

EPALINGES



Am Rande des Golf de Lausanne -
Bedeutende Baureserve

CHF 5'100'000.-



5



3



306 m²

n° ref. **045192**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Avenue Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

François Sanchez
+41 79 533 92 29
francois.sanchez@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LAGE UND BESCHREIBUNG

Wir freuen uns, Ihnen exklusiv diese schöne freistehende Villa am Rande des prestigeträchtigen Golfplatzes von Lausanne zu präsentieren.

Dieses 1995 auf einem außergewöhnlichen Grundstück von 4.000 m² erbaute und zum Verkauf stehende seltene Anwesen verkörpert perfekt die Kunst, in einem raffinierten, ruhigen und diskreten Rahmen zu leben.

Großzügiger und heller Lebensraum

Im Erdgeschoss befinden sich ein unabhängiges Studio, eine geschlossene, voll ausgestattete Küche sowie ein geräumiges Esszimmer, das sich zu einem großen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer hin öffnet. Zwei Panoramaterrassen bieten einen atemberaubenden Blick auf das Anwesen und die üppige Vegetation - perfekt, um entspannte Momente in absoluter Privatsphäre zu genießen.

Intimität und Komfort im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich zwei geräumige und komfortable Suiten, eine davon mit Badezimmer und eigenem Ankleidezimmer.

Ein zusätzliches großes Badezimmer mit Dusche, Sauna, Badewanne und WC vervollständigt diesen Bereich.

Hier befinden sich auch der Technikraum, die Waschküche und ein Atomschutzraum, der für Sicherheit und Praktikabilität bürgt.

Parkplätze und mögliche Erweiterungen

Den zukünftigen Eigentümern stehen eine geschlossene Garage für mehrere Fahrzeuge sowie 4 bis 5 Außenparkplätze zur Verfügung.

Diese Immobilie befindet sich in der Villenzone 1 mit einem CUS von 0,125 und bietet die Möglichkeit, eine zusätzliche Etage hinzuzufügen, ganz nach Ihren

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Wünschen und Bedürfnissen.

Ein einzigartiges Lebensumfeld

Diese Villa zeichnet sich durch ihre privilegierte Lage inmitten einer grünen Umgebung aus, die Ruhe, Diskretion und Raffinesse bietet und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe von Lausanne liegt. Dies ist eine seltene Gelegenheit, Eigentümer eines außergewöhnlichen Ortes mit einer friedlichen und üppigen Atmosphäre zu werden.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Anwesen, ein wahres Juwel am Golfplatz, zu zeigen.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

FLÄCHEN

Wohnfläche	306 m ²
Grundstücksfläche	3997 m ²
Gesamtfläche Garten	3733 m ²
Untergeschossfläche	62 m ²
Nettogeschossfläche	306 m ²
Nutzfläche	368 m ²
Gesamtfläche	368 m ²
Gebäudevolumen	1441 m ³
Deckenhöhe	3.2 m

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Stockwerke	1
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	2
Anzahl Terrassen	2
Bruttowohnfläche	306 m ²
Baujahr	1995
Renovierungsjahr	2024
Ausnützungsziffer	0.13
Heizungssystem	Ölheizung
Warmwasseraufbereitung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Bauzone	Très faible densité, zone villa 1
Energieetikette	D
Gebäudehülle	D
Höhenlage m ü. M.	800 m
Untergeschosse	1

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	940 m
Primarschule	1728 m
Geschäfte	1651 m
Restaurants	861 m

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LAGE

Diese Immobilie befindet sich direkt am Rande des prestigeträchtigen Golf de Lausanne und profitiert von einer besonders gefragten Wohnlage.

In einer grünen und perfekt erhaltenen Umgebung gelegen, genießt es absolute Ruhe, Diskretion und eine außergewöhnliche natürliche Umgebung, während es sich nur wenige Minuten vom Zentrum von Lausanne und seinen Annehmlichkeiten entfernt befindet.

Diese Adresse verbindet harmonisch **Lebensqualität, städtische Nähe und exklusive Umgebung**, vor den Toren der Stadt.

>

GEMEINDE

Als sehr gefragte Wohngemeinde vor den Toren Lausannes besticht Épalinges durch seine grüne

Umgebung, seine Ruhe und seine Lebensqualität.

Die Gemeinde zählt rund **10'000 Einwohner** und verfügt dank der Metro M2 und den öffentlichen Verkehrsmitteln von Lausanne über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Die Gemeinde bietet **qualitativ hochwertige Schulen**, zahlreiche Nahversorgungsdienste, Geschäfte sowie ein vielfältiges Angebot an Restaurants und öffentlichen Einrichtungen. Ihr Vereins- und Sportwesen ist besonders dynamisch, mit verschiedenen Sportanlagen, Freizeitzentren und der unmittelbaren Nähe zum Golf de Lausanne.

Mit einem **attraktiven kommunalen Steuersatz (ca. 64,5 %)** verbindet Épalinges harmonisch maßvolle Steuern, umfassende Infrastrukturen und eine privilegierte natürliche Umgebung - ein idealer Lebensort für Familien und Berufstätige, die Ruhe und urbane Nähe suchen.

Die Gemeinde Épalinges ist eine der ältesten
Gemeinden der Welt

VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 5'100'000.-

Verfügbarkeit

ab sofort

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















