



6.5-ZIMMER EIN-ODER ZWEIFAMILIENHAUS MIT GARTEN & ALPENBLICK

Dorfstrasse 1 | 3184 Wünnewil | Referenz : 6309453

CHF 1'195'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	9
Grundrissplan	31

6.5-ZIMMER EIN-ODER ZWEIFAMILIENHAUS MIT GARTEN & ALPENBLICK

CH-3184 Wünnewil | Dorfstrasse 1 | CHF 1'195'000.-



Ich darf mich vorstellen: ein sehr gepflegtes 6.5-Zimmer Ein- oder Zweifamilienhaus in Wünnewil, das Ihnen viel Platz und spannende Perspektiven bietet. Auf meinem 798 m² grossen Grundstück verbinde ich grosszügige Wohnräume mit einer sonnigen Terrasse, einem gepflegten Garten und einer schönen Weitsicht auf die Alpen.

Seit meinem ursprünglichen Bau als Zweifamilienhaus im Jahr 1950 wurde ich laufend unterhalten und umfassend erneuert. Meine moderne Küche mit Kochinsel, mein vielseitiges Raumangebot und meine neue Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2026 machen mich zu einem attraktiven Zuhause mit Zukunft.

Meine Möglichkeiten – heute und morgen

Ich biete Ihnen Platz für ein grosszügiges Familienleben. Gleichzeitig eröffnet meine Raumaufteilung die Möglichkeit, mich künftig als Zweifamilienhaus oder als Einfamilienhaus zu nutzen und optional im Obergeschoss eine zweite Wohneinheit einzurichten.

Zusätzlich steckt in meinem grossen Estrich weiteres Potenzial: Mit einer Erhöhung des Dachs und einem entsprechenden Ausbau könnte hier eine dritte Wohneinheit entstehen. Die Umsetzung zusätzlicher Wohneinheiten ist hinsichtlich der baulichen und baurechtlichen Voraussetzungen zu prüfen und bedarf der erforderlichen Bewilligungen. So eröffne ich Ihnen interessante Perspektiven für Ihre langfristigen Wohnideen.

ANGABEN

Referenz: **6309453**

Typ: **Mehrfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **6.5**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **1**

Wohnfläche: **191 m²**

Nutzfläche: **320 m²**

Grundstücksfläche: **798 m²**

Gebäudevolumen: **1'124 m³**

Baujahr: **1950**

Letzte Renovierungen: **2026**



Mein Erdgeschoss – gemeinsam wohnen und geniessen

Mein grosszügiges, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer bildet meinen Mittelpunkt. Offen damit verbunden ist meine moderne, bestens ausgestattete Küche mit Kochinsel. Eine angrenzende Speisekammer schafft zusätzlichen Platz für Vorräte und Küchenutensilien.

Von meinem Wohnbereich gelangen Sie direkt auf meine grosszügige, sonnige Terrasse und in meinen gepflegten Garten. Hier finden Sie viel Raum für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Stunden und das Familienleben im Freien. Unterhalb der Terrasse, vom Garten aus zugänglich, befindet sich ein praktischer Abstellraum für Gartengeräte und weitere Utensilien.

Ein zusätzliches Zimmer eignet sich ideal als Büro oder persönlicher Rückzugsort. Ein WC mit Waschmaschine und Tumbler sowie ein Réduit ergänzen mein Erdgeschoss.

Mein Obergeschoss – Rückzug mit Alpenblick

Über meinen Flur erreichen Sie drei grosszügige Schlafzimmer. Eines davon bietet direkten Zugang zu meinem Balkon, auf dem Sie die Weitsicht bis zu den Alpen geniessen können.

Mein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC mit Bidet sorgen für Komfort im Alltag. Auf dieser Etage besteht zudem die Möglichkeit, durch entsprechende Anpassungen eine zweite Wohneinheit zu schaffen.

Mein Dachgeschoss – Platz für neue Ideen

Aktuell steht Ihnen unter meinem Dach ein sehr grosser Estrich als Stauraum zur Verfügung. Darüber hinaus bietet dieser Bereich die bereits erwähnte Perspektive, durch eine Dacherhöhung und einen Ausbau zusätzlichen Wohnraum bis hin zu einer dritten Wohneinheit zu schaffen.

