



## **DELIZIOSO DUPLEX CON GIARDINO E POTENZIALE DI AMPLIAMENTO**

Länggasse 55 | 3360 Herzogenbuchsee | Riferimento : 6063803

**CHF 795'000.-**

**ELENCO**

Pagina descrittiva	3
Pagina situazione e distanze	5
Caratteristiche dettagliate e dati dell'oggetto	6
Immagini grandi	8

## DELIZIOSO DUPLEX CON GIARDINO E POTENZIALE DI AMPLIAMENTO

CH-3360 Herzogenbuchsee | Länggasse 55 | **CHF 795'000.-**



Benvenuti a Länggasse 55 a Herzogenbuchsee, una popolare e accogliente comunità residenziale con un'eccellente infrastruttura. Qui potrete vivere in un quartiere residenziale tranquillo e approfittare al contempo di una posizione comoda per raggiungere tutto ciò che rende piacevole la vita quotidiana. Scuole, asilo, negozi e piscina sono raggiungibili in pochi minuti. Inoltre, nelle immediate vicinanze si trovano numerosi parchi e aree ricreative, perfetti per trascorrere ore di relax all'aria aperta.

Mi presento: una graziosa casa bifamiliare a due piani con 5,5 locali, molto spaziosa, versatile e con un ampio giardino. La mia casa originaria è stata costruita nel 1946, mentre l'aggiunta è del 1954. Su una superficie di 573 m<sup>2</sup>, vi offro circa 180 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e 237 m<sup>2</sup> di superficie utilizzabile. Grazie a un ampio rinnovamento nel 2011, con la sostituzione di finestre, riscaldamento, bagno, cucina, pavimenti e l'apertura del soggiorno, la casa si presenta oggi in ottime condizioni e in linea con i tempi.

Appena entrate, percepirete la mia atmosfera accogliente. Il mio ingresso vi conduce direttamente nella mia moderna cucina aperta, che si fonde senza soluzione di continuità con l'illuminato soggiorno e la zona pranzo. Grazie al design aperto, si crea un'atmosfera abitativa spaziosa con molta luce e un'atmosfera piacevole.

Un altro punto forte si trova al piano terra: la mia impressionante dependance con una stanza di circa 40,9 m<sup>2</sup> e un accogliente camino. Questo spazio offre

### DATI GENERALI

Riferimento: **6063803**

Tipo: **Casa bifamiliare**

Disponibilità: **Immediata**

Locali: **5.5**

Camere: **4**

Bagni: **2**

Superficie abitabile: **180 m<sup>2</sup>**

Superficie utile lorda: **237 m<sup>2</sup>**

Superficie terreno: **573 m<sup>2</sup>**

Volume: **743 m<sup>3</sup>**

Anno costruzione: **1946**

Ultime ristrutturazioni: **2011**



numerose possibilità di utilizzo, che si tratti di un ampio soggiorno, di un atelier, di un locale per hobby, di un ufficio domestico o addirittura di una base per un appartamento per ospiti.

Il piano terra è completato da un pratico bagno per gli ospiti e dall'accesso diretto al mio soleggiato spazio esterno. Al piano superiore troverete due camere luminose e accoglienti, una delle quali con balcone privato. C'è anche un bagno con vasca da bagno, perfetto per rilassarsi.

Anche il mio sottotetto offre interessanti opportunità: il pavimento già isolato ha un grande potenziale di sviluppo e può essere trasformato in un ulteriore spazio abitativo se necessario, oppure può essere utilizzato già oggi come camera.

Il mio seminterrato offre ulteriori spazi pratici con una lavanderia privata che include lavatrice, asciugatrice e doccia, e due ampi spazi per il deposito e la conservazione.

Il mio spazio esterno è un vero piacere con una terrazza soleggiata e un ampio giardino che offre molto spazio per giocare, rilassarsi o fare giardinaggio. Qui si gode di privacy, tranquillità e di un ambiente abitativo piacevole.

### **I miei punti salienti in un colpo d'occhio**

- Delizioso 5.5-camera bifamiliare con molto potenziale
- 180 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e 237 m<sup>2</sup> di superficie utile
- Grande terreno di 573 m<sup>2</sup>
- Quartiere residenziale tranquillo e adatto alle famiglie
- Terrazza soleggiata e grande giardino
- Cucina modernizzata e spazi abitativi aperti
- Grande camera di 40.9 m<sup>2</sup> con camino
- Adatta come abitazione secondaria, ufficio o spazio per hobby
- Pavimento già isolato con potenziale di sviluppo
- Due luminosi camere da letto, una con balcone
- Bagno con vasca e ulteriore toilette per gli ospiti
- Lavatrice e asciugatrice in lavanderia privata con doccia
- Due cantine e magazzini
- Due posti auto esterni
- Piscina, scuola e asilo raggiungibili in pochi minuti
- Area di svago raggiungibile comodamente a piedi

### **Il mio ambiente mi rende particolarmente vivibile**

Herzogenbuchsee convince per la sua eccellente infrastruttura, la sua posizione centrale e l'elevata qualità della vita. Grazie alle buone connessioni di trasporto, le città circostanti sono facilmente raggiungibili. Allo stesso tempo, si può godere di un ambiente residenziale tranquillo con numerose possibilità di svago, sport e relax proprio davanti alla porta di casa.

Convinca se stesso e fissi un appuntamento per la visita oggi stesso.  
Ci auguriamo di potervi contattare!



### **CONTATTO PER VISITA**

Signor Yannis Simon  
E-mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Cellulare : 079 132 20 20

## SITUAZIONE

CH-3360 Herzogenbuchsee | Länggasse 55 | **CHF 795'000.-**



				
Trasporti pubblici	632 m	9 min.	9 min.	2 min.
Scuola primaria	284 m	6 min.	6 min.	2 min.
Negozi	774 m	13 min.	13 min.	3 min.
Ristoranti	569 m	8 min.	8 min.	2 min.

## DATI GENERALI

CH-3360 Herzogenbuchsee | Länggasse 55 | **CHF 795'000.-**

### DATI GENERALI

Disponibilità	<b>Immediata</b>	Impianto di riscaldamento	<b>Radiatore</b>
Tipo	<b>Casa bifamiliare</b>	Stato dell'immobile	<b>Buono</b>
Riferimento	<b>6063803</b>	Superficie abitabile	<b>180 m<sup>2</sup></b>
Locali	<b>5.5</b>	Superficie abitabile lorda	<b>180 m<sup>2</sup></b>
Camere	<b>4</b>	Superficie terreno	<b>573 m<sup>2</sup></b>
Bagni	<b>2</b>	Superficie netta	<b>157 m<sup>2</sup></b>
Anno costruzione	<b>1946</b>	Superficie utile lorda	<b>237 m<sup>2</sup></b>
Ultime ristrutturazioni	<b>2011</b>	Volume	<b>743 m<sup>3</sup></b>
Tipo di riscaldamento	<b>Gas</b>	Parcheggio esterno	<b>2 incluso</b>

### CARATTERISTICHE

#### DINTORNI

- Villaggio
- Verdeggiante
- Area residenziale
- Negozi
- Fermata Bus
- Bambini benvenuti
- Scuola materna
- Scuola primaria

