MY DREAM HOME

Langenthal (BE)

5.5-Zimmer Ein/Zweifamilienhaus

CHF 595‘000.00

Verkauf und Beratung:
MY DREAM HOME GmbH
Mario Fiechter -
079 618 28 18
Blumenstrasse 13, 4900 Langenthal

MY DREAM HOME GmbH
Blumenstrasse13
4900 Langenthal

079 618 28 18
mf@mydreamhome.ch

Inhaltsverzeichnis

Inhalt 1

Objektinformationen 2

Lage / Gemeinde 3

Technische & Administrative Eckdaten 4

Fotos 5

Fotos 6

Fotos 7

Fotos 8

Situationsplan 9

Grundriss EG & OG 10

Lichtdurchflutetes Raumwunder mit enormem Potenzial: Flexibles Wohnen für Familien oder Generationen

Objektbeschrieb

Willkommen in einem Zuhause, das sich perfekt an Ihre Lebenspläne anpasst! Dieses charmante, einseitig angebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1951 verbindet eine solide Bauweise mit einer äusserst seltenen Raumflexibilität. Mit einer Gesamtwohnfläche von **126 m²** präsentiert sich die Liegenschaft derzeit aufgeteilt in **zwei gemütliche 3- und 2.5-Zimmer-Wohnungen**.

Das absolute Highlight: Da die **originale Innentreppe vollumfänglich erhalten** ist, lässt sich das Haus mit minimalem baulichem Aufwand im Handumdrehen wieder in ein einziges, grosszügiges Einfamilienhaus für eine grosse Familie verwandeln. Alternativ nutzen Sie das Objekt als Generationenhaus, kombinieren Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder vermieten eine der beiden Einheiten, um Ihre monatlichen Wohnkosten elegant zu senken.

Raumaufteilung & Wohlfühlambiente

Beide Wohnungen überzeugen durch einen durchdachten, behaglichen Grundriss und helle Räume, die viel Gestaltungsspielraum bieten. Für ein ganz besonderes Wohngefühl und maximale Gemütlichkeit sorgt **in jeder der beiden Wohnungen ein eigener, moderner Pelletofen**. Diese dienen nicht nur als optischer Blickfang an kalten Wintertagen, sondern ermöglichen auch ein äusserst effizientes und CO_2-neutrales Zuheizen. Das gesamte Haus wird zusätzlich über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung mit Wärme versorgt.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Maximale Flexibilität:** Nutzung wahlweise als Einfamilienhaus oder als zwei separate einer 3- und 2.5-Zimmer Wohnung.
- **Sofortige Verbindung vorhanden:** Kein Durchbrechen von Betondecken nötig – die Innentreppe ist intakt und direkt nutzbar.
- **Effizientes Heizkonzept:** Zentrale Ölheizung kombiniert mit zwei modernen Pelletöfen für wohlige Wärme und optimierte Nebenkosten.
- **Charmante Substanz:** Ein Haus mit Charakter aus dem Baujahr 1951 mit Doppelschalen-Mauerwerk, das laufend saniert wurde.
- **145 m² Wohnfläche:** Genug Platz zur freien Entfaltung für Familien, Paare oder Kreditsuchende mit dem Wunsch nach Mieteinnahmen.

Gartenidylle & sonnige Aussenbereiche:

- Hier geniessen Sie die perfekte Kombination aus städtischer Infrastruktur und privater Erholung. Der sonnige Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien, Grillabenden oder zum Gärtnern ein. Die beiden Wohneinheiten verfügen jeweils über ihren eigenen, charmanten Aussenbereich: Im Erdgeschoss erweitert ein einladender Sitzplatz den Wohnraum nach draussen, während Sie im Obergeschoss auf dem Balkon die Sonne und den Ausblick geniessen können. Abgerundet wird das attraktive Angebot durch einen grosszügigen Carport, der bequem **Platz für 2 Autos bietet.**

