



## **GRANDE MAISON INDIVIDUELLE DE 6 CHAMBRES AVEC JARDIN ET POTENTIEL DE LOCATION**

Iffischachen 22a | 3550 Langnau im Emmental | Référence : 5974441

**CHF 795'000.-**

**TABLE DES MATIÈRES**

|   |   |
|---|---|
| Page de description                       | 3 |
| Page situation et distances               | 5 |
| Caractéristiques détaillées et commodités | 6 |
| Grandes images                            | 8 |

# GRANDE MAISON INDIVIDUELLE DE 6 CHAMBRES AVEC JARDIN ET POTENTIEL DE LOCATION

CH-3550 Langnau im Emmental | Ilfisschachen 22a | **CHF 795'000.-**



Cette maison individuelle de 6 pièces à Langnau im Emmental est située dans un quartier calme et familial. Elle bénéficie d'une situation idéale, à la fois proche de la nature et bien desservie. Les commerces, les écoles et les transports publics sont facilement accessibles, tandis que l'idyllique paysage de l'Emmental se trouve à la porte de la maison.

La propriété est en bon état, mais nécessite quelques rafraîchissements et offre ainsi un potentiel supplémentaire pour une personnalisation. Il convient de souligner en particulier le grand jardin qui s'étend sur deux côtés de la maison et offre de nombreuses possibilités d'utilisation.

## Disposition des pièces

### sous-sol

- Buanderie avec machine à laver et sèche-linge
- Sous-sol et abri anti-atmosphérique
- Chambre spacieuse et chauffée avec salle de bains privative (douche)
- Cuisine intégrée cachée dans l'armoire encastrée
- Accès indépendant – idéal comme espace annexe, bureau ou à louer

### rez-de-chaussée

## CARACTÉRISTIQUES

Référence: **5974441**

Type: **Maison individuelle**

Disponibilité: **Immédiatement**

Pièces: **6**

Chambres: **5**

Sanitaires: **2**

Surface habitable: **165 m<sup>2</sup>**

Surface utile: **183 m<sup>2</sup>**

Surface terrain: **574 m<sup>2</sup>**

Volume: **817 m<sup>3</sup>**

Année de construction: **1983**

Dernières rénovations: **2005**



- Cuisine bien équipée
- Grande salle à manger
- Salon lumineux avec grande fenêtre
- Cheminée cosy pour une ambiance de vie agréable
- Chambre supplémentaire (idéal comme bureau ou chambre d'amis)
- Accès direct à la terrasse couverte et au jardin

### **étage supérieur**

- Trois chambres bien agencées
- Des pièces lumineuses grâce à de grandes surfaces vitrées et des fenêtres de toit supplémentaires
- Grande salle de bain avec baignoire, douche et double lavabo

### **Extérieur**

- Jardin généreux avec beaucoup d'espace vert
- Le jardin s'étend sur deux côtés de la maison
- Place couverte
- Cabane de jardin pour un rangement supplémentaire
- Idéal pour les familles, les enfants et les activités de loisirs

### **stationnement**

- **1 place de parking dans le prix de vente inclus**
- **2 places de parking extérieures également incluses**

### **État & Potentiel**

- Propriété bien entretenue avec entretien régulier
- Besoin de rénovation (aménagement personnalisé possible)
- Appartement d'invités avec accès indépendant – idéal pour un logement intergénérationnel ou à louer

### **Rappel:**

- **2005:** Remplacement du chauffage, rénovation des fenêtres de toit, rénovation des stores à l'étage supérieur

### **Points forts de la situation**

- Quartier résidentiel calme et familial
- Infrastructure à distance de marche
- Bonne connexion aux transports en commun
- Un haut niveau de loisirs et de détente dans l'Emmental
- Combinaison idéale entre nature et praticité quotidienne

Cette maison individuelle offre une combinaison rare de **place, de situation et de flexibilité**, idéale pour les familles ou les acheteurs qui recherchent un espace supplémentaire pour vivre, travailler ou louer.





### **CONTACT VISITE**

Monsieur Patrick Geissbühler  
E-mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tél. : 031 301 19 19  
Mobile : 079 132 20 20

## SITUATION

CH-3550 Langnau im Emmental | Ilfisschachen 22a | **CHF 795'000.-**



|                    |  |  |  |  |
|--------------------|---|---|---|---|
| Transports publics | 273 m   | 12 min.   | 12 min.   | 2 min.  |
| Ecole primaire     | 601 m   | 18 min.   | 18 min.   | 3 min.  |
| Commerces          | 295 m   | 10 min.   | 10 min.   | 3 min.  |
| Restaurants        | 166 m   | 3 min.  | 3 min.  | 1 min.  |

## CARACTÉRISTIQUES

CH-3550 Langnau im Emmental | Ilfisschachen 22a | **CHF 795'000.-**

### CARACTÉRISTIQUES

|                         |                            |                          |                          |
|-------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Disponibilité           | <b>Immédiatement</b>       | Installation chauffage   | <b>Radiateur</b>         |
| Type                    | <b>Maison individuelle</b> | Etat du bien             | <b>Bon</b>               |
| Référence               | <b>5974441</b>             | Surface habitable        | <b>165 m<sup>2</sup></b> |
| Pièces                  | <b>6</b>                   | Surface habitable totale | <b>165 m<sup>2</sup></b> |
| Chambres                | <b>5</b>                   | Surface terrain          | <b>574 m<sup>2</sup></b> |
| Sanitaires              | <b>2</b>                   | Surface nette            | <b>144 m<sup>2</sup></b> |
| Nombre de WC            | <b>3</b>                   | Surface utile            | <b>183 m<sup>2</sup></b> |
| Année de construction   | <b>1983</b>                | Volume                   | <b>817 m<sup>3</sup></b> |
| Dernières rénovations   | <b>2005</b>                | Places de parc           | <b>Oui, obligatoire</b>  |
| Nombre d'étage(s) total | <b>3</b>                   | Place de parc intérieure | <b>1 inclus/-e(s)</b>    |
| Sous-sol                | <b>1</b>                   | Place de parc extérieure | <b>1 inclus/-e(s)</b>    |
| Type de chauffage       | <b>Mazout</b>              |                          |                          |

### COMMODITÉS

#### ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdoyant
- Quartier résidentiel
- Commerces
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus

#### EXTÉRIEUR

- Jardin
- Banc de jardin
- Silencieux/tranquille
- Pavillon de jardin
- Parking
- Couvert à voiture

#### INTÉRIEUR

- Cuisine habitable
- WC visiteurs
- Cave
- Abri PC
- Réduit
- Salle de jeux
- Cheminée
- Double vitrage
- Lumineux

EQUIPEMENT

- Cuisine agencée
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Baignoire
- Douche

SOL

- Carrelage
- Moquette

ETAT

- Bon
- A rafraîchir

ENSOLEILLEMENT

- Optimal

STYLE

- Classique



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## VUE EXTÉRIEURE











## VUE INTÉRIEURE



























**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

**Langnau**  
**Untergeschoss**





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Langnau  
Erdgeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Langnau

Obergeschoss

