



GRANDE CASA UNIFAMILIARE CON 6 CAMERE DA LETTO, GIARDINO E POTENZIALE PER UN ALLOGGIO AGGIUNTIVO

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

CHF 795'000.-

ELENCO

Pagina descrittiva	3
Pagina situazione e distanze	6
Caratteristiche dettagliate e dati dell'oggetto	7
Immagini grandi	9

GRANDE CASA UNIFAMILIARE CON 6 CAMERE DA LETTO, GIARDINO E POTENZIALE PER UN ALLOGGIO AGGIUNTIVO

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



Questa casa indipendente di 6 stanze a Langnau im Emmental si distingue per la sua posizione privilegiata in un quartiere tranquillo e adatto alle famiglie. L'ambiente circostante offre un'ottima combinazione di vita a contatto con la natura e di buone connessioni: negozi, scuole e mezzi di trasporto pubblico sono facilmente raggiungibili, mentre l'idilliaca campagna dell'Emmental si estende fino alla porta di casa.

La proprietà si presenta in buone condizioni, ma richiede alcuni interventi di ristrutturazione e offre quindi un ulteriore potenziale di personalizzazione. Da sottolineare è il grande giardino che si estende su due lati della casa e offre molteplici possibilità di utilizzo.

Distribuzione degli spazi

seminterrato

- Lavanderia con lavatrice e asciugatrice
- Sottotetto e rifugio
- Ampio e riscaldato, con bagno privato (doccia)
- Cucina nascosta integrata nel mobile incassato
- Ingresso separato – ideale come alloggio secondario, ufficio o per affitto

DATI GENERALI

Riferimento: **5974441**

Tipo: **Villetta singola**

Disponibilità: **Immediata**

Locali: **6**

Camere: **5**

Bagni: **2**

Superficie abitabile: **165 m²**

Superficie utile lorda: **183 m²**

Superficie terreno: **574 m²**

Volume: **817 m³**

Anno costruzione: **1983**

Ultime ristrutturazioni: **2005**



piano terra

- Cucina ben attrezzata
- Ampio spazio per mangiare
- Luminoso soggiorno con grande vetrata
- Caminetto accogliente per un'atmosfera abitativa piacevole
- Stanza aggiuntiva (ideale come ufficio o camera per ospiti)
- Accesso diretto al posto coperto e al giardino

piano superiore

- Tre camere da letto ben tagliate
- Ambienti luminosi grazie a grandi superfici vetrate e finestre sul tetto
- Grande bagno con vasca, doccia e doppio lavandino

Esterno

- Grande giardino con molta vegetazione
- Il giardino si estende su due lati della casa
- Seduta coperta
- Casetta da giardino per ulteriore spazio di stoccaggio
- Ideale per famiglie, bambini e attività ricreative

parcheggio

- **1 posto auto in carport incluso nel prezzo di vendita**
- **2 posti auto esterni inclusi**

Stato & Potenziale

- Proprietà ben tenuta con manutenzione continua
- Richiede ristrutturazione (personalizzazione possibile)
- Area per ospiti con accesso separato – ideale per abitazioni multigenerazionali o per affitti

Rinfreschi:

- **2005:** sostituzione del riscaldamento, rinnovamento delle finestre del tetto, rinnovamento delle tapparelle al piano superiore, ristrutturazione della facciata (lato esterno)

Punti salienti della posizione

- Quartiere residenziale tranquillo e adatto alle famiglie
- Infrastrutture a pochi passi
- Buona connessione con i mezzi di trasporto pubblico
- Alto valore ricreativo e di svago nell'Emmental
- Combinazione ideale tra natura e praticità quotidiana

Questa casa unifamiliare offre una rara combinazione di **spazio, posizione e flessibilità**, ideale per famiglie o acquirenti che cercano ulteriore spazio per abitare, lavorare o affittare.

CONTATTO PER VISITA

Signor Patrick Geissbühler

E-mail : info@passio.ch




Tel. : 031 301 19 19

Cellulare : 079 132 20 20

SITUAZIONE

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



				
Trasporti pubblici	273 m	12 min.	12 min.	2 min.
Scuola primaria	601 m	18 min.	18 min.	3 min.
Negozi	295 m	10 min.	10 min.	3 min.
Ristoranti	166 m	3 min.	3 min.	1 min.

DATI GENERALI

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

DATI GENERALI

Disponibilità	Immediata	Impianto di riscaldamento	Radiatore
Tipo	Villetta singola	Stato dell'immobile	Buono
Riferimento	5974441	Superficie abitabile	165 m²
Locali	6	Superficie abitabile lorda	165 m²
Camere	5	Superficie terreno	574 m²
Bagni	2	Superficie netta	144 m²
Numero servizi	3	Superficie utile lorda	183 m²
Anno costruzione	1983	Volume	817 m³
Ultime ristrutturazioni	2005	Parcheggi	Sì, obbligatorio
Numero totale di piani	3	Parcheggio interno	1 incluso
Seminterrato	1	Parcheggio esterno	1 incluso
Tipo di riscaldamento	Nafta		

CARATTERISTICHE

DINTORNI

- Villaggio
- Area residenziale
- Fermata Bus
- Verdeggiante
- Negozi
- Bambini benvenuti

ESTERNO

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

INTERNO

- Cucina abitabile
- Rifugio anti-atomico
- Caminetto
- WC ospiti
- Sgabuzzino
- Doppi vetri
- Cantina
- Sala giochi
- Luminoso

DOTAZIONE

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

PAVIMENTO

- Piastrelle
- Moquette

STATO

- Buono
- Da rinfrescare

LUCE DEL SOLE

- Ottimale

STILE

- Classico



PASSIO
IMMOBILIEN AG

VISTA ESTERIORE











VISTA INTERIORE



























PASSIO
IMMOBILIEN AG

Langnau
Untergeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Langnau
Erdgeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Langnau

Obergeschoss

