



GROSSZÜGIGES 6-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN & EINLIEGERPOTENZIAL

Iffischachen 22a | 3550 Langnau im Emmental | Referenz : 5974441

CHF 795'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	9
Grundrissplan	26

GROSSZÜGIGES 6-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN & EINLIEGERPOTENZIAL

CH-3550 Langnau im Emmental | Ilfisschachen 22a | **CHF 795'000.-**



Dieses freistehende 6-Zimmer-Einfamilienhaus in Langnau im Emmental überzeugt durch seine attraktive Lage in einem ruhigen und familienfreundlichen Quartier. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, während gleichzeitig die idyllische Emmentaler Landschaft vor der Haustüre liegt.

Die Liegenschaft präsentiert sich in gutem Zustand, benötigt jedoch punktuell Auffrischungen und bietet dadurch zusätzliches Potenzial zur individuellen Gestaltung. Besonders hervorzuheben ist der grosszügige Garten, welcher sich über zwei Seiten des Hauses erstreckt und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Raumaufteilung

Untergeschoss

- Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler
- Kellerraum sowie Schutzraum
- Grosszügiges, beheiztes Zimmer mit en-suite Badezimmer (Dusche)
- Versteckte Kochnische im Einbauschränk integriert
- Separater Eingang – ideal als Einliegerbereich, Büro oder zur Vermietung

ANGABEN

Referenz: **5974441**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **6**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **165 m²**

Nutzfläche: **183 m²**

Grundstücksfläche: **574 m²**

Gebäudevolumen: **817 m³**

Baujahr: **1983**

Letzte Renovierungen: **2005**



Erdgeschoss

- Gut ausgestattete Küche
- Grosszügiger Essbereich
- Helles Wohnzimmer mit grosser Fensterfront
- Heimeliges Cheminée für angenehme Wohnatmosphäre
- Zusätzliches Zimmer (ideal als Büro oder Gästezimmer)
- Direkter Zugang zum gedeckten Sitzplatz und in den Garten

Obergeschoss

- Drei gut geschnittene Schlafzimmer
- Helle Räume dank grossen Fensterflächen und zusätzlichen Dachfenstern
- Grosszügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppellavabo

Aussenbereich

- Grosszügiger Garten mit viel Grünfläche
- Garten erstreckt sich über zwei Seiten des Hauses
- Gedeckter Sitzplatz
- Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum
- Ideal für Familien, Kinder und Freizeitaktivitäten

Parkierung

- **1 Carport-Parkplatz im Verkaufspreis inklusive**
- **2 Aussenparkplätze ebenfalls inklusive**

Zustand & Potenzial

- Gepflegte Liegenschaft mit laufendem Unterhalt
- Renovationsbedarf vorhanden (individuelle Gestaltung möglich)
- Einliegerbereich mit separatem Zugang – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung

Auffrischungen:

- **2005:** Heizungsersatz, Dachfenster erneuert, Storen im Obergeschoss erneuert

Highlights der Lage

- Ruhiges, familienfreundliches Wohnquartier
- Infrastruktur in Gehdistanz
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Hoher Freizeit- und Erholungswert im Emmental
- Ideale Kombination aus Natur und Alltagstauglichkeit

Dieses Einfamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus **Platz, Lage und Flexibilität** – ideal für Familien oder Käufer, die zusätzlichen Raum für Wohnen, Arbeiten oder Vermietung suchen.

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Patrick Geissbühler

E-Mail : info@passio.ch



Tel. : 031 301 19 19

Mobil : 079 132 20 20

LAGE

CH-3550 Langnau im Emmental | Ilfisschachen 22a | **CHF 795'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	273 m	12 min.	12 min.	2 min.
Primarschule	601 m	18 min.	18 min.	3 min.
Geschäfte	295 m	10 min.	10 min.	3 min.
Restaurants	166 m	3 min.	3 min.	1 min.

ANGABEN

CH-3550 Langnau im Emmental | Ilfisschachen 22a | **CHF 795'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Wärmeverteilung	Radiator
Typ	Einfamilienhaus	Zustand der Immobilie	Gut
Referenz	5974441	Wohnfläche	165 m²
Zimmer	6	Bruttowohnfläche	165 m²
Schlafzimmer	5	Grundstücksfläche	574 m²
Badezimmer	2	Netto Fläche	144 m²
Anzahl Toiletten	3	Nutzfläche	183 m²
Baujahr	1983	Gebäudevolumen	817 m³
Letzte Renovierungen	2005	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Anzahl Etagen (Total)	3	Innenparkplatz	1 inklusive
Untergeschoss	1	Aussenparkplatz	1 inklusive
Heizanlage	Ölheizung		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

- Garten
- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Mit Gartenhaus
- Parkplatz
- Carport

INNENBEREICH

- Wohnküche
- Gäste-WC
- Keller
- Schutzraum
- Abstellraum
- Hobbyraum
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Hell

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Wäschetrockner
- Dusche
- Waschmaschine
- Badewanne

BODEN

- Fliesen
- Teppichboden

ZUSTAND

- Gut
- Ausbesserungsbedürftig

BESONNUNG

- Optimal

STIL

- Klassisch



PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSENANSICHT











INNENANSICHT



























PASSIO
IMMOBILIEN AG

Langnau
Untergeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Langnau
Erdgeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Langnau

Obergeschoss

