



## **KERNSANIERTES 6,5-ZIMMER FAMILIENPARADIES AN TOP-LAGE!**

Weissensteinweg 12 | 2545 Selzach | Referenz : 5527137

**CHF 1'345'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Beschreibung                  | 3  |
| Lage und Distanzen            | 5  |
| Eigenschaften und Objektdaten | 6  |
| Grosse Bilder                 | 8  |
| Grundrissplan                 | 28 |

## KERNSANIERTES 6,5-ZIMMER FAMILIENPARADIES AN TOP-LAGE!

CH-2545 Selzach | Weissensteinweg 12 | **CHF 1'345'000.-**



Dieses grosszügige Einfamilienhaus in Selzach präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2025 in neuem Glanz. Mit viel Platz, moderner Ausstattung und einem weitläufigen Garten bietet es ideale Voraussetzungen für komfortables Familienwohnen. Die erhöhte Lage eröffnet eine traumhafte Fernsicht über das Mittelland bis hin zu den Alpen.

### Highlights im Überblick

- Grosszügiges Raumangebot mit 6.5 Zimmern
- Kernsanierung 2025 mit neuer Raumaufteilung im Erd- und Obergeschoss
- Zwei komplett neue Badezimmer
- Offene, moderne Küche mit hochwertigen Siemens-Geräten
- Zusätzliches Ankleidezimmer sowie offener Bürobereich im Obergeschoss

### Aussen- und Nebenräume

- Grosser, pflegeleichter Garten mit viel Platz zum Spielen und Geniessen
- Zwei gedeckte Sitzplätze für gemütliche Stunden im Freien
- Garage im Haus sowie drei Aussenparkplätze
- Diverse Kellerräume inkl. Naturkeller im Untergeschoss

### ANGABEN

Referenz: **5527137**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **6.5**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **189 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **259 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **835 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen: **891 m<sup>3</sup>**

Baujahr: **1953**

Letzte Renovierungen: **2025**



## Sanierungen

### 2025:

- Raumaufteilungen Erd- und Obergeschoss
- Beide Badezimmer neu
- Küche neu
- Bodenbeläge neu (Fliesen in Wohn- und Nassbereichen, Laminat in den Zimmern)
- Bodenheizung neu verlegt
- Alle leitungen (Wasser, Strom, Heizung, Netzwerk) neu
- Fenster 3-fach verglast, Kunststoffrahmen
- Fassade gestrichen
- Alle Türen neu
- Malerarbeiten komplett
- Dach kontrolliert und neu isoliert

### 2000:

- Heizung und Boiler (2025 Service gemacht & geprüft)

### 1995:

- Anbau des westlichen Hausteils (Küche/Wohnzimmer)

## Ausstattung

- Zwei gedeckte Sitzplätze
- Garage im Haus plus drei Aussenparkplätze
- Praktische Kellerräume inkl. Naturkeller
- Vorbereitung Glasfaseranschluss
- Teilweise elektrische Storen

Dieses Einfamilienhaus vereint moderne Wohnqualität, solide Bauweise und ein familienfreundliches Wohnumfeld – ein echtes Zuhause mit Weitblick.

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

## KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

## LAGE

CH-2545 Selzach | Weissensteinweg 12 | **CHF 1'345'000.-**



|                            |  |  |  |  |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Öffentliche Verkehrsmittel | 155 m                                                                               | 3 min.                                                                              | 3 min.                                                                                | 1 min.                                                                                |
| Primarschule               | 322 m                                                                               | 6 min.                                                                              | 6 min.                                                                                | 1 min.                                                                                |
| Geschäfte                  | 442 m                                                                               | 7 min.                                                                              | 7 min.                                                                                | 2 min.                                                                                |
| Restaurants                | 246 m                                                                               | 5 min.                                                                              | 5 min.                                                                                | 1 min.                                                                                |

## ANGABEN

CH-2545 Selzach | Weissensteinweg 12 | **CHF 1'345'000.-**

### ANGABEN

|                       |                        |                       |                          |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Verfügbarkeit         | <b>Sofort</b>          | Heizanlage            | <b>Gasheizung</b>        |
| Typ                   | <b>Einfamilienhaus</b> | Wärmeverteilung       | <b>Bodenheizung</b>      |
| Referenz              | <b>5527137</b>         | Zustand der Immobilie | <b>Neu</b>               |
| Zimmer                | <b>6.5</b>             | Wohnfläche            | <b>189 m<sup>2</sup></b> |
| Schlafzimmer          | <b>5</b>               | Bruttowohnfläche      | <b>189 m<sup>2</sup></b> |
| Badezimmer            | <b>2</b>               | Grundstücksfläche     | <b>835 m<sup>2</sup></b> |
| Anzahl Toiletten      | <b>2</b>               | Netto Fläche          | <b>164 m<sup>2</sup></b> |
| Baujahr               | <b>1953</b>            | Nutzfläche            | <b>259 m<sup>2</sup></b> |
| Letzte Renovierungen  | <b>2025</b>            | Gebäudevolumen        | <b>891 m<sup>3</sup></b> |
| Anzahl Etagen (Total) | <b>3</b>               | Innenparkplatz        | <b>1 inklusive</b>       |
| Untergeschoss         | <b>1</b>               | Aussenparkplatz       | <b>3 inklusive</b>       |

