

# PAILLY



Schönes Ausbaupotenzial für diese  
freistehende Villa!

**CHF 1'175'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



4.5



2

n° ref. **041490DD**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Ruelle du Midi 2, 1040 Echallens

**Thibault Groux**  
+41 79 897 72 47  
thibault.groux@swsir.ch



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

In der charmanten Gemeinde Pailly gelegen und selten auf dem Markt, wird Sie diese komplett freistehende Villa durch ihre dominante Position, ihre Lage sowie ihr großes Gestaltungspotenzial verführen!

Die 1996 errichtete Villa besteht aus zwei Ebenen (Keller Erdgeschoss) und eine Platte wurde auf der Decke des Erdgeschosses vorgesehen, um die Schaffung einer dritten Ebene zu erleichtern und somit das aktuelle Volumen (816 m<sup>3</sup>) stark zu erhöhen.

Auf einem Grundstück von ca. 950 m<sup>2</sup> profitiert dieses Haus derzeit von einem ebenerdigen Wohnbereich. Die Villa verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine geschlossene Küche und ein majestätisches, helles Wohnzimmer. Das untere Erdgeschoss wurde von den derzeitigen Eigentümern umgebaut, um einen beheizten Bürobereich sowie ein Duschbad zu schaffen.

Eine besondere Sorgfalt wurde auf die Außenanlagen gelegt, mit einem wunderschönen Garten, der um das Anwesen herumführt und von dem man einen sehr schönen ländlichen Blick auf die Ebene und die umliegenden Berge genießt.

In der aktuellen Anordnung ist es sehr einfach, ein zusätzliches Schlafzimmer zu schaffen.

Sie möchten an einem Ort leben, an dem es sich gut leben lässt, ideal gelegen in der Nähe von Lausanne und Yverdon? Dieses Haus wird ideal für Ihre Familie sein. K. Flückiger 079 266 98 64

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

**FLÄCHEN**

Grundstücksfläche	~ 946 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	~ 225 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 816 m <sup>3</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Stockwerke	1
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Sanitäranlagen	2
Baujahr	1996
Renovierungsjahr	2022
Heizungssystem	Ölheizung, Solarheizung
Warmwasseraufbereitung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiator, Bodenheizung
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	2 inklusive
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	5 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	7 inklusive
Energieetikette	C
Gebäudehülle	D
Untergeschosse	1
Parkplätze	Ja, obligatorisch

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	115 m
Primarschule	152 m
Restaurants	316 m

**AUFTEILUNG****Erdgeschoss**

- Ein Wohnbereich (Wohnzimmer, Esszimmer)
- Eine Veranda (leicht in einen zusätzlichen Raum umwandelbar)
- Ein Badezimmer
- Eine geschlossene Küche
- 2 Schlafzimmer
- Außenraum

**Untergeschosse**

- Eine Doppelgarage
- Eine Verteilungshalle (Zugang Ebene)
- Technischer Raum
- Aufbewahrungsraum
- Büro
- Duschraum
- Keller / PC-Schutzraum





## KONSTRUKTION

- Fundament aus Fundamentplatte
- Wände aus Ziegelsteinen / Stahlbeton
- Gebäudehülle aus Perimeterdämmung, doppelt verglaste Fenster mit PVC-Rahmen
- Wärmeerzeugung durch Ölkessel, Verteilung Heizkörper und Böden

**UMGEBUNG**

- Dorf
- Ländlich
- Wohnquartier
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Primarschule

**AUSSENBEREICH**

- Garage

**INNENBEREICH**

- Keller
- Schutzraum
- Schwedenofen
- Doppelverglasung
- Hell

**BODEN**

- Fliesen
- Parkett

**ZUSTAND**

- Ausbesserungsbedürftig
- Erweiterung möglich

**AUSRICHTUNG**

- Süden

**BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt
- Morgensonne

- Abendsonne

**AUSSICHT**

- Schöne Aussicht
- Unverbaubar
- Felder
- Wald
- Berge
- Alpen

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 1'175'000.-****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.

























