

VILLARS-SUR-GLÂNE



Große ebenerdige Wohnung, privater Garten
und Blick auf die Voralpen

CHF 1'190'000.-

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



5.5



3



~142 m²

n° ref. **045936**



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

Deborah Riesen
+41 77 439 34 96
deborah.riesen@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LAGE UND BESCHREIBUNG

Diese ebenerdige 5,5-Zimmer-Wohnung ist im Herzen des Dorfes Villars-sur-Glâne, einer an die Stadt Freiburg angrenzenden Gemeinde, untergebracht. Sie bietet einen atemberaubenden Blick auf die Freiburger Voralpen und ist weniger als fünf Autominuten von allen Annehmlichkeiten in einem ruhigen und vis-à-visfreien Viertel entfernt.

Mit einer Wohnfläche von 142 m² bietet diese Wohnung mit ihrem schönen Kamin im Wohnzimmer ein unbestreitbares Cachet mit Komfort und einer tadellosen Lebensqualität. Sie ist funktional und verfügt über eine moderne Küche mit hoch angebrachtem Geschirrspüler, Kombidämpfer und Pyrolyseofen. Darüber hinaus profitiert es von einem Anschluss für Waschmaschine und Trockner, einem japanischen WC und motorisierten Jalousien im Wohnzimmer.

Hell und mit einem schönen freien Blick auf die Freiburger Voralpen, genießt es eine Veranda, die sich an heißen Sommertagen vollständig öffnen lässt, und einen schönen Privatgarten. Ein überdachter Parkplatz, ein Außenparkplatz, ein ca. 15 m² großer Raum, ein Holzlagerraum und ein Keller vervollständigen diese Immobilie.

Die Gemeinde liegt ideal am Stadtrand von Freiburg und bietet einen günstigen Steuersatz, schöne Sportanlagen, eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bussen alle zehn Minuten und einen Bahnhof, der in weniger als 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Kinder sind natürlich willkommen: Kindergärten und Grundschulen sind in fünf Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen, Gymnasien und Universitäten in der Stadt Freiburg vorhanden sind.

Ein idealer Wohnort für die ganze Familie!
Die Gemeinde ist ein idealer Wohnort für die ganze
Familie!

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 142 m ²
Gewichtete Fläche	~ 163 m ²
Gesamtfläche Garten	~ 71 m ²
Terrassenfläche	~ 41 m ²
Oberfläche Veranda / Wintergarten	~ 11.5 m ²
Kellerfläche	~ 12 m ²

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl Terrassen	1
Stockwerk	Erdgeschoss
Nebenkosten	CHF 540.-/Monat
Gemeindesteuern	63.9 %

DISTANZEN

Bahnhof	557 m
Öffentliche Verkehrsmittel	85 m
Primarschule	382 m
Geschäfte	296 m

AUFTEILUNG

- Eingangsbereich mit Wandschränken
- Wohnzimmer mit Kamin
- Esszimmer
- Küche mit Schiebetür
- 3 Schlafzimmer mit der Möglichkeit, ein weiteres zu schaffen
- Badezimmer mit begehbare Dusche
- Badezimmer mit großer Dusche, die auch als Badewanne genutzt werden kann
- Separates WC mit japanischem WC
- Terrasse & Privatgarten

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



KONSTRUKTION

Das 1987 erbaute Gebäude sowie die Wohnung befinden sich in einem ausgezeichneten Pflegezustand.

Die Heizung erfolgt über Heizkörper in den Schlafzimmern und im Badezimmer sowie über Fußbodenheizung in den Wohnbereichen. Sie wird mit Strom versorgt. Die jährlichen Kosten für Heizung und Strom, beides zusammen, belaufen sich auf ca. CHF 3'000.--.

Der Wohnzimmerkamin mit Wärmerückgewinnung sorgt im Winter für ein Cocooning-Feeling und ermöglicht es, auch die Wohnung zu heizen. Die großen Fenster und die Glasveranda sorgen für eine natürliche Wärme in der Wohnung. Letztere kann bei großer Sommerhitze vollständig geöffnet werden.

Die Badezimmer sind wie folgt aufgeteilt: ein Badezimmer mit großer Dusche, die auch als Badewanne dienen kann, ein Badezimmer mit großer begehbare Dusche und ein separates WC (japanisches Geberit WC mit Jet und Föhn). Ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner ist in der Wohnung vorhanden und das Gebäude profitiert auch von einem Raum mit Gebläse.

Neben dem privaten Lagerraum und dem Keller steht auch ein Raum für die Lagerung von Holz im Untergeschoss zur Verfügung. Ein Gemeinschaftsraum steht jedem Miteigentümer für Versammlungen, Familienfeiern oder auch als Spielzimmer zur Verfügung.

Schließlich bedient ein Aufzug jede Etage des Gebäudes.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

INFORMATIONEN

Baujahr	1987
Untergeschosse	1
Renovierungsjahr	2019
Wärmeverteilung	Radiator, Bodenheizung
Heizungssystem	Elektrische Heizung

UMGEBUNG

- Ländlich
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Primarschule
- Sportzentrum
- Fussballplatz
- Krankenhaus / Klinik

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Gedeckter Parkplatz
- Parkplatz
- Besucherparkplätze

INNENBEREICH

- Lift
- Veranda

- Keller
- Abstellraum
- Einbauschränk
- Cheminée
- Hell
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Induktionsherd
- Backofen
- Steamer
- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Dusche
- Alarmvorrichtung

BODEN

- Fliesen

AUSRICHTUNG

- Süden

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Berge

VERKAUFSANGABEN

Preis	CHF 1'190'000.-
Preis Innenparkplatz/-plätze ①	CHF 30'000.-
Preis Aussenparkplatz/-plätze ①	CHF 15'000.-
Gesamtpreis	CHF 1'235'000.-
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.



Helles Wohnzimmer mit Kamin



Esszimmer



Großes Schlafzimmer mit mehr als 23 m²



Schlafzimmer: Einrichtungsvorschlag



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Ankleidezimmer



Duschraum



Badezimmer



Zugang zur Veranda von der Küche aus



Veranda



Veranda: Vorschlag zur Gestaltung



Privater Garten