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

#### AUSSENBEREICH

- Garten
- Ruhige Lage
- Parkplatz
- Garage

#### INNENBEREICH

- Offene Küche
- Vorratskammer
- Keller
- Abstellraum
- Dreifachverglasung

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Dusche
- Badewanne

BODEN

- Fliesen
- Parkett
- Laminat

ZUSTAND

- Renoviert

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## AUSSENANSICHT













## INNENANSICHT



























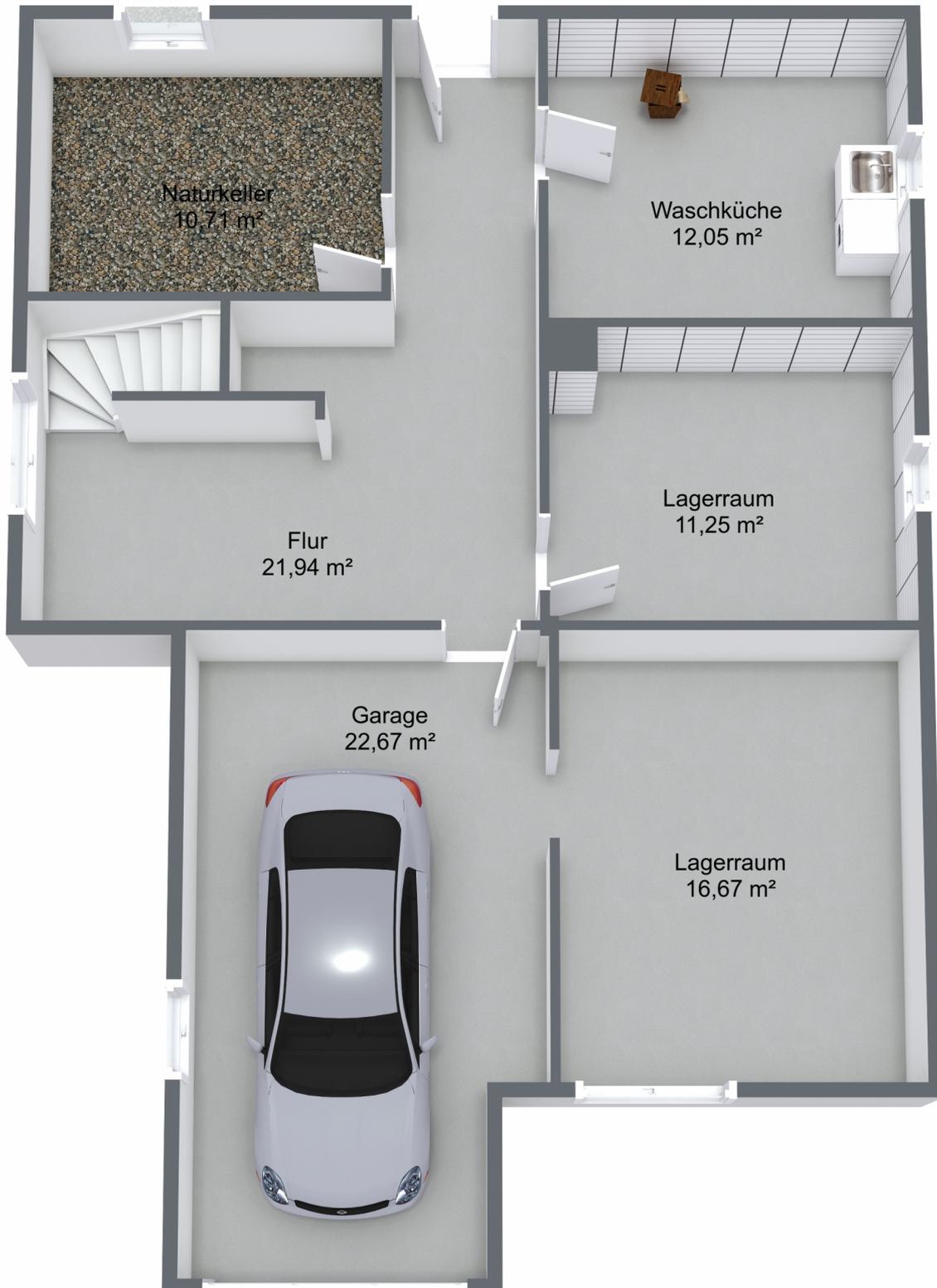




**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Selzach

Untergeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

**Selzach**

**Erdgeschoss**





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Selzach

Obergeschoss

