

PLAN-LES-OUATES



GROSSES FAMILIENGRUNDSTÜCK MIT
GRÜNER UMGEBUNG

Preis auf Anfrage

Parkplätze im Preis inbegriffen



10

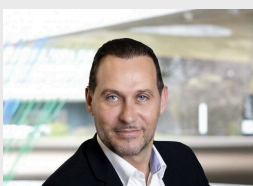


7



~350 m²

n° ref. **045732**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Boulevard Georges-Favon 18, 1204 Genève

Brice Steiner
+41 79 309 34 22
brice.steiner@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LAGE UND BESCHREIBUNG

GROSSES PROPERTY - IDEALE FAMILIE - PRIVATHEIT UND SCHÖNER GARTEN

Diese schöne freistehende Villa wurde Ende der 90er Jahre auf einem **über 1.400 m²** großen Grundstück errichtet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 350 m² bei **fast 470 m² Nutzfläche** profitiert es von 10 Zimmern und **7 Schlafzimmern**. Mit hochwertigen Materialien wurde das Haus 2025 neu gestrichen und dieses wird seinen hohen Standard dank einer zeitgemäßen Sanierung wiedererlangen.

Alle Wohn- und Schlafräume sind sehr geräumig und lichtdurchflutet, dank der Süd-Ost-West-Ausrichtung. Eines der Zimmer im Erdgeschoss kann als Schlafzimmer dienen oder auch einer **freiberuflichen Tätigkeit** gewidmet werden, da es über einen eigenen Eingang und ein privates Badezimmer verfügt.

Das Untergeschoss mit seinen Stauräumen, seinem Unterstand und seinen technischen Räumen profitiert seinerseits von einem schönen Raum, der in **ein SPA mit Duschraum umgewandelt werden kann**.

Der schöne Garten mit schönen Bäumen und **ohne Gegenüber** bietet ebenfalls zwei Terrassen sowie die Möglichkeit (mit Genehmigung), einen Pool zu bauen und die Sommermonate voll auszukosten. Schließlich ist der große gepflasterte Hof mit einer Doppelgarage ausgestattet und kann mehrere Fahrzeuge aufnehmen.

Die Immobilie befindet sich im Herzen eines angenehmen, ruhigen Wohnviertels der Gemeinde Plan-les-Ouates. Als Hochburg der großen Genfer Uhrenmanufakturen und Wirtschaftssektor des Kantons verfügt Plan-les-Ouates über alle Annehmlichkeiten und Infrastrukturen des täglichen Lebens.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 350 m ²
Grundstücksfläche	~ 1403 m ²
Untergeschossfläche	~ 117 m ²
Geschossfläche [m ²]	~ 175 m ²
Nutzfläche	~ 467 m ²
Gebäudevolumen	~ 1810 m ³

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	5
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1996
Renovierungsjahr	2025
Heizungssystem	Ölheizung
Warmwasseraufbereitung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	2 inklusive
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	5 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	7 inklusive
Untergeschosse	1

ANBAU

- Eine große Doppelgarage
- Sehr viele Parkplätze im Freien

DISTANZEN

Bahnhof	1500 m
Öffentliche Verkehrsmittel	350 m
Kindergarten	450 m
Primarschule	500 m
Sekundarschule	1900 m
Geschäfte	375 m
Flughafen	6750 m
Krankenhaus	1650 m
Restaurants	350 m

AUFTEILUNG**Erdgeschoss**

- Eine geräumige Eingangshalle mit Gäste-WC und Garderobe
- Ein großes Wohnzimmer mit Kamin
- Ein großes Esszimmer mit beheizter Veranda in einer Reihe
- Eine bewohnbare und ausgestattete Küche
- Ein Schlafzimmer, das als Büro genutzt wird, mit eigenem WC
- Ein Schlafzimmer mit eigenem Duschbad

1. Stock

- Eine sehr große Mastersuite mit Einbauschränken, einem Ankleidezimmer, einem kompletten Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Doppelwaschbecken und separatem WC
- Vier geräumige Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Ein großes komplettes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

Untergeschosse

- Ein für eine Sauna ausgestatteter Raum und die Möglichkeit, eine Dusche zu schaffen
- Ein Unterstand
- Eine Speisekammer
- Eine Waschküche
- Ein Heizungsraum



AUSSENBEREICH

Die Villa profitiert insbesondere von zwei großen Terrassen, die von mehreren Räumen im Erdgeschoss aus zugänglich sind. Ein großer Garten, schön bepflanzt und ohne Gegenüber, wird ideal sein, um die schönen Tage zu genießen, mit der Möglichkeit, einen Pool bauen zu lassen. Schließlich beherbergt ein großer gepflasterter Hof eine Doppelgarage und bietet ausreichend Platz für Außenparkplätze.

UMGEBUNG

- Villenviertel
- Park
- Ländlich
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderkrippe
- Primarschule
- Sekundarschule
- Sportzentrum

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Parkplatz
- Garage
- Besucherparkplätze

INNENBEREICH

- Wohnküche
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Veranda
- Keller
- Schutzraum
- Sauna

- Einbauschränk
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Hell

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Badewanne
- Dusche
- Aussenbeleuchtung

BODEN

- Fliesen
- Parkett

AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten
- Westen

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Ohne Visavis

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.



Das große Wohnzimmer mit seinem schönen Kamin (3D-Einrichtungsvorschlag)



Das große Wohnzimmer mit seinem schönen Kamin



Das geräumige Esszimmer mit seiner beheizten Veranda in Reih und Glied (3D-Einrichtungsvorschlag)



Die große Einbauküche, die aufgefrischt werden muss (3D-Einrichtungsvorschlag)



Die sehr große Mastersuite mit Einbauschränken und angrenzendem Ankleidezimmer



Das komplette Badezimmer der Mastersuite mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken



Eines der vielen Schlafzimmer, mit eingebauten Schränken



Das Badezimmer im Obergeschoss



Eines der Zimmer im Erdgeschoss, das ein Schlafzimmer oder ein Büro sein kann



Ein Zimmer im Erdgeschoss mit eigenem Zugang



Die Waschküche



Der große Hof des Anwesens mit einer Doppelgarage und vielen Außenplätzen