Mein Untergeschoss – vielseitig und praktisch

Mein beheiztes Zimmer beziehungsweise mein Hobbyraum lässt sich flexibel nutzen – beispielsweise für Freizeit, kreative Tätigkeiten oder als ergänzender Arbeitsbereich.

Eine Waschküche, ein Lagerraum, der Heizungsraum und ein eigener Weinkeller vervollständigen mein Untergeschoss und bieten viel Platz für den Alltag und Ihre persönlichen Interessen.

Meine Erneuerungen und meine Technik

Durch die laufende Pflege und gezielte Investitionen präsentiere ich mich in einem sehr gepflegten Zustand. Zu meinen wichtigsten Erneuerungen gehören:

- **1999:** Erneuerung der Gebäudehülle
- **2010:** Umfassende Sanierung der gesamten Liegenschaft
- **2026:** Neue Luftwärmepumpe

Meine Wärme wird über Radiatoren verteilt. Mit meiner neuen Luftwärmepumpe verfüge ich über eine zeitgemässe Heizlösung, die meinen Wohnkomfort ergänzt.

Meine Parkierung

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carportparkplatz und bis zu vier Aussenparkplätze zur Verfügung. Diese sind bereits in meinem Verkaufspreis inbegriffen.

Meine Highlights auf einen Blick

- Sehr gepflegtes 6.5-Zimmer Ein- oder Zweifamilienhaus in Wünnewil
- Grosszügiges Grundstück mit 798 m²
- Flexible Nutzung als Einfamilienhaus oder künftig als Zweifamilienhaus
- Zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss für eine mögliche dritte Wohneinheit
- Grosses, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer
- Moderne, bestens ausgestattete Küche mit Kochinsel und Speisekammer
- Grosszügige, sonnige Terrasse und gepflegter Garten
- Praktischer Gartenabstellraum unter der Terrasse
- Zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss, ideal als Büro
- Drei grosszügige Schlafzimmer im Obergeschoss
- Balkon mit Weitsicht auf die Alpen
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie separates WC mit Bidet
- WC mit Waschmaschine und Tumbler im Erdgeschoss
- Beheiztes Zimmer beziehungsweise Hobbyraum im Untergeschoss
- Weinkeller, Waschküche und mehrere Abstellmöglichkeiten
- Sehr grosser Estrich mit Entwicklungspotenzial
- Neue Luftwärmepumpe von 2026
- Ein Carportparkplatz und bis zu vier Aussenparkplätze inklusive

Zusammengefasst

Ich bin ein Zuhause für Menschen, die grosszügig wohnen und gleichzeitig Raum für zukünftige Veränderungen bewahren möchten. Ob Familienleben, mehrere Generationen oder die schrittweise Weiterentwicklung meiner Wohnflächen – ich biete Ihnen eine vielseitige Grundlage für Ihre Ideen.

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie mich bei einer persönlichen Besichtigung kennen. Das Team der PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Ihnen meine Räume und mein Potenzial vorzustellen und Ihre Fragen zu beantworten.

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Patrick Geissbühler

E-Mail : info@passio.ch

Tel. : 031 301 19 19

Mobil : 079 132 20 20

LAGE

CH-3184 Wünnewil | Dorfstrasse 1 | **CHF 1'195'000.-**



LAGE

In Wünnewil verbinde ich ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen im Alltag. Die örtliche Infrastruktur befindet sich in Gehdistanz, und dank meiner sehr guten Verkehrsanbindung bleiben Sie auch über die Gemeinde hinaus mobil. Meine grosszügigen Aussenbereiche und der Blick bis zu den Alpen ergänzen die Qualitäten meines Standorts.

				
Öffentliche Verkehrsmittel	231 m	4 min.	4 min.	-
Primarschule	723 m	13 min.	13 min.	2 min.
Geschäfte	546 m	11 min.	11 min.	2 min.
Restaurants	165 m	3 min.	3 min.	-

