

# NOVILLE



Außergewöhnliches Reitanwesen mit  
einziger Privatsphäre

## Preis auf Anfrage



6



4



350 m<sup>2</sup>

n° ref. **035064**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Rue du Théâtre 7 bis, 1820 Montreux

**Julien Schneider**

+41 79 108 45 17 - Fax +41 21 962 86 61

julien.schneider@swsir.ch





## LAGE UND BESCHREIBUNG

Dieses wunderschöne Reitanwesen liegt eingebettet im Herzen des Naturschutzgebiets Grangettes, im Osten des Genferseebeckens, weniger als 10 Minuten von Montreux entfernt. Seine einzigartige Lage verleiht ihm einen außergewöhnlichen Lebensrahmen. Annehmlichkeiten wie Geschäfte, Schulen und der Zugang zur Autobahn A9 sind nur 5 Minuten entfernt, ohne dass irgendwelche Belästigungen die Schönheit des Ortes stören.

Der Zugang zum Anwesen erfolgt über eine für den Verkehr gesperrte Straße, die seinen Besitzern eine große Privatsphäre garantiert. Dieser Reiterhof ist extrem privat und vermittelt seinen Bewohnern das Gefühl von Abgeschlossenheit, während er gleichzeitig in der Nähe aller Annehmlichkeiten liegt. Eine solche Lage ist in der Schweiz äußerst selten, und erst recht am Rande des Genfer Sees.

Das Anwesen erstreckt sich über einen prächtigen Park von fast 10 Hektar und umfasst ein Ende des 19. Jahrhunderts erbautes Bauernhaus, das vollständig renoviert wurde, um seinen Bewohnern einen hohen Komfort zu bieten.

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	350 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	97166 m <sup>2</sup>
Untergeschossfläche	192 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	455 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	2024 m <sup>3</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	3
Baujahr	1900
Renovierungsjahr	2005
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Parkplätze	Ja, obligatorisch

**ANBAU**

- Eingerichteter Stall mit 6 Pferdeboxen
- Überdachte Sattelkammer und Lagerraum
- Dressurviereck mit einer Größe von 20 x 40 m
- Longenrunde von 16 m
- Réduit Gartenhaus
- Abstellraum
- Überdacht zur Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten
- Schwimmbad und Entspannungsbereich
- Parkbereich für mehrere Fahrzeuge

**AUFTEILUNG****Erdgeschoss**

- Haupteingang mit Gästetoilette
- Nebeneingang mit separater Toilette
- Keller, der als Hausvorrat genutzt wird
- Weinkeller

**1. Stock**

- Küche mit Essbereich und privater Terrasse
- Esszimmer mit französischem Kamin ausgestattet
- Wohnzimmer mit Holzofen

- TV-Ecke mit Zugang zu einer großen überdachten Terrasse
- Private Halle mit Zugang zu :
- Hauptschlafzimmer
- Duschraum mit Toilette
- Ankleidezimmer
- Wirtschaftsraum mit der Küche verbunden

**Dachgeschoss**

- Zwei nach Süden ausgerichtete Schlafzimmer
- Badezimmer mit Toilette
- Büro
- Gemeinschaftsraum mit TV-Ecke und eigener Dusche
- Schlafzimmer mit eigener Dusche
- Technikraum

**UMGEBUNG**

- Park
- Ländlich
- See
- Bahnhof
- Autobahnanschluss

**AUSSENBEREICH**

- Garten
- Exklusive Gartennutzung
- Teich
- Zaun
- Nebengebäude
- Gedeckter Parkplatz
- Box mit Depot
- Carport
- Besucherparkplätze

**INNENBEREICH**

- Wohnküche
- Offene Küche
- Weinkeller
- Cheminée
- Hell
- Sichtbalken
- Mit Charme

**AUSSTATTUNG**

- Moderne Küche
- Induktionsherd
- Backofen
- Steamer
- Kühlschrank

- Tiefkühler
- Geschirrspüler

**BODEN**

- Fliesen
- Parkett

**AUSRICHTUNG**

- Süden

**BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

**AUSSICHT**

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht

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

Nach Vereinbarung

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



















