



## **6.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT STUDIO, POOL UND GROSSEM AUSSENBEREICH**

Impasse de la Fenetta 30 | 1753 Matran | Referenz : 5571057

**CHF 1'995'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	30

## 6.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT STUDIO, POOL UND GROSSEM AUSSENBEREICH

CH-1753 Matran | Impasse de la Fenetta 30 | **CHF 1'995'000.-**



Dieses **moderne und top gepflegte Einfamilienhaus** bietet alles, was sich eine Familie wünscht: viel Platz, einen **grosszügigen Aussenbereich mit Pool**, eine **vermietete Studio-/ Einliegerwohnung**, sowie eine ruhige und **kinderfreundliche Lage** mit Infrastruktur, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz.

### Highlights

- **Studio-/ Einliegerwohnung** im Untergeschoss (war bis vor kurzem vermietet für CHF 1'250.- inkl. NK und eigenem Carport, deckt die Fixkosten)
- **Grosszügiger beheizter Pool** für Sommergehen im eigenen Garten
- **Lichtdurchflutetes, modernes Einfamilienhaus** in top gepflegtem Zustand
- **Photovoltaikanlage** auf dem Dach für nachhaltige Energiegewinnung
- **Kinderfreundliche Wohnlage** mit guter Anbindung und Infrastruktur in Gehdistanz
- **Isoliertes Gartenhaus** mit Stromanschluss – ideal für kleines Gewerbe (z. B. Massagen)
- Bis zu **3 Aussenparkplätze** und **2 Garagenparkplätze im Verkaufspreis inklusive!**

### ANGABEN

Referenz: **5571057**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **6.5**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **3**

Wohnungen: **2**

Wohnfläche: **253 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **254 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **881 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen: **1'334 m<sup>3</sup>**

Baujahr: **2010**



## Raumaufteilung

### Untergeschoss

- Studio-/ Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Badezimmer mit Dusche
- Réduit
- Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Wäscheabwurf
- Lagerraum
- Heizungsraum

### Erdgeschoss

- Grosser Eingangsbereich mit praktischen Einbauschränken
- Gäste-WC
- Sehr grosses, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer
- Moderne, top ausgestattete Küche mit **Kochinsel** und angrenzender Vorratskammer
- Direkter Zugang zur gedeckten Terrasse und zum Aussenbereich
- Büro-/Gästezimmer

### Obergeschoss

- 4 grosszügige Schlafzimmer
- Hauptschlafzimmer mit begehbare Ankleide, **en-suite Badezimmer** mit Dusche und direktem Zugang zum Balkon
- Ein weiteres Schlafzimmer ebenfalls mit Balkonzugang
- Zusätzliches Badezimmer mit Dusche und Badewanne

### Aussenbereich

Der Aussenbereich bietet einen **grosszügigen Garten mit Pool**, mehrere Sitzplätze, eine grosse Grünfläche sowie ein isoliertes und an Strom angeschlossenes Gartenhaus, das sich ideal für Hobby, Gewerbe oder Homeoffice eignet. Ein weiteres Gartenhaus für Geräte und ein Fahrradabstellraum befinden sich vor dem Haus.

### Aufrischnungen

- **2018**: Photovoltaikanlage auf dem Dach
- **2020**: Studio-/ Einliegerwohnung komplett neu gemacht
- **2023/24**: Garten komplett neu gestaltet, Pool neu gemacht, Ausbau des Gartenhauses für Gewerbenutzung
- **2025**: Zwei Zimmer und Korridor wurden kürzlich neu gestrichen

Dieses Haus ist ein **Wohnraum für Familien**: Viel Platz, durchdachte Architektur, grosszügiger Garten, Pool und die Möglichkeit, mit der vermieteten Einliegerwohnung die Fixkosten zu decken.

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-1753 Matran | Impasse de la Fenetta 30 | **CHF 1'995'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	238 m	5 min.	5 min.	1 min.
Primarschule	645 m	15 min.	11 min.	3 min.
Geschäfte	242 m	5 min.	5 min.	4 min.
Restaurants	361 m	7 min.	7 min.	4 min.

