



CHARMANT CHALET DE 2 FAMILLES AVEC GRAND POTENTIEL DE RÉNOVATION

Rolliweg 46 | 2543 Lengnau BE | Référence : 5976095

CHF 595'000.-

TABLE DES MATIÈRES

Page de description	3
Page situation et distances	5
Caractéristiques détaillées et commodités	6
Grandes images	7

CHARMANT CHALET DE 2 FAMILLES AVEC GRAND POTENTIEL DE RÉNOVATION

CH-2543 Lengnau BE | Rolliweg 46 | CHF 595'000.-



Bienvenue au Rolliweg 46 à Lengnau – dans un quartier résidentiel calme et familial, où la nature, l'intimité et un voisinage agréable se rencontrent. Ici, niché dans un cadre verdoyant et loin de l'agitation, je vous présente un charmant immeuble de deux familles avec une histoire, un caractère et de nombreuses possibilités.

Depuis ma construction en 1951 et mon agrandissement en 1967, j'ai eu le privilège de suivre de nombreuses histoires de vie. Aujourd'hui, je vous offre beaucoup d'espace pour de nouvelles idées, des visions et des aménagements personnalisés sur un terrain généreux de **730 m²** et une surface habitable nette totale de **186 m²**.

Il se compose de deux unités d'habitation séparées: un **appartement de 4,5 pièces au rez-de-chaussée de 138,23m²** et un **appartement de 3,5 pièces à l'étage de 48,14m²** – idéal pour un logement intergénérationnel, la location ou la combinaison de logement et de travail.

Ma substance a été constamment entretenue: par exemple, mon **chauffage et mon chauffe-eau à pompe à chaleur** ont été **remplacés en 2014**, et les conduites d'eau, d'électricité et de télévision ont été modernisées en 2023. Néanmoins, j'ai hâte de vous retrouver avec de nouvelles idées et de vous voir resplendir de fraîcheur après une rénovation.

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **5976095**

Type: **Maison individuelle**

Disponibilité: **A convenir**

Pièces: **8**

Chambres: **5**

Sanitaires: **2**

Surface habitable: **214 m²**

Surface utile: **348 m²**

Surface terrain: **730 m²**

Volume: **1'287 m³**

Année de construction: **1951**

Type de chauffage: **Mazout**



Au rez-de-chaussée, je vous accueille avec un véritable point fort: mon **salon spacieux et haut, situé dans une extension**, crée une atmosphère unique avec beaucoup de lumière et d'espace. Cette maison est complétée par une **grande terrasse avec un coin salon**, une **belle terrasse de jardin avec barbecue** et un vaste espace de jardin – parfait pour des moments de détente en plein air. Cette unité comprend également un **atelier avec lumière naturelle** et un sous-sol privé.

Au premier étage, vous attend un appartement de 3,5 pièces confortable et plein de charme. Ici, un **plancher** supplémentaire offre un potentiel de développement intéressant, par exemple pour un balcon ou un espace de vie supplémentaire. La disposition actuelle des pièces peut également être adaptée de manière flexible, par exemple en transformant le salon en une autre chambre.

Les deux appartements disposent de **lumineuses pièces à vivre**, de charmantes cuisines-séjours avec coin repas séparé et de salles de bains avec baignoire. Les chambres sont lumineuses et accueillantes, et créent une atmosphère agréable.

Mes points forts en un coup d'œil

- **2-Maison familiale avec de multiples possibilités d'utilisation**
- **Situation calme dans un quartier résidentiel bien entretenu à Lengnau**
- **Part de la route privée**
- **Grand terrain de 730 m²**
- **Beaucoup d'espace et un énorme potentiel de développement**
- **Deux unités d'habitation (3.5 & 4.5 pièces) – idéales pour des familles ou à louer**
- **Appartement de 4.5 pièces avec possibilité d'extension à 5.5 pièces**
- **Salon impressionnant et haut dans l'annexe (RDC)**
- **Grande terrasse, place de jardin, barbecue et jardin spacieux**
- **Atelier avec lumière naturelle et plusieurs caves**
- **Appartement de 3.5 pièces avec plancher en bois et potentiel de rénovation**
- **Garage et trois places de parking extérieures**
- **Technologie constamment renouvelée (chauffage 2014 / tuyauterie 2023)**
- **Construction solide: double paroi en maçonnerie au rez-de-chaussée, construction en bois à l'étage supérieur**

Mon environnement souligne mon caractère particulier: Lengnau offre un mélange agréable de calme rural et de bonne accessibilité. Les commerces, les écoles et les transports publics sont facilement accessibles, tandis que la nature environnante invite à la promenade et à la détente.

Je ne suis pas une maison standardisée – je suis un lieu plein de possibilités. Avec un peu d'amour et de vision, je peux devenir une maison unique ou un investissement passionnant.

Je suis impatient d'écrire le prochain chapitre de ma vie avec vous.

Convainquez-vous vous-même et prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite.
Nous attendons avec impatience votre contact!

CONTACT VISITE

Monsieur Stefan Burkhard
E-mail : info@passio.ch
Tél. : 031 301 19 19
Mobile : 079 132 20 20

SITUATION

CH-2543 Lengnau BE | Rolliweg 46 | **CHF 595'000.-**



	
Transports publics	450 m
Ecole primaire	950 m
Commerces	500 m
Restaurants	1 km

CARACTÉRISTIQUES

CH-2543 Lengnau BE | Rolliweg 46 | **CHF 595'000.-**

CARACTÉRISTIQUES

Disponibilité	A convenir	Etat du bien	À rénover
Type	Maison individuelle	Surface habitable	214 m²
Référence	5976095	Surface habitable totale	214 m²
Pièces	8	Surface terrain	730 m²
Chambres	5	Surface nette	186 m²
Sanitaires	2	Surface utile	348 m²
Année de construction	1951	Volume	1'287 m³
Type de chauffage	Mazout	Place de parc intérieure	1 inclus/-e(s)
Installation chauffage	Radiateur	Place de parc extérieure	3 inclus/-e(s)

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT

- Village
- Commerces
- Arrêt de bus
- Verdoyant
- Gare

EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin

INTÉRIEUR

- Cave
- Atelier
- Traversant
- Grenier
- Double vitrage
- Avec cachet

EQUIPEMENT

- Baignoire
- Douche

SOL

- Carrelage
- Moquette

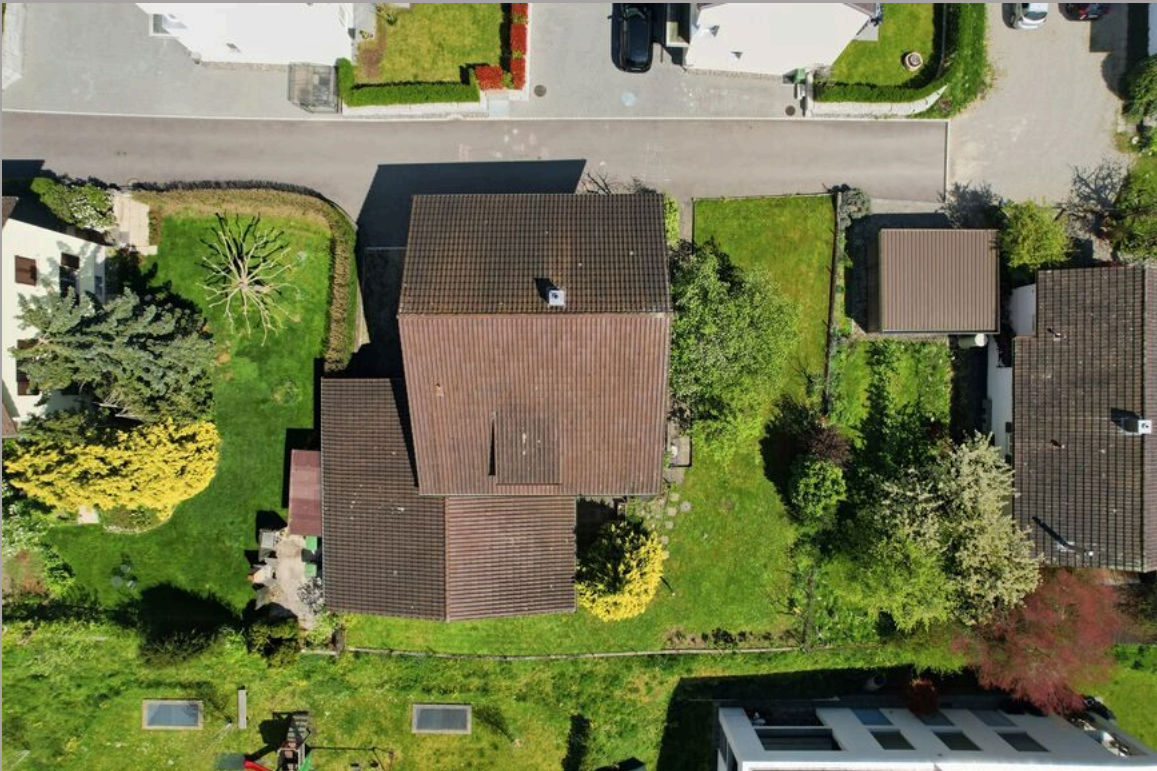


PASSIO
IMMOBILIEN AG

VUE EXTÉRIURE











PASSIO
IMMOBILIEN AG

VUE INTÉRIEURE































PASSIO
IMMOBILIEN AG

Lengnau

Untergeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Lengnau

Erdgeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Lengnau
Obergeschoss

