PASSIO
IMMOBILIEN AG



6-ZIMMER-ZWEIFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN UND AUSBAUPOTENZIAL

Madiswilstrasse 9 | 4917 Melchnau | Referenz : 6298381

CHF 595'000.-

PASSIO Immobilien AG - Meriedweg 11 - 3172 Niederwangen b. Bern
031 301 19 19 - info@passio.ch - www.passio.ch

PASSIO
IMMOBILIEN AG

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	32

PASSIO
IMMOBILIEN AG

6-ZIMMER-ZWEIFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN UND AUSBAUPOTENZIAL

CH-4917 Melchnau | Madiswilstrasse 9 | **CHF 595'000.-**







Ich darf mich vorstellen: ein 6-Zimmer-Zweifamilienhaus mit zwei eigenständigen Wohnungen, einer gepflegten Gartenanlage von 478 m² und freier Weitsicht ins Grüne. Meine Aufteilung eignet sich besonders für mehrere Generationen, die unter einem Dach wohnen und ihren eigenen Wohnbereich behalten möchten.
Ich bin teils sanierungsbedürftig und brauche an der ein oder anderen Stelle ein wenig Zuwendung. Meine beiden Küchen und Badezimmer wurden bereits im Jahr 2010 erneuert. Mit meinem grossen Estrich und den vielseitig nutzbaren Räumen im Untergeschoss bringe ich eine gute Grundlage für Ihre eigenen Wohnideen mit.

Mein Erdgeschoss – 3.5-Zimmer-Wohnung
Meine Wohnung im Erdgeschoss bietet zwei Schlafzimmer und ein separates Wohnzimmer mit heimeligem Kachelofen. Die gut ausgestattete Küche verfügt über einen eigenen Essbereich und führt direkt in die Laube, die sich als Wintergarten nutzen lässt. Ein Badezimmer mit Dusche ergänzt die Wohnung. Die Stromleitungen im Erdgeschoss wurden erneuert.

Mein Obergeschoss – 2.5-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Büro
Im Obergeschoss empfange ich Sie mit einer grosszügigen 2.5-Zimmer-Wohnung und einem zusätzlichen Bürozimmer. Neben dem Schlafzimmer steht Ihnen ein separates Wohnzimmer mit Kachelofen zur Verfügung. Die gut ausgestattete Küche mit Essbereich bietet direkten Zugang zur Laube. Ein Badezimmer mit Dusche vervollständigt das Raumangebot.

ANGABEN

Referenz: **6298381**
Typ: **Einfamilienhaus**
Verfügbarkeit: **Sofort**
Zimmer: **6**
Schlafzimmer: **4**
Badezimmer: **2**
Wohnungen: **2**
Wohnfläche: **148 m²**
Nutzfläche: **290 m²**
Grundstücksfläche: **565 m²**
Gebäudevolumen: **813 m³**
Baujahr: **1924**

Mein Dachgeschoss – Platz für eine weitere Wohnidee
Unter meinem Dach befindet sich ein grosser Estrich im Rohbau mit zwei grosszügigen Zimmern und einem geräumigen Vorraum. Die Fläche bietet sich für einen individuellen Ausbau an. Auch eine **dritte Wohneinheit** ist als Ausbauidee denkbar. Ob sie sich umsetzen lässt, ist im Rahmen einer konkreten Planung abzuklären.

Mein Untergeschoss – Platz zum Werken und Lagern
Im Untergeschoss biete ich Ihnen zwei grosszügige Lagerräume und eine Waschküche mit Waschmaschine. Ein isolierter Raum lässt sich je nach Bedarf als Werkstatt, Hobbyraum oder Atelier nutzen.

Mein Garten und meine Parkierung
Meine gepflegte Gartenanlage umfasst 478 m² und bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Zusammensitzen. Die Lauben auf beiden Wohnetagen ergänzen den Aussenbereich um geschützte Plätze mit Blick ins Grüne. **Bis zu vier Aussenparkplätze** sind im Verkaufspreis inbegriffen.

