

# GRYON



Chalet Rose: Eine grüne Oase der Ruhe

---

**CHF 1'695'000.-**



6



4



~175 m<sup>2</sup>

n° ref. **034671DD**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Avenue Centrale 128, 1884 Villars-sur-Ollon

**Sven Dutoit**

+41 79 675 12 66 - Fax +41 21 962 86 61

[sven.dutoit@swsir.ch](mailto:sven.dutoit@swsir.ch)

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



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Dieses wunderschöne Chalet befindet sich in idealer Lage in La Barboleuse in der Gemeinde Groyon. Da es nach Süden ausgerichtet ist und kein Gegenüber hat, ist der Blick auf die Berggipfel idyllisch. Die nahe gelegene Seilbahn von Groyon bringt Sie schnell in das Skigebiet Villars / Groyon / Les Diablerets mit über 125km Pisten bis auf 3000m. Im Sommer sind Entspannung und Faulenzen auf den verschiedenen Terrassenbereichen und dem Außenjacuzzi angesagt.

Das 1989 erbaute Chalet befindet sich in einem ausgezeichneten Pflegezustand und umfasst eine unabhängige 2,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, die die Möglichkeit bietet, separat wöchentlich, saisonal oder ganzjährig vermietet zu werden.

Auf drei Ebenen verteilt, umfasst der Wohnbereich im Erdgeschoss ein geräumiges Wohnzimmer mit Esszimmer und einem Holzofen aus Stein, eine offene

Küche mit Bar, die mit einem Holzofen sowie allen modernen Geräten ausgestattet ist. Der nach Süden ausgerichtete Balkon mit Blick auf die Alpen lädt zum Entspannen ein. Im Obergeschoss umfasst der Schlafbereich 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Gartengeschoss, das von innen oder über einen separaten Ausseneingang zugänglich ist, befindet sich die renovierte 2.5-Zimmer-Wohnung mit offener Küche, Doppelschlafzimmer und Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich die technischen Räume und die Waschküche.

Das 1.200 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über 2 Parkplätze und ein Tor für den Zugang zum Chalet

Das Chalet wird mit Holz und Strom über Heizkörper beheizt. Zwei dekorative Ethanol-Kamine vervollständigen die Etagen.

Der Verkauf ist als Haupt- oder Zweitwohnsitz sowie an Ausländer möglich

Zusätzlich ist für Schweizer Einwohner das gesamte Grundstück mit einem Bach, einem Waldstück und 2 Parkplätzen, insgesamt 2549m<sup>2</sup> Grundstück, für zusätzliche 55'000 CHF erhältlich.

Besichtigungen sind 7/7 möglich. Eine Videotour ist auf Anfrage erhältlich

## FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 175 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 1197 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 735 m <sup>3</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Stockwerke	3
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1989
Renovierungsjahr	2011
Heizungssystem	Elektrische Heizung, Holzheizung
Warmwasseraufbereitung	Elektrische Heizung, Holzheizung
Wärmeverteilung	Radiator, Wandheizung
Zweitwohnung	Erlaubt
Höhenlage m ü. M.	1310 m

## DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	611 m
Primarschule	2611 m
Geschäfte	1363 m
Restaurants	385 m

## AUFTeilung

### Unteres Erdgeschoss

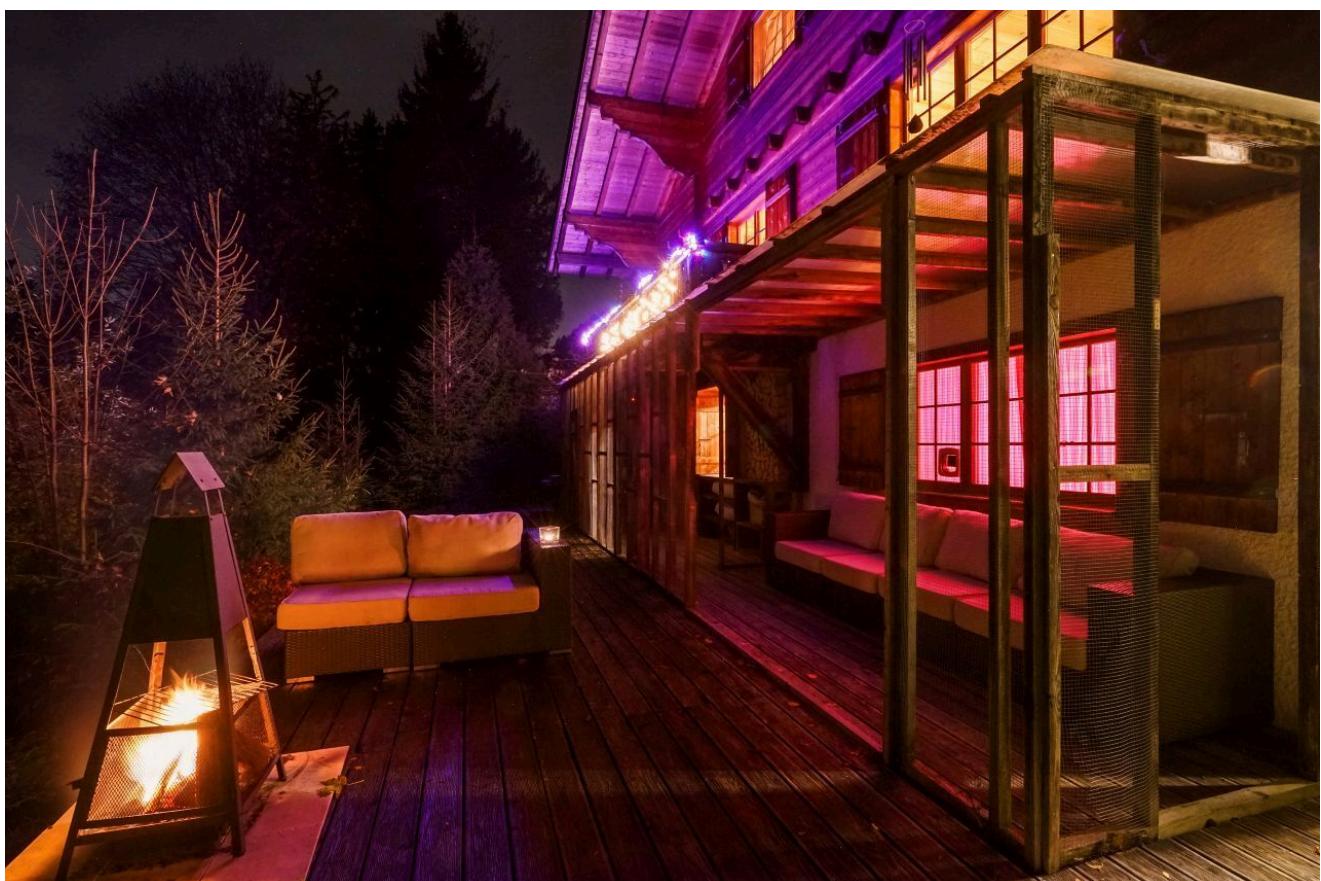
- Wohnzimmer/offene Küche
- Schlafzimmer mit Doppelbett
- Duschraum
- Economat
- Waschküche
- Abstellraum
- PC-Schutzraum
- Innentreppe zum Oberen Erdgeschoss

### Erdgeschoss

- Eingangshalle, Abstellräume
- WC für Besucher
- Wohn- und Esszimmer/Südbalkon
- Offene Küche
- Kamin aus Stein/Holz
- Offene Küche/Bar

### 1. Stock

- Badezimmer
- Podest
- Zwei Doppelzimmer
- Ein Einzelzimmer
- Abstellraum



## AUSSENBEREICH

- Deck Terrassen
- Jacuzzi
- Gepflasterte Terrassen
- Portal

## UMGEBUNG

- Naturnah
- Berge
- Bushaltestelle
- Internationale Schulen
- Golfplatz
- Tennis Zentrum
- Skigebiet
- Wanderwege

## AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Parkplatz
- Jacuzzi

## INNENBEREICH

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Separate WC's
- Depot
- Einbauschrank
- Doppelverglasung
- Hell
- Mit Charme

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Badewanne
- Dusche

## BODEN

- Parkett

## AUSRICHTUNG

- Süden

## BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

## AUSSICHT

- Freie Aussicht
- Wald
- Berge

## STIL

- Klassisch

## VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 1'695'000.-

Verfügbarkeit

ab sofort

Die in diesem Dokument erteilten Auskünfte dienen der allgemein Information und bilden keinen Vertraglichen Bestandteil. Die Weiterleitung der vorliegenden Dokumentation an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Verfasserin zu unterlassen



