

# CUDREFIN



Schönes Einfamilienhaus mit 5.5 Zimmern in  
der Nähe des Neuenburgersee

---

**CHF 1'090'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



5.5



4



~137 m<sup>2</sup>

n° ref. **044353**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Grand-Rue 19, 1470 Estavayer-le-Lac

**Mathieu Arm**

+41 79 362 18 42

mathieu.arm@swsir.ch



## LAGE UND BESCHREIBUNG

### EIN EXKLUSIVES SWITZERLAND SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY!

Dieses Einfamilienhaus genießt eine außergewöhnliche Lage im Zentrum des charmanten Dorfes Cudrefin, nur wenige Schritte von den Ufern des Neuenburgersees entfernt. Auf einem schönen, grünen und intimen Grundstück gelegen, bietet es einen seltenen Lebensrahmen, der Ruhe, Natur und die unmittelbare Nähe zu den Annehmlichkeiten miteinander verbindet.

Im Erdgeschoss verfügt das Haus über einen einladenden Eingangsbereich, der mit Wandschränken und einem separaten WC ausgestattet ist. Der Wohnbereich geht in einen komplett offenen Raum über, der eine moderne und gut ausgestattete Küche mit einer zentralen Kochinsel, ein freundliches Esszimmer und ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zu zwei schönen Außenterrassen umfasst.

Der erste Stock umfasst ein Duschbad sowie drei schöne Schlafzimmer, die jeweils großzügige Räume bieten.

Im Dachgeschoss verfügt das Haus über eine wunderschöne Mastersuite mit einem großen Schlafzimmer, einem Ankleidezimmer und einem wunderschönen gemischten Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne.

Das Untergeschoss ist vollständig ausgehoben und umfasst einen Technikraum, der auch als Waschküche dient, einen Keller sowie einen großen verfügbaren Raum von etwa 25 m<sup>2</sup>, der als Spielzimmer, Büro oder Stauraum genutzt werden kann.

Cudrefin ist eine angenehme und familienfreundliche Gemeinde, die über lokale Geschäfte, Restaurants



und öffentliche Verkehrsmittel verfügt. Ihr Yachthafen, die angelegten Strände und die Seepromenaden machen sie zu einem besonders begehrten Ort für Naturliebhaber und Aktivitäten im Freien.

## FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 137 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 522 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	~ 45 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 719 m <sup>3</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	3
Baujahr	2014
Renovierungsjahr	2014
Heizungssystem	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Erlaubt
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	2 inklusive
Gemeindesteuern	59 %
Immobiliensteuer	1.5‰ des Einheitswertes
Parkplätze	Ja, obligatorisch

## ANBAU

- 2 Außenparkplätze
- Gartenhaus

## DISTANZEN

Bahnhof	5798 m
Öffentliche Verkehrsmittel	218 m
Primarschule	3245 m
Sekundarschule	8806 m
Geschäfte	609 m
Post	634 m
Bank	5936 m
Krankenhaus	4871 m
Restaurants	223 m

## AUFTeilung

### Erdgeschoss

- Eingangshalle
- Besucher-WC
- Küche mit zentraler Insel
- Esszimmer
- Wohnzimmer

### 1. Stock

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

### Dachgeschoss

- Elternsuite mit Ankleidezimmer und gemischemtem Badezimmer

### Untergeschosse

- Kellerraum
- Verfügbar
- Technikraum / Waschküche



## KONSTRUKTION

Dieses 2014 erbaute Haus vereint modernen Komfort und Energieeffizienz. Sein Heizsystem mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Wärmeabgabe über den Boden sorgt das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen und hält gleichzeitig die Energiekosten unter Kontrolle. Thermische Sonnenkollektoren vervollständigen die Anlage und tragen zur Warmwasseraufbereitung bei.

Das sorgfältig gepflegte Interieur präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand und bedarf keiner größeren Renovierung. Eine leichte Auffrischung würde es jedoch vollends auf den neuesten Stand bringen. Im Außenbereich würden einige leichte Wartungsarbeiten, wie das Reinigen oder Neuanstrichen der Dachvorsprünge, sowie ein punktueller Eingriff an einer Fassade dem Haus zu neuem Glanz verhelfen und seine Ästhetik über die Zeit erhalten.

Das Haus ist in einem sehr guten Zustand

## AUSSENBEREICH

- 2 Terrassen
- Garten mit Rasen und Bäumen

## UMGEBUNG

- Dorf
- Villenviertel
- Ländlich
- See
- Hafen
- Jachthafen
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Post
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Tennis Zentrum
- Wanderwege
- Radweg
- Fussballplatz

## AUSSENBEREICH

- Exklusive Gartennutzung
- Garten
- Begrünung
- Mit Gartenhaus
- Parkplatz
- Besucherparkplätze
- Gebaut auf ebenem Gelände

## INNENBEREICH

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Keller

- Bastelraum
- Einbauschrank
- Zugang zur Heizung
- Dreifachverglasung
- Hell
- Lichtdurchflutet
- Natürliches Licht
- Mansarde
- Mit Charme

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Induktionsherd
- Backofen
- Steamer
- Wärmeschublade
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Badewanne
- Dusche
- Thermische Sonnenkollektoranlage
- Internetanschluss

## BODEN

- Fliesen
- Parkett
- Laminat

## ZUSTAND

- Ausbesserungsbedürftig

## VERKAUFSANGABEN

Preis

**CHF 1'090'000.-**

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.

## AUSRICHTUNG

- Süden
- Westen

## BESONNUNG

- Günstig
- Ganzer Tag besonnt

## AUSSICHT

- Ländlich
- Garten
- Wald



Aufenthalt



Aufenthalt



Terrasse



Terrasse



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Elterliche Suite



Gemischter Waschraum



Gemischter Waschraum

