



MODERNES 4.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN UND WINTERGARTEN

Wolfacher 3 | 1714 Heitenried | Referenz : 5300293

CHF 895'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

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

MODERNES 4.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN UND WINTERGARTEN

CH-1714 Heitenried | Wolfacher 3 | CHF 895'000.-



Dieses **moderne 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus**, erbaut im Jahr **2015**, überzeugt durch eine **ruhige und familienfreundliche Lage** mit gleichzeitig **guter Anbindung**. Die Liegenschaft befindet sich in **Top-Zustand** und bietet viel Platz für Komfort und Individualität. Der grosszügige **Garten mit zusätzlicher Terrasse**, der lichtdurchflutete **Wintergarten** und das durchdachte Raumkonzept machen dieses Haus zu einem echten Wohntraum.

ANGABEN

Referenz: **5300293**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **143 m²**

Nutzfläche: **160 m²**

Grundstücksfläche: **567 m²**

Gebäudevolumen: **643 m³**

Baujahr: **2015**

Letzte Renovierungen: **2022**

Raumaufteilung & Highlights

Erdgeschoss:

- Grosszügiges, **offenes Wohnzimmer** mit Fliesenboden und sichtbaren Holzbalken für ein gemütliches Ambiente
- **Moderne Küche** mit Kochinsel und viel Stauraum
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum **Garten und zum Wintergarten**
- **Zwei geräumige Schlafzimmer** mit schönem Parkettboden
- **Stilvolles Badezimmer mit Badewanne & Dusche**
- Flur mit praktischem **Réduit / Abstellraum**

Untergeschoss:

- Grosses Schlafzimmer mit **direkter Anbindung an eine moderne sanitäre Einrichtung** (Dusche, WC, Lavabo) – ideal als Gästezimmer oder Master-Suite
- **Grosse Einbauschränke** bieten viel Stauraum



- Separater **Abstellraum / Keller**
- **Waschküche** mit Waschmaschine & Tumbler

Aussenbereich & Parkierung

- **Gemütlicher Wintergarten (neu 2021)** für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit
- **Grosser Garten** mit zusätzlicher **Terrasse (hinter dem Haus, neu 2023)**
- **Carport-Parkplatz & vier Aussenparkplätze** – im Verkaufspreis inbegriffen

Investitionen & Modernisierungen

Die Immobilie wurde regelmässig gepflegt und erweitert:

- **2021:** Böden geschliffen & versiegelt, neuer Wintergarten, neuer Carport und Parkplatz vergrössert
- **2022:** Untergeschoss zum Gästezimmer mit eigenem Badezimmer ausgebaut
- **2023:** Zusätzliche Terrasse hinter dem Haus erstellt

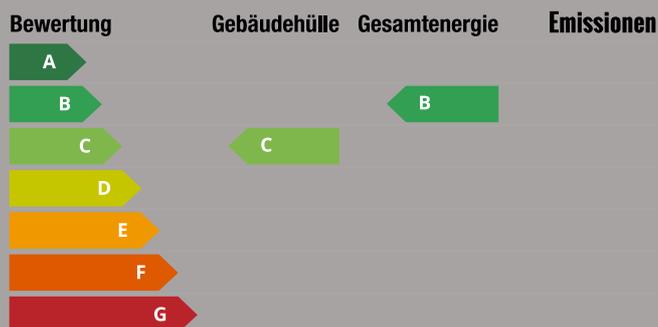
Lage & Umgebung

Das Haus liegt in einem **kinderfreundlichen und ruhigen Quartier**, dennoch sind **Infrastruktur und Verkehrsanbindung** hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

ENERGIEETIKETTE

Die Energieetikette gibt eine genaue Auskunft über den globalen Energie-Leistungsumfang (Heizung, warmes Wasser, Beleuchtung u.a.), wie auch der Isolationsqualität eines Gebäudes.



KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

CH-1714 Heitenried | Wolfacher 3 | **CHF 895'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	127 m	5 min.	5 min.	2 min.
Primarschule	277 m	6 min.	6 min.	3 min.
Geschäfte	27 m	-	-	-
Restaurants	171 m	3 min.	3 min.	2 min.

ANGABEN

CH-1714 Heitenried | Wolfacher 3 | **CHF 895'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Typ	Einfamilienhaus	Zustand der Immobilie	Sehr gut
Referenz	5300293	Wohnfläche	143 m²
Zimmer	4.5	Bruttowohnfläche	143 m²
Schlafzimmer	3	Grundstücksfläche	567 m²
Badezimmer	2	Netto Fläche	124 m²
Baujahr	2015	Nutzfläche	160 m²
Letzte Renovierungen	2022	Gebäudevolumen	643 m³
Energieeffizienz	B	Innenparkplatz	1 inklusive
Gebäudehülle	C	Aussenparkplatz	4 inklusive
Heizanlage	Wärmepumpe		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Gartensitzplatz
- Parkplatz
- Garage

INNENBEREICH

- Offene Küche
- Wintergarten
- Keller
- Abstellraum
- Dreifachverglasung
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner

BODEN

- Fliesen
- Parkett

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSENANSICHT









PASSIO
IMMOBILIEN AG

INNENANSICHT



















