

# FRIBOURG



Zu verkaufen: Einfamilienhaus

## Preis auf Anfrage



8



5



~280 m<sup>2</sup>

n° ref. **035204D2**



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

**Mathieu Arm**  
+41 79 362 18 42  
mathieu.arm@swsir.ch



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

In einem ruhigen Wohnviertel in einer Sackgasse gelegen, ist diese Immobilie auf einem Grundstück von mehr als 2'000 m<sup>2</sup> errichtet und hat insgesamt eine Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup>, die auf drei Ebenen verteilt ist.

Da sie ihren einzigartigen Charakter behalten hat, ist der Wohnbereich komfortabel und mit dem Essbereich verbunden, das Ganze mit einer grosszügigen Fläche von 65 m<sup>2</sup>. Die Küche ist geschlossen und voll bewohnbar, ausgestattet mit durchdachten und funktionalen Materialien. Alle diese Räume haben direkten Zugang zum Außenbereich.

Es verfügt über 5 Schlafzimmer, eines davon im Erdgeschoss, die von geräumigen Volumina und einer schönen Helligkeit profitieren.

Das vollständig ausgegrabene Untergeschoss besteht

aus einem Keller, einer Waschküche, einem großen beheizten Verfügbaren, einem PC-Schutzraum sowie einem Technikraum und einem Werkstattbereich. Darüber hinaus bietet es zahlreiche Ausbaumöglichkeiten (Sport-/Kinoraum, Weinkeller, etc.).

Die Außenanlagen wurden wunderschön gestaltet und ermöglichen es den Eigentümern, die optimale Sonneneinstrahlung und einen völlig freien Blick auf die Umgebung zu genießen.

Eine Garage sowie Kellerräume dienen ebenfalls als überdachte Terrasse auf der oberen Ebene. Dieser Bereich könnte leicht in einen Wohnbereich umgewandelt werden, um eine völlig unabhängige Wohnung zu schaffen.

Mehrere Außenparkplätze vervollständigen diese Immobilie.

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

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	~ 280 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 2048 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 1697 m <sup>3</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	3
Baujahr	1973
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Gemeindesteuern	80 %
Parkplätze	Ja, obligatorisch

**ANBAU**

- Garage für zwei Fahrzeuge

**DISTANZEN**

Bahnhof	1445 m
Öffentliche Verkehrsmittel	420 m
Primarschule	781 m
Sekundarschule	802 m
Geschäfte	1092 m
Krankenhaus	1140 m

**AUFTEILUNG****Erdgeschoss**

- Eingangshalle
- Wohnküche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Besucher-WC
- Schlafzimmer/Büro

**1. Stock**

- 3 Schlafzimmer
- Separates WC
- Duschraum

- Elternschlafzimmer mit eigenem Duschraum

**Dachgeschoss**

- Galetas

**Untergeschosse**

- PC-Schrank
- Weinkeller
- Verfügbar beheizt
- Waschküche mit Dusche ausgestattet
- Technikraum



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## KONSTRUKTION

Dieses 1973 nach den damaligen Qualitätsstandards errichtete Haus wurde mit Sorgfalt und Nachhaltigkeit gebaut. Sein Stahlbetonskelett, seine doppelten Wände und die Verwendung edler Materialien wie dem Molière-Stein zeugen von solidem Know-how und einer Architektur, die so konzipiert ist, dass sie Generationen überdauert.

Heute benötigt das Anwesen, obwohl es seine Authentizität bewahrt hat, eine vollständige Renovierung, um den heutigen Erwartungen in Bezug auf Komfort und Ästhetik zu entsprechen. Die Verkleidungen, die Innenausstattung und einige technische Elemente sind original und bieten somit eine ideale Leinwand für Umbauliebhaber oder Renovierungsbegeisterte. Das Heizsystem wird von einer Wärmepumpe betrieben, die über Radiatoren verteilt wird. Eine Aktualisierung der Installationen wird jedoch die Energieleistung und den thermischen Komfort der Immobilie optimieren.

Eine Immobilie mit großem Potenzial, ideal für diejenigen, die einem Haus voller Charme und Charakter in einer außergewöhnlichen Umgebung neues Leben einhauchen möchten.

## AUSSENBEREICH

- Außenparkplätze
- Garten mit Bäumen und eingezäunt

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



**UMGEBUNG**

- Villenviertel
- Ländlich
- Berge
- See
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Kantonsschule/Gymnasium
- Hochschule
- Internationale Schulen
- Freibad
- Sportzentrum
- Tennis Zentrum
- Hallenbad
- Wanderwege
- Radweg
- Museum
- Kino
- Veranstaltungsort
- Religiöse Bauten

- Krankenhaus / Klinik
- Arzt
- Pflegeheim

**AUSSENBEREICH**

- Terrasse(n)
- Garten
- Exklusive Gartennutzung
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Zaun
- Nebengebäude
- Abstellraum
- Parkplatz
- Besucherparkplätze
- Gebaut auf ebenem Gelände

**INNENBEREICH**

- Wohnküche
- Gäste-WC
- Keller
- Weinkeller
- Estrich
- Schutzraum
- Abstellraum
- Atelier
- Einbauschränk
- Zugang zur Heizung
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Hell
- Lichtdurchflutet
- Mansarde
- Mit Charme

**VERKAUFSANGABEN****Preis****Verfügbarkeit****Rechtsform****Preis auf Anfrage**

Nach Vereinbarung

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.

- Berge

**AUSSTATTUNG**

- Moderne Küche
- Glaskeramik
- Backofen
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Dusche
- Badewanne
- Telefon
- Internetanschluss
- Alarmvorrichtung
- Aussenbeleuchtung

**BODEN**

- Fliesen
- Parkett

**ZUSTAND**

- Zu transformieren
- Sanierungsbedürftig
- Ausbesserungsbedürftig
- Abnahme im Ist-Zustand

**AUSRICHTUNG**

- Süden
- Westen

**BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

**AUSSICHT**

- Freie Aussicht
- Panoramasicht
- Ohne Visavis
- Ländlich
- See
- Garten
- Wald























