



## **SANIERTES FAMILIENPARADIES MIT GROSSEM GARTEN IM HERZEN VON LENGNAU**

Gotthelfstrasse 7 | 2543 Lengnau BE | Referenz : 5365597

**CHF 895'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	22

# SANIERTES FAMILIENPARADIES MIT GROSSEM GARTEN IM HERZEN VON LENGNAU

CH-2543 Lengnau BE | Gotthelfstrasse 7 | **CHF 895'000.-**



Dieses grosszügige, freistehende **Einfamilienhaus mit 5.5 bis 6.5 Zimmern** befindet sich an zentraler Lage im charmanten Dorfkern von **Lengnau BE**. Zwischen **2018 und 2019 wurde das Haus umfassend saniert** – mit Liebe zum Detail, hoher Qualität und einem klaren Fokus auf Wohnkomfort, Energieeffizienz und Familienfreundlichkeit. Das Resultat: ein modernes Zuhause mit Charakter und einem Aussenbereich, der zum Geniessen einlädt.

## Highlights im Überblick

- **Freistehend**, top gepflegt, mit viel Privatsphäre
- **Komplettsanierung 2018–2019** (Details unten)
- **Grosszügiger Garten** mit Rasenfläche, Sichtschutz, Pizaofen & Grillplatz
- **Ideale Familienstruktur** mit 3 Schlafzimmern im EG & 2 zusätzlichen Zimmern im UG
- **Garage + 3 Aussenparkplätze**
- **Spielplatz & Mini-Spielhaus im Garten** – kinderfreundlich und sicher

## Raumaufteilung & Nutzung

### Erdgeschoss

- Grosszügiger Eingangsbereich mit Garderobe
- Separates, helles **Wohnzimmer mit direktem Gartenzugang**
- **Moderne Küche mit Natursteinabdeckung und neuen Geräten**
- Drei helle, gut möblierbare Schlafzimmer

## ANGABEN

Referenz: **5365597**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Herbst 2025**

Zimmer: **5.5**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **121 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **154 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **629 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen: **690 m<sup>3</sup>**

Baujahr: **1962**

Letzte Renovierungen: **2024**



- Badezimmer mit Badewanne
- Direkter Zugang zur erweiterten Terrasse mit Sonnenstore und **massivem Pizzaofen**

### **Untergeschoss**

- Zwei grosse, beheizte Räume – ideal als **Büro, Spielzimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume**
- Separater Abstellraum
- Geräumiger Vorplatz mit **Waschmaschine, Lavabo & Dusche**
- **Direkter Zugang zur Garage**

### **Estrich**

- Viel Stauraum im geräumigen Dachboden

### **Sanierungen & Erneuerungen 2018–2019 (Auszug)**

- **Fassade & Dach** isoliert, komplett neu gestrichen
- Neue 3-fach-verglaste Fenster mit **funkgesteuerten Rollläden**
- Neues Garagentor & Terrassentür mit Funksteuerung
- **Küche vollständig erneuert** mit hochwertigen Geräten & Naturstein
- Böden ersetzt (Laminat & Platten)
- Badezimmer und Nasszellen modernisiert
- Neue Hauptverteilung, neue Stromleitungen inkl. Glasfaser
- **Garten neu gestaltet:** Pizzaofen, Grillplatz, Spielbereich, Hobbybeet
- Terrasse erweitert, elektrische Sonnenstore, neuer Eingangsweg
- Parkplatz erweitert auf 3 Plätze
- **2 Werkstatträume in beheizte Wohnräume umgebaut**

### **Zusammengefasst:**

Dieses Haus ist ideal für **Familien oder Paare mit Platzbedarf**. Die **zentrale, dennoch ruhige Lage**, der **grosse Garten**, die **hochwertige Ausstattung** und der **bezugsbereite Zustand** machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in Lengnau.

**Einziehen, wohlfühlen und geniessen – dieses Haus bietet alles, was modernes Wohnen heute ausmacht.**

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

### **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

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

## LAGE

CH-2543 Lengnau BE | Gotthelfstrasse 7 | **CHF 895'000.-**



Öffentliche Verkehrsmittel

127 m

2 min.

2 min.

-

Primarschule

776 m

15 min.

5 min.

3 min.

Geschäfte

487 m

11 min.

11 min.

3 min.

Restaurants

306 m

7 min.

7 min.

3 min.

## ANGABEN

CH-2543 Lengnau BE | Gotthelfstrasse 7 | **CHF 895'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Herbst 2025</b>	Zustand der Immobilie	<b>Gut</b>
Typ	<b>Einfamilienhaus</b>	Wohnfläche	<b>121 m<sup>2</sup></b>
Referenz	<b>5365597</b>	Bruttowohnfläche	<b>121 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>5.5</b>	Grundstücksfläche	<b>629 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>5</b>	Netto Fläche	<b>105 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Nutzfläche	<b>154 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>1962</b>	Gebäudevolumen	<b>690 m<sup>3</sup></b>
Letzte Renovierungen	<b>2024</b>	Innenparkplatz	<b>1 inklusive</b>
Heizanlage	<b>Ölheizung</b>	Aussenparkplatz	<b>3 inklusive</b>
Wärmeverteilung	<b>Radiator</b>		

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Geschäfte
- Autobahnanschluss
- Primarschule
- Bahnhof
- Kinderfreundlich
- Sekundarschule
- Bushaltestelle
- Kindergarten

#### AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Gartensitzplatz
- Parkplatz
- Garten
- Ruhige Lage
- Pizzeria

#### INNENBEREICH

- Wohnküche
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Badewanne

#### BODEN

- Fliesen
- Laminat

BESONNUNG

- Optimal

- Ganzer Tag besonnt



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## AUSSENANSICHT













**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## INNENANSICHT





















**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Lengnau

Untergeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

**Lengnau**  
**Erdgeschoss**

