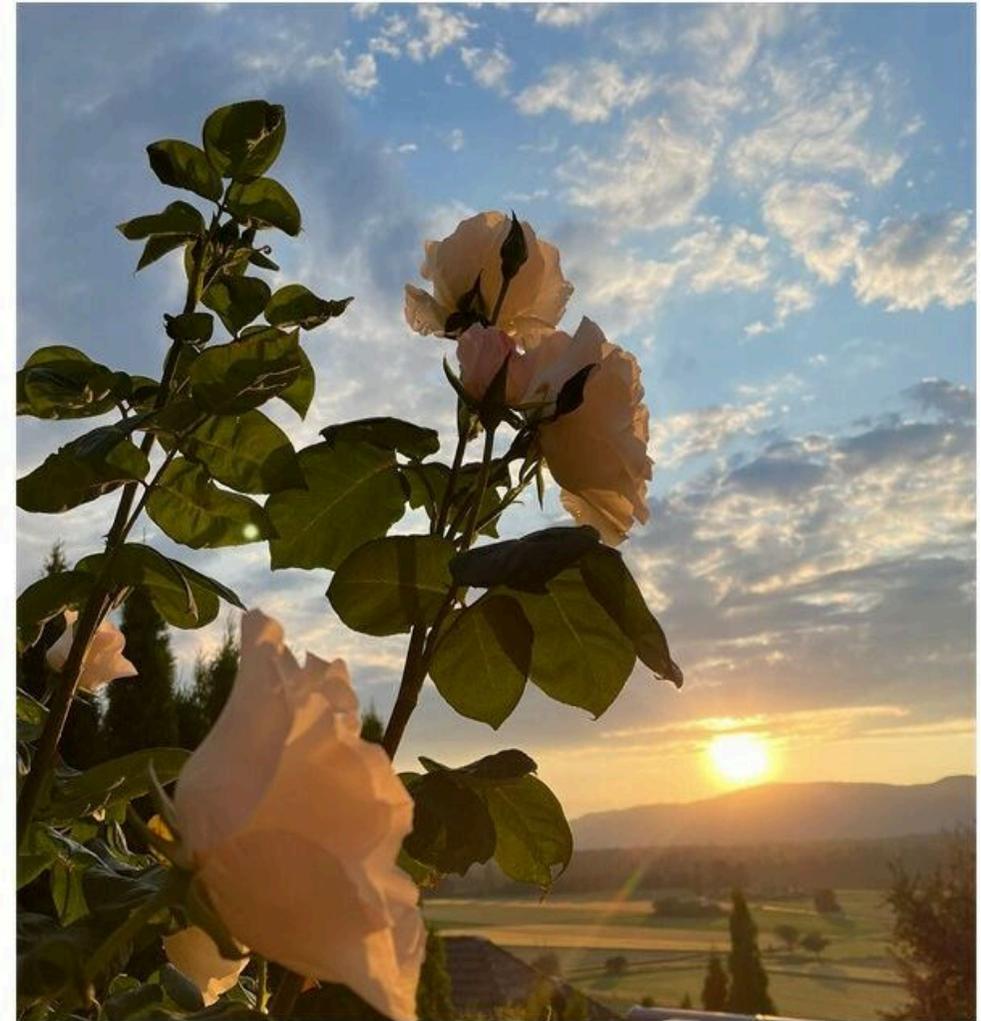


NEU



ZU VERKAUFEN

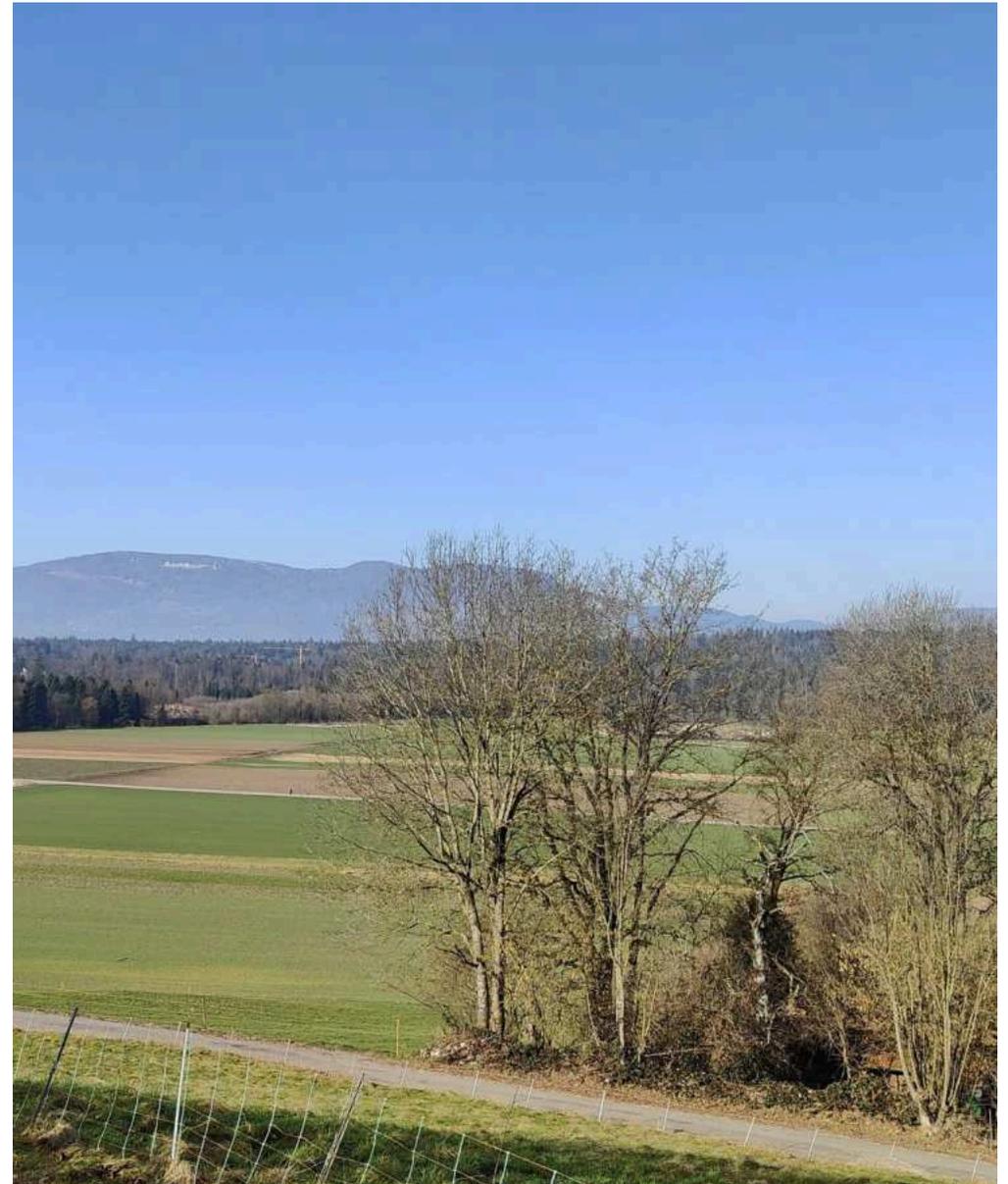
CH-4912 Aarwangen, Bläuenrainstrasse 7

Bevorzugte Wohnlage mit Weitblick - 2 Terrassen - sehr gepflegt!

CHF 920'000.-

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------|----|
| Beschreibung | 3 |
| Lageplan | 4 |
| Angaben | 5 |
| Eigenschaften | 6 |
| Bilder | 7 |
| Kontakt | 40 |



Beschreibung

Die Immobilie punktet mit einer erstklassigen Lage und einer beeindruckenden Aussicht. Die hervorragende Bauqualität und das gepflegte Äußere machen dieses Haus zu einem wahren Juwel. Kommen Sie vorbei und erleben Sie den Komfort und die Behaglichkeit dieses Einfamilienhauses!

- Toller, ruhiger Lage mit Traumaussicht auf den Jura - geniessen Sie den Sonnenuntergang
- 2 Terrassen (Süd + West)
- Lichtdurchfluteter und sehr grosser Küchen-/Ess- und Wohnbereich mit Cheminéeofen
- 2 Bäder
- Kein Sanierungsbedarf, das Haus wurde laufend unterhalten. Bspw:
 - 2015 Böden + Bad OG
 - 2015 Fenster 4B Metall/Holz
 - 2015 Cheminée T-Sky eco2 Tonwerk
 - 2015 Div. Insektenschutzgitter