Meine Erneuerungen und Ausstattung

- **2010:** Beide Küchen und beide Badezimmer erneuert
- **2015:** Aussenplatz und Garten neu gestaltet
- **2024:** Dach kontrolliert
- Stromleitungen im Erdgeschoss erneuert
- Kachelöfen sowie Infrarot- und Elektroheizung

Meine Highlights auf einen Blick

- 6-Zimmer-Zweifamilienhaus mit zwei eigenständigen Wohnungen
- 3.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und 2.5-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Büro im Obergeschoss
- Ideal für das Wohnen mehrerer Generationen
- Kachelofen und Laube auf beiden Wohnetagen
- Grosser Estrich im Rohbau mit Potenzial für eine dritte Wohneinheit
- Isolierter Hobbyraum, Werkstatt oder Atelier im Untergeschoss
- Gepflegte Gartenanlage mit 478 m² und freier Weitsicht ins Grüne
- Bis zu vier Aussenparkplätze im Verkaufspreis inbegriffen

Zusammengefasst
Lernen Sie mich bei einer persönlichen Besichtigung kennen und entdecken Sie, wie sich meine Räume für Ihre Wohnideen nutzen lassen. Das Team der PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Ihnen die Liegenschaft zu zeigen und Ihre Fragen zu beantworten.

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

CH-4917 Melchnau | Madiswilstrasse 9 | **CHF 595'000.-**





LAGE

Ich liege zentral und zugleich in ländlicher Umgebung. Die umliegende Landwirtschaftszone prägt meinen Standort und eröffnet eine freie Weitsicht über die Felder. Besonders von meinen Lauben und aus dem Garten lässt sich der Blick ins Grüne geniessen.

Öffentliche Verkehrsmittel	258 m	4 min.	4 min.	1 min.
Primarschule	223 m	4 min.	4 min.	1 min.
Geschäfte	178 m	2 min.	2 min.	-
Restaurants	127 m	3 min.	3 min.	1 min.

PASSIO
IMMOBILIEN AG

ANGABEN

CH-4917 Melchnau | Madiswilstrasse 9 | **CHF 595'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	**Sofort**	Heizanlage	**Holzheizung**
Typ	**Einfamilienhaus**	Wärmeverteilung	**Kaminofen**
Referenz	**6298381**	Zustand der Immobilie	**Gut**
Zimmer	**6**	Wohnfläche	**148 m²**
Schlafzimmer	**4**	Bruttowohnfläche	**148 m²**
Badezimmer	**2**	Grundstücksfläche	**565 m²**
Anzahl Toiletten	**2**	Netto Fläche	**129 m²**
Baujahr	**1924**	Nutzfläche	**290 m²**
Letzte Renovierungen	**2015**	Gebäudevolumen	**813 m³**
Wohnungen	**2**	Parkplätze	**Ja, obligatorisch**
Anzahl Etagen (Total)	**4**	Aussenparkplatz	**4 inklusive**
Untergeschoss	**1**		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

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

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Wohnküche
- Wintergarten
- Keller
- Abstellraum
- Atelier
- Kachelofen
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Waschmaschine
- Dusche

