

# MARLY



Angrenzende Villa mit 4.5 Zimmern, ideal für  
eine Familie

---

**CHF 1'045'000.-**



4.5



3



~100 m<sup>2</sup>

n° ref. **6128**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Boulevard de Pérrolles 16, 1700 Fribourg

**Carole Clément**

+41 79 781 41 36

carole.clement@swsir.ch

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



## LAGE UND BESCHREIBUNG

In einem ruhigen Wohnviertel gelegen, ist diese angrenzende 4.5-Zimmer-Villa ideal für eine Familie und befindet sich 500 Meter von der Grundschule entfernt.

Nahe aller Annehmlichkeiten und am Rande des Gerine-Waldes gelegen, werden Sie von einem sehr angenehmen Lebensumfeld profitieren. Idyllische Lage zum Entspannen und für schöne Spaziergänge in der Natur.

Ein Garten, ein Carport und ein Außenparkplatz vervollständigen diese Immobilie. Gelegenheit, die Sie ergreifen sollten!

Die Gemeinde Marly ist dank ihrer Nähe zur Stadt Freiburg ideal gelegen. Sie profitiert somit von allen notwendigen Annehmlichkeiten. In Bezug auf die Dienstleistungen, Marly erfüllt auch alle Ihre Bedürfnisse dank seiner 4 Schulen, Kinderkrippen, außerschulischen Betreuungsmöglichkeiten, 2 Einkaufszentren, Apotheken, Gesundheitsfachleuten, zahlreichen Restaurants und einem reichhaltigen und abwechslungsreichen Sport- und Kulturangebot. In der Tat gibt es eine große Anzahl von Vereinen und Gesellschaften mit unterschiedlichen Zielen und Aktivitäten in verschiedenen Bereichen.

## FLÄCHEN

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnfläche         | ~ 100 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche  | ~ 349 m <sup>2</sup> |
| Terrassenfläche    | ~ 30 m <sup>2</sup>  |
| Untergeschoßfläche | ~ 25 m <sup>2</sup>  |
| Gebäudevolumen     | ~ 686 m <sup>3</sup> |

## EIGENSCHAFTEN

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Anzahl Zimmer          | 4.5                          |
| Anzahl Schlafzimmer    | 3                            |
| Anzahl Sanitäranlagen  | 2                            |
| Anzahl Balkone         | 1                            |
| Baujahr                | 2015                         |
| Heizungssystem         | Wasser-Wasser-<br>Wärmepumpe |
| Warmwasseraufbereitung | Wasser-Wasser-<br>Wärmepumpe |
| Wärmeverteilung        | Bodenheizung                 |
| Zweitwohnung           | Nicht erlaubt                |
| Energieetikette        | B                            |
| Gebäudehülle           | B                            |
| Gemeindesteuern        | 0.89 %                       |
| Immobiliensteuer       | 3‰ des<br>Einheitswertes     |

## ANBAU

- Überdacht für ein Auto
- Außenparkplatz
- Garten

## DISTANZEN

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Bahnhof                    | 2500 m |
| Öffentliche Verkehrsmittel | 600 m  |
| Autobahn                   | 2400 m |
| Primarschule               | 500 m  |
| Geschäfte                  | 650 m  |
| Post                       | 750 m  |
| Bank                       | 1800 m |
| Krankenhaus                | 2100 m |
| Restaurants                | 700 m  |
| Park / Grünfläche          | 800 m  |

## AUFTeilung

### Erdgeschoss

- Eingang mit Wandschränken
- Duschraum
- Voll ausgestattete und offene Küche
- Geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich
- Terrasse

### 1. Stock

- Verteilungshalle
- Zwei Schlafzimmer
- Ein Schlafzimmer mit Reduit/Ankleidezimmer und Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

### Untergeschosse

- Flur mit Stauraum
- Ausgestattete Waschküche und Technikraum
- Keller



## KONSTRUKTION

Die Villa wurde 2015 mit hochwertigen Materialien gebaut und befindet sich in einem guten Pflegezustand.

Die Villa erhält viel natürliches Licht durch die großen Fenster und den im Dach geschaffenen Lichtschacht.

Die Fußbodenheizung wird durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonde erzeugt und das Warmwasser wird durch die auf dem Dach installierten Sonnenkollektoren erwärmt.

## UMGEBUNG

- Villenviertel
- Ländlich
- Fluss
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Hochschule
- Sportzentrum
- Freibad
- Tennis Zentrum
- Wanderwege
- Radweg
- Krankenhaus / Klinik
- Arzt

## AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage

- Begrünung
- Carport
- Besucherparkplätze
- Gebaut auf ebenem Gelände
- Eckhaus

## INNENBEREICH

- Offene Küche
- Ankleideraum
- Keller
- Abstellraum
- Einbauschrank
- Wasserenthärter
- Hell
- Dachfenster

## AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Kochinsel
- Glaskeramik
- Backofen
- Mikrowelle
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche

## BODEN

- Fliesen

## VERKAUFSANGABEN

**Preis**

**CHF 1'045'000.-**

**Verfügbarkeit**

Nach Vereinbarung

**Rechtsform**

En nom propre

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

**ZUSTAND**

- Gut

**AUSRICHTUNG**

- Süden
- Westen

**BESONNUNG**

- Günstig
- Ganzer Tag sonnig

**AUSSICHT**

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht

**STIL**

- Modern