 - 2016 Storen
 - 2016 Gartenanlage, Mauer
 - 2017 Küche
 - 2019 Markise Terrasse 500 x 400m

Raumbeschrieb

UG:

- Entrée
- Keller und Tankraum
- Doppelcarport

EG:

- Entrée

- Bad mit Walk-In Dusche, WC, Lavabo
- 3 Zimmer
- Waschen/Technik
- grosse Terrasse mit freiem Ausblick (West) und grosser Markise (elektrisch)

OG:

- Neue Küche mit sep. Vorratsraum
- Grosser Ess-/Wohnbereich mit freiem Ausblick und Cheminéeofen
- Terrasse mit Windschutz (Süd)

DG:

- Schlafzimmer mit Ankleide/Reduit
- Neues Bad mit Badewanne, Dusche, Closomat

Ein Verkauf kann jederzeit erfolgen; kein Bieterverfahren. Bitte respektieren Sie die Privatsphäre der heutigen Bewohner und Anwohner. Betreten des Grundstücks ist nur in Anwesenheit von Wymobilien erlaubt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Auf bald in Aarwangen - die faszinierende Gemeinde mit ihrem **Schloss, der Aare, grossen Wäldern** und verschiedenen **Naherholungsgebieten** mit ländlichem und familiärem Charme!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und Anmeldung zur Besichtigung!

