



AFFASCINANTE CASA BIFAMILIARE CON GIARDINO E POTENZIALE

Rothbleicherain 15 | 5702 Niederlenz | Riferimento : 6098821

CHF 495'000.-

ELENCO

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

AFFASCINANTE CASA BIFAMILIARE CON GIARDINO E POTENZIALE

CH-5702 Niederlenz | Rothbleicherain 15 | **CHF 495'000.-**



Questa affascinante casa bifamiliare a due appartamenti, costruita nel **1939**, si distingue per la sua perfetta combinazione di fascino tradizionale e manutenzione impeccabile. Nel corso degli anni, la proprietà è stata curata con attenzione e costantemente modernizzata. Allo stesso tempo, offre ai nuovi proprietari l'opportunità di realizzare le proprie idee di design con piccoli interventi di ristrutturazione.

La posizione tranquilla e adatta alle famiglie, unita al giardino accogliente, rendono questa casa ideale per coppie, piccole famiglie o chiunque apprezzi il fascino di una casa classica. Inoltre, potrete beneficiare di un'infrastruttura moderna, con finestre in parte a triplo vetro, un impianto elettrico all'avanguardia e un buon isolamento termico.

spazio sotterraneo

- Spazioso bagno con vasca e lavanderia integrata con lavatrice e asciugatrice
- Tre spazi di stoccaggio pratici con molteplici possibilità di utilizzo

piano terra

- ingresso
- Cucina ben attrezzata
- Spaziosa zona pranzo
- Soggiorno con un'atmosfera accogliente

piano superiore

DATI GENERALI

Riferimento: **6098821**

Tipo: **Casa bifamiliare**

Disponibilità: **Da convenire**

Locali: **4**

Camere: **2**

Bagno: **1**

Superficie abitabile: **125 m²**

Superficie utile lorda: **130 m²**

Superficie terreno: **357 m²**

Volume: **454 m³**

Anno costruzione: **1939**

Ultime ristrutturazioni: **2025**



- Due camere da letto spaziose
- Pratico corridoio
- WC per gli ospiti separato
- Pavimento con spazio di stoccaggio aggiuntivo

esterno

Il generoso giardino con casetta da giardino e camino esterno invita a rilassarsi, a fare giardinaggio o a trascorrere piacevoli momenti all'aria aperta. La proprietà offre spazio sufficiente per progettare l'area esterna secondo i propri desideri.

Condizioni e aggiornamenti

La casa è stata costantemente mantenuta e modernizzata negli ultimi anni. Tra i principali investimenti figurano:

- 2005: finestre rinnovate
- 2006: impianto realizzato
- 2009: ristrutturazione della facciata
- 2011: Tetto ristrutturato e isolato
- 2025: Ristrutturazione degli impianti elettrici
- 2025: Installazione impianto fotovoltaico
- 2026: Nuovi lavori di facciata

Inoltre, l'impianto elettrico è stato ammodernato. Non sono previste ulteriori costruzioni nel quartiere, il che garantisce a lungo termine un'elevata qualità di vita.

evidenziare

- Opportunità interessante per investitori o per chi cerca una casa con un occhio al futuro
- Anno di costruzione 1939
- Proprietà ben tenuta
- Personaggio affascinante con potenziale di sviluppo
- Posizione residenziale adatta alle famiglie
- Finestre a triplo vetro
- Buon isolamento termico
- Impianto elettrico moderno
- Giardino con molto potenziale
- Ideale per gli acquirenti che apprezzano la tranquillità, le dimensioni contenute e la libertà di progettazione

parcheggio

Una box garage, così come un posto auto esterno, possono essere affittati su richiesta per CHF 140.-/mese.

Abbiamo suscitato il suo interesse?

Noi di PASSIO Immobilien AG siamo lieti di mostrarvi personalmente questa proprietà unica. Fissate oggi stesso il vostro appuntamento per la visita – non vediamo l'ora di sentirvi!

CONTATTO PER VISITA

Signor Manuel Bleuer
E-mail : info@passio.ch
Tel. : 031 301 19 19
Cellulare : 079 132 20 20

SITUAZIONE

CH-5702 Niederlenz | Rothbleicherain 15 | **CHF 495'000.-**



				
Trasporti pubblici	223 m	5 min.	5 min.	2 min.
Scuola primaria	225 m	4 min.	4 min.	1 min.
Negozi	314 m	8 min.	8 min.	3 min.
Ristoranti	235 m	5 min.	5 min.	2 min.

DATI GENERALI

CH-5702 Niederlenz | Rothbleicherain 15 | **CHF 495'000.-**

DATI GENERALI

Disponibilità	Da convenire	Seminterrato	1
Tipo	Casa bifamiliare	Tipo di riscaldamento	Elettrico
Riferimento	6098821	Impianto di riscaldamento	Radiatore
Locali	4	Stato dell'immobile	Buono
Camere	2	Superficie abitabile	125 m²
Bagno	1	Superficie abitabile lorda	125 m²
Numero servizi	2	Superficie terreno	357 m²
Anno costruzione	1939	Superficie netta	109 m²
Ultime ristrutturazioni	2025	Superficie utile lorda	130 m²
Numero totale di piani	3	Volume	454 m³

CARATTERISTICHE

DINTORNI

- Negozi
- Fermata Bus
- Bambini benvenuti

ESTERNO

- Giardino
- Calmo/tranquillo
- Con rimessa
- Area relax in giardino

INTERNO

- Cucina abitabile
- Cantina
- Invetriatura tripla
- WC separati
- Sgabuzzino
- Luminoso
- Dispensa
- Doppi vetri

DOTAZIONE

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

PAVIMENTO

- Piastrelle
- Laminato
- Moquette

STATO

- Da rinfrescare

LUCE DEL SOLE

- Ottimale

STILE

- Classico

VISTA ESTERIORE













VISTA INTERIORE













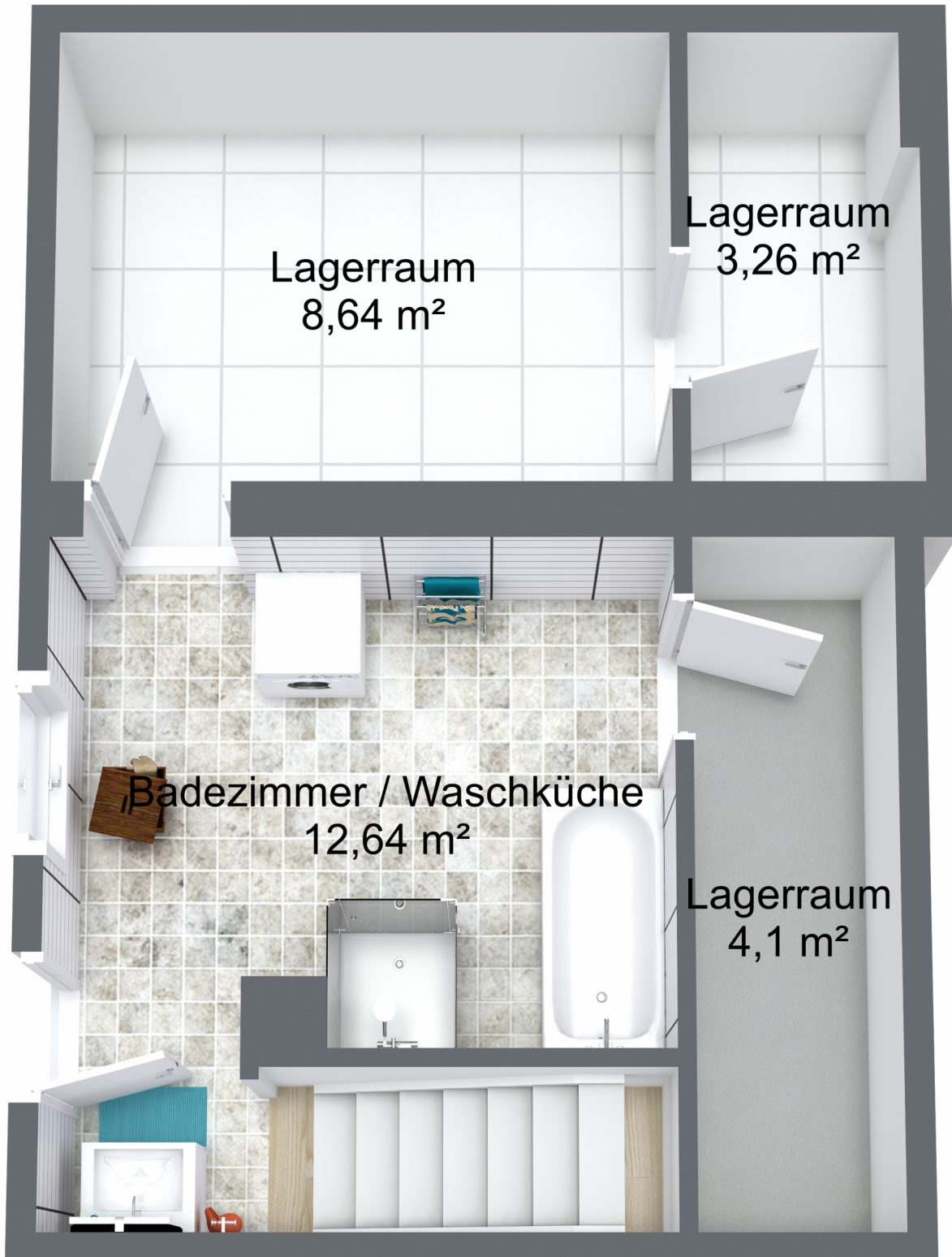






PASSIO
IMMOBILIEN AG

Niederlenz
Untergeschoss



Niederlenz

Erdgeschoss



Niederlenz
Obergeschoss