## ANGABEN

CH-1753 Matran | Impasse de la Fenetta 30 | **CHF 1'995'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Untergeschoss	<b>1</b>
Typ	<b>Einfamilienhaus</b>	Heizanlage	<b>Luft-Wasser-Wärmepumpe</b>
Referenz	<b>5571057</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Zimmer	<b>6.5</b>	Zustand der Immobilie	<b>Sehr gut</b>
Schlafzimmer	<b>5</b>	Wohnfläche	<b>253 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>3</b>	Bruttowohnfläche	<b>253 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Toiletten	<b>4</b>	Grundstücksfläche	<b>881 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2010</b>	Netto Fläche	<b>220 m<sup>2</sup></b>
Letzte Renovierungen	<b>2024</b>	Nutzfläche	<b>254 m<sup>2</sup></b>
Wohnungen	<b>2</b>	Gebäudevolumen	<b>1'334 m<sup>3</sup></b>
Anzahl Terrassen	<b>2</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>
Balkon	<b>1</b>	Innenparkplatz	<b>2 inklusive</b>
Anzahl Etagen (Total)	<b>3</b>	Aussenparkplatz	<b>3 inklusive</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Wohnquartier
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Geschäfte
- Autobahnanschluss

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Lärmschutzwand
- Parkplatz
- Terrasse(n)
- Mit Gartenhaus
- Garage
- Garten
- Abstellraum
- Schwimmbad
- Gartensitzplatz

#### INNENBEREICH

- Offene Küche
- Separate WC's
- Gäste-WC

- Ankleideraum
- Vorratskammer
- Keller

- Abstellraum
- Einbauschränk
- Zugang zur Heizung

- Dreifachverglasung
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine

- Wäschetrockner
- Wäscheabwurf

- Badewanne
- Dusche

#### BODEN

- Fliesen
- Parkett

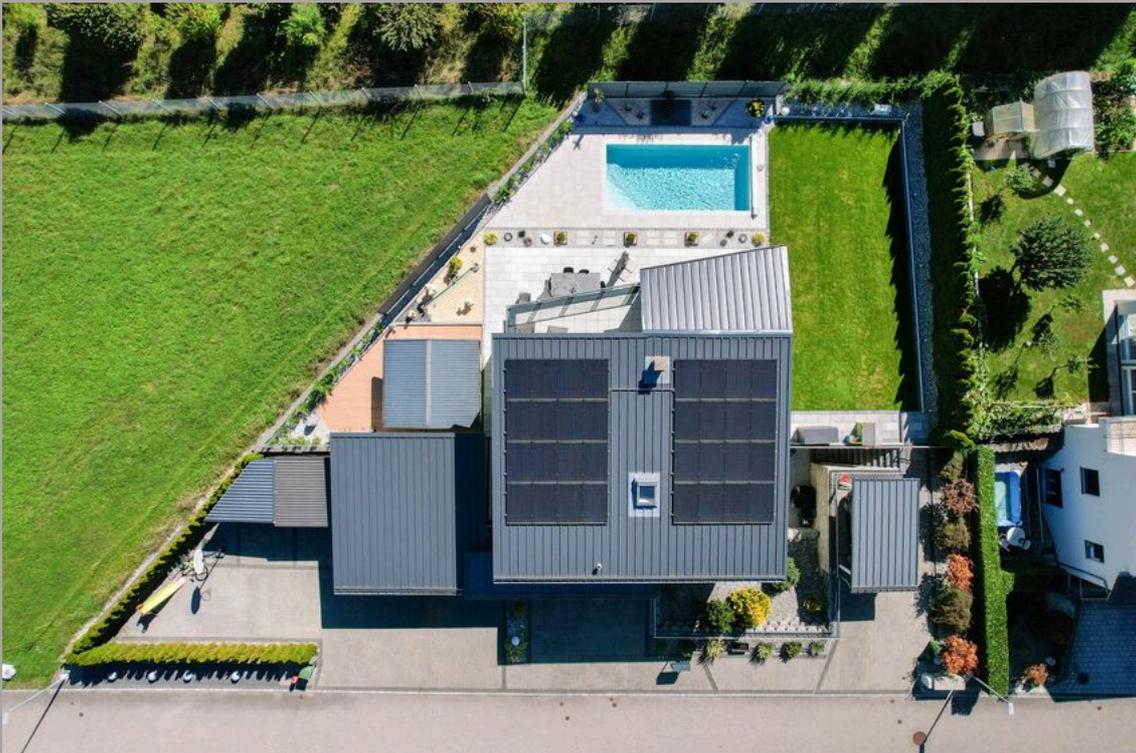
#### ZUSTAND

- Gut



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## AUSSENANSICHT













## INNENANSICHT



































**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## Matran

### Untergeschoss / Sous-sol





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## Matran

Erdgeschoss / Rez-de-chausée





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## Matran

### Obergeschoss / Étage supérieur

