

# BALLENS



Großzügige Villa von 256 m im Zentrum von  
Ballens gelegen

---

**CHF 1'790'000.-**



7



4



~256 m<sup>2</sup>

n° ref. **039038**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Grand-Rue 102, 1110 Morges

**Julie Ogiz**  
+41 79 741 55 50  
julie.ogiz@swsir.ch



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Cardis Sotheby's präsentiert Ihnen diese geräumige Familienvilla, die ideal für diejenigen ist, die Ruhe und Komfort suchen.

Dieses charmante Haus mit 7 Zimmern wurde 2001 erbaut und bietet eine Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von 256 m<sup>2</sup>. Die Villa steht auf einem großzügigen Grundstück von 1200 m<sup>2</sup>.

Sie werden von dem eleganten Kamin begeistert sein, der dem Interieur das gewisse Etwas verleiht.

Das Haus ist gut gepflegt und in gutem Zustand. Genießen Sie einen Standard-Lebensraum, der zum Entspannen und Zusammensein einlädt.

Die drei geräumigen Schlafzimmer sowie die Wohnbereiche sind perfekt für eine Familie oder um Gäste zu beherbergen. Ein 20 m<sup>2</sup> großes Büro mit separatem Eingang vervollständigt diese Immobilie.

Verpassen Sie nicht den Weinkeller, ein unbestreitbarer Vorteil für Liebhaber guter Flaschen.

Sie profitieren außerdem von 10 Parkplätzen, einem seltenen und wertvollen Vorteil.

Dieses Haus befindet sich in dem charmanten Dorf Ballens und bietet Ihnen die Ruhe der Landschaft, während Sie gleichzeitig in der Nähe der Annehmlichkeiten bleiben.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

## FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 256 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 1200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	~ 256 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 1135 m <sup>3</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Wohnungen	2
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	3
Baujahr	2001
Renovierungsjahr	2012
Nebenkosten	CHF 370.-/Monat
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Energieetikette	D
Gebäudehülle	C
Gemeindesteuern	0.73 %
Parkplätze	Ja, obligatorisch

## ANBAU

- Eine Garage für zwei Fahrzeuge
- 8 Außenparkplätze
- Ein Garten von 1'043 m<sup>2</sup>
- Ein großes Gartenhäuschen

## DISTANZEN

Bahnhof	141 m
Öffentliche Verkehrsmittel	141 m
Kindergarten	2861 m
Primarschule	3293 m
Sekundarschule	10342 m
Geschäfte	3587 m
Flughafen	40653 m
Post	3600 m
Bank	3499 m
Krankenhaus	3892 m
Restaurants	127 m
Park / Grünfläche	347 m

## AUFTeilung

### Erdgeschoss

- Eine Eingangshalle
- Ein Gäste-WC
- Ein Abstellraum mit Zugang zur Garage
- Eine geschlossene, voll ausgestattete Küche
- Ein Wintergarten mit einem Grill
- Ein Wohnzimmer
- Eine Lounge - Bibliothek

### 1. Stock

- Eine Verteilungshalle
- Zwei geräumige Schlafzimmer
- Ein Badezimmer - Dusche
- Ein Schlafzimmer in Standardgröße
- Ein Badezimmer mit Badewanne - Dusche
- Ein Büro von 30 m<sup>2</sup> mit separatem Eingang

### Untergeschosse

- Ein verfügbares für Werkstatt oder Spielzimmer
- Ein zweiter Keller
- Technischer Raum mit Heizraum und Waschküche
- Ein Weinkeller
- Ein Abstellraum unter der Treppe
- Ein PC-Schutzraum



## GEMEINDE

- **Koordinaten:** 518'350 / 156'450
- **District :** Morges
- **Arrondissement électoral:** Morges
- **Anzahl Einwohner (31.12.2023):** 576
- **Beiname der Einwohner:** Ballensards
- **Steuersatz:** 73
- **Höhe:** 710 Meter
- **Gesamtfläche:** 838 ha
- **Waldfäche:** 466 ha (davon 380 ha Gemeindefläche)
- **Weiler:** Froideville
- **Verkehrsweg:** Transports MBC
- **Gendarmerie:** Aubonne
- **Präfektur:** Morges
- **Grundbuchamt:** Tolochenaz
- **Zivilstandsamt:** Morges
- **Pfarrei:** Pied du Jura

## UMGEBUNG

- Dorf
- Villenviertel
- Ländlich
- Berge
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Sportzentrum
- Wanderwege
- Radweg
- Krankenhaus / Klinik
- Arzt

## AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Loggia
- Begrünung
- Zaun
- Nebengebäude
- Hütte
- Abstellraum
- Parkplatz
- Garage
- Besucherparkplätze
- Gartencheminée
- Barbecue

## INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Einstellhallenplatz
- Besucherparkplätze
- Wohnküche
- Gäste-WC
- Vorratskammer
- Wintergarten
- Keller
- Weinkeller
- Fahrradraum
- Schutzraum
- Abstellraum
- Atelier
- Bastelraum
- Unmöbliert
- Einbauschrank
- Zugang zur Heizung
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Hell
- Mansarde
- Mit Charme

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Induktionsherd
- Backofen
- Mikrowelle
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner

## VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 1'790'000.-

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.

- Dusche
- Badewanne
- Telefon
- Kabelfernsehen
- W-Lan
- Internetanschluss
- Aussenbeleuchtung

#### **BODEN**

- Fliesen

#### **ZUSTAND**

- Gut

#### **AUSRICHTUNG**

- Süden

#### **BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

#### **AUSSICHT**

- Ländlich
- Berge
- Jura

#### **STIL**

- Klassisch

#### **VERSCHIEDENE**

- Nicht als Altlast eingeschrieben



Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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













