

GRIMISUAT



Ein heller Wohnbereich
mit Südterrasse

CHF 755'000.-

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



4.5



3



~135 m²

n° ref. **043867**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Avenue de la Gare 46B, 1920 Martigny

Dylan Taccoz
+41 78 668 91 69
dylan.taccoz@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LAGE UND BESCHREIBUNG

Diese im oberen Erdgeschoss gelegene 4,5-Zimmer-Wohnung bietet eine Gesamtfläche von 135 m² und verfügt über eine großzügige private Terrasse von 39,5 m², die nach Süden ausgerichtet ist und den Wohnraum harmonisch nach außen verlängert.

Diese 2011 erbaute Immobilie vereint Funktionalität, Bauqualität und eine privilegierte Lebensumgebung, nur fünf Minuten vom Stadtzentrum von Sion entfernt.

Die Wohnung verfügt über ein großes, helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, eine geschmackvoll eingerichtete offene Küche, drei komfortable Schlafzimmer und zwei Badezimmer, von denen eines mit einer Dusche und das andere mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Der Eingangsbereich ist einladend mit einem integrierten Garderobenbereich und jedes Zimmer

profitiert dank der Südausrichtung des Gebäudes von einem schönen Tageslicht.

Ein geräumiger Keller, eine Privatgarage mit motorisiertem Tor sowie ein Außenparkplatz runden diese Immobilie angenehm ab.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, der den Normen für Personen mit eingeschränkter Mobilität entspricht und den Zugang zu allen Ebenen erleichtert.

Die unmittelbare Umgebung ist ruhig, wohnlich und gut erschlossen, wobei die Annehmlichkeiten der Stadt in nur wenigen Minuten erreichbar sind.

Diese Wohnung stellt eine ideale Gelegenheit für diejenigen dar, die Komfort, Platz und Qualität in einem ruhigen und sonnigen Lebensumfeld suchen.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 135 m ²
Terrassenfläche	~ 39 m ²
Kellerfläche	~ 15 m ²

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	2
Anzahl Terrassen	1
Stockwerk	Oberes Erdgeschoss
Nebenkosten	CHF 7'180.-/Jahr

DISTANZEN

Bahnhof	5100 m
Öffentliche Verkehrsmittel	700 m
Autobahn	4200 m
Kindergarten	1800 m
Primarschule	1400 m
Sekundarschule	1400 m
Geschäfte	800 m
Krankenhaus	5000 m
Restaurants	700 m

AUFTEILUNG**Unteres Erdgeschoss**

- Garage
- Keller
- Gemeinsamer Fahrradraum und Waschküche

Hochparterre

- Eingangsbereich mit Einbauschränken
- Badezimmer mit Dusche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Offene Küche mit Insel
- Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LAGE

Champlan ist ein charmantes Dorf am rechten Ufer der Rhône auf einer Höhe von etwa 750 Metern. Es gehört zur Gemeinde Grimisuat, die aufgrund ihrer Lebensqualität, der außergewöhnlich vielen Sonnenstunden und der unmittelbaren Nähe zur Stadt Sion zu den beliebtesten Gemeinden der Region zählt.

Eingebettet zwischen Ebene und Bergen bietet Champlan ein friedliches, grünes und wohnliches Lebensumfeld, wobei alle Annehmlichkeiten in wenigen Minuten erreichbar sind.

Mit dem Auto ist das Stadtzentrum von Sion in nur 5 Minuten erreichbar, ebenso wie der Bahnhof und die Autobahnzufahrten. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte vom Gebäude entfernt und erleichtert das Reisen ohne eigenes Fahrzeug.

Das Dorf befindet sich außerdem in der Nähe von Schulen, Nahversorgungsgeschäften und den sportlichen und kulturellen Einrichtungen von Grimisuat.

Im Winter sind die Skigebiete Anzère (15 min) und Crans-Montana (25 min) leicht erreichbar, so dass man schnell in den Genuss der Bergfreuden kommen kann.

Champlan besticht durch seine ruhige Atmosphäre, den ganzjährigen Sonnenschein und seine ideale Lage zwischen städtischer Dynamik und geschützter Natur.

Die Lage ist ideal zwischen städtischer Dynamik und geschützter Natur.

Die Lage ist ideal zwischen städtischer Dynamik und geschützter Natur

KONSTRUKTION

Das 2011 fertiggestellte Gebäude MIRA zeichnet sich durch eine solide und gepflegte Bauweise aus, die den Anforderungen an Komfort und Energieeffizienz entspricht.

Es besteht aus 6 Wohnungen auf 3 Ebenen in einer überschaubaren Eigentumswohnanlage.

Technische Merkmale :

- 16 cm Perimeterdämmung
 - Heizung durch Wärmepumpe, mit individuellen Zählern für Heizung und Warmwasser
 - Fenster und Fenstertüren aus weißem PVC mit doppelter Isolierverglasung und verstärkter Schalldämmung
 - Motorbetriebene Lamellenstoren in den Wohnzimmern, manuell in den Schlafzimmern
 - Fliesenbodenbeläge in den Wohnräumen und Nasszellen, Parkett in den Schlafzimmern
 - Qualitätsvolle Verarbeitung
 - Verstärkte Schallisolierung zwischen den Wohnungen
- Gemeinschaftsräume und Außenanlagen :
- Treppen und Podeste gefliest, sorgfältige Verarbeitung
 - Gemeinschaftsgarten und Grünflächen rund um das Gebäude angelegt
 - Zugänge geteert und gepflastert auf Verkehrsflächen
 - Zugelassene Briefkästen mit Gegensprechanlage am Eingang
 - Bau nach den geltenden Erdbebennormen

AUSSENBEREICH

- Privater Außenparkplatz
- Besucherplätze
- Gemeinsame Grünfläche

BEMERKUNGEN

Diese Wohnung wird derzeit für einen Betrag von CHF 1'950.-/Monat (ohne Nebenkosten) vermietet

INFORMATIONEN

Baujahr	2011
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe,
Heizungssystem	Elektrische Heizung
	Wärmepumpe

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Krankenhaus / Klinik

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Ruhige Lage
- Parkplatz
- Besucherparkplätze

INNENBEREICH

- Lift
- Box mit Depot
- Offene Küche
- Keller
- Fahrradraum
- Einbauschränk
- Smartes Thermostat
- Doppelverglasung
- Hell
- Natürliches Licht

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Möblierte Küche
- Kochinsel
- Glaskeramik
- Backofen
- Mikrowelle
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Private Waschküche
- Gemeinschaftswaschküche
- Badewanne
- Dusche
- Glasfaser
- Elektrische Rollläden

VERKAUFSANGABEN

Preis	CHF 755'000.-
Preis Aussenparkplatz/-plätze ①	CHF 10'000.-
Preis Box ①	CHF 30'000.-
Gesamtpreis	CHF 795'000.-
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.

- Gegensprechanlage
- Hauswart
- Elektrisches Garagentor
- Aussenbeleuchtung

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Sehr gut

AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Freie Aussicht











