

MARTIGNY



Wohnimmobilie
von 2 Wohnungen in Charrat

CHF 1'195'000.-



9



~167 m²

n° ref.

5779160_042062



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

Michael Imoberdorf
+41 78 940 21 75
michael.imoberdorf@swsir.ch

www.switzerland-sothebysrealty.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

In einer ruhigen und grünen Umgebung gelegen und dennoch nur wenige Minuten von Martigny entfernt, vereint dieses Gebäude Lebensqualität, Rentabilität und eine strategische Lage. Eine Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten, um intelligent zu investieren oder komfortabel zu leben und gleichzeitig Ihr Vermögen aufzuwerten.

Dieses Wohngebäude besteht aus zwei wunderschönen Wohnungen mit jeweils 4,5 Zimmern.

Es bietet einen friedlichen Lebensrahmen und ist gleichzeitig nah an den Annehmlichkeiten, in einer dynamischen Region im Herzen des Wallis.

Die Wohnung im Erdgeschoss profitiert von einem angenehmen Privatgarten, der perfekt ist, um Momente im Freien zu genießen, während die zweite Wohnung durch ihren Balkon mit freiem Blick auf die umliegenden Berge besticht.

Jede Wohnung wurde so konzipiert, dass sie Komfort und Funktionalität bietet, mit sorgfältiger