Umgebung



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



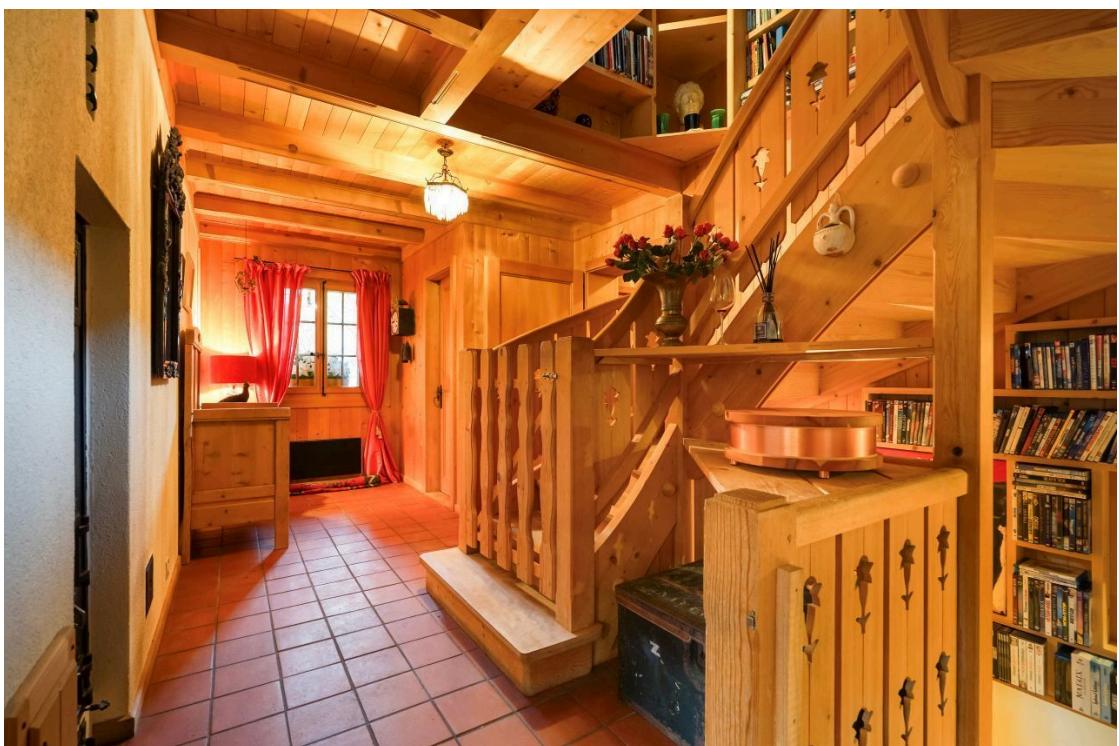
Wohnzimmer



Holzofen



Wohnzimmer



Eintrag



Eintrag



Balkon Erdgeschoss



Terrasse rez inférieur



Unabhängige Wohnung



Küche Einliegerwohnung



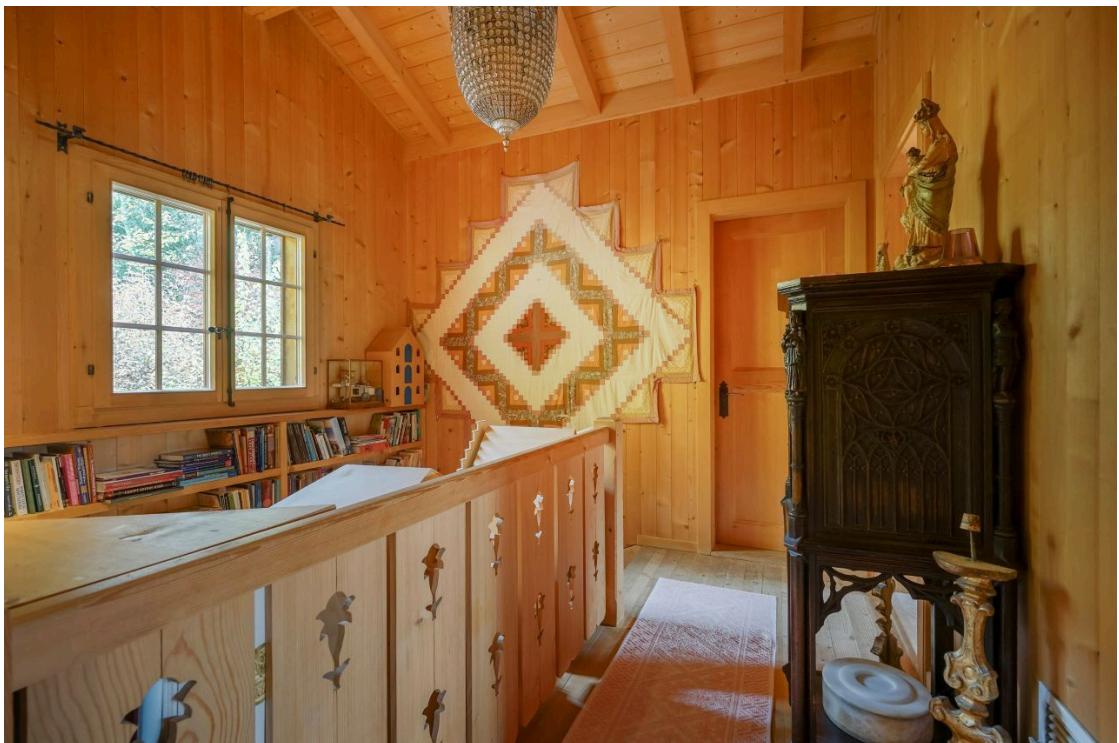
Zimmer unabhängige Wohnung