BODEN

- Laminat

ZUSTAND

- Gut
- Ausbesserungsbedürftig

BESONNUNG

- Optimal

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Weitsicht
- Ländlich

STIL

- Klassisch

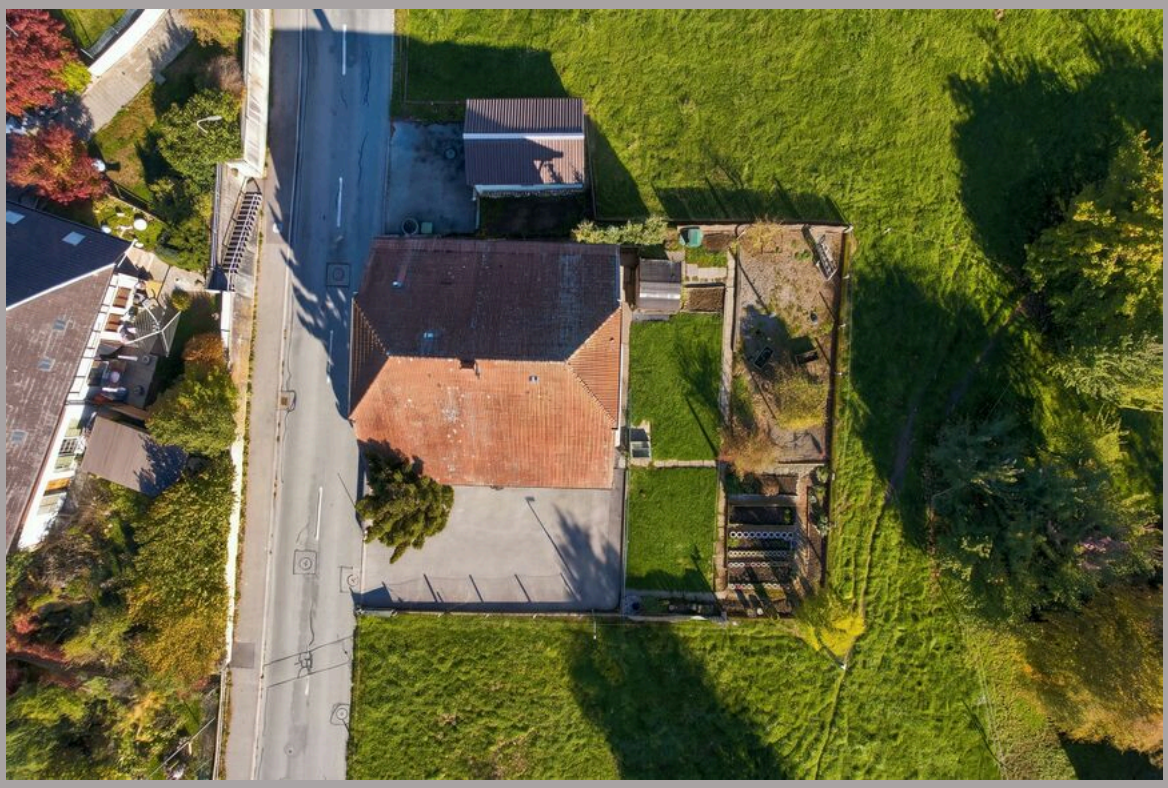
PASSIO
IMMOBILIEN AG

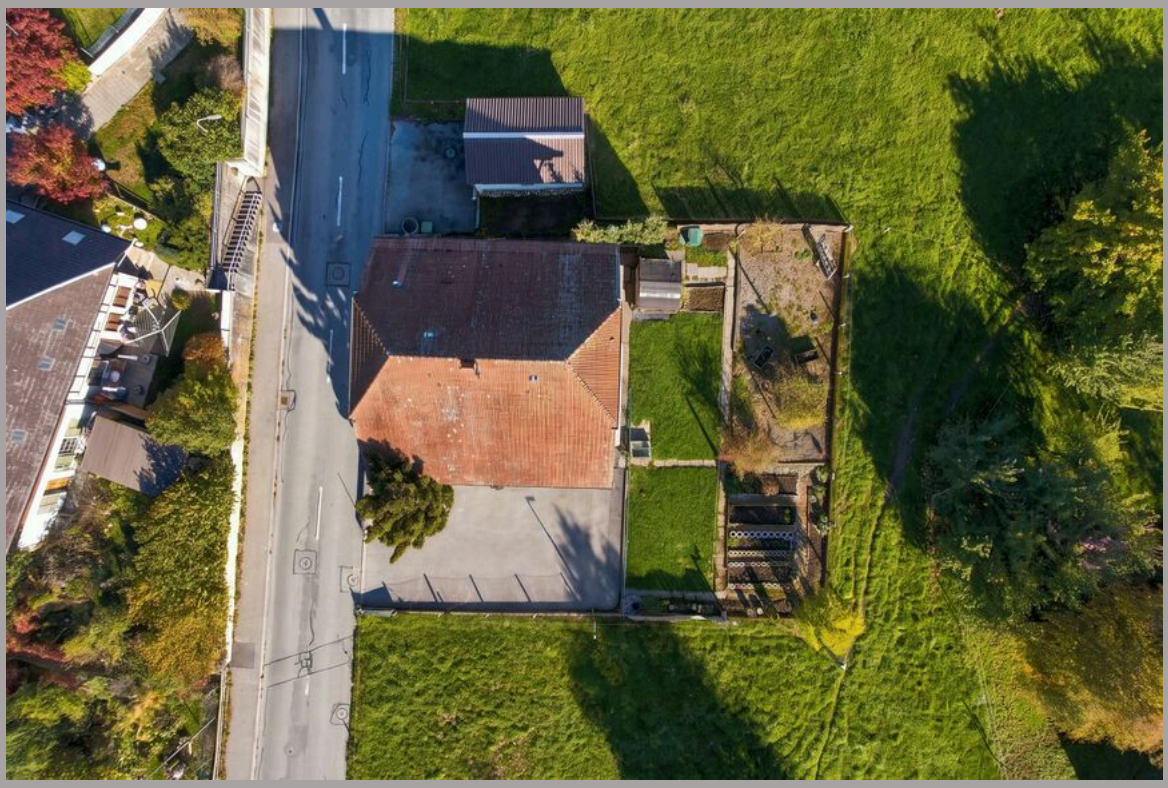
AUSSENANSICHT





















PASSIO
IMMOBILIEN AG

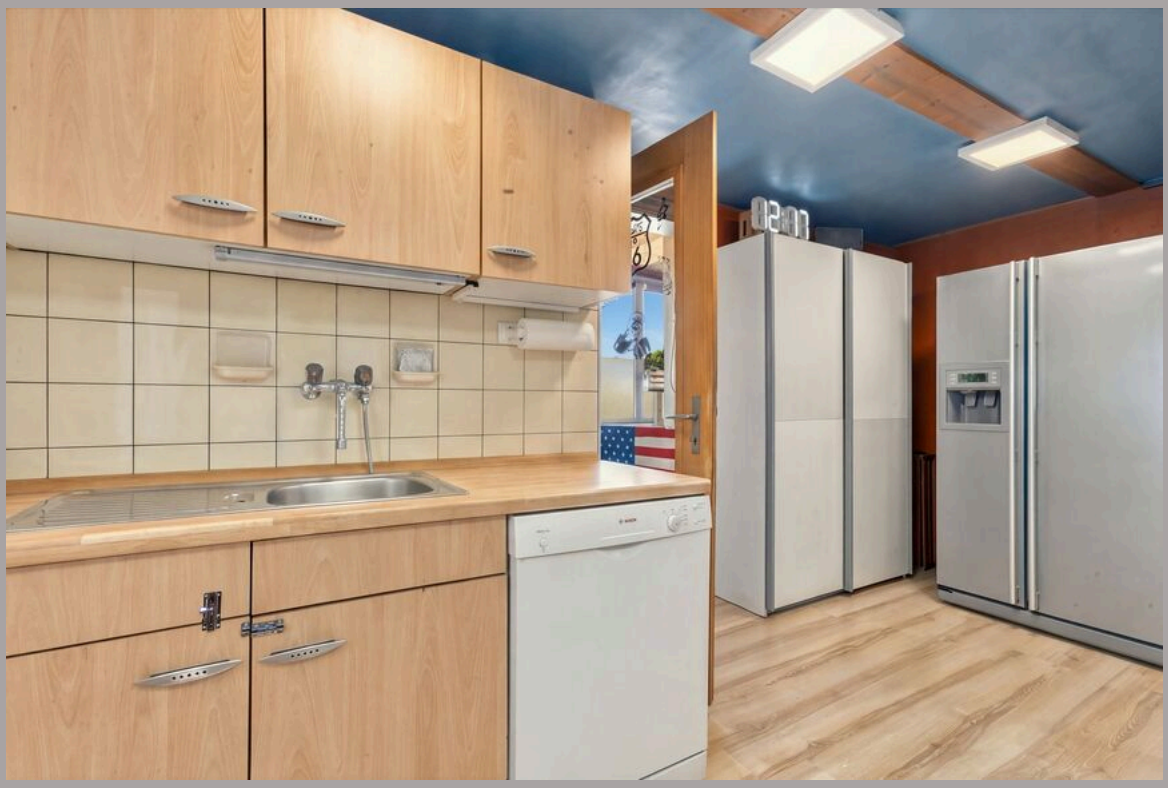


PASSIO
IMMOBILIEN AG

INNENANSICHT

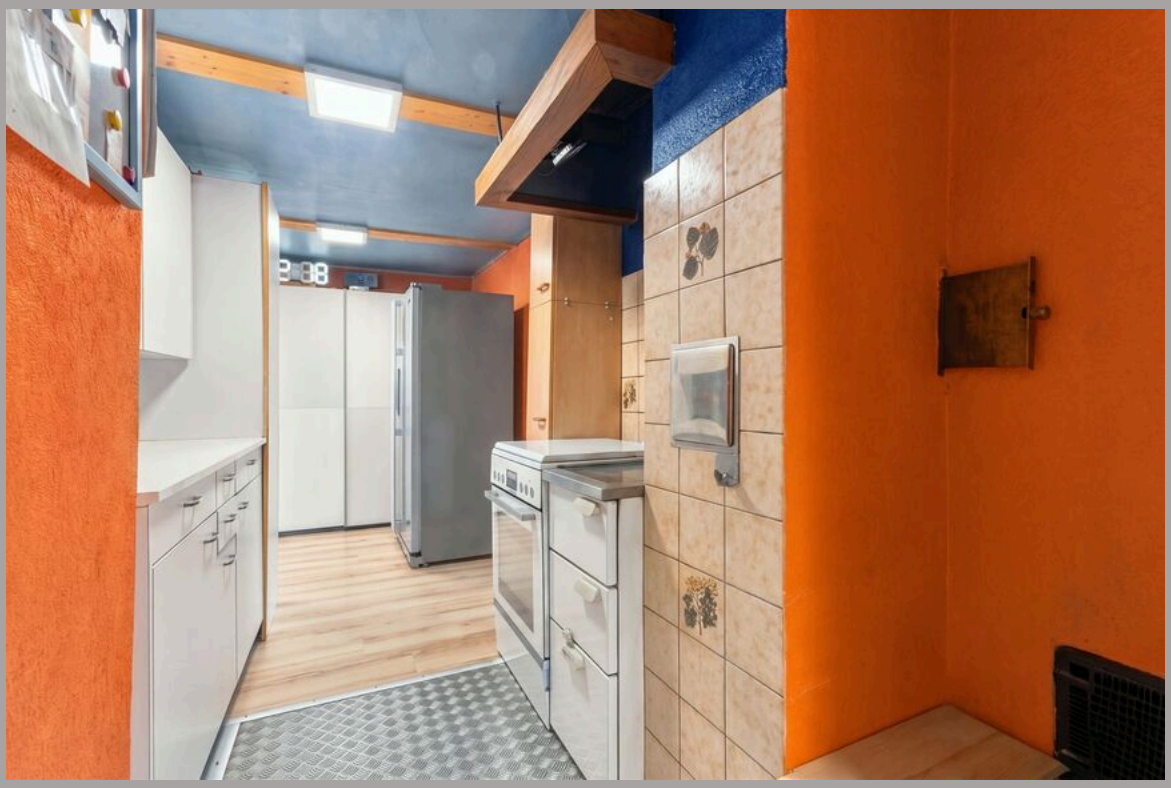














