

VILLARS-SUR-GLÂNE



Wunderschöne freistehende Villa mit 7.5
Zimmern in zeitgenössischem De

CHF 2'790'000.-

Parkplätze im Preis inbegriffen



7.5



6



~200 m²

n° ref. **045541**



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

EXKLUSIVES SWITZERLAND SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY

In einer halbstädtischen Umgebung, nur wenige Minuten von Freiburg und seinen Annehmlichkeiten entfernt, wird Sie diese freistehende Villa mit 7.5 Zimmern durch ihre Modernität und ihren Komfort verführen.

Mit erstklassigen Materialien realisiert, bietet diese Immobilie eine hochwertige Verarbeitung. Es ist perfekt gepflegt und bedarf keiner weiteren Arbeiten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² und auf einem Grundstück von 1.060 m² errichtet, genießt es geräumige und helle Zimmer. Der Hauptraum besteht aus einem Wohnzimmer mit Kamin, einem Esszimmer und einer wunderschönen Küche mit zentraler Insel, die perfekt ausgestattet ist und über einen

Abstellraum verfügt. Sie ist komplett verglast und bietet Zugang zur Terrasse, zum Pool und zum schönen Garten mit Bäumen.

Auf der gleichen Ebene befinden sich auch 4 Schlafzimmer, Abstellchränke und zwei Badezimmer (1x Dusche und 1x Badewanne). Eine zweite Terrasse im Osten ist ebenfalls von den Kinderzimmern aus zugänglich, während eine dritte Terrasse im Westen das Elternschlafzimmer vervollständigt.

Im Obergeschoss steht Ihnen eine schöne 26 m² große Mezzanine mit einem Schwedenofen und einem herrlichen Blick auf die Voralpen zur Verfügung.

Im Untergeschoss bieten Ihnen ein großer Keller, ein Abstellraum unter der Treppe und der Technikraum ausreichend Platz für die Aufbewahrung Ihrer Sachen. In den verschiedenen Räumen der Villa wurden

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

außerdem zahlreiche Wandschränke eingebaut.

Die ausgewählten hochwertigen Materialien, die sorgfältige und prestigeträchtige Verarbeitung sowie die hochwertige Ausstattung sorgen für einen außergewöhnlichen Lebensraum, der auch die anspruchsvollsten Gäste zufriedenstellen wird.

Ideal gelegen, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum von Freiburg und der Anschlussstelle A12 entfernt, die in weniger als zwei Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Die Gemeinde Villars-sur-Glâne befindet sich 4,6 km von Freiburg entfernt und liegt in der Nähe aller Annehmlichkeiten. Sie verfügt über zahlreiche Vorteile, darunter eine Post, Geschäfte, Schulen, Restaurants, Waldwege und zahlreiche kulturelle und sportliche Aktivitäten.

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 200 m ²
Grundstücksfläche	~ 1060 m ²
Gebäudevolumen	~ 1086 m ³

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	7.5
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl Terrassen	3
Baujahr	2014
Heizungssystem	Wasser-Wasser- Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Wasser-Wasser- Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	2 inklusive
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	2 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	4 inklusive
Bauzone	ZRFD
Untergeschosse	1
Gemeindesteuern	63.9 %
Parkplätze	Ja, obligatorisch

ANBAU

- 1 unabhängiges, beheiztes und isoliertes Schlafzimmer
 - 2 Parkplätze in der Garage
 - 2 Außenparkplätze
 - Gartenpavillon mit Sauna, Dusche und WC
 - Beheizter Pool 9m x 3.5m mit Gegenstromanlage
 - Automatische Bewässerung
- >

DISTANZEN

Bahnhof	250 m
Öffentliche Verkehrsmittel	220 m
Autobahn	2000 m
Kindergarten	500 m
Primarschule	500 m
Sekundarschule	3400 m

Geschäfte	490 m
Post	1600 m
Bank	1100 m
Krankenhaus	2200 m
Restaurants	370 m

AUFTEILUNG

Erdgeschoss

- Verteilerhalle
- Küche mit zentraler Insel und Economat offen zum Esszimmer
- Voll verglastes Wohnzimmer mit Kamin
- 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer (1x Dusche und 1x Badewanne)
- Zugang zu verschiedenen Terrassen und Garten

1. Stock

- Große 26 m² Mezzanine mit Schwedenofen

Untergeschosse

- Flur mit Abstellräumen
- Großer Keller
- Reduit unter der Treppe
- Technik- und Waschraum



KONSTRUKTION

Dieses 2014 erbaute Objekt wurde sorgfältig gepflegt und bedarf keiner Renovierung.

Die ausgewählten Farben und Materialien sind schlicht und modern, um perfekt mit Ihren Möbeln zu harmonisieren.

Die dreifach verglasten Fenster ermöglichen eine perfekte Schall- und Wärmedämmung.

Für den Komfort seiner zukünftigen Bewohner wurden die Jalousien im gesamten Haus motorisiert. Es ist außerdem vollständig domotisiert und mit einem Alarmsystem mit Kamera ausgestattet.

Die Heizung, die über den Boden verteilt wird, wird von einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonde erzeugt. Außerdem wurden photovoltaische Solarpaneele installiert.

AUSSENBEREICH

- Automatische Bewässerung für Rasen, Gemüsegarten und Bäume
- Pool wird durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe beheizt
- Reinigungsroboter für den Pool
- Poolüberdachung (nicht motorisiert)

UMGEBUNG

- Dorf
- Villenviertel
- Ländlich
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Kinderkrippe
- Primarschule
- Sekundarschule
- Hochschule
- Sportzentrum
- Wanderwege
- Krankenhaus / Klinik
- Arzt

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Mit Gartenhaus
- Abstellraum
- Garage
- Sauna
- Schwimmbad

- Mähroboter

INNENBEREICH

- Einstellhallenplatz
- Offene Küche
- Ankleideraum
- Vorratskammer
- Keller
- Abstellraum
- Sauna
- Schwimmbad
- Einbauschränk
- Wasserenthärter
- Cheminée
- Schwedenofen
- Dreifachverglasung
- Hell

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Kochinsel
- Glaskeramik
- Induktionsherd
- Backofen
- Steamer
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche
- Photovoltaik-Paneel
- Glasfaser

VERKAUFSANGABEN**Preis****CHF 2'790'000.-****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.

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

- Elektrische Rollläden
- Alarmvorrichtung
- Kamera
- Elektrisches Garagentor
- Gebäudeautomation

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Sehr gut

AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten
- Westen

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Berge

STIL

- Modern



Küche mit Economat



Wohnraum mit Kamin



Elternschlafzimmer mit Zugang zu einer Terrasse



Zimmer 1



Zimmer 2



Büro



Vertriebshalle



Duschraum



Badezimmer



Mezzanin mit Ofen



Hütte mit Sauna und Dusche



Die Eigenschaft



Das Anwesen und sein Pool



Die Eigenschaft