Lage & Gemeinde

Die Immobilie befindet sich an der Klusstrasse 16 in einem eingewachsenen Wohnquartier der **Stadt Langenthal**. Die grösste Stadt im bernischen Oberaargau besticht durch eine hervorragende Lebensqualität, ein breites Kultur- und Bildungsangebot sowie exzellente Verkehrsanbindungen. Ein weiterer, handfester Vorteil: Mit einer **Steueranlage von 1.44** gehört Langenthal zu den steuerlich attraktivsten Gemeinden der gesamten Region.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Zentrale & ruhige Lage:** Klusstrasse 16, 4900 Langenthal. Kindergarten im Quartier
- **Maximale Flexibilität:** Nutzung wahlweise als grosses Einfamilienhaus oder als zwei separate 3.5-Zimmer-Wohnungen (Innentreppe geschlossen aber vorhanden). Aussentreppe sowie separater Eingang zur Wohnung im Obergeschoss.
- **Schöne Aussenbereiche:** Sonniger Garten, gemütlicher Sitzplatz im Erdgeschoss und ein Balkon im Obergeschoss.
- **Komfortable Parkierung:** Carport für 2 Autos.
- **Effizientes Heizkonzept:** Zentrale Ölheizung kombiniert mit zwei modernen Pelletöfen für wohlige Wärme und optimierte Nebenkosten.
- **126 m² Wohnfläche:** Genug Platz zur freien Entfaltung mit einer attraktiven Grundstücksubstanz (Baujahr 1951).
- **Verfügbarkeit:** Einzug oder Umbaubeginn planbar **ab April 2027**.

Technische & Administrative Eckdaten

Kategorie	Merkmal / Detail	Wert / Angabe
Objekt & Lage	**Adresse**	Klusstrasse 16, 4900 Langenthal
	Objekttyp	Einseitig angebautes Einfamilienhaus
	Grundstücks-Nr.	*4487*
Flächen & Volumen	**Wohnfläche (gesamt)**	**ca. 126 m²**
	Grundstücksfläche	*365*
	Kubatur (Volumen)	*[m³ gemäss Gebäudeversicherung]*
Raumaufteilung	**Aktueller Zustand**	2 separate Wohnungen (je 3.5 Zimmer)
	Flexibilität / Option	Einfacher Rückbau zu einem Einfamilienhaus (Innentreppe komplett vorhanden)
	Aussenbereiche	Sonniger Garten, Sitzplatz (EG), Balkon (OG)
Parkierung	**Fahrzeuge**	Carport für 2 Autos
Baujahr & Zustand	**Baujahr**	1951
	Zustand	Gepflegt, guter Allgemeinzustand
Heizung & Energie	**Hauptheizung**	Zentralheizung (Öl)
	Zusatzheizung	2 moderne Pelletöfen (1 pro Wohnung) für effizientes, CO_2-neutrales Zuheizen
Steuern & Rechtliches	**Gemeindesteuerfuss**	1.44 (Langenthal gehört steuerlich zu den attraktivsten Gemeinden der Region)
	Liegenschaftssteuer	1.0 Promille des amtlichen Werts
Verkauf & Bezug	**Verkaufspreis**	595'000.-
	Verfügbarkeit	Ab April 2027