Wymobilien, Marcel Wyss

Kirchberg + Langnau

Lageplan



| | | | |
|--------------|--------------|---------|--------|
| Bahnhof | 388 m | 9 min. | 2 min. |
| Kindergarten | 291 m | 13 min. | 3 min. |
| Geschäfte | 350 m | 6 min. | 2 min. |
| Restaurants | 302 m | 4 min. | 1 min. |

Lage

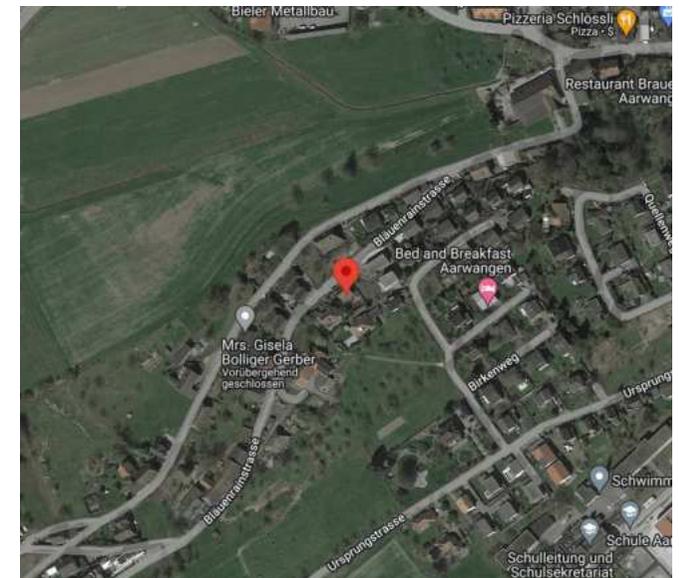
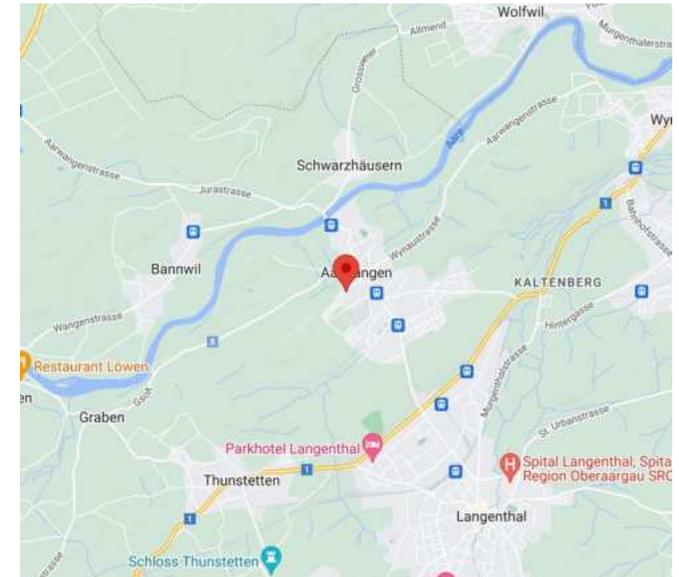
Das Einfamilienhaus befindet sich an leichter Hanglage in einem sehr ruhigen Wohnquartier. Das Naherholungsgebiet beginnt vor der Haustüre.

Gemeinde

Die Gemeinde Aarwangen stellt sich auf der Gemeinewebsite wie folgt vor:

Unsere Gemeinde fasziniert mit ihrem **Schloss, der Aare, grossen Wäldern** und verschiedenen **Naherholungsgebieten** mit ländlichem und familiärem Charme. Gleichzeitig zeichnet sich Aarwangen durch die zentrale Lage mit guten Verkehrsverbindungen aus: Mit der Regionalbahn „Aare Seeland Mobil AG“ ist Aarwangen im Halb- oder Stundentakt innert weniger Minuten mit den SBB Bahnhöfen in Langenthal und Oensingen verbunden. Gleichzeitig liegt Aarwangen nur wenige Minuten vom Autobahnanschluss Niederbipp

