

## NÉMIAZ (CHAMOSON)



Architektenvilla auf einem großen, flachen Grundstück

**CHF 1'650'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



7.5



5



~264 m²

n° ref. **045611**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Avenue de la Gare 46B, 1920 Martigny

**Mathieu Revaz**  
+41 78 948 08 11  
mathieu.revaz@swsir.ch



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

### **Eine Exklusivität von Switzerland Sotheby's International Realty**

Némiaz liegt ideal auf den Höhen der Gemeinde Chamoson und ist ein kleines Dorf, das eine spektakuläre Aussicht und eine sehr geschätzte Ruhe genießt. Dank seiner vorgeschobenen Lage und seiner Südausrichtung ist das Dorf das ganze Jahr über sehr sonnig. Némiaz ist von Grün und Bergen umgeben, wodurch das Ziel auf dem Weg mehrerer Wanderungen liegt, die durch die Gemeinde Chamoson bis nach Ovronnaz führen.

Im Herzen des Dorfes wurde diese imposante freistehende Villa mit einer gewichteten Fläche von ca. 281 m<sup>2</sup> im Jahr 1986 mit dem Ziel gebaut, die Natur zu respektieren und ihre Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten. Sie wurde unter anderem ohne Quarz und mit einem Maximum an

biologischen Materialien gebaut.

Das Haus bietet großartige Volumen, insbesondere dank seiner riesigen Leere über dem Wohnzimmer mit einer Brücke im Obergeschoss, die seine beiden Flügel miteinander verbindet. Seine großen Fensterfronten bringen viel Helligkeit in den Wohnraum und bieten einen schönen freien Blick auf die Berge. Sobald Sie die Eingangshalle verlassen, öffnet sich das Haus allmählich und die Decke gewinnt an Höhe. Der Hauptwohnraum ist auf der einen Seite direkt mit einem Büro und einem Schlafzimmer mit Leseecke verbunden und auf der anderen Seite mit einem doppelten Esszimmer und einer Küche, die mit der großen überdachten Terrasse verbunden ist.

Das 2'776 Quadratmeter grosse Grundstück ist komplett flach und sehr gut bepflanzt und ermöglicht die Realisierung zahlreicher Aussenprojekte.

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

Die Villa verfügt über ein Doppelcarport sowie mehrere Aussenparkplätze.

**FLÄCHEN**

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Wohnfläche        | ~ 264 m <sup>2</sup>     |
| Gewichtete Fläche | ~ 281 m <sup>2</sup>     |
| Grundstücksfläche | Ab ~ 2776 m <sup>2</sup> |
| Balkonfläche      | ~ 6 m <sup>2</sup>       |
| Terrassenfläche   | ~ 43 m <sup>2</sup>      |

**EIGENSCHAFTEN**

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Anzahl Zimmer                  | 7.5               |
| Anzahl Schlafzimmer            | 5                 |
| Anzahl Sanitäranlagen          | 3                 |
| Anzahl WC                      | 3                 |
| Anzahl Balkone                 | 1                 |
| Baujahr                        | 1986              |
| Renovierungsjahr               | 2023              |
| Zweitwohnung                   | Nicht erlaubt     |
| Anzahl Innenparkplatz/-plätze  | 2 inklusive       |
| Anzahl Aussenparkplatz/-plätze | 3 inklusive       |
| Gesamtanz. Parkplätze          | 5 inklusive       |
| Bauzone                        | Canton            |
| Parkplätze                     | Ja, obligatorisch |

**DISTANZEN**

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Öffentliche Verkehrsmittel | 572 m  |
| Primarschule               | 736 m  |
| Geschäfte                  | 1054 m |
| Restaurants                | 127 m  |

**AUFTEILUNG****Erdgeschoss**

- Eingangshalle offen zum großen Wohnzimmer
- Separate Küche mit doppeltem Essbereich und Hauswirtschaftsraum
- Büro und Schlafzimmer
- Duschraum WC
- Große überdachte Terrasse
- Doppelte Autoüberdachung und großer Garten

**1. Stock**

- Mezzanin

- 3 Schlafzimmer, davon eine Elternsuite mit Dusche, Badewanne und separatem WC
- Duschraum WC

**Untergeschoss**

- Nasser Keller
- Technikraum/Waschküche
- Keller





## KONSTRUKTION

- Umweltfreundlicher Bau, der kaum durch Wellen gestört wird
- Möglichkeiten zur Erweiterung

**UMGEBUNG**

- Dorf
- Ländlich
- Berge
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Primarschule
- Sportzentrum
- Skigebiet
- Wanderwege
- Religiöse Bauten
- Arzt

**AUSSENBEREICH**

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Gedeckter Parkplatz
- Parkplatz
- Gebaut auf ebenem Gelände

**INNENBEREICH**

- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Vorratskammer
- Weinkeller
- Abstellraum
- Teilweise möbliert
- Einbauschrank
- Cheminée

- Doppelverglasung
- Hell
- Lichtdurchflutet
- Mansarde
- Galerie
- Mit Charme
- Holzrahmen

**AUSSTATTUNG**

- Moderne Küche
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Badewanne
- Dusche
- Photovoltaik-Paneel
- Internetanschluss

**BODEN**

- Fliesen
- Parkett

**ZUSTAND**

- Sehr gut

**AUSRICHTUNG**

- Süden

**BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

**AUSSICHT**

- Schöne Aussicht
- Unverbaubar
- Ohne Visavis

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 1'650'000.-****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.

- Berge

## **STIL**

- Klassisch



