Bilder

Bilder

MY DREAM HOME GmbH
Blumenstrasse13
4900 Langenthal

MY DREAM HOME

079 618 28 18
mf@mydreamhome.ch

Bilder EG

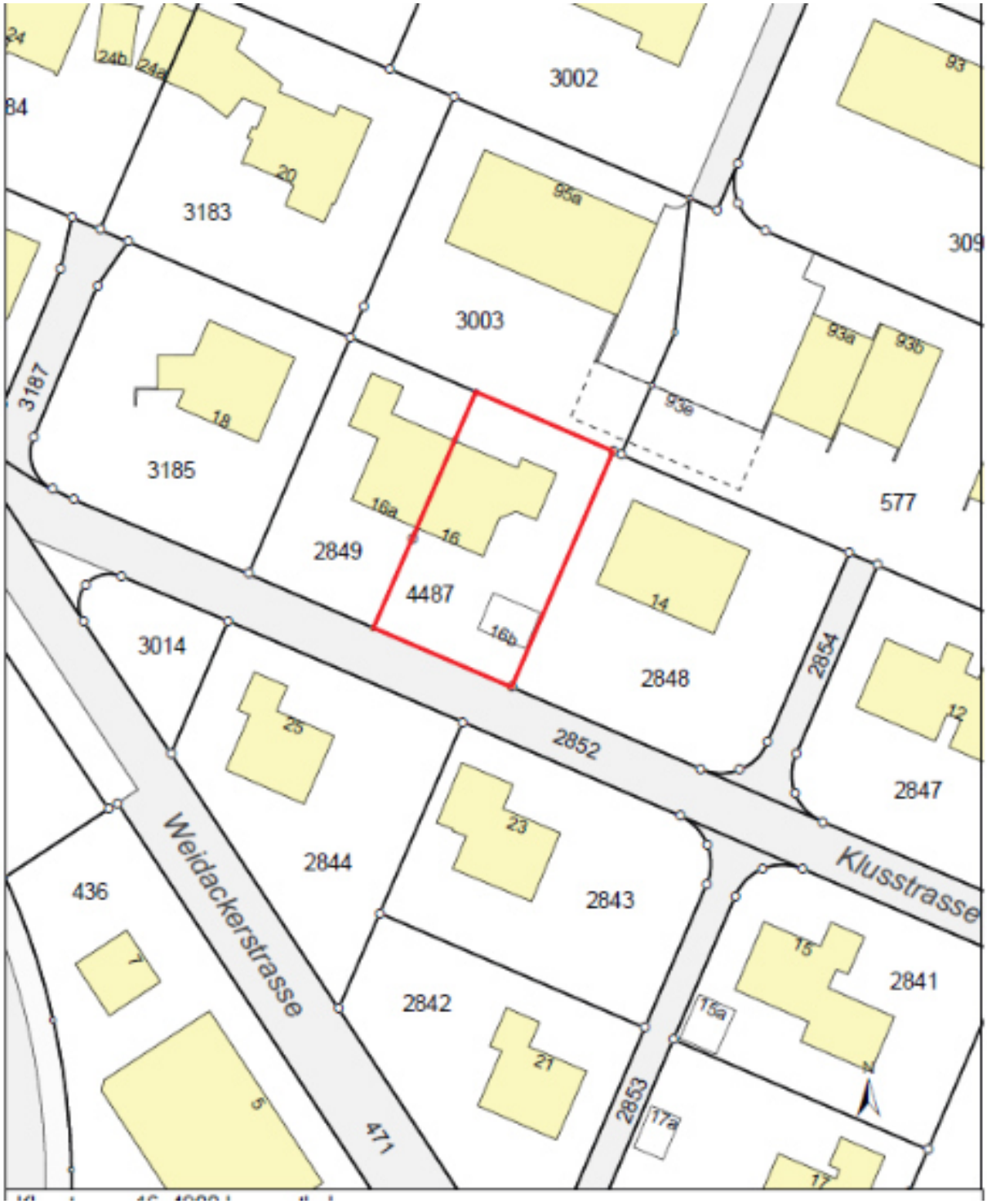
Bilder OG

MY DREAM HOME GmbH
Blumenstrasse13
4900 Langenthal

MY DREAM HOME

