

## ST-AUBIN FR



Geräumiges Familienhaus, absolute Ruhe und  
geschützter Naturrahmen

**CHF 1'590'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



8.5



6



~252 m<sup>2</sup>

n° ref. **043828D**



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

**Frederik Ellegaard**  
+41 78 758 40 25  
frederik.ellegaard@swsir.ch



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

In einer ruhigen und grünen Wohngegend gelegen, bietet dieses luxuriöse Einfamilienhaus einen privilegierten Lebensrahmen, ideal für eine Familie auf der Suche nach Komfort, Raum und Privatsphäre.

Auf drei Ebenen verteilt, besticht die Immobilie durch eine harmonische Innenaufteilung, die darauf ausgelegt ist, Funktionalität, Benutzerfreundlichkeit und hochwertige Leistungen zu vereinen.

Im Untergeschoss verbindet ein markanter Bereich Nützlichkeit und Entspannung mit zwei Schlafzimmern, einem Weinkeller mit hochwertiger Verkostungslounge, einer Waschküche (die auch als Badezimmer dienen kann) sowie einem Technikraum.

Das Untergeschoss, das eigentliche Herz des Hauses, beherbergt ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einer Terrasse und einem

Privatgarten, der dank seiner Lage am Waldrand keinerlei Gegenüber aufweist. Eine moderne und elegante offene Küche fügt sich perfekt in den Wohnbereich ein. Diese Ebene umfasst außerdem eine Master-Suite mit Ankleide- und angrenzendem Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, ein zweites Badezimmer sowie eine große Eingangshalle mit separatem Zugang, die eine schöne Flexibilität bei der Einrichtung bietet (Bürobereich, zusätzliches Schlafzimmer, etc.).

Ein Carport für zwei Fahrzeuge sowie ein Außenstellplatz vervollständigen diese Immobilie mit zahlreichen Vorteilen.

Dieses Haus kombiniert auf subtile Weise hochwertige Leistungen, eine ruhige Umgebung und großzügige Volumen für eine seltene Lebensqualität.

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



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

## FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 252 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 1146 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 1300 m <sup>3</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	8.5
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Sanitäranlagen	3
Baujahr	2018
Renovierungsjahr	2025
Heizungssystem	Luft-Wasser- Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	3 inklusive
Parkplätze	Ja, obligatorisch

## DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	134 m
Primarschule	187 m
Geschäfte	880 m
Restaurants	239 m

**UMGEBUNG**

- Dorf
- Villenviertel
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule

**AUSSENBEREICH**

- Terrasse(n)
- Garten
- Abstellraum
- Gedeckter Parkplatz

**INNENBEREICH**

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Keller
- Weinkeller
- Abstellraum
- Einbauschränk
- Klimaanlage
- Fliegengitter
- Dreifachverglasung
- Hell
- Natürliches Licht

**AUSSTATTUNG**

- Moderne Küche
- Induktionsherd

- Backofen
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche
- Photovoltaik-Paneele
- Alarmvorrichtung
- Elektronisches Türschloss
- Kontrollierte Wohnungslüftung

**BODEN**

- Fliesen

**ZUSTAND**

- Neuwertig

**AUSRICHTUNG**

- Süden
- Osten

**BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

**AUSSICHT**

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Panoramasicht
- Ohne Visavis
- Garten
- Wald

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 1'590'000.-****Verfügbarkeit**

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.

























