

MONTBRELLOZ



Ungeteilte Villa mit 4.5 Zimmern nach Plan

CHF 1'060'000.-

Parkplätze im Preis inbegriffen



4.5



3



~122.5 m²

n° ref. **045515LR**



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

EIN EXKLUSIVES SWITZERLAND SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY!

Ideal gelegen in Montbrelloz, in der Gemeinde Estavayer, profitiert diese neue Villa, die nach Plan verkauft wird, von einer privilegierten Lage, sowohl in der Nähe der Stadt als auch aller ihrer Annehmlichkeiten. Auf einem angenehmen, privaten und grünen Grundstück gelegen, bietet sie ein friedliches, modernes und auf Komfort ausgerichtetes Lebensumfeld.

Im Erdgeschoss gelangt man über eine mit Wandschränken und einem Gäste-WC ausgestattete Halle in den Eingangsbereich. Die Küche mit Essbereich profitiert von einem angrenzenden Economat und öffnet sich zu einem hellen Wohnzimmer mit großen Glasfenstern, die einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten bieten.

Ein Technikraum/Waschküche und ein Abstellraum vervollständigen diese Ebene.

Im Obergeschoss besteht der Schlafbereich aus zwei Schlafzimmern, einer Master-Suite mit Ankleide und Duschbad sowie einem Badezimmer. Der zentrale Bereich dient als offenes Büro und sorgt für eine funktionale Zirkulation zwischen den Räumen.

Außen sieht das Projekt eine Terrasse sowie einen privaten Garten vor, die eine angenehme Verlängerung der Wohnräume bieten. Parkplätze sowie ein Fahrradabstellraum sind ebenfalls vorgesehen. Die schlichte und zeitgenössische Architektur fügt sich harmonisch in das Grundstück und die Umgebung ein.

Montbrelloz gehört zur Gemeinde Estavayer, die mit ihren Geschäften, öffentlichen Verkehrsmitteln,

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Seezugang, schulischen Infrastrukturen sowie sämtlichen Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Gesundheitssystem ein umfassendes Lebensumfeld bietet.

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 122.5 m ²
Gewichtete Fläche	~ 129.9 m ²
Grundstücksfläche	~ 454 m ²
Gesamtfläche Garten	~ 174.6 m ²
Terrassenfläche	~ 14.7 m ²

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Sanitäranlagen	3
Baujahr	2026
Heizungssystem	Luft-Wasser- Wärmepumpe, Solarheizung
Warmwasseraufbereitung	Luft-Wasser- Wärmepumpe, Solarheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Erlaubt
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	2 inklusive
Gemeindesteuern	84 %
Immobiliensteuer	2% des Einheitswertes
Parkplätze	Ja, obligatorisch

ANBAU

- 2 Außenparkplätze
- Fahrradabdeckungen
- Reduziert

DISTANZEN

Bahnhof	3304 m
Öffentliche Verkehrsmittel	35 m
Primarschule	432 m
Sekundarschule	2416 m
Geschäfte	2546 m
Post	2862 m
Bank	2554 m
Krankenhaus	2910 m
Restaurants	2097 m

AUFTEILUNG**Gartengeschoss**

- Eingangshalle
- Besucher-WC
- Küche mit Insel
- Economat
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Technikraum/Waschküche

1. Stock

- 2 Schlafzimmer
- Offener Bürobereich
- Badezimmer
- Elternsuite mit Ankleidezimmer und Duschbad



KONSTRUKTION

Eine detaillierte technische Beschreibung begleitet den Bau und garantiert eine seriöse, nachhaltige und perfekt beherrschte Ausführung.

Die Villa wird aus isoliertem Backsteinmauerwerk errichtet, mit gepflegtem Innenausbau wie Verputz und weißem Anstrich.

Die Fußbodenheizung wird von einer Wärmepumpe mit geothermischem System gespeist und durch Photovoltaikmodule ergänzt, die eine nachhaltige Energieproduktion gewährleisten.

Die Böden werden mit Fliesen und Parkett nach festgelegten Entscheidungen verkleidet, während die PVC-Fenster mit Dreifachverglasung eine verstärkte Isolierung und einen optimalen Wärmekomfort bieten.