#### ESTERNO

- Terrazza/e
- Giardino
- Calmo/tranquillo
- Dépendance

#### INTERNO

- Cucina aperta
- WC ospiti
- Solaio
- Caminetto
- Doppi vetri
- Continuato

#### DOTAZIONE

- Cucina attrezzata
- Lavatrice
- Asciugatrice
- Vasca da bagno
- Doccia

PAVIMENTO

- Piastrelle
- Parquet

LUCE DEL SOLE

- Ottimale
- Tutto il giorno

VISTA

- Vista libera
- Giardino
- Campi

## VISTA INTERIORE

























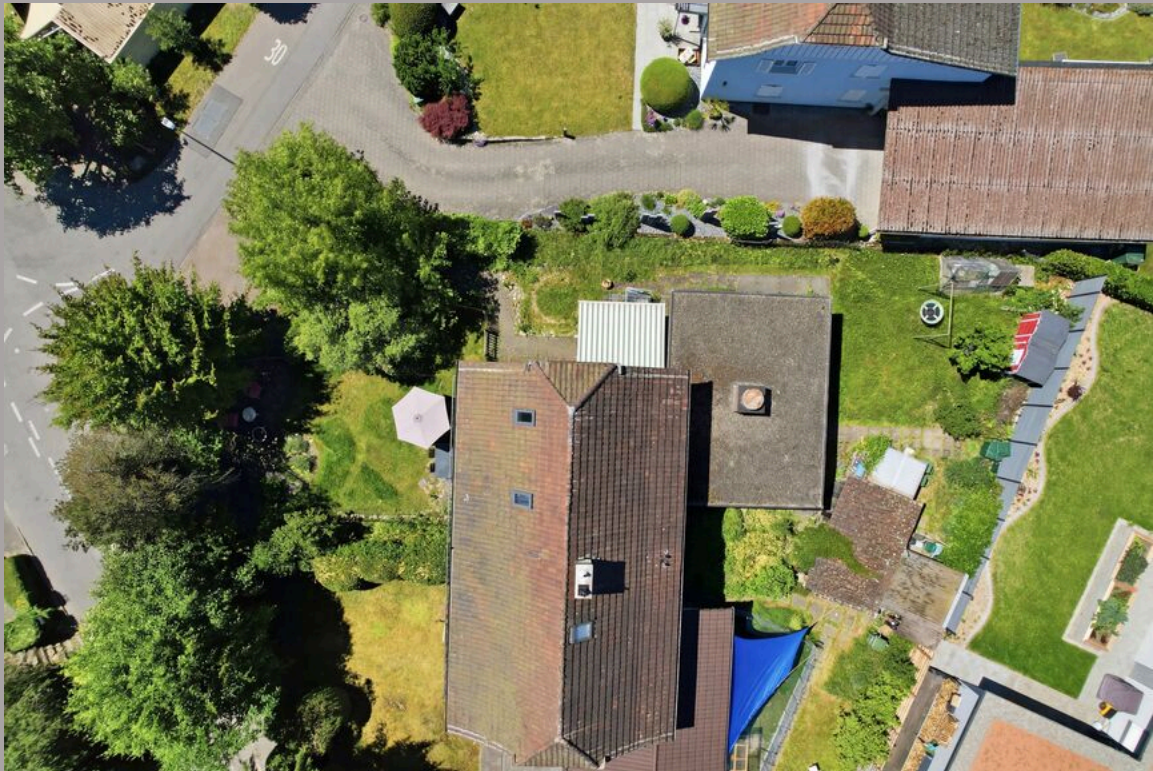
## VISTA ESTERIORE











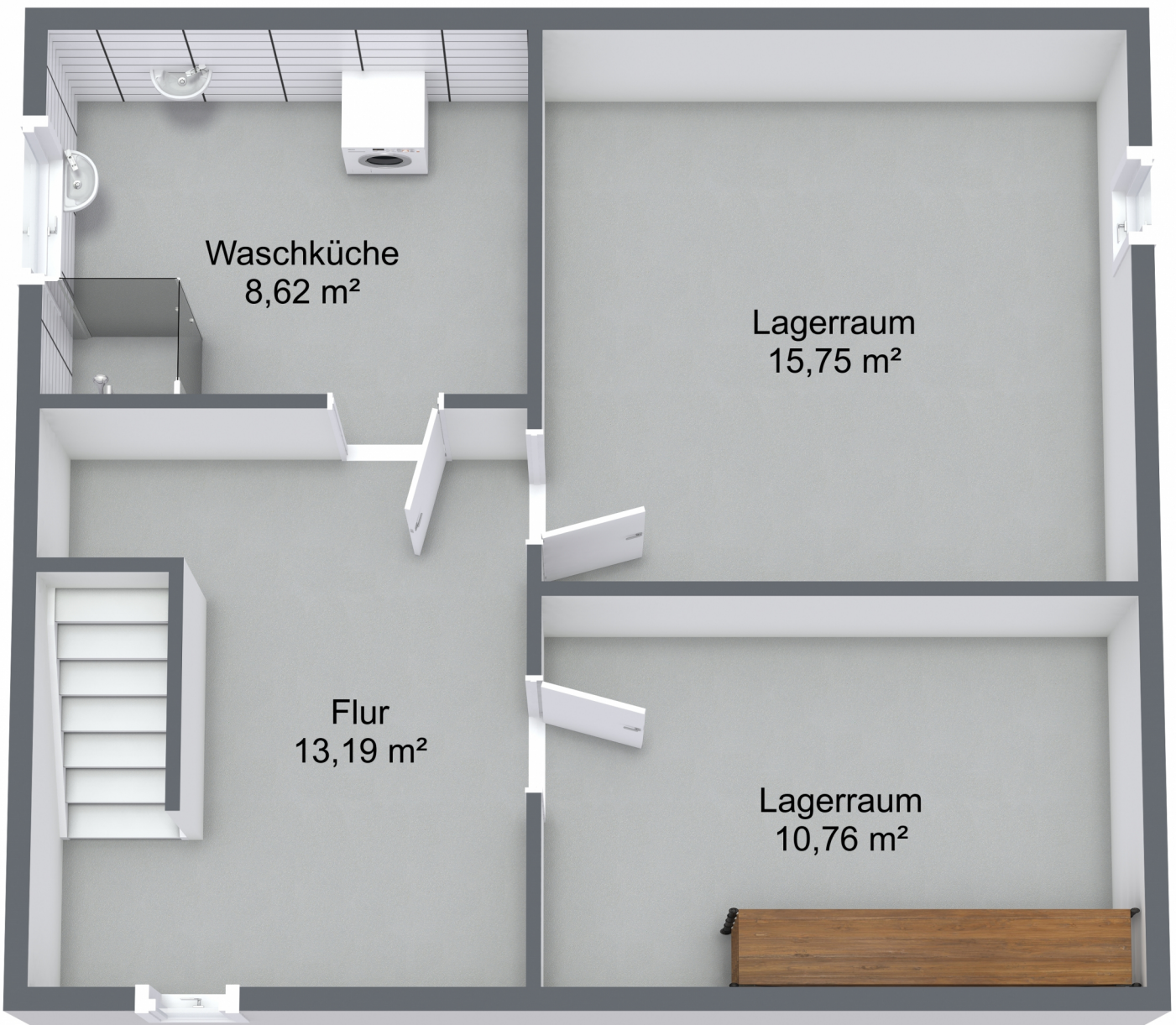




**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## Herzogenbuchsee

### Untergeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## Herzogenbuchsee Erdgeschoss

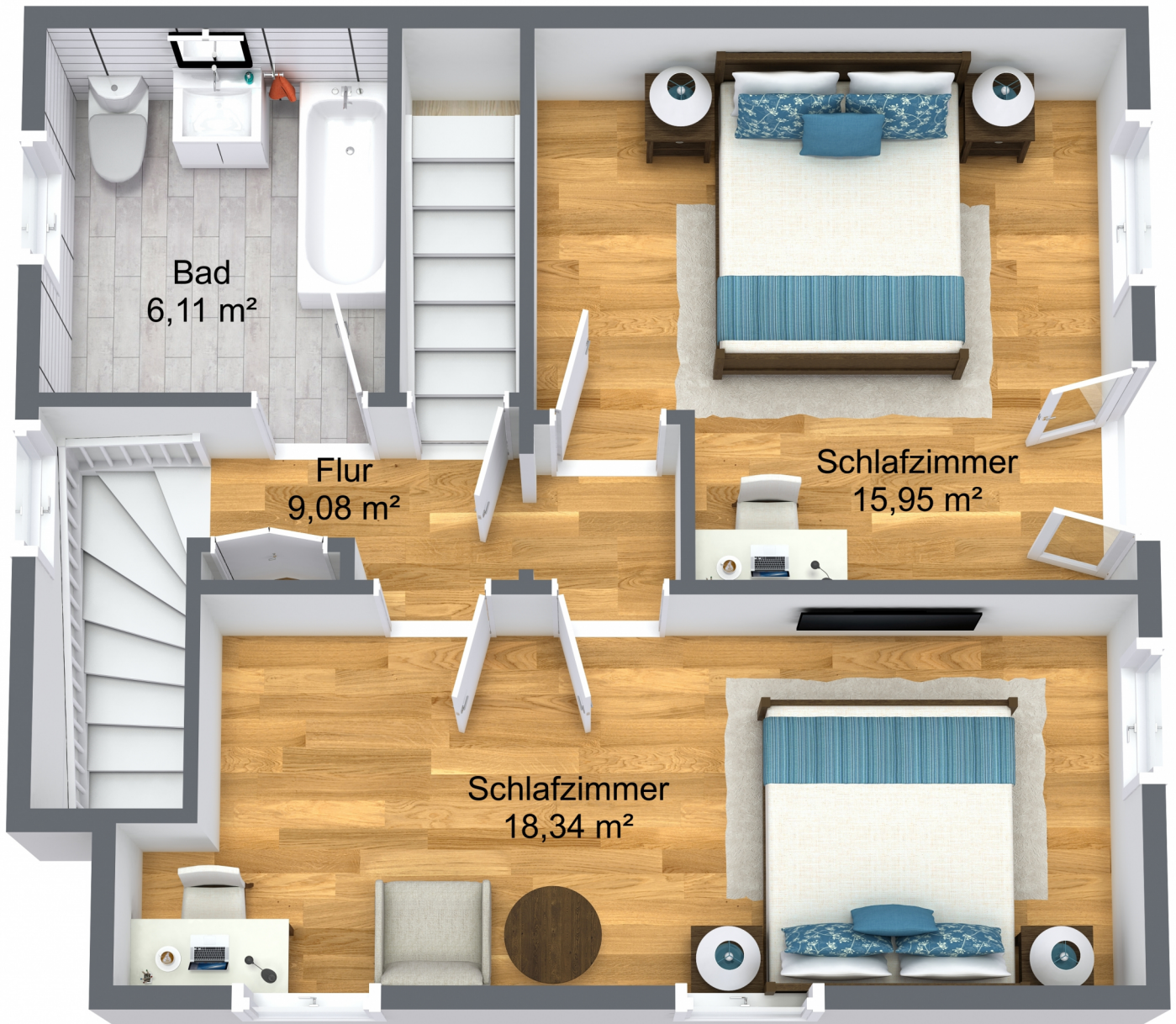




**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## Herzogenbuchsee

### Obergeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Herzogenbuchsee

Dachgeschoss

