

# FRIBOURG



Schönes Haus mit zwei unabhängigen  
Wohnungen vor den Toren Freiburgs

**CHF 1'490'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



7



5



~220 m<sup>2</sup>

n° ref. **041606\_D**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Boulevard de Pérolles 16, 1700 Fribourg

**Carole Clément**  
+41 79 781 41 36  
carole.clement@swsir.ch

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Dieses schöne moderne Zweifamilienhaus bietet Ihnen einen einzigartigen Lebensrahmen in einer ruhigen Wohngegend, nur wenige Schritte von allen Annehmlichkeiten entfernt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Ebenen verteilt, wird es Sie mit seinem Charakter und seiner Geräumigkeit begeistern.

Die meisten Räume sind angenehm hell und bieten einen schönen Blick auf die umliegende Landschaft.

Auf einem 972 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, wurde der Außenbereich mit zwei großen Terrassen und einem großen Garten sorgfältig gestaltet. Die Sonneneinstrahlung ist ideal und der Außenpool lädt Sie ein, ihn den ganzen Sommer über zu genießen.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnraum, der

durch ein Büro und ein Gäste-WC ergänzt wird. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Abstellraum und ein Badezimmer. Eine 2,5-Zimmer-Wohnung ergänzt die Hauptwohnung und besteht aus einem separaten Eingang mit Küche, einem Schlafzimmer und einem Duschbad. Ein Zugang zur Terrasse ist ebenfalls möglich.

Ein zusätzlicher Raum, der als Wellnessbereich oder Büro eingerichtet werden kann, ist ebenfalls von der Hauptterrasse aus zugänglich.

Eine Garage für zwei Autos mit elektrischem Tor sowie mehrere Außenparkplätze vervollständigen diese Immobilie.

Leben Sie nur wenige Schritte von der Stadt entfernt und genießen Sie gleichzeitig eine ruhige Gegend, die an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden ist.

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

Die zweisprachige Stadt Freiburg, die für ihre großen Schulen und Universitäten bekannt ist, bietet ihren Bewohnern dank ihrer zahlreichen modernen und sportlichen Infrastrukturen ein komfortables Lebensumfeld.

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	~ 220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 972 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 1131 m <sup>3</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Wohnungen	2
Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	2011
Heizungssystem	Luft-Wasser- Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Luft-Wasser- Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	2 inklusive
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	2 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	4 inklusive
Energieetikette	C
Gebäudehülle	C
Gemeindesteuern	80 %
Parkplätze	Ja, obligatorisch

**ANBAU**

- 2 unabhängige Terrassen
- Schöner Garten mit Bäumen und eingezäunt
- Boulebahn
- Swimmingpool
- Doppelgarage und Außenparkplätze

**DISTANZEN**

Bahnhof	2000 m
Öffentliche Verkehrsmittel	60 m
Autobahn	3400 m
Sekundarschule	1500 m
Post	1300 m
Bank	1400 m
Restaurants	250 m
Park / Grünfläche	200 m

**AUFTEILUNG****Gartengeschoss****Hauptwohnung**

- Eingangshalle
- Großer Wohnraum mit offener Küche
- Zugang zum Garten
- Büro
- Gäste-WC
- Zugang zum Technikraum
- Waschküche

**Wohnung 2.5-Zimmer-Wohnung**

- Küche
- Wohnraum
- Schlafzimmer
- Duschbad
- Zugang zur Terrasse

**Wellnessbereich oder Wintergarten**

17 m<sup>2</sup> nach Bedarf ausbaubar

**1. Stock**

- Verteilerhalle
- 3 Schlafzimmer
- Reduit





## KONSTRUKTION

Dieses Haus wurde 2011 mit hochwertigen Materialien gebaut und befindet sich in einem guten Pflegezustand.

Die Heizung wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt und über den Fußboden verteilt.

**UMGEBUNG**

- Dorf
- Villenviertel
- Park
- Ländlich
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Primarschule
- Sekundarschule
- Hochschule
- Wanderwege
- Radweg
- Museum
- Kino
- Veranstaltungsort
- Religiöse Bauten
- Krankenhaus / Klinik
- Arzt
- Pflegeheim

**AUSSENBEREICH**

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung

- Zaun
- Nebengebäude
- Abstellraum
- Garage
- Besucherparkplätze
- Schwimmbad
- Bocciabahn
- Gebaut auf ebenem Gelände

**INNENBEREICH**

- Ohne Lift
- Einstellhallenplatz
- Besucherparkplätze
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Abstellraum
- Doppelverglasung
- Hell
- Mansarde
- Mit Charme

**AUSSTATTUNG**

- Möblierte Küche
- Glaskeramik
- Backofen
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche
- Glasfaser

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 1'490'000.-****Verfügbarkeit**

Nach Vereinbarung

**Rechtsform**

En nom propre

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

## **BODEN**

- Fliesen
- Laminat

## **ZUSTAND**

- Gut

## **AUSRICHTUNG**

- Süden
- Westen

## **BESONNUNG**

- Optimal

## **AUSSICHT**

- Schöne Aussicht
- Ländlich
- Wald

## **STIL**

- Mediterran





Der Wohnraum



Die Küche / Hauptunterkunft





Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Der Dusch- und Baderaum





Das Wohnzimmer / 2.5 Zimmer



Die Boulebahn und der Garten





Die Eigenschaft



Die Eigenschaft





Die Eigenschaft



Die Eigenschaft





Die Eigenschaft