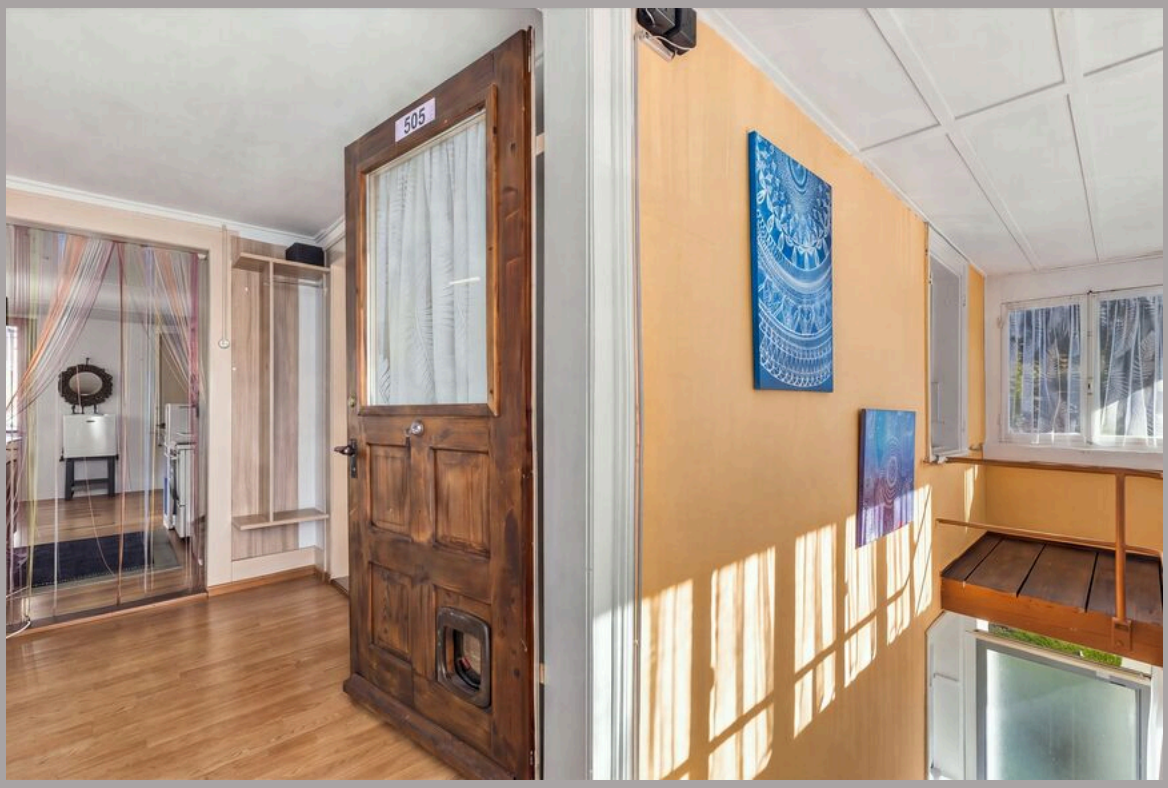


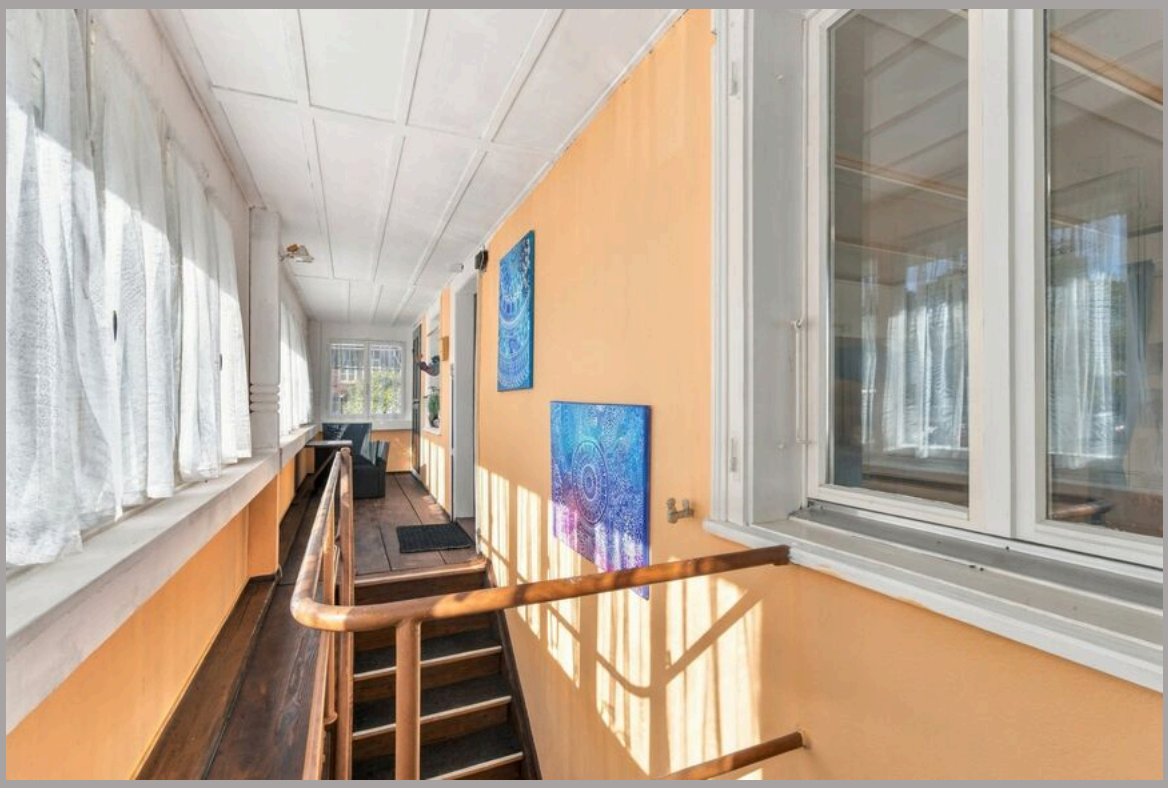






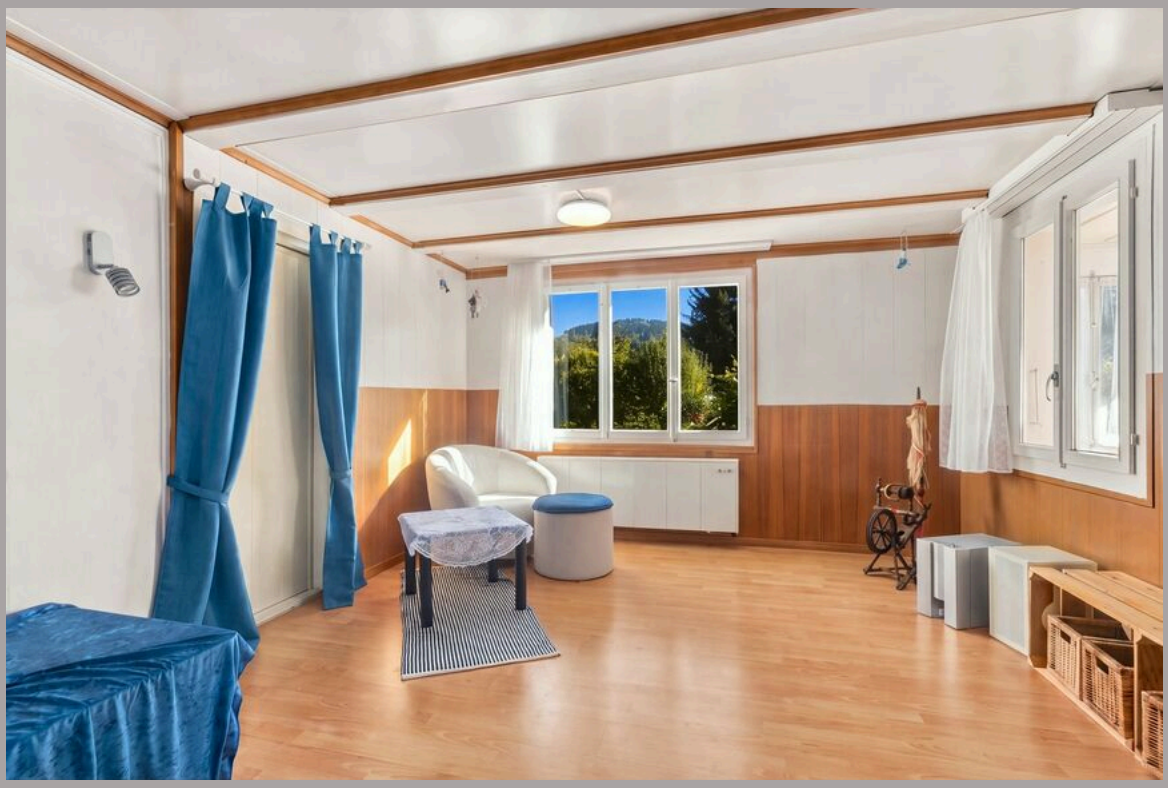



