

# ANIÈRES

**EXKLUSIVES ANGEBOT**

**OFF-MARKET**

Villa mit Seeblick und ländlicher Umgebung

**CHF 3'690'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



6



3



~175 m<sup>2</sup>

n° ref. **037532d**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Boulevard Georges-Favon 18, 1204 Genève

**Charles Ducret**

+41 79 715 25 28 - Fax +41 22 888 18 17  
charles.ducret@swsir.ch

## LAGE UND BESCHREIBUNG

Diese wunderschöne Villa wurde vollständig und sorgfältig renoviert und verbindet Charme mit hochwertigen Materialien. Auf einem Grundstück von ca. 845 m<sup>2</sup> gelegen, profitiert sie von einer ländlichen Umgebung mit einem Teilblick auf den See und die umliegenden landwirtschaftlichen Felder.

Die Wohnfläche von 175 m<sup>2</sup> (285 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ist auf zwei Ebenen verteilt, die auch einen großen ausgebauten Keller umfassen.

Im Erdgeschoss führt eine Eingangshalle zu einem geräumigen Wohnzimmer mit Marmorboden und hochwertigen Oberflächen. Eine schöne, helle, beheizte und klimatisierte Veranda verlängert den Wohnbereich. Die geschlossene und voll ausgestattete Küche vervollständigt diese Ebene.

Im Obergeschoss verfügt die Villa über eine Master-Suite mit Balkon, ein Büro, ein Badezimmer und einen begehbaren Kleiderschrank.

Ein zweites Schlafzimmer profitiert von einem separaten Badezimmer. Es bestünde die Möglichkeit, ein drittes Schlafzimmer zu schaffen.

Das ausgebaute Untergeschoss umfasst ein ausgebautes Schlafzimmer mit Badezimmer, ein Wohnzimmer sowie einen Spiel- und Sportraum. Ein Keller und eine Waschküche vervollständigen diesen Bereich.

Außen profitiert die Villa von einer Doppelgarage und verfügt über zusätzliche Parkplätze. Der Garten enthüllt einen Blick auf den See und die angrenzenden Felder und schafft eine ideale Umgebung, um die Ruhe und den Sonnenuntergang dank seiner Westlage zu genießen.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese schöne Villa zu entdecken. Besichtigen Sie sie ohne Verzögerung und lassen Sie sich von ihrem Charme verführen!

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	~ 175 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 845 m <sup>2</sup>
Untergeschossfläche	~ 93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	~ 285 m <sup>2</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Sanitäranlagen	3
Baujahr	2005
Renovierungsjahr	2022
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	2 inklusive
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	3 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	5 inklusive
Parkplätze	Ja, obligatorisch

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	70 m
Kindergarten	2500 m
Primarschule	1750 m
Sekundarschule	5400 m
Geschäfte	1500 m
Flughafen	10500 m
Restaurants	1750 m

**AUFTEILUNG****Erdgeschoss**

- Eine Eingangshalle
- Eine Besuchertoilette
- Ein Wohnzimmer (Esszimmer und Salon mit Kamin)
- Ein Entspannungsraum (heute ein Fernseh- und Klavierzimmer)
- Eine Veranda
- Eine separate und komplett renovierte Küche

**1. Stock**

- Ein Master mit Badezimmer, Toilette, Büro und Ankleidezimmer
- Ein zweites Schlafzimmer
- Ein separates Badezimmer mit Toilette
- Möglichkeit, ein drittes Schlafzimmer auf dieser Etage einzurichten

**Untergeschosse**

- Eine Waschküche
- Ein Technikraum
- Ein Fernseh-/Arbeitszimmer
- Ein Schlafzimmer
- Ein Badezimmer mit Toilette
- Ein Spiel- und Sportraum

## LAGE

Dieses Haus befindet sich in Anières und profitiert von einer ruhigen und friedlichen Umgebung. Anières bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität, ideal für Familien und diejenigen, die ein angenehmes Lebensumfeld suchen. Spaziergänge durch die Gegend sind von einem unbestreitbaren Charme geprägt.

An Annehmlichkeiten mangelt es nicht mit ausgezeichneten Schulen, Geschäften und Dienstleistungen in der Nähe. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind leicht zugänglich und garantieren optimale Mobilität in der gesamten Region. Hier zu leben bedeutet, die Ruhe zu genießen und gleichzeitig in der Nähe aller für den Alltag notwendigen Annehmlichkeiten zu sein

**UMGEBUNG**

- Villenviertel
- Ländlich
- See
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Primarschule

**AUSSENBEREICH**

- Balkon(e)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Zaun
- Parkplatz
- Garage

**INNENBEREICH**

- Gäste-WC
- Veranda
- Schutzraum
- Hobbyraum
- Einbauschränk
- Klimaanlage
- Fliegengitter
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Hell
- Mit Charme

**AUSSTATTUNG**

- Möblierte Küche
- Moderne Küche

- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Badewanne
- Elektrische Rollläden
- Alarmvorrichtung
- Videotelefon
- Kamera
- Elektrisches Tor
- Aussenbeleuchtung

**BODEN**

- Fliesen
- Parkett
- Marmor

**AUSRICHTUNG**

- Westen

**BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

**AUSSICHT**

- Schöne Aussicht
- Ländlich
- See
- Garten

**STIL**

- Modern

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 3'690'000.-****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.