

# CLARENS



3.5-Zimmer-Wohnung in "deux pas du Lac"

---

**CHF 810'000.-**

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



3.5



2



~74.4 m<sup>2</sup>

n° ref. **044795**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Rue du Théâtre 7 bis, 1820 Montreux

**Charlie Gardien**  
+41 79 854 95 32  
charlie.gardien@swsir.ch

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



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Entdecken Sie diese schöne 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Stock einer modernen und gepflegten Eigentumswohnung, die 2013 gebaut wurde, im Herzen eines ruhigen Wohnviertels von Clarens, nur wenige Gehminuten vom Zentrum von Montreux und den Ufern des Genfersees entfernt.

Durch die Kombination von Lebenskomfort, Funktionalität und Nähe zu den Annehmlichkeiten bietet diese Immobilie eine ideale Gelegenheit sowohl für einen Hauptwohnsitz als auch für eine hochwertige Mietinvestition. Es profitiert darüber hinaus von einer Wertsteigerung im Bereich der Küche. Die Immobilie profitiert von zwei modernen Badezimmern, die ebenfalls Gegenstand von Wertsteigerungen waren.

Mit einer Nettowohnfläche von 74,4 m<sup>2</sup> besticht diese Wohnung durch ihre optimierte Anordnung, ihre Helligkeit und ihre warme Atmosphäre. Die gewichtete

Bruttogrundfläche beträgt 80 m<sup>2</sup>.

### **Ideales Lebensumfeld und hervorragende Verkehrsanbindung**

Hier genießen Sie eine ruhige Umgebung und befinden sich gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu Geschäften, Schulen, Restaurants, Banken und zahlreichen Mobilitätsoptionen.

Der SBB-Bahnhof Clarens ist 370 m entfernt und bietet RER Vaud (Linien R3 und R4) und RegioExpress-Verbindungen nach Lausanne, Bex oder Saint-Maurice.

VMCV-Bushaltestellen (Linie 201) sind nur wenige Schritte entfernt, die alle 10 Minuten Montreux und Vevey anfahren.

CGN-Anlegestelle 300 m entfernt für angenehme Fahrten auf dem Genfersee.

### **Zusätzliche Leistungen**

Fussbodenheizung (Gasverteilung)  
Aufzug im Gebäude  
Privatkeller  
Innenparkplatz im Untergeschoss (CHF 40'000.-  
zusätzlich)

**Gesamtverkaufspreis: CHF 850'000.-**  
(Wohnung CHF 810'000.- Parkplatz CHF 40'000.-)

Die Immobilie ist derzeit für CHF 2'114,44.- netto pro  
Monat vermietet.

Die Immobilie ist derzeit für CHF 2'114,44.- netto pro  
Monat vermietet.

## FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 74.4 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	~ 6 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	~ 80 m <sup>2</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	2
Anzahl Balkone	1
Stockwerk	1. Stock
Nebenkosten	CHF 3'805.-/Jahr

## ANBAU

- Indoor-Parkplatz extra

## DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	181 m
Primarschule	657 m
Geschäfte	451 m
Restaurants	161 m

## AUFTeilung

### Erdgeschoss

- Funktionale Eingangshalle
- Moderne, voll ausgestattete Küche mit Mehrwert, offen zum geräumigen, hellen Wohnzimmer mit Zugang zu einem 6 m<sup>2</sup> großen, ideal ausgerichteten Balkon
- Gut abgetrennter Schlafbereich mit zwei komfortablen Schlafzimmern
- 2 Duschbäder mit WC, von denen eines mit Mehrwert geschaffen wurde und zusätzlichen Komfort bietet
- Badezimmer mit integrierter Waschmaschinen- und Trocknersäule

### Untergeschosse

Privatparkplatz mit Kellerräumen



## LAGE

Die Wohnung profitiert von einer guten Lage, nur wenige Schritte vom Ufer des Genfersees entfernt. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohnumgebung und bietet gleichzeitig einen schnellen Zugang zu Geschäften, Restaurants, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln zu Fuß.

Der Bahnhof Clarens ist weniger als 5 Minuten entfernt, ebenso wie die Anlegestelle der CGN für Seeverbindungen.

Das Stadtzentrum von Montreux ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar.

## GESCHÄFTE

### Geschäfte in der Nähe:

- Migros - Supermarkt mit großer Produktauswahl
- Denner - Discount-Supermarkt
- Top Marché - lokaler Lebensmittelladen
- Épicerie Antunes - allgemeiner Lebensmittelladen in der Nachbarschaft
- Tea-room Leduc - gemütlicher Teesalon / Café
- Second hand 41 - Second-Hand-Laden
- La Maison de l'Or - Schmuck / Goldschmiedearbeiten
- Kiosque de Tavel - Presse, Tabak und Kleinartikel

### Annehmlichkeiten in der Nähe :

- Markt Clarens Centre - Einkaufszentrum in der Nachbarschaft
- Apotheke Sun Store - Apotheke in der Nähe
- Bushaltestellen der VMCV (Linie 201) in wenigen Minuten erreichbar
- SBB-Bahnhof Clarens ca. 5 Minuten zu Fuß (RER- und RegioExpress-Linien)

- CGN-Anlegestelle - für Überfahrten auf dem Genfer See

**Restaurants und Einrichtungen in der Nähe :**

- Restaurant Terrasse du Port
- Restaurant du Basset
- Ristorante Pizzeria Rialto
- Mandarine (asiatische Küche)
- La Villa (mediterrane Küche)

## INFORMATIONEN

Baujahr 2013

## UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Park
- See
- Hafen
- Strand
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Hochschule
- Internationale Schulen
- Freibad
- Kino
- Pflegeheim
- Arzt

## AUSSENBEREICH

- Balkon(e)

## INNENBEREICH

- Lift
- Tiefgarage
- Offene Küche
- Keller
- Unmöbliert
- Doppelverglasung
- Hell
- Traditionelle Massivbauweise

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Glaskeramik
- Backofen
- Kühlschrank
- Geschirrspüler

## AUSRICHTUNG

- Westen

## BESONNUNG

- Gut
- Abendsonne

## AUSSICHT

- See
- Park
- Berge

## STIL

- Modern

## VERKAUFSANGABEN

### Preis

CHF 810'000.-

### Preis Innenparkplatz/-plätze ①

CHF 40'000.-

### Gesamtpreis

**CHF 850'000.-**

### 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.







Switzerland | **Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



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