

# CUDREFIN



Wunderschöne 5,5 St. Doppelhaushälfte zum  
Verkauf in Cudrefin/Champmar

**CHF 1'260'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



5.5



4



~177 m<sup>2</sup>

n° ref. **045347**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Grand-Rue 19, 1470 Estavayer-le-Lac

**Olivier Marmier**  
+41 79 456 18 29  
olivier.marmier@swsir.ch

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

### **EIN EXKLUSIVES SWITZERLAND SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY!**

Dieses schöne Doppelhaus mit 5.5 Zimmern, im Weiler Champmartin der Gemeinde Cudrefin, profitiert von einer schönen Lage, nur wenige Minuten von den Ufern des Neuenburgersees entfernt. Sein schönes Grundstück bietet einen seltenen Lebensrahmen, der Ruhe und Natur miteinander verbindet.

Die Konstruktion des Innenraums in halben Etagen verleiht einen sehr modernen Aspekt und garantiert so eine klare Abgrenzung jedes Raums. Die Qualität und die Wahl der Materialien verstärken ebenfalls den modernen Aspekt dieser Immobilie.

Im Erdgeschoss verfügt das Haus über einen einladenden Eingangsbereich mit einem Ankleidebereich und einem großen Raum, der als Büro, Schlafzimmer

oder Spielzimmer genutzt werden kann. Wenn Sie die ersten Stufen hinaufgehen, vervollständigen ein Technikraum, der auch als Waschküche dient, ein separates WC und ein großer Abstellraum das Erdgeschoss.

Auf dem nächsten Treppenabsatz befindet sich ein vollständig offener Raum mit einer modernen Küche, die durch eine zentrale Insel ergänzt wird, und einem geselligen Esszimmer, das ebenfalls Zugang zur nach Osten ausgerichteten Terrasse bietet.

Über ein paar Stufen erreichen Sie das große Wohnzimmer, in dem sich ein wunderschöner Kamin in modernem Design befindet. Von diesem Raum aus kann man auch den Außenbereich der Villa betreten.

Über den nächsten Treppenabsatz gelangen wir zu einem Badezimmer sowie zu zwei schönen

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

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

Schlafzimmern, die jeweils großzügige Räume und hohe Decken bieten. Der letzte Treppenabsatz ermöglicht den Zugang zu einer Master-Suite, die mit einem Ankleidezimmer und einem Duschbad ausgestattet ist.

Ein großer Außenparkplatz und ein Außenlagerraum vervollständigen diese Immobilie.

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	~ 177 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 912 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	~ 40 m <sup>2</sup>
Untergeschossfläche	~ 39.6 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	~ 216.6 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 869 m <sup>3</sup>
Deckenhöhe	~ 2.4 m

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	1
Baujahr	2017
Heizungssystem	Luft-Wasser- Wärmepumpe, Holzheizung
Warmwasseraufbereitung	Elektrische Heizung, Solarheizung, Free cooling
Wärmeverteilung	Bodenheizung, Cheminéeofen
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	4 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	4 inklusive
Energieetikette	B
Gebäudehülle	B

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	146 m
Primarschule	4100 m
Geschäfte	3114 m
Restaurants	2342 m

**AUFTEILUNG****Unteres Erdgeschoss**

- Eingangshalle
- Besucher-WC
- Schlafzimmer
- Keller

- Technischer Raum

**Erdgeschoss**

- Offene Küche mit Insel
- Essbereich
- Wohnzimmer mit Kamin
- Zugang zur Terrasse

**1. Stock**

- Elternsuite, Ankleidezimmer und Duschbad
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## KONSTRUKTION

Dieses 2017 erbaute Haus mit modernem Komfort besticht durch die Qualität der Materialien.

Das Heizsystem mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Wärmeabgabe über den Boden sorgt das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen, dank des Freecooling-Systems auch im Sommer, und hält dabei die Energiekosten im Rahmen. Ein wunderschöner Kamin sorgt ebenfalls für Wärme im Wohnbereich.

Das sorgfältig gepflegte Innere präsentiert sich in hervorragendem Zustand und bedarf keiner größeren Renovierung, eine Auffrischung des Anstrichs würde dieser Immobilie jedoch einen neuwertigen Zustand verleihen.

Das Äußere ist ebenfalls in perfektem Zustand, die schöne Terrasse garantiert schöne Sommerabende.

Das Innere des Hauses ist in hervorragendem Zustand und bedarf keiner größeren Renovierung

## BEMERKUNGEN

Ein großer Außenparkplatz und ein Abstellraum vervollständigen diese Immobilie.

**UMGEBUNG**

- Villenviertel
- Ländlich
- Wohnquartier
- Bushaltestelle
- Wanderwege
- Radweg
- Arzt

**AUSSENBEREICH**

- Terrasse(n)
- Garten
- Begrünung
- Abstellraum
- Besucherparkplätze
- An einem Hang gebaut
- Mittelhaus

**INNENBEREICH**

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Keller
- Abstellraum
- Unmöbliert
- Einbauschränk
- Fliegengitter
- Zugang zur Heizung
- Cheminée
- Dreifachverglasung
- Dachfenster
- Hell
- Lichtdurchflutet

- Natürliches Licht
- Mansarde
- Mit Charme
- Traditionelle Massivbauweise

**AUSSTATTUNG**

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Induktionsherd
- Backofen
- Steamer
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Eingebaute Kaffeemaschine
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Dusche
- Badewanne
- Telefon
- Internetanschluss
- Gegensprechanlage

**BODEN**

- Fliesen
- Parkett
- Laminat

**ZUSTAND**

- Sehr gut

**AUSRICHTUNG**

- Süden
- Osten

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 1'260'000.-****Verfügbarkeit**

Nach Vereinbarung

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

## **BESONNUNG**

- Gut
- Morgensonne

## **AUSSICHT**

- Freie Aussicht
- Ohne Visavis
- Ländlich
- Garten
- Felder

## **STIL**

- Modern





Die Eigenschaft



Die Eigenschaft





Zimmer im Erdgeschoss



Besucher-WC



Weinkeller



Küche





Küche und Esszimmer



Küche





Terrasse



Aufenthalt



Aufenthalt



Aufenthalt





Badezimmer



Kinderzimmer





Badezimmer elterliche Suite



Elterliche Suite



Das Haus