der A1 entfernt. Sie erreichen die Städte Bern, Zürich, Basel und Luzern in weniger als einer Stunde. Aarwangen zeichnet sich durch eine **hochwertige und moderne Infrastruktur**, ein grosses Bildungs- und vielfältiges Freizeitangebot und **attraktive Wohnquartiere** aus. Viele grosse, mittlere und kleine Firmen bieten im Dorf und seiner nahen Umgebung attraktive Arbeitsplätze. Die geplante Ortsumfahrung und die damit verbundene Aufwertung des Dorfzentrums wird die Lebensqualität weiter erhöhen. Aarwangen führt **fünf Kindergärten**, 14 Primar- und 8 **Sekundar-Schulklassen** und ein **Tagesschulangebot** im modernen Campus Sonnhalde. **Kindertagesstätten und Spielgruppen** runden das Angebot für die Jüngsten ab. Die weiterführenden Berufs- und Mittelschulen befinden sich in der benachbarten Stadt Langenthal. Rund 50 Vereine decken in Aarwangen viele Freizeitbedürfnisse ab. Sie engagieren sich auch für die Jugendförderung. Ein Hallenbad und gute Sportanlagen tragen zur Attraktivität bei.



Angaben

| | | | |
|----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Verfügbarkeit | Nach Absprache | Wohnung | 1 |
| Typ | Einfamilienhaus | Heizanlage | Ölheizung |
| Referenz | EFHAarw | Wärmeverteilung | Bodenheizung |
| Zimmer | 5.5 | Zustand der Immobilie | Gut |
| Schlafzimmer | 4 | Grundstücksfläche | ~ 483 m² |
| Badezimmer | 2 | Netto Fläche | ~ 146 m² |
| Anzahl Toiletten | 2 | Nutzfläche | ~ 171 m² |
| Baujahr | 1989 | Gebäudevolumen | ~ 845 m³ |
| Letzte Renovierungen | 2019 | Parkplätze | Ja, obligatorisch |

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Preis des Objekts | CHF 920'000.- |
| Anzahl Parkplätze | |
| Innen (inkl.) | 2x |
| Aussen (inkl.) | 2x |
| Gemeindesteuer | 1.57 % |
| Amtlicher Wert | CHF 471'500.- |

Eigenschaften

Umgebung

- > Dorf
- > Villenviertel
- > Ländlich
- > Geschäfte
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Restaurant(s)
- > Bahnhof
- > Bushaltestelle
- > Kinderfreundlich

Aussenbereich

- > Terrasse(n)
- > Garten
- > Exklusive Gartennutzung
- > Gartensitzplatz
- > Ruhige Lage

Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Besucherparkplätze
- > Offene Küche
- > Gäste-WC
- > Vorratskammer
- > Keller
- > Estrich

- > Spielplatz
- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Sportzentrum
- > Hallenbad
- > Wanderwege
- > Radweg
- > Arzt

- > Begrünung
- > Gedeckter Parkplatz
- > An einem Hang gebaut
- > Ebenerdiger Zugang

- > Einbauschränk
- > Fliegengitter
- > Schwedenofen
- > Dreifachverglasung
- > Dachfenster
- > Lichtdurchflutet
- > Natürliches Licht

Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Glaskeramik
- > Backofen
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler

Boden

- > Fliesen

Zustand

- > Gut

Ausrichtung

- > Süden
- > Osten

Besonnung

- > Optimal

Aussicht

- > Schöne Aussicht
- > Freie Aussicht

- > Waschmaschine
- > Wäschetrockner
- > Badewanne
- > Dusche
- > Glasfaser

- > Vinyl

- > Abnahme im Ist-Zustand

- > Westen

- > Ganzer Tag besonnt

- > Unverbaubar
- > Panoramasicht

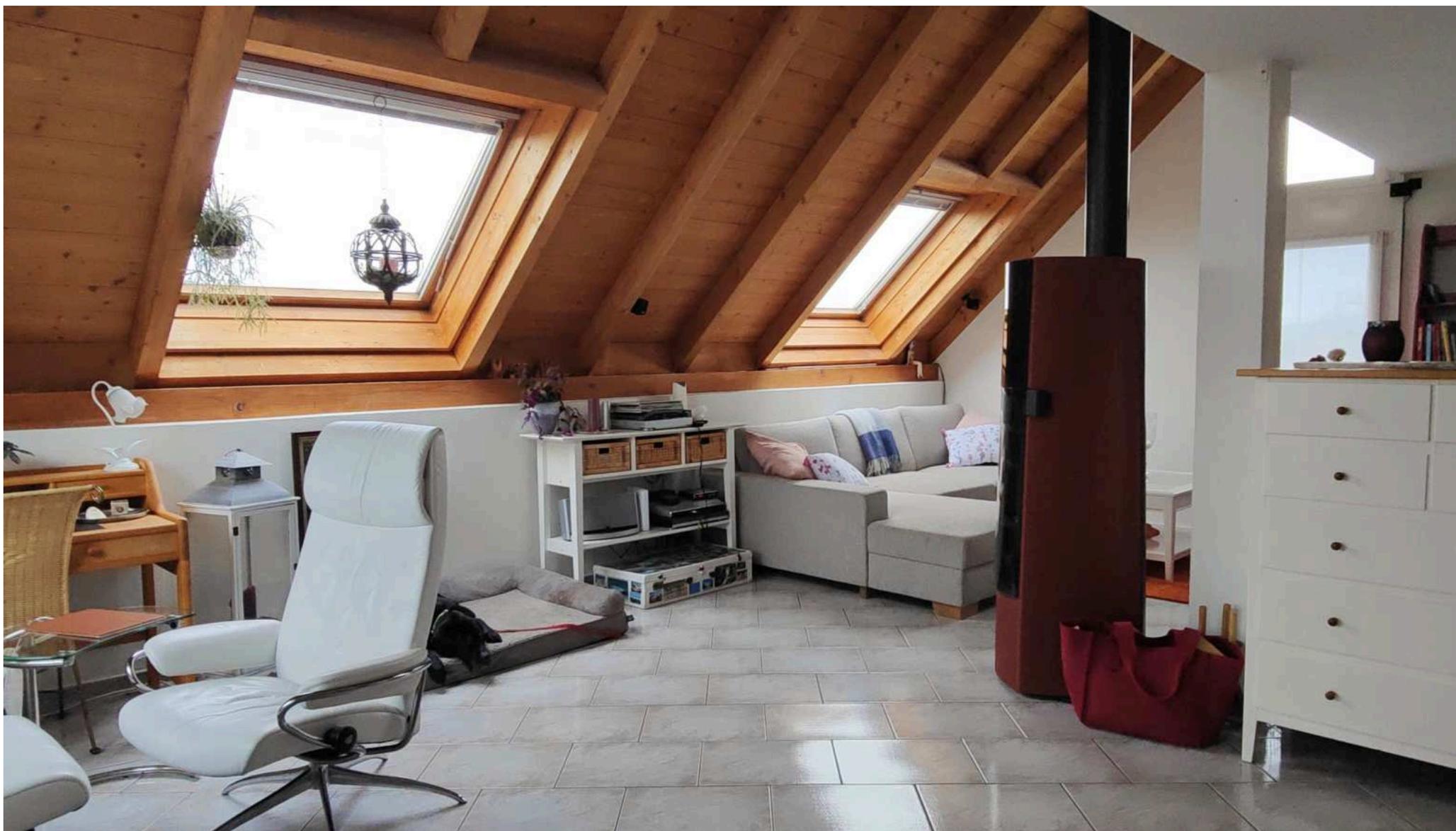
Innenansicht



Der sehr grosse und lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich



Essbereich



Wohnbereich mit Cheminéeofen



Freier Ausblick vom Wohnbereich und Terrasse



Die neue Küche



Vorratsraum bei der Küche

Aussenansicht



Terrasse Ausgang Küche (Süd)



