

CHAMPAGNE



Grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung mit Loggia
in Champagne

CHF 1'020'000.-

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



4.5



3



~136 m²

n° ref. **042640**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rue de la Plaine 41, 1400 Yverdon-les-Bains

Léon Tharin
+24 555 02 22
leon.tharin@swsir.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

Grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Champagne:

Im Herzen des charmanten Dorfes Champagne, nur wenige Minuten von Yverdon-les-Bains entfernt, bietet diese schöne Adresse eine ruhige und grüne Wohnlage mit ausgezeichneter Erreichbarkeit. Diese grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Stock einer kleinen, im Jahr 2005 erbauten PPE besticht durch ihre grossen Räume, ihren gepflegten Zustand und ihre warme Atmosphäre.

Entdecken Sie eine geräumige und helle Wohnung:

Mit einer gewichteten Fläche von ca. 150 m² (143 m² Nettowohnfläche + 14 m² Loggia) überzeugt diese Wohnung durch eine funktionale und angenehme Raumaufteilung auf zwei Halbebenen, die eine klare

Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich schafft.

Der Wohnbereich besteht aus einem grossen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit offener, modern ausgestatteter Küche, die durch eine überdachte Loggia erweitert wird – ideal für Mahlzeiten im Freien. Ein praktischer Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Der Schlafbereich umfasst drei Schlafzimmer, darunter eine Elternsuite mit Ankleidezimmer, sowie zwei Badezimmer – eines mit Dusche und WC, das andere mit Badewanne und Doppelwaschbecken. Ein privater Kellerraum ergänzt dieses Angebot.

Eine privilegierte und ruhige Umgebung:

Im Zentrum des Dorfes gelegen, profitiert die

Wohnung von einer ruhigen und ländlichen Umgebung. Die Gemeinde Champagne, bekannt für ihre Weinberge und ihr geselliges Dorfleben, bietet eine angenehme Lebensqualität. Ein Lebensmittelgeschäft einer grossen Kette befindet sich im Dorf, während Schulen und weitere Annehmlichkeiten nur wenige Minuten entfernt liegen.

Mobilität und energetischer Komfort:

Die Autobahn ist in weniger als zwei Minuten erreichbar und ermöglicht einen schnellen Zugang nach Yverdon, Lausanne, Genf oder Neuenburg. Busverbindungen führen direkt nach Yverdon-les-Bains und in die umliegenden Gemeinden, was den Alltag besonders praktisch macht.

Die gut unterhaltene Miteigentümergemeinschaft ist an die Fernwärme angeschlossen, was niedrige Nebenkosten und eine effiziente Energienutzung garantiert.

Zwei Aussenparkplätze ergänzen dieses Angebot (je CHF 15'000.– zusätzlich).

Eine seltene Gelegenheit in Champagne:

Diese Wohnung vereint grosszügige Flächen, Helligkeit und modernen Komfort in einer idyllischen Umgebung. Sie befindet sich in ausgezeichnetem Zustand und erfordert keine Renovationsarbeiten – einziehen und geniessen lautet die Devise.

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 136 m ²
Oberfläche Veranda / Wintergarten	~ 14 m ²
Kellerfläche	~ 15 m ²
Nutzfläche	~ 150 m ²

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	2
Stockwerk	1. Stock
Nebenkosten	CHF 212.-/Monat
Gemeindesteuern	65 %

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	121 m
Primarschule	271 m
Geschäfte	169 m
Restaurants	33 m

INFORMATIONEN

Baujahr	2005
Renovierungsjahr	2010
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Fernheizung
Heizungssystem	Fernheizung

- Partyraum
- Kaminanschluss für Schwedenofen
- Doppelverglasung
- Natürliches Licht
- Sichtbalken

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Dusche
- Badewanne
- Zentralstaubsauger

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Sehr gut
- Abnahme im Ist-Zustand

BESONNUNG

- Gut

INNENBEREICH

- Behindertengerecht
- Lift
- Besucherparkplätze
- Offene Küche
- Separate WC's
- Ankleideraum
- Wintergarten
- Keller

VERKAUFSANGABEN

Preis	CHF 1'020'000.-
Preis Aussenparkplatz/-plätze ②	CHF 30'000.-
Gesamtpreis	CHF 1'050'000.-
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Rechtsform	En PPE

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















