

AIRE-LA-VILLE



Ein Anwesen mit Charme in Aire-la-Ville

CHF 4'290'000.-

Parkplätze im Preis inbegriffen



12



5



~513 m²

n° ref. **16958**



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

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LAGE UND BESCHREIBUNG

Ideal im Zentrum des charmanten Dorfes Aire-la-Ville gelegen, besticht dieses auf dem Markt seltene Anwesen durch seine zeitlose Eleganz und seine bewahrte Atmosphäre. Es wurde von Architekten entworfen und vollständig renoviert, es verkörpert eine raffinierte Lebensart, in der Authentizität und moderner Komfort harmonisch aufeinandertreffen.

Mit einer Gesamtfläche von über 520 m² bietet das Haus großzügige, lichtdurchflutete Räume. Gleich beim Betreten fällt der Blick auf die beeindruckenden hohen Decken, die sichtbaren Balken und die großen Fensterfronten, die den Blick auf die grüne Umgebung freigeben. Im Erdgeschoss befinden sich eine große Eingangshalle, ein helles Doppelwohnzimmer, ein Wintergarten mit Glasdach, ein elegantes Esszimmer mit Kamin sowie eine voll ausgestattete Küche mit Zugang zur Terrasse.

Eine echte Besonderheit ist der auf 11°C klimatisierte Weinkeller, der über eine automatische Glasklappe zugänglich ist, die in den Boden der Küche integriert ist und diesen Bereich vervollständigt. Ein Bibliotheksbüro mit Kamin und ein Duschbad vervollständigen diese Ebene.

Im Obergeschoss befindet sich ein intimes Wohnzimmer, das eine prächtige Mastersuite mit Kamin, Ankleidezimmer und komplettem Badezimmer beherbergt. Ein zweites Schlafzimmer en suite und drei weitere Schlafzimmer sorgen für optimalen Komfort sowohl für die Familie als auch für Gäste. Das Untergeschoss verfügt über eine funktionale Waschküche und zwei zusätzliche Kellerräume, die praktische und gut organisierte Räume bieten.

Die Außenbereiche spiegeln die gleiche Raffinesse wider. Auf der Vorderseite schafft ein charmanter

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Garten mit einem Brunnen und einem Kräutergarten eine einladende Atmosphäre.

Auf der Rückseite öffnet sich ein englischer Garten mit ausgeprägter Romantik zu zwei Terrassen, die sich für entspannende und gesellige Momente eignen. Ein überdachter Carport für vier Fahrzeuge und Außenparkplätze vervollständigen dieses idyllische Wohnumfeld.

Die Lage ist ideal: Drei bekannte Restaurants sind nur wenige Schritte entfernt, das Café Levant eine Minute, das Café de Peney zehn Minuten und das angesehene Châteaueux zwanzig Minuten. Genf ist ebenfalls in Reichweite, der internationale Flughafen fünfzehn Minuten und die Autobahn in nur fünf Minuten erreichbar.

Mehr als ein Haus ist diese Immobilie ein wahres Lebenswerk, das mit Sorgfalt durchdacht und gepflegt wurde und Charme, Komfort und die Kunst der Gastfreundschaft in einer privilegierten Umgebung vereint. Eine seltene Gelegenheit, die Sie sofort entdecken sollten.

FLÄCHEN

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche | ~ 513 m ² |
| Grundstücksfläche | ~ 1300 m ² |
| Nutzfläche | ~ 520 m ² |

EIGENSCHAFTEN

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Anzahl Stockwerke | 2 |
| Anzahl Zimmer | 12 |
| Anzahl Schlafzimmer | 5 |
| Anzahl Sanitäranlagen | 3 |
| Anzahl Terrassen | 3 |
| Baujahr | 1700 |
| Renovierungsjahr | 2018 |
| Heizungssystem | Fernheizung |
| Warmwasseraufbereitung | Fernheizung |
| Wärmeverteilung | Bodenheizung |
| Anzahl Aussenparkplatz/-plätze | 4 inklusive |
| Gesamtanz. Parkplätze | 4 inklusive |
| Bauzone | 4BP |
| Untergeschosse | 1 |
| Parkplätze | Ja, obligatorisch |

DISTANZEN

| | |
|----------------------------|--------|
| Bahnhof | 1600 m |
| Öffentliche Verkehrsmittel | 100 m |
| Kindergarten | 600 m |
| Primarschule | 150 m |
| Sekundarschule | 5400 m |
| Geschäfte | 3000 m |
| Flughafen | 7250 m |
| Krankenhaus | 3400 m |
| Restaurants | 500 m |
| Park / Grünfläche | 700 m |

AUFTEILUNG**Erdgeschoss**

- Eine schöne Eingangshalle
- Eine Gästetoilette
- Ein großes Wohnzimmer mit Doppelbett
- Eine voll ausgestattete Küche mit Essbereich und Zugang zum Patio

- Ein großes Esszimmer mit Kamin
- Eine Bibliothek/Schreibtisch mit Kamin
- Ein Duschraum mit Toilette

1. Stock

- Ein kleines Wohnzimmer
- Vielerlei Stauraum
- Ein Schlafzimmer en suite mit Kamin, Ankleidezimmer und komplettes Badezimmer
- Ein großes Schlafzimmer en suite mit Kamin
- Zwei große Schlafzimmer
- Zwei große Räume in Enfiladen, die derzeit als Büro mit Wohnzimmer genutzt werden und als zusätzliche Schlafzimmer dienen können
- Ein Dachboden (Zugang über eine Falltür)

Untergeschosse

- Keller
- Waschküche/Heizraum



AUSSENBEREICH

- **Kuscheliger Empfangsgarten** mit Springbrunnen und Kräutergarten
- **Englischer Garten** auf der Rückseite, mit zwei Terrassen, die ideal für Empfänge sind
- Überdachter Carport für **4 Fahrzeuge** und Außenparkplätze
- Zwei große Außenkeller, Waschküche und technische Räume im Untergeschoss

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Post
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Spielplatz
- Primarschule
- Manege
- Radweg

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Carport

INNENBEREICH

- Wohnküche
- Gäste-WC
- Separate WC's
- Ankleideraum
- Keller
- Weinkeller
- Estrich
- Einbauschränk
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Hell
- Sichtbalken

- Mit Charme

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche
- Aussenbeleuchtung

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Sehr gut

AUSRICHTUNG

- Osten
- Westen

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Garten

STIL

- Atypisches Haus
- Charakteristisches Haus

VERKAUFSANGABEN**Preis****CHF 4'290'000.-****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.











