

LAUSANNE



Charmantes Haus in Lausanne - Ein grünes
Schmuckkästchen im Herzen der

CHF 3'450'000.-

Parkplätze im Preis inbegriffen



8.5



5



360 m²

n° ref. **041476**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Avenue Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

Nicolas Constantin
+41 79 856 99 83
nicolas.constantin@swsir.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

Dieses Einfamilienhaus ist eine seltene Gelegenheit im Herzen von Lausanne. Es befindet sich in einer ruhigen und geschichtsträchtigen Wohngegend in unmittelbarer Nähe des Château de Vennes. Es bietet sowohl den Komfort einer grünen Umgebung als auch die Zweckmäßigkeit eines Stadtlebens in einer privilegierten und störungsfreien Umgebung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 360 m² zeichnet es sich durch seine großzügigen Volumen und seine ideale Aufteilung für eine Familie aus. Es bietet fünf komfortable Schlafzimmer sowie vier Badezimmer, die jedem seine Privatsphäre und einen echten Komfort im Alltag bieten.

Das Haus wird 2019 für rund CHF 400'000.- vollständig renoviert und profitierte von hochwertigen Arbeiten,

die insbesondere die Küche, die Fenster und die Bodenbeläge betrafen. Diese Renovierungen haben dem Ganzen eine zeitgenössische Ästhetik verliehen und gleichzeitig die Energieeffizienz der Immobilie gesteigert.

Die geräumigen und von natürlichem Licht durchfluteten Wohnräume öffnen sich fließend zu einer Terrasse und einem sonnigen Garten, die perfekt ausgerichtet sind, um die schönen Tage zu genießen. Das sorgfältig gepflegte Privatgrundstück ist ein wahres grünes Schmuckkästchen, sicher und ideal für Familien. Ein charmantes, beheiztes Gewächshaus, das an das Haus angrenzt, bietet zusätzlichen Raum, den Sie nach Ihren Wünschen einrichten können: Atelier, Büro, Spielzimmer oder Wintergarten.

Eine geräumige Garage sowie drei Außenparkplätze

vervollständigen diese Immobilie.

Darüber hinaus verfügt das Grundstück über ein großes Erweiterungspotenzial: Die geltenden Vorschriften erlauben eine Bruttogeschoßfläche von bis zu 780 m², was einer Baureserve von ca. 431 m² entspricht.

Das Haus ist derzeit seit über 40 Jahren vermietet und generiert jährliche Mieteinnahmen von CHF 70.000, was es auch zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit macht.

Eine seltene Gelegenheit für eine Familie, die sich in Lausanne in einer idyllischen, ruhigen Umgebung niederlassen möchte, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum und dem Château de Vennes entfernt.

FLÄCHEN

Wohnfläche	360 m ²
Grundstücksfläche	1558 m ²
Gesamtfläche Garten	1342 m ²
Untergeschossfläche	85 m ²
Nutzfläche	571 m ²
Gebäudevolumen	1376 m ³

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	8.5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Sanitäranlagen	4
Anzahl WC	5
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1963
Renovierungsjahr	2019
Heizungssystem	Gasheizung
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiator
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	1 inklusive
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	3 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	4 inklusive
Parkplätze	Ja, obligatorisch

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	154 m
Primarschule	858 m
Sekundarschule	356 m
Geschäfte	569 m
Restaurants	274 m

AUFTeilung

Erdgeschoss

Eingangshalle	
Garderobe	
WC für Besucher	
Schlafzimmer mit Duschbad en suite	
Offene, voll ausgestattete Küche mit zentraler Kochinsel und viel Stauraum mit Zugang zum Garten	

Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
Wunderschönes Wohnzimmer mit Kamin und altem Parkettboden mit Zugang zur Terrasse
Bibliothek oder Spielzimmer mit Kamin und Zugang zum Garten
Musikzimmer mit Stauraum und Zugang zum Garten

1. Stock

Wunderschöne Steintreppe
Verteilerflur mit Schränken
Schlafzimmer mit Schränken
Schlafzimmer mit Schränken
Duschraum mit Veluxfenster
Großes Schlafzimmer mit Badezimmer en suite
Elternschlafzimmer mit sichtbaren Holzbalken
großes Duschbad en suite

Untergeschosse

Atomarer Schutzraum
Weinkeller
Elektrische Schalttafel - neu
Waschküche
Technikraum mit Boiler von 2015
Spielzimmer - Fitnessraum mit Aufbewahrungsschränken
Kriechraum



LAGE

Eine seltene Lage in Lausanne!

Diese Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten und vertraulichsten Viertel von Lausanne und genießt einen außergewöhnlichen Lebensrahmen. Dieses Wohngebiet, das von Geschichte und Authentizität geprägt ist, besticht durch seine Ruhe und seine unberührte Atmosphäre und bietet gleichzeitig eine bemerkenswerte Zugänglichkeit.

Nur wenige Schritte von der U-Bahn-Haltestelle entfernt und in unmittelbarer Nähe der Autobahnausfahrt gelegen, sind die Wege ins Stadtzentrum und zu den Hauptverkehrsadern besonders leicht zu bewältigen. Trotz dieser hervorragenden Verkehrsanbindung bleibt der Ort perfekt vor Lärmbelästigung geschützt

und bietet eine seltene Oase der Ruhe im städtischen Umfeld.

Familien werden die Nähe zu hochwertigen Bildungseinrichtungen zu schätzen wissen, die zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Die Geschäfte des Viertels - Bäckereien, Supermärkte, Apotheken - sind ebenfalls in Reichweite, was einen reibungslosen und angenehmen Alltag erleichtert.

AUSSENBEREICH

Großer Garten mit wunderschönen Bäumen und sehr privat.

Große Terrasse aus Stein
Beheiztes Gewächshaus oder Orangerie sehr hell mit viel Charme.

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Gemüsegarten mit Wasserstelle im Freien

Einzelgarage mit Abstellraum

3 Außenparkplätze

www.switzerland-sothebysrealty.ch

UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Tramhaltestelle
- U-Bahn
- Autobahnanschluss
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Internationale Schulen

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Abstellraum
- Parkplatz
- Garage

INNENBEREICH

- Gäste-WC
- Keller
- Weinkeller
- Einbauschrank
- Klimaanlage
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Hell

- Mit Charme

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Induktionsherd
- Backofen
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Badewanne
- Alarmvorrichtung

BODEN

- Fliesen
- Parkett
- Antikes Parkett

AUSRICHTUNG

- Süden
- Westen

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 3'450'000.-

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.











Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch