

# BELLEVUE



CHARMANTES ANWESEN AUF EINEM GROSSEN,  
BEWALDETEN UND LANDSCHAFTLICH GE

---

**CHF 2'650'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



6



3



~180 m<sup>2</sup>

n° ref. **044915**



**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



## LAGE UND BESCHREIBUNG

### CHARME UND CHARAKTER - MODERNER KOMFORT - SCHÖNES GRUNDSTÜCK FÜR RAUMLIEBHABER

Dieses schöne Anwesen mit 6 Zimmern wurde Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut. Jahrhunderts auf einem **großzügigen Grundstück von fast 4.090 m<sup>2</sup>** errichtet. Sie werden ein echtes Gefühl von **Raum** und **Privatheit** in einer grünen Umgebung verspüren.

Verteilt auf 3 oberirdische Ebenen und einen Vollkeller, hat das Haus in den letzten Jahren von **schönen, modernen Renovierungen** profitiert, wobei es sein Cachet für seine Außenfassaden insbesondere aus Holz behalten hat.

Auf einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> profitiert es von einer **Nutzfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>**. Das Haus bietet 3 Schlafzimmer en suite mit jeweils eigenem Duschbad und Stauraum, nicht zu vergessen mehrere Terrassen

auf Gartenebene und einen großen Balkon im 1. Stock.

Das komplett eingezäunte Grundstück bietet eine ideale Umgebung, um die schönen Tage mit der Familie und Freunden zu genießen, und ist gleichzeitig schön bepflanzt mit schattigen Plätzen während der Sommermonate.

Das Nebengebäude, das mit einem Entspannungsraum und Abstellräumen ausgestattet ist, ist ebenfalls eine schöne Bereicherung für den Garten. Eine große Überdachung, heute für Holz, sowie zahlreiche Außenparkplätze vervollständigen das Anwesen.

Das Haus befindet sich in der Seegemeinde Bellevue, **im Herzen des rechten Genfer Ufers**. Die Annehmlichkeiten der Gemeinde sind in der Nähe, ebenso wie der **neue Hauptsitz von Lombard Odier** sowie das schicke **La Réserve**.

## FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 180 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 4088 m <sup>2</sup>
Untergeschoßfläche	~ 71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	~ 250 m <sup>2</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	4
Baujahr	1922
Renovierungsjahr	2023
Heizungssystem	Ölheizung, Holzheizung, Pellets
Warmwasseraufbereitung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiator
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	4 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	4 inklusive

## ANBAU

- Ein schönes Gartenneubengebäude, das von einem Sommersalon und Nebenaufbewahrungsräumen profitiert
- Eine große Überdachung, die heute Holz beherbergt
- Viele Außenparkplätze

## DISTANZEN

Bahnhof	1000 m
Öffentliche Verkehrsmittel	290 m
Kindergarten	2500 m
Primarschule	1300 m
Sekundarschule	3300 m
Geschäfte	1000 m
Flughafen	3400 m
Post	1350 m
Bank	1250 m
Krankenhaus	2350 m
Restaurants	450 m

Park / Grünfläche

500 m

## AUFTeilung

### Erdgeschoss

- Eine Eingangshalle mit Gäste-WC und viel Stauraum
- Ein schönes Wohnzimmer mit Kaminofen, das auch als Kinosaal dient
- Ein zum Wohnzimmer hin offenes Esszimmer
- Eine schöne, voll ausgestattete Küche, die zum Wohnzimmer hin offen ist

### 1. Stock

- Eine große Mastersuite mit angrenzendem Ankleidezimmer und eigenem Badezimmer mit Badewanne und Dusche - **Zugang zum Balkon**
- Ein geräumiges Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbad - **Zugang zum Balkon**
- Ein eingerichteter Büroraum
- Ein separates WC

### Dachgeschoss

- Ein schönes Schlafzimmer mit eigenem Duschbad und Ankleidezimmer sowie ein kleiner Dachboden unter dem Dach
- Ein vielseitiger Raum, der je nach Wunsch mit maßgefertigtem Stauraum eingerichtet werden kann

### Untergeschosse

- Ein großer Keller mit viel Stauraum
- Eine geräumige Waschküche
- Ein Technikraum für den Heizraum



## AUSSENBEREICH

- Ein großes, vollständig umzäuntes Grundstück mit hübschen Bäumen und Schattenplätzen im Sommer
- Mehrere Terrassen, eine davon mit **Möglichkeit, eine schöne Veranda im Anschluss an das Wohnzimmer zu bauen**
- Ein gemütliches Gartenhaus

## UMGEBUNG

- Villenviertel
- Ländlich
- Park
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderkrippe
- Primarschule
- Sekundarschule
- Internationale Schulen
- Sportzentrum
- Freibad

## AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Gartensitzplatz
- Begrünung
- Zaun
- Nebengebäude
- Parkplatz

## INNENBEREICH

- Offene Küche
- Separate WC's
- Gäste-WC
- Ankleideraum

- Keller
- Abstellraum
- Atelier
- Heimkino
- Hobbyraum
- Bastelraum
- Einbauschrank
- Schwedenofen
- Doppelverglasung
- Hell
- Mit Charme

## AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Moderne Küche
- Dusche
- Badewanne
- Alarmvorrichtung
- Gegensprechanlage
- Elektrisches Tor
- Aussenbeleuchtung

## BODEN

- Fliesen
- Parkett

## AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten
- Westen

## BESONNUNG

- Optimal

## VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 2'650'000.-

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.



Schöne, voll ausgestattete und zum Wohnzimmer hin offene Küche



Die Mastersuite mit angrenzendem Ankleidezimmer und Zugang zum Balkon



Das Badezimmer der Mastersuite mit Badewanne und Dusche



Ein zweites Schlafzimmer en suite, mit Zugang zum Balkon



Das an die zweite Suite angrenzende Duschbad



Ein Teil des Dachbodens mit seinem großen Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und eigenem Duschbad



Das Duschbad en suite zum Schlafzimmer im Dachgeschoß



Nach Lust und Laune ausbaubarer Raum im Dachgeschoss



Nach Lust und Laune ausbaubarer Raum im Dachgeschoß



Großzügiger Garten mit vielen Terrassen und Grünflächen