Gartenpracht







Innenansicht



Zimmer EG



Bad mit Dusche EG





Zimmer EG mit Ausgang auf die Terrasse

Aussenansicht



Die grosse Westterrasse mit elektr. Markise



Freier Ausblick - Geniessen Sie die Sonnenuntergänge



Genussvolle Sonnenuntergänge



Innenansicht



Aufgang ins DG



Schlafzimmer DG mit Reduit/Ankleide rechts





Bad DG mit Badewanne, Dusche, Lavabo, Closomat

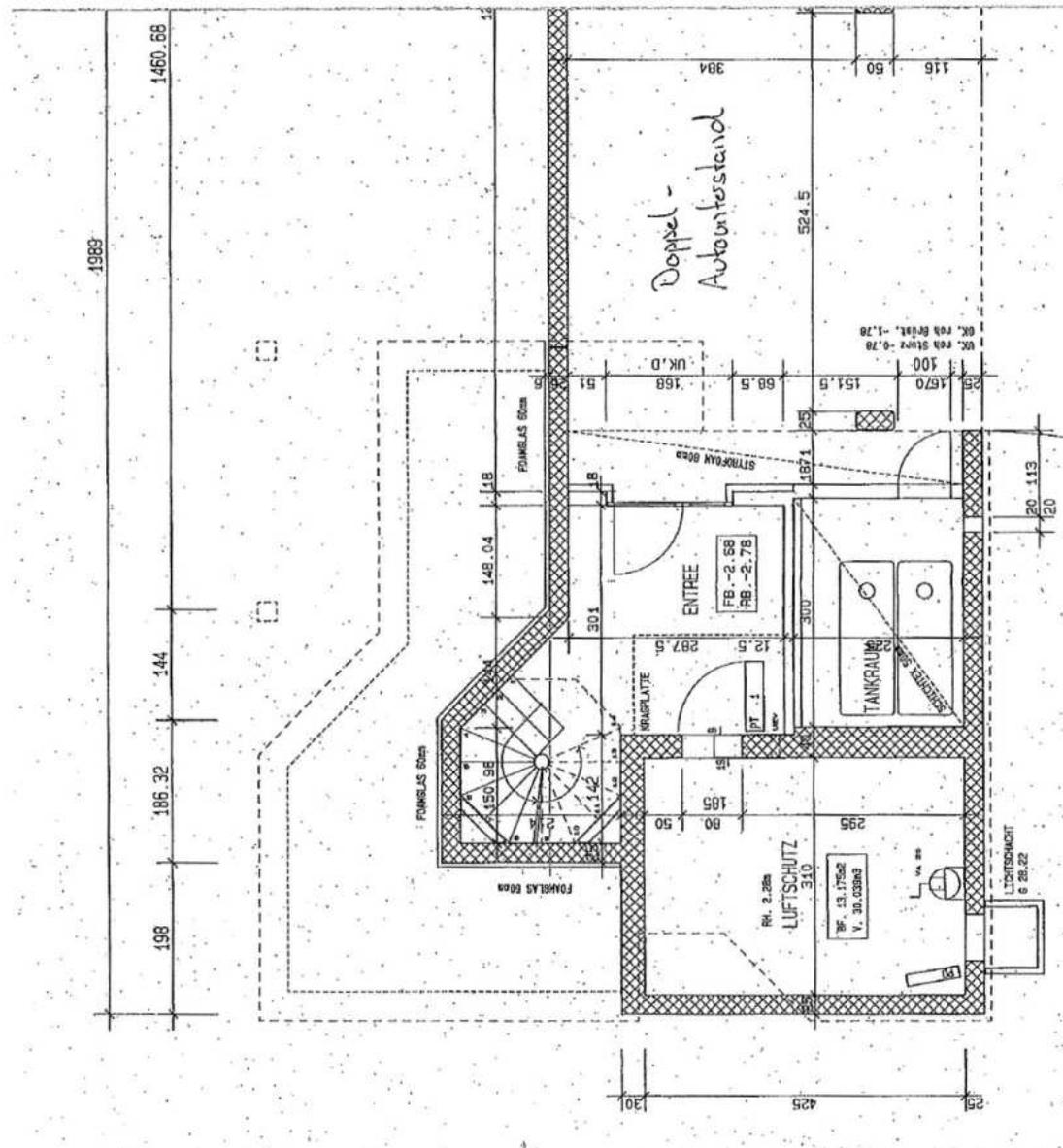


Technik und Waschen EG

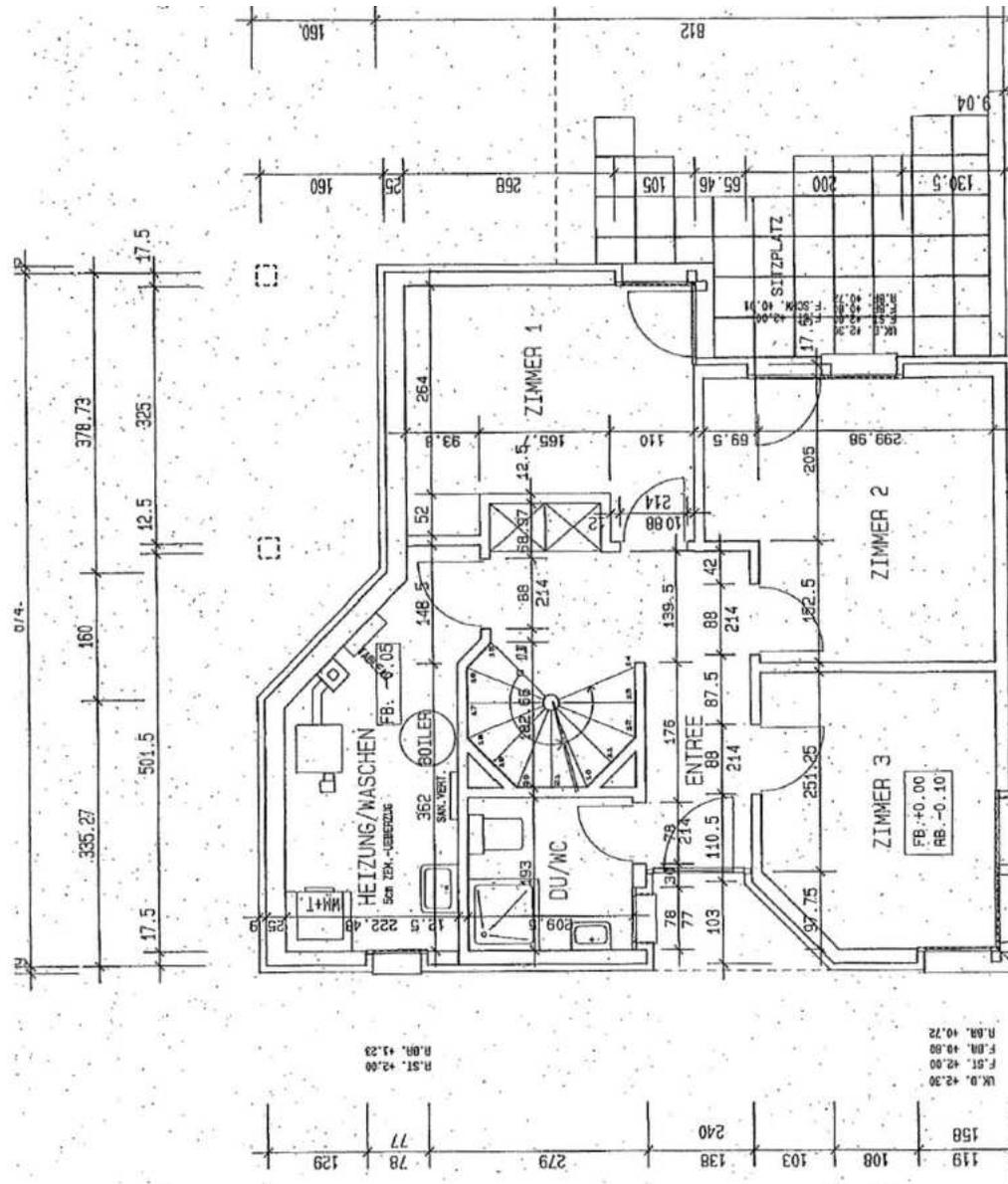
Grundriss



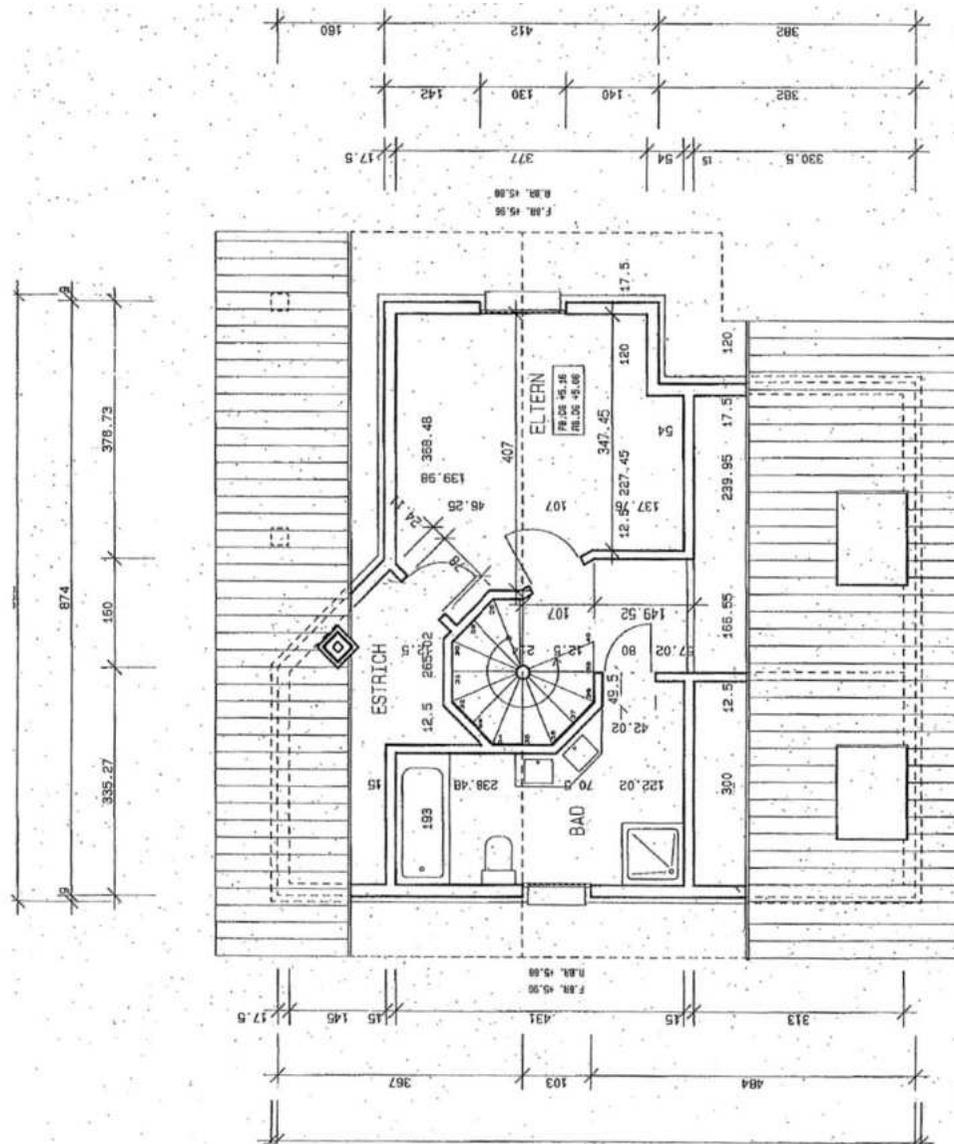
Parzelle mit 483m²



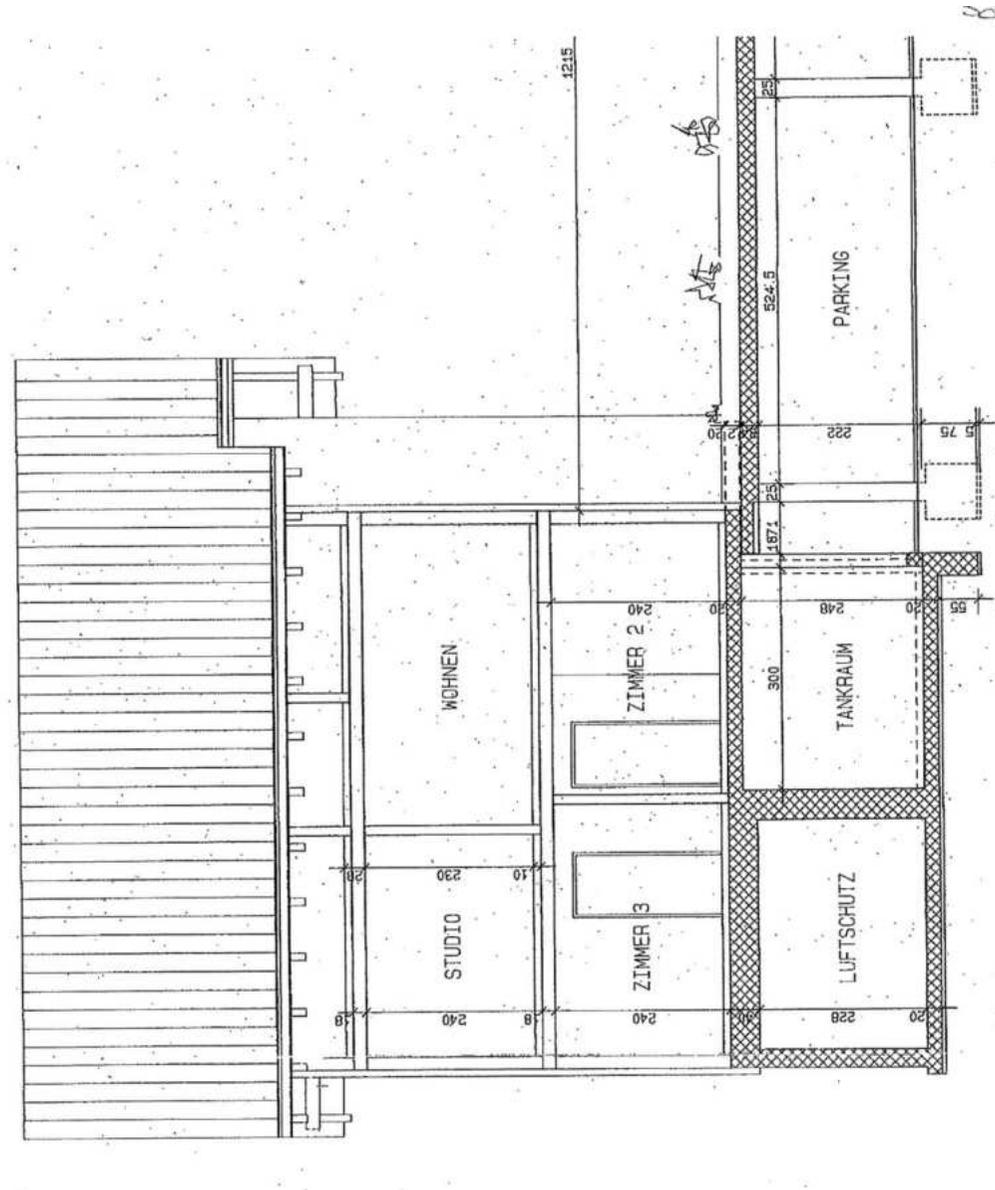
UG mit Entrée, Keller, Doppelcarport



EG mit Entrée, WC mit Dusche, 3 Zimmer sowie Waschen/Technik



DG mit Elternschlafzimmer, Bad mit Badewanne und Dusche, Ankleide/Reduit



Schnitt

Aussenansicht



Das Naherholungsgebiet vor der Haustüre





Willkommen in Aarwangen am der Bläuenrainstrasse 7

Kontakt

Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg / Langnau

Telefon: 034 511 20 25
info@wymobilien.ch
www.wymobilien.ch

Besichtigungskontakt

WYSS MARCEL
info@wymobilien.ch
Telefon: 034 511 20 25
Mob.: 079 545 62 76



Notizen