AUSSENBEREICH

- Terrasse
- Grasbewachsener Garten

UMGEBUNG

- Dorf
- Villenviertel
- Ländlich
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sportzentrum
- Golfplatz
- Tennis Zentrum
- Hallenbad
- Wanderwege
- Radweg
- Fussballplatz
- Eislaufbahn
- Museum
- Veranstaltungsort
- Religiöse Bauten
- Krankenhaus / Klinik
- Pflegeheim
- Arzt

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten im Stockwerkeigentum
- Exklusive Gartennutzung
- Garten
- Parkplatz
- Gebaut auf ebenem Gelände

INNENBEREICH

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Vorratskammer
- Abstellraum
- Einbauschränk
- Zugang zur Heizung
- Dreifachverglasung
- Hell

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Induktionsherd
- Backofen
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Badewanne
- Dusche
- Photovoltaik-Paneele
- Internetanschluss

BODEN

- Nach Wahl

AUSRICHTUNG

- Süden
- Westen

VERKAUFSANGABEN**Preis****CHF 1'060'000.-****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.

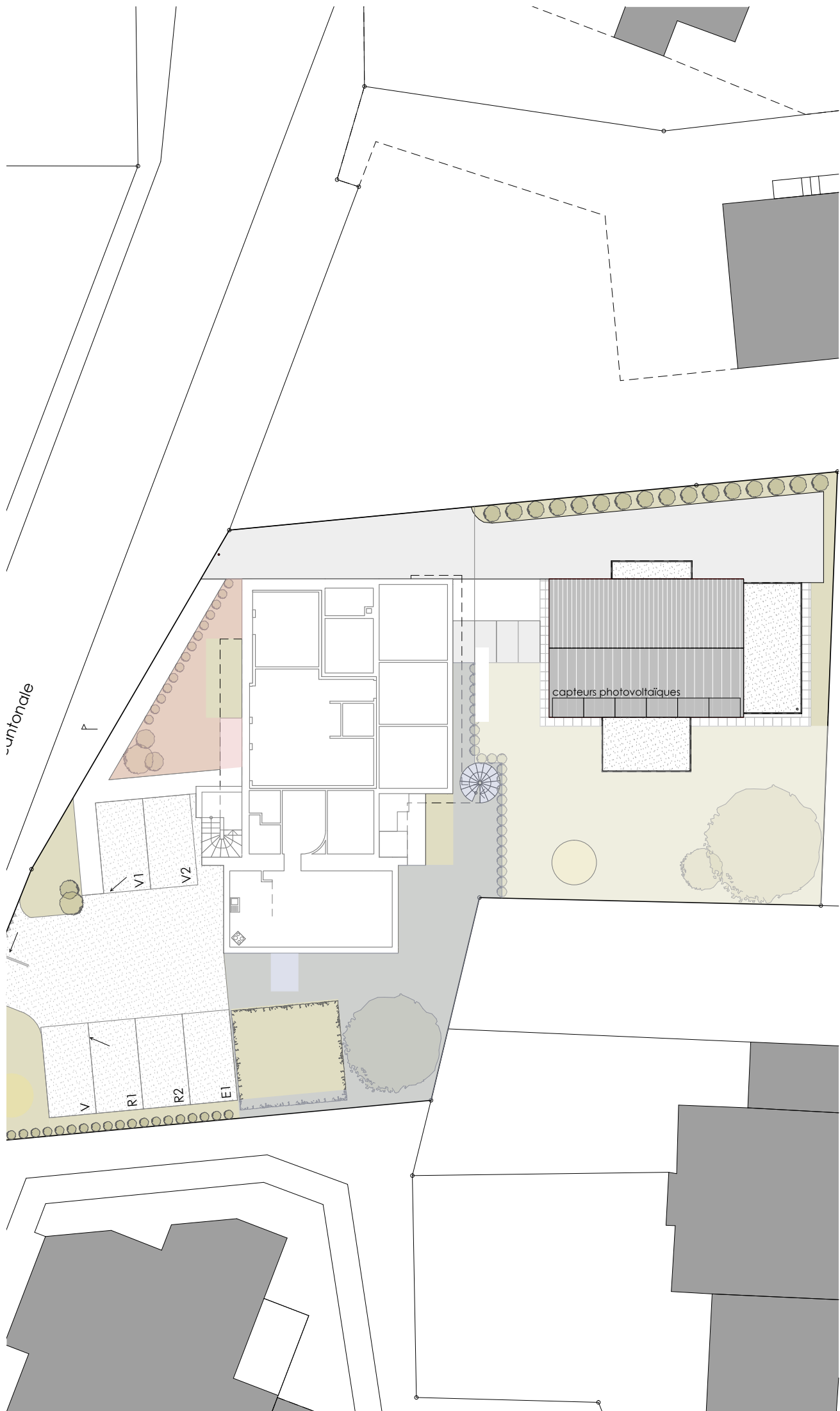
BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