Duschraum Separate Wohnung



Zimmer 1 - Etage



Palier 1. Stock



Zimmer 2 - Etage



Zimmer 3 - Etage



Badezimmer 1. Stock



Badezimmer 1. Stock



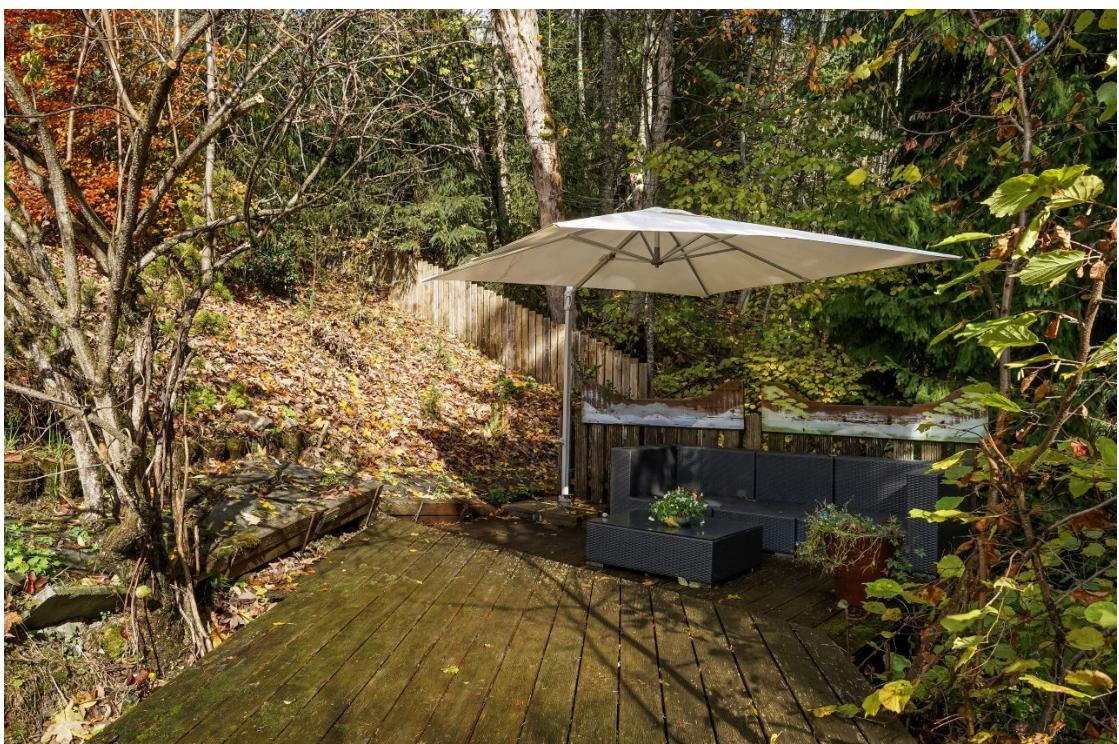
Terrasse Eingang



Drohnenansicht



Eintrag



Terrassendeck



Chalet



Chalet



Chalet



Terrace



Chalet & Terrace



Drohnenansicht