaurants

658 m

9 min.

6 min.

2 min.

ANGABEN

CH-4582 Brugglen | Hauptstrasse 22 | **CHF 795'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Wärmeverteilungen	Radiator, Bodenheizung
Typ	Einfamilienhaus	Zustand der Immobilie	Gut
Referenz	5558083	Wohnfläche	161 m²
Zimmer	4.5	Bruttowohnfläche	161 m²
Schlafzimmer	3	Grundstücksfläche	1'162 m²
Badezimmer	1	Netto Fläche	140 m²
Anzahl Toiletten	2	Nutzfläche	257 m²
Baujahr	1981	Gebäudevolumen	885 m³
Anzahl Terrassen	1	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Anzahl Etagen (Total)	3	Innenparkplatz	1 inklusive
Untergeschoss	1	Aussenparkplatz	3 inklusive
Heizanlage	Ölheizung		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Teich
- Mit Gartenhaus
- Parkplatz
- Carport

INNENBEREICH

- Wohnküche
- Separate WC's
- Vorratskammer
- Veranda
- Keller
- Weinkeller
- Schutzraum
- Abstellraum
- Einbauschränk
- Zugang zur Heizung
- Cheminée
- Doppelverglasung

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Waschmaschine
- Dusche

ZUSTAND

- Gut
- Ausbesserungsbedürftig

BESONNUNG

- Optimal



PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSENANSICHT















PASSIO
IMMOBILIEN AG

INNENANSICHT























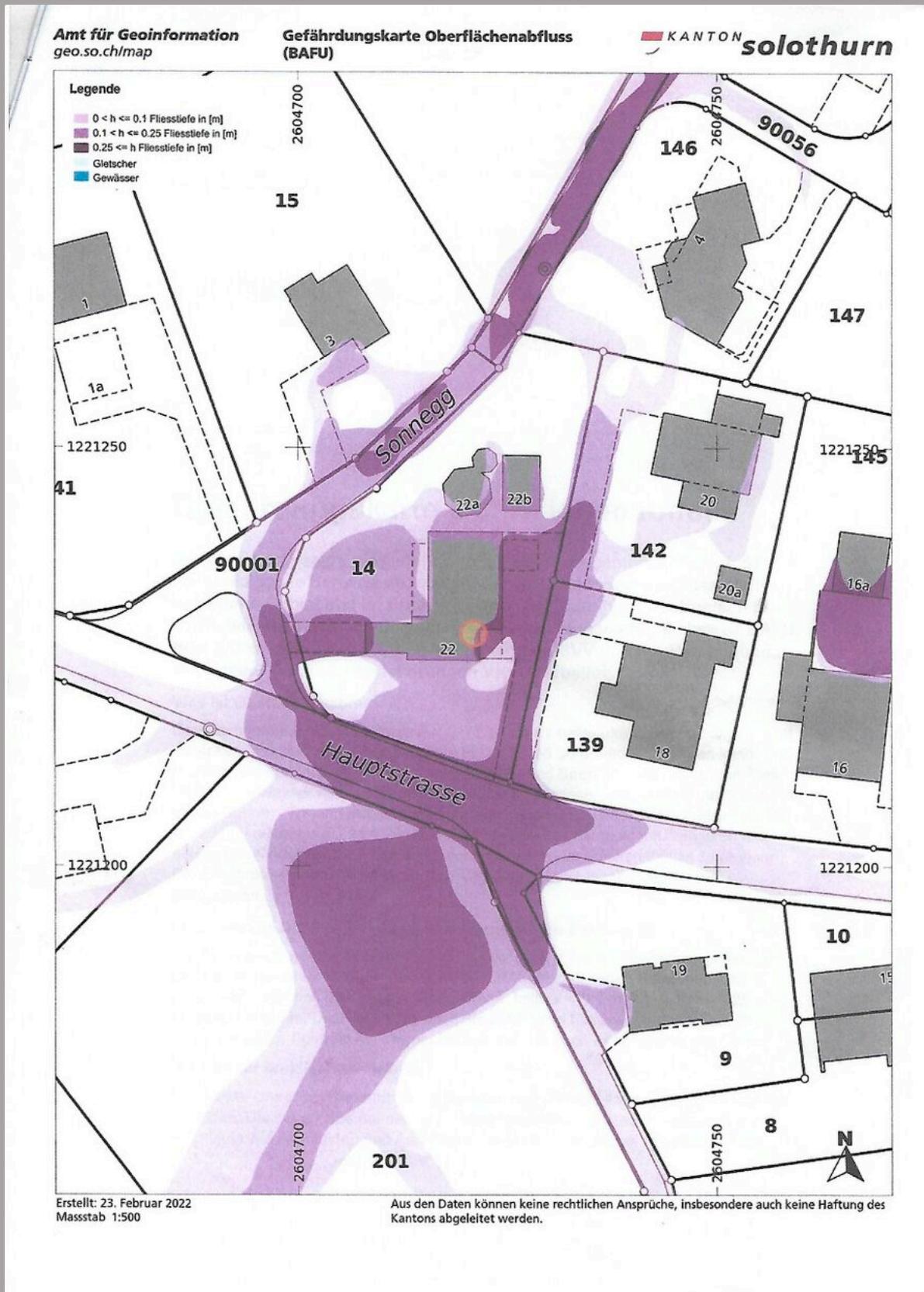








FOTO(S)





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Brügglen

Obergeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Brügglen

Erdgeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Brügglen

Untergeschoss