ANGABEN

CH-3184 Wünnewil | Dorfstrasse 1 | **CHF 1'195'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Heizanlage	Wärmepumpe
Typ	Mehrfamilienhaus	Wärmeverteilung	Radiator
Referenz	6309453	Zustand der Immobilie	Gut
Zimmer	6.5	Wohnfläche	191 m²
Schlafzimmer	5	Bruttowohnfläche	191 m²
Badezimmer	1	Grundstücksfläche	798 m²
Anzahl Toiletten	2	Netto Fläche	166 m²
Baujahr	1950	Nutzfläche	320 m²
Letzte Renovierungen	2026	Gebäudevolumen	1'124 m³
Anzahl Terrassen	1	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Balkon	1	Aussenparkplatz	4 inklusive
Anzahl Etagen (Total)	4	Gedeckter Parkplatz	1 inklusive
Untergeschoss	1		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Abstellraum
- Parkplatz
- Carport

INNENBEREICH

- Offene Küche
- Separate WC's
- Gäste-WC
- Vorratskammer
- Keller
- Weinkeller
- Abstellraum
- Zugang zur Heizung
- Schwedenofen

- Doppelverglasung

- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche

- Waschmaschine

- Badewanne

- Kochinsel

- Wäschetrockner

- Dusche

BODEN

- Fliesen

- Parkett

ZUSTAND

- Gut

BESONNUNG

- Optimal

AUSSICHT

- Schöne Aussicht

- Weitsicht

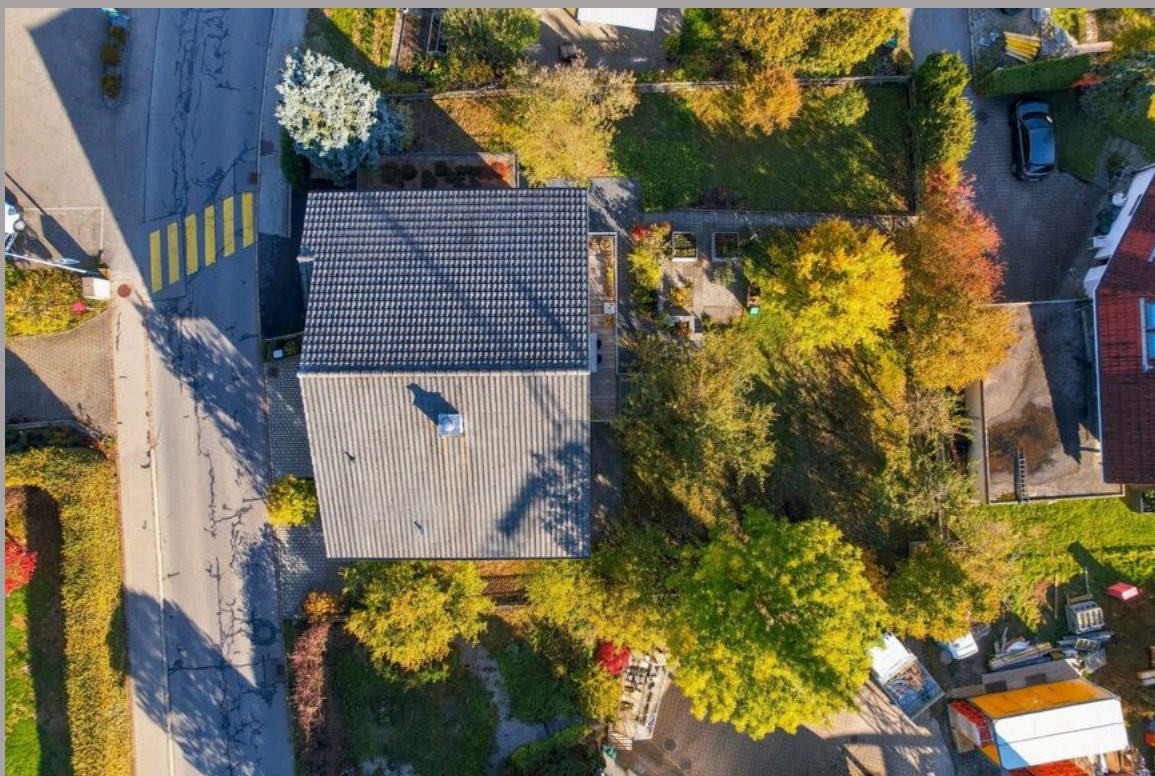
- Alpen

- Freie Aussicht

AUSSENANSICHT















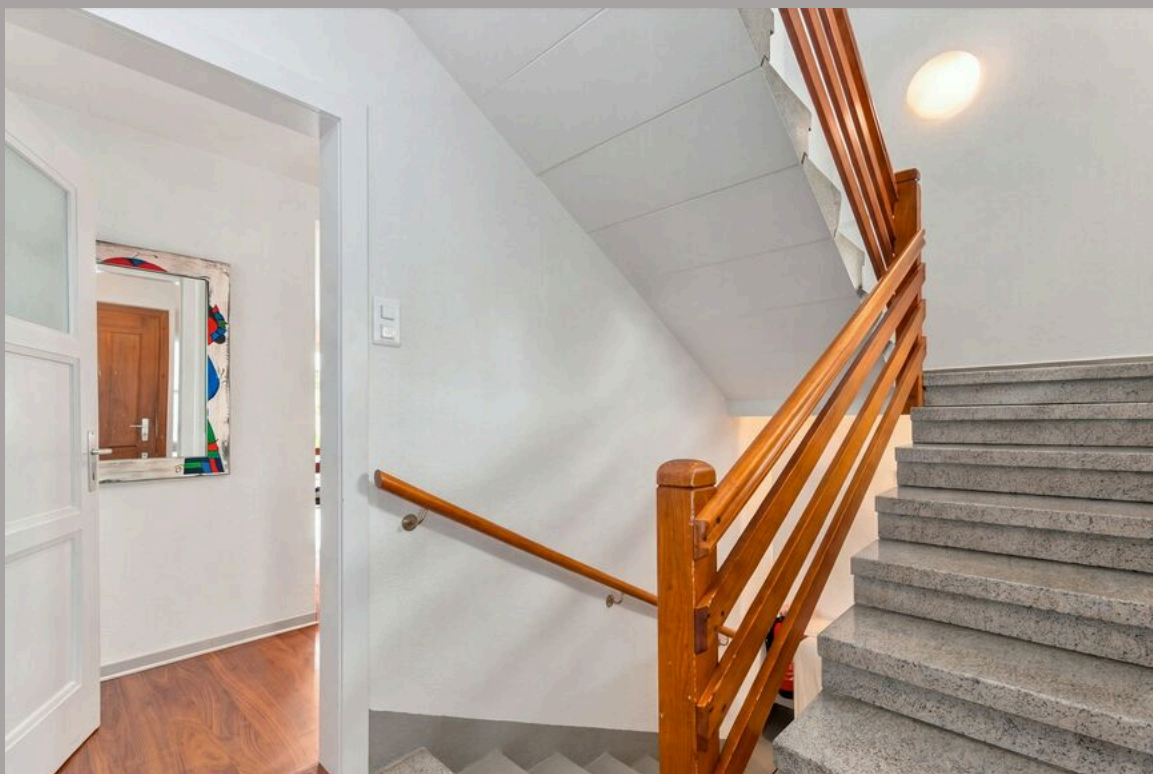
INNENANSICHT

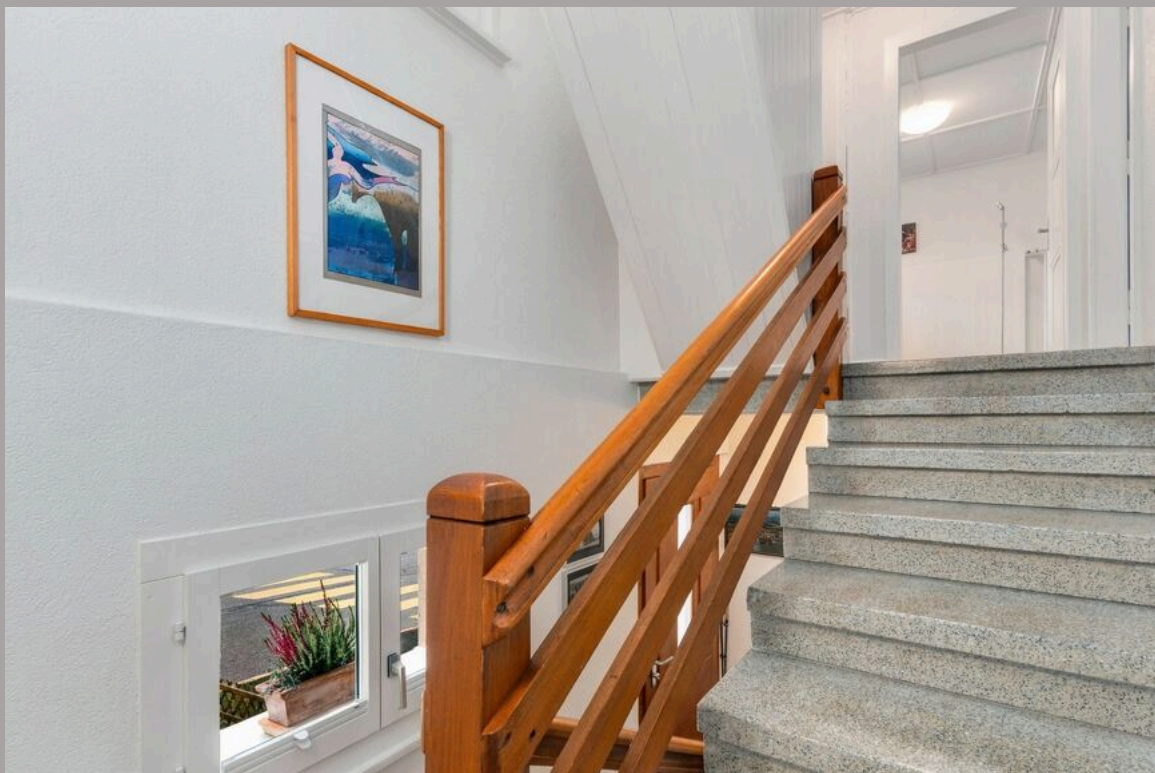








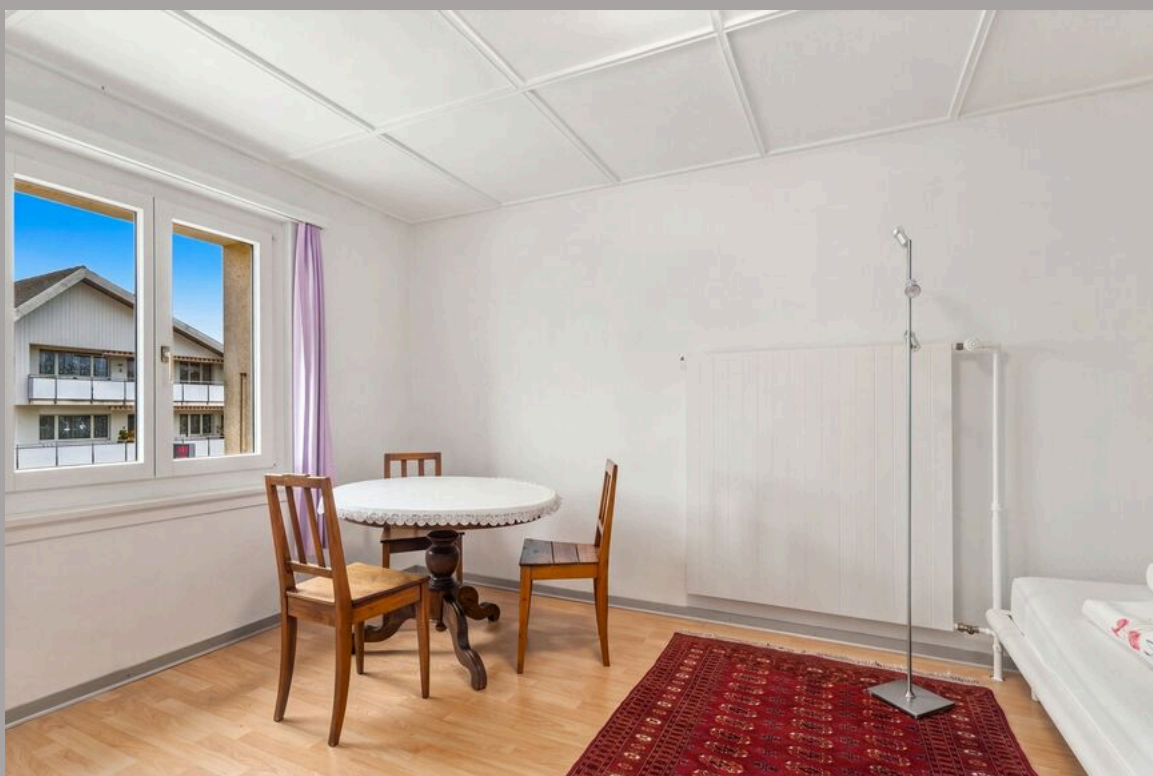














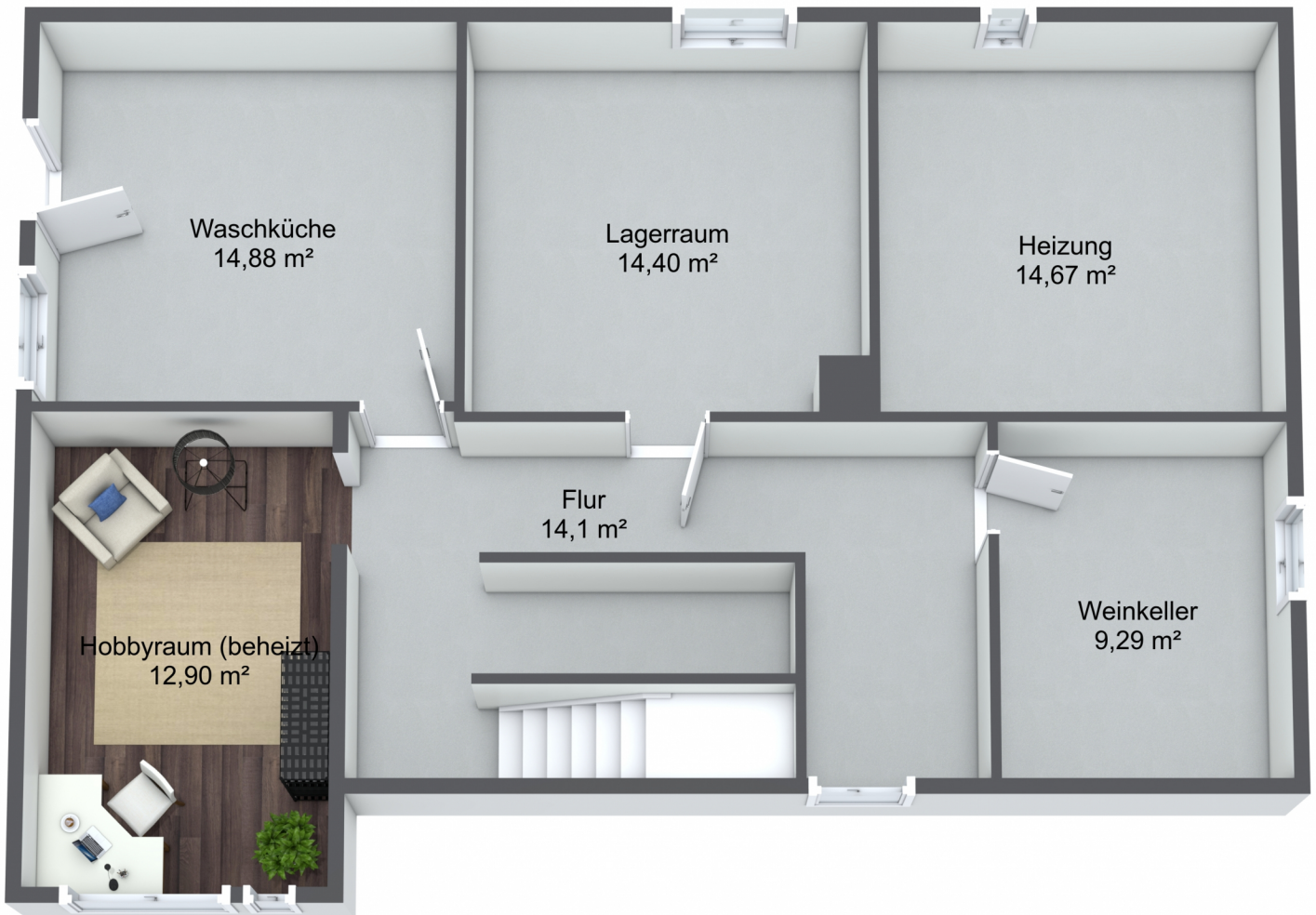








Wünnewil
Untergeschoss



Wünnewil
Erdgeschoss



Wünnewil
Obergeschoss



Wünnewil
Dachgeschoss