079 618 28 18
mf@mydreamhome.ch

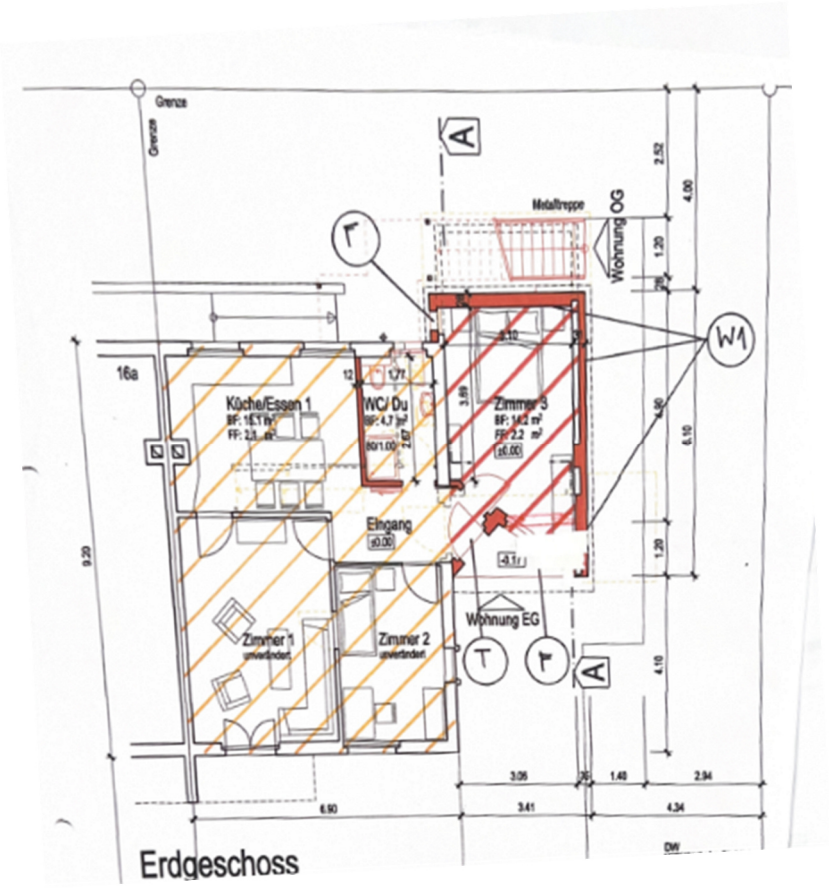
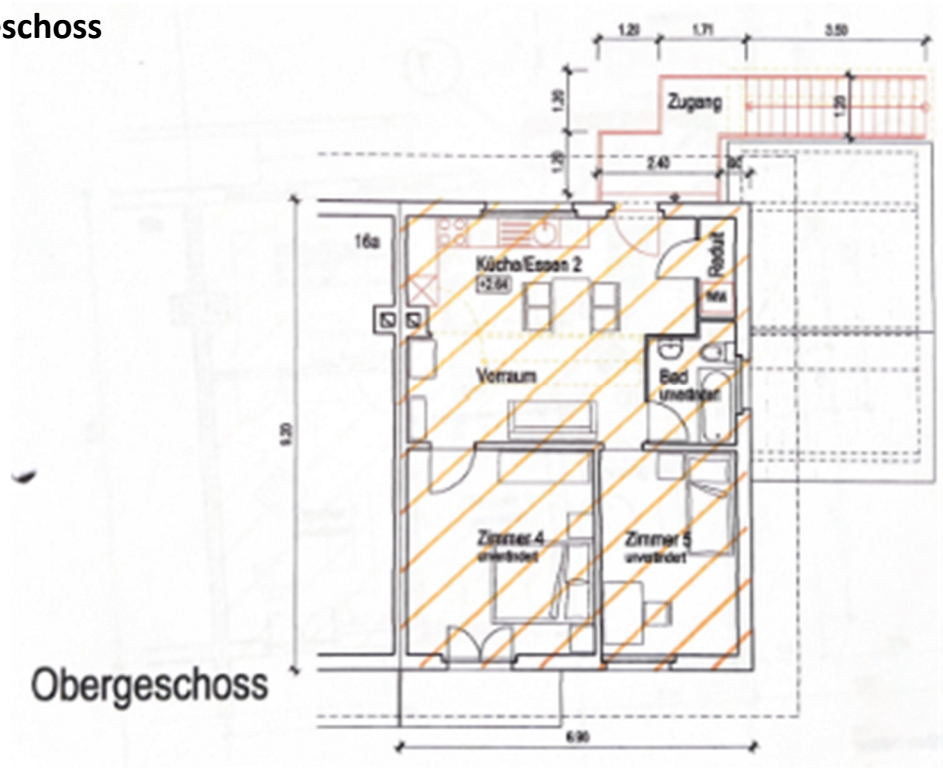
Situationsplan 1:500



MY DREAM HOME GmbH
Blumenstrasse13
4900 Langenthal

079 618 28 18
mf@mydreamhome.ch

Erdgeschoss



Obergeschoss