

# LANGENTHAL



Attraktive Kapitalanlage in der Schweiz –  
Renditestark & wertbeständig

**CHF 1'400'000.-**

Place(s) de parc en sus



11.5



260 m<sup>2</sup>

n° réf. **046706**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Spitalgasse 24, 3011 Bern

**Jamespeter Chandrabalan**  
+41 76 536 15 12  
jamespeter.chandrabalan@swsir.ch

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## SITUATION ET DESCRIPTIF

### **Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Langenthal – voll vermietet und bestens angebunden**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine hervorragende Lage nur zwei Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Die unmittelbare Nähe zum öffentlichen Verkehr sowie zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen macht die Liegenschaft besonders attraktiv und sorgt für eine konstant hohe Nachfrage.

Das Haus ist vollständig vermietet und bietet dadurch von Beginn an gesicherte Mieteinnahmen. Die zentrale und dennoch angenehme Wohnlage spricht eine breite Mieterschaft an – von Berufstätigen über Pendler bis hin zu kleinen Haushalten.

Eine solide Immobilie mit langfristigem Potenzial in einem stabilen Umfeld. Ob als nachhaltige Vermögensanlage oder als wertbeständige Ergänzung

des eigenen Portfolios – dieses Objekt vereint Lagequalität, Substanz und Perspektive auf ideale Weise.

In gefragter und bestens angebundener Lage, nur wenige Minuten vom Bahnhof entfernt, präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten als attraktive Gelegenheit im diskreten Verkaufsverfahren.

Die Liegenschaft umfasst zwei 3½-Zimmer-Wohnungen sowie eine grosszügige 4½-Zimmer-Wohnung. Sämtliche Einheiten sind voll vermietet und generieren eine stabile Rendite von knapp 4 %. Die letzte umfassende Renovation erfolgte im Jahr 2019, wodurch sich das Objekt in einem soliden und zeitgemässen Zustand befindet.

Das Grundstück erstreckt sich über 528 m<sup>2</sup> und bietet

**[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)**

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

neben einem Gartenbereich zusätzlichen Mehrwert für die Mieterschaft. Eine private Zufahrt direkt von der Hauptstrasse sorgt für komfortable Erschliessung und klare Abgrenzung.

Eine nachhaltige Liegenschaft mit überschaubarer Struktur, kontinuierlichen Einnahmen und langfristigem Potenzial – ideal für Käufer, die Wert auf Lagequalität, Stabilität und Diskretion legen.

**SURFACES**

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Surface habitable | 260 m <sup>2</sup>  |
| Surface terrain   | 528 m <sup>2</sup>  |
| Volume            | 1224 m <sup>3</sup> |

**CARACTÉRISTIQUES**

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Nombre de pièce(s) | 11.5           |
| Charges            | CHF 900.-/mois |

**DISTANCES**

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Transports publics | 345 m |
| Ecole primaire     | 332 m |
| Commerces          | 167 m |
| Restaurants        | 113 m |

**DISTRIBUTION****Rez-de-chaussée**

Das Erdgeschoss beherbergt eine 4½-Zimmer-Wohnung mit Küche und Badezimmer.

**Rez-de-jardin**

Grosszügiger, sonniger Garten mit offenem Sitzplatz – ideal zum Entspannen und für gemeinsame Stunden im Freien.

**1er niveau**

Helle 3½-Zimmer-Wohnung mit Küche und Badezimmer, gut geschnitten und einladend.

**Combles**

Charmante 3½-Zimmer-Wohnung mit Küche und Badezimmer, lichtdurchflutet und gemütlich.

**Sous-sol**

Das Haus verfügt über eine praktische Waschküche, Kellerraum und das Heizungssystem – alles gut zugänglich und funktional eingerichtet.

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## SITUATION

Die Liegenschaft an der Aarwangenstrasse 52 befindet sich in zentraler und gut erschlossener Lage von Langenthal. Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet optimale Verbindungen in Richtung Olten, Bern und Zürich – ideal für Pendler und Berufstätige.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen sowie diverse Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohn- und Mischzone mit guter Infrastruktur und hoher Nachfrage.

Durch die direkte Anbindung an die Hauptstrasse ist die Erreichbarkeit sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Individualverkehr ausgezeichnet. Gleichzeitig bieten nahegelegene

Grünflächen und Naherholungsgebiete einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Die Kombination aus zentraler Mikrolage, optimaler Verkehrsanbindung und guter Versorgungsstruktur macht diesen Standort nachhaltig attraktiv.

**[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)**

**INFORMATIONS**

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Année de construction  | 1970       |
| Année de rénovation    | 2019       |
| Installation chauffage | Sol        |
| Eau chaude sanitaire   | Electrique |
| Type de chauffage      | Mazout     |

**ENVIRONNEMENT**

- Centre-ville
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Centre sportif
- Cinéma
- Hôpital / Clinique
- Médecin
- Home médicalisé

**EXTÉRIEUR**

- Jardin
- Banc de jardin
- Silencieux/tranquille
- Parking
- Box

- De la route

**INTÉRIEUR**

- Sans ascenseur
- Parking public
- Box
- Place(s) de parc visiteur(s)
- Cave
- Carnotzet
- Local à vélos
- Triple vitrage
- Lumineux

**EQUIPEMENT**

- Sèche-linge
- Buanderie collective

**SOL**

- Carrelage

**ETAT**

- Rénové

**EXPOSITION**

- Nord
- Ouest

**ENSOLEILLEMENT**

- Optimal
- Toute la journée

**DONNÉES FINANCIÈRES****Prix****CHF 1'400'000.-****Disponibilité**

de suite

Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.



Propriété de valeur stable avec potentiel de développement



Des logements bien agencés et faciles à louer



Conception fonctionnelle du plan d'étage pour des revenus locatifs durables



Des logements bien agencés et faciles à louer



Cuisine équipée pratique - idéale pour une location à long terme



Solution de cuisine contemporaine avec une valeur d'usage attrayante



Une salle de bain facile à entretenir avec un équipement solide