

AIGLE



Geräumige freistehende Villa mit Pool

CHF 1'795'000.-

Parkplätze im Preis inbegriffen



10.5



7



~248 m²

n° ref.

5834348_045276



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rue du Théâtre 7 bis, 1820 Montreux

Charlie Gardien
+41 79 854 95 32
charlie.gardien@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LAGE UND BESCHREIBUNG

Entdecken Sie dieses geräumige Familienanwesen in einem besonders ruhigen Wohnviertel von Aigle, das von der Straße zurückversetzt ist und dank eines vollständig bewaldeten Grundstücks absolute Ruhe und bemerkenswerte Privatsphäre garantiert. Diese grüne und geschützte Umgebung mit einem wunderschönen, ideal ausgerichteten Pool bietet einen privilegierten Lebensort für Familien, die Komfort, Raum und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und zum Stadtzentrum suchen.

Der Eingang und besteht aus einem Flur, der direkt zu einem großen Wohn- und Esszimmer führt, das durch zwei große Fenster mit Kamin großzügig beleuchtet wird, die sich zu einer Terrasse und dem Garten mit einem großen, perfekt gepflegten und gesicherten Pool öffnen. Dieser Wohnbereich zeichnet sich durch seine komfortablen Volumen und seine warme Atmosphäre aus. Die Essküche, die eine Auffrischung

benötigt, verfügt ebenfalls über einen Zugang nach draußen, was sie besonders praktisch für die täglichen Mahlzeiten macht.

Im Erdgeschoss ist auch der ehemalige Arbeitsbereich des Eigentümers integriert, der komplett renoviert wurde und insgesamt ca. 70 m² umfasst. Dieser Bereich umfasst einen Hauptraum, ein Büro, ein Duschbad mit WC sowie drei weitere Schlafzimmer, die alle 2019 renoviert wurden. Da er früher als Arztpraxis genutzt wurde, bietet er heute ein bemerkenswertes Potenzial, sei es, um eine Renditewohnung dank der Möglichkeit, eine Küche zu installieren, zu schaffen, eine unabhängige Aktivität wie eine Praxis im medizinischen, juristischen oder treuhänderischen Bereich zu beherbergen oder einfach nur den für die Familie bestimmten Raum zu vergrößern.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Im Obergeschoss verteilt ein großer Flur vier besonders geräumige Schlafzimmer, von denen zwei mit maßgeschneiderten Einbauschränken ausgestattet sind. Zwei dieser Zimmer genießen einen herrlichen, freien Blick auf die Dents-du-Midi und die Dents de Morcles, wobei die Südlage ihnen eine privilegierte Helligkeit verleiht. Die Ebene umfasst außerdem zwei Badezimmer, ein separates WC sowie Stauräume unter dem Dach, die sorgfältig eingerichtet wurden, um den täglichen Komfort zu optimieren.

Die Nebengebäude bieten zusätzlichen Komfort mit einer Garagenbox sowie einer alten Garage, die in einen Entspannungsbereich mit einer Sauna, und einer Dusche umgewandelt wurde. Das Anwesen verfügt außerdem über zahlreiche Außenparkplätze, auf denen bequem bis zu sechs Fahrzeuge geparkt werden können. Im Untergeschoss des Nebengebäudes stehen ein großer Keller und ein PC-Schutzraum zur Verfügung.

Dank seiner flexiblen Konfiguration, seiner großzügigen Volumen, seiner geschützten Umgebung und der Möglichkeit, einen Teil der Immobilie für eine unabhängige Tätigkeit zu nutzen oder eine Mietrendite zu generieren, stellt dieses Haus eine seltene Gelegenheit auf dem Aigle-Markt dar. Es eignet sich sowohl für eine große Familie mit Platzbedarf als auch für Personen, die in einer ruhigen, komfortablen und ideal gelegenen Umgebung Wohnen und Arbeiten miteinander vereinbaren oder den ehemals beruflich genutzten Teil als Mietwohnung nutzen möchten, um die Kosten der Wohnung zu amortisieren.

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 248 m ²
Grundstücksfläche	~ 1328 m ²
Untergeschossfläche	~ 34 m ²
Nutzfläche	~ 320 m ²
Gebäudevolumen	~ 1453 m ³

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	10.5
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	3
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1980
Renovierungsjahr	2019
Heizungssystem	Gasheizung
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiator
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	6 inklusive
Anzahl Boxen	1 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	7 inklusive
Energieetikette	C
Gebäudehülle	D
Untergeschosse	1
Parkplätze	Ja, obligatorisch

ANBAU

- Garage Box
- Entspannungsraum mit Sauna und Dusche

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	158 m
Primarschule	492 m
Geschäfte	376 m
Restaurants	188 m

AUFTEILUNG**Gartengeschoss**

- Eingang
 - Wohn- und Esszimmer mit Kamin und Zugang zur Gartenterrasse
 - Küche mit Zugang zu Terrasse und Garten
 - separates WC
- Ehemaliger Gewerbeanteil bestehend aus:
- Eingang mit Zugang zu einem Raum
 - 3 Schlafzimmer
 - Büro
 - Duschraum mit einem WC

Dachgeschoss

- Einteilung
- 4 große Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Separates WC
- Galetas
- Technikraum

Untergeschosse

- Ein großer Keller
- Ein PC-Schutzraum



KONSTRUKTION

Traditionell von 1995 und qualitativ

BEMERKUNGEN

Magnificent geräumige freistehende Immobilie in sehr guter Lage

UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Villenviertel
- Park
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Busbahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Sportzentrum
- Golfplatz
- Tennis Zentrum
- Fussballplatz
- Kino
- Veranstaltungsort
- Arzt

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Nebengebäude
- Box

- Besucherparkplätze
- Schwimmbad
- Gebaut auf ebenem Gelände

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Wohnküche
- Gäste-WC
- Separate WC's
- Keller
- Schutzraum
- Sauna
- Unmöbliert
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Hell
- Natürliches Licht
- Traditionelle Massivbauweise

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Badewanne
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Sehr gut
- Ausbesserungsbedürftig

AUSRICHTUNG

- Süden

VERKAUFSANGABEN**Preis****CHF 1'795'000.-****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.

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht



