505























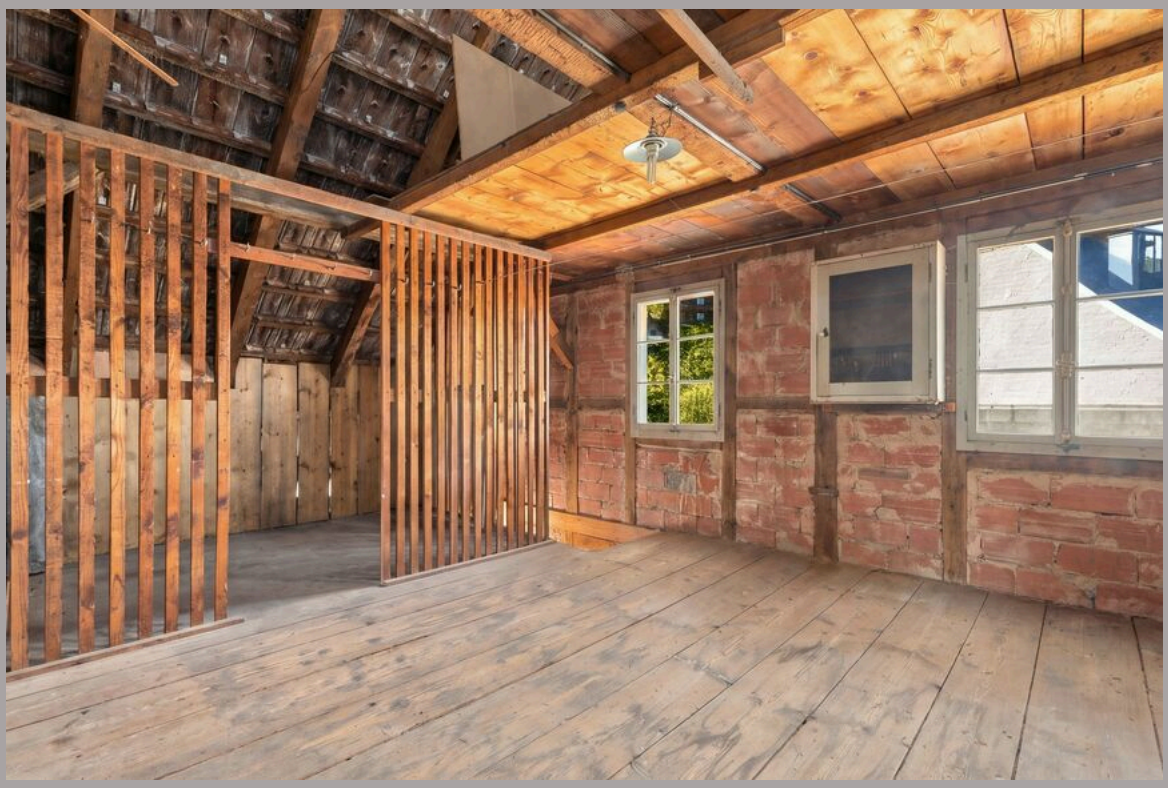















Coca-Cola







PASSIO
IMMOBILIEN AG

Melchnau

Untergeschoss



PASSIO
IMMOBILIEN AG

Melchnau

Erdgeschoss



PASSIO
IMMOBILIEN AG

Melchnau

Obergeschoss



PASSIO
IMMOBILIEN AG

Melchnau

Dachgeschoss