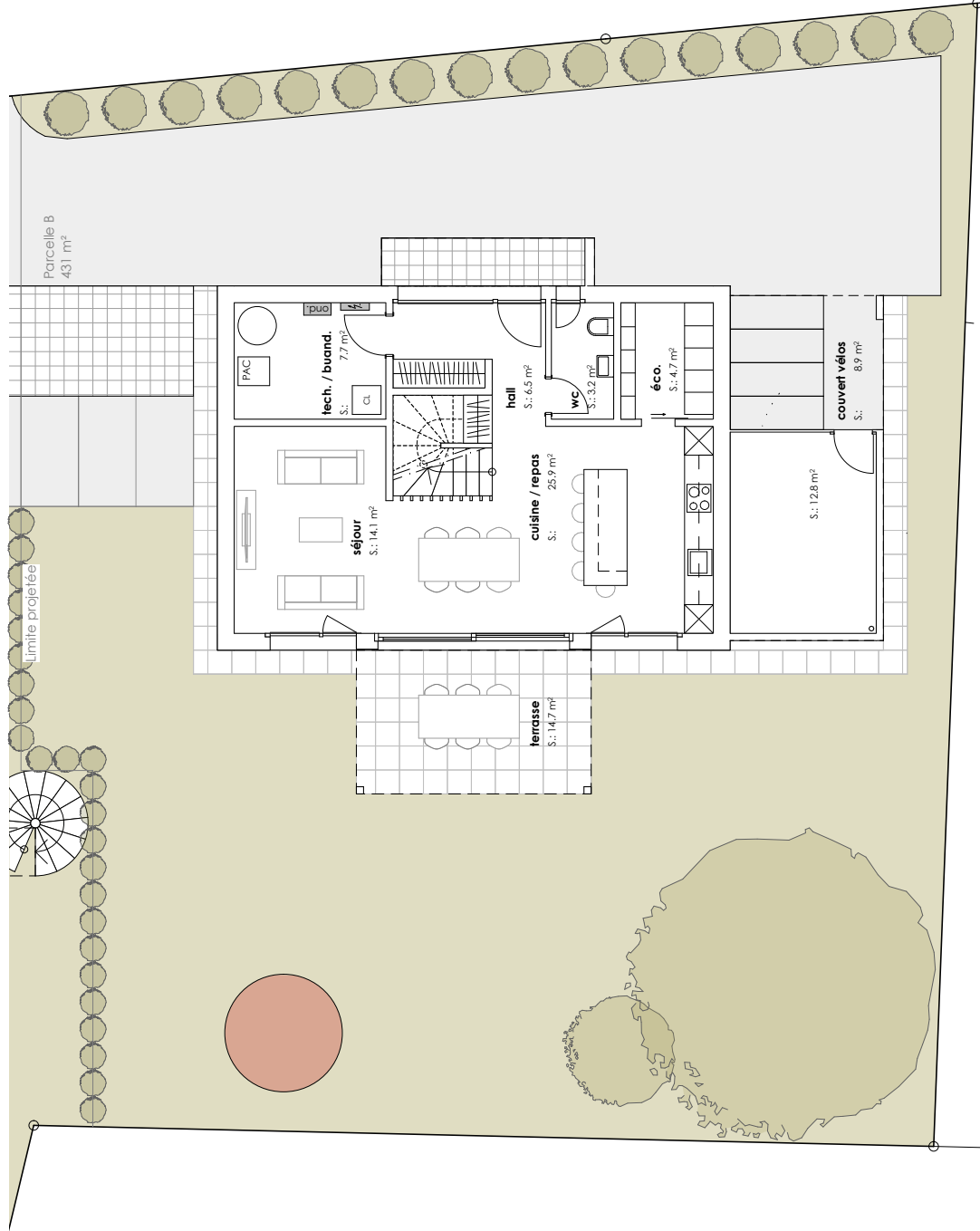
AUSSICHT

- Ländlich
- Garten





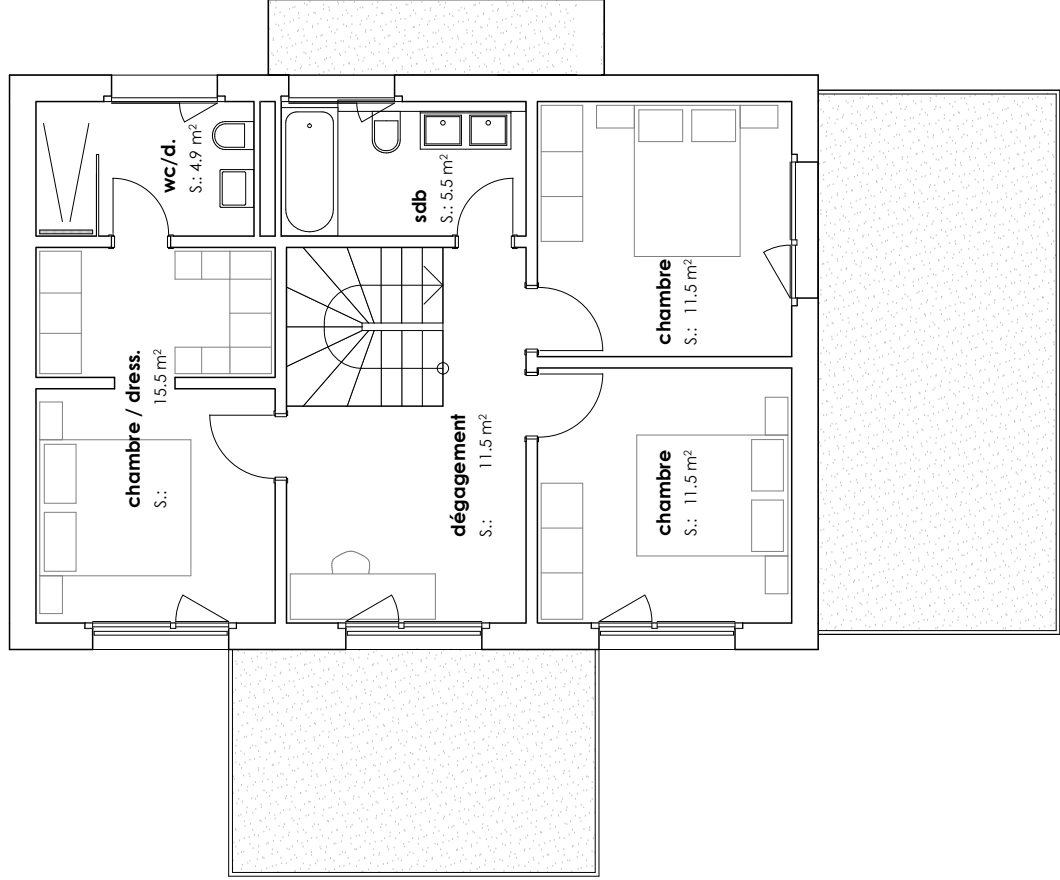
Villa - RDC



Lot	Typologie	Orientation	Surface habitable	Terrasse	Jardin	Surface de vente
A	4.5	S - O	122.5 m²	14.7 m²	174.6 m²	129.9 m²

Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades & séparations entre appartements/cage d'escalier/ascenseur.
Les terrasses sont comptées pour 1/2. Surfaces indicatives, ce document est non contractuel.

Villa - Étage



Lot	Typologie	Orientation	Surface habitable	Terrasse	Jardin	Surface de vente
A	4.5	S - O	122.5 m ²	14.7 m ²	174.6 m ²	129.9 m ²

Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades & séparations entre appartements/cage d'escalier/ascenseur.
Les terrasses sont comptées pour 1/2. Surfaces indicatives, ce document est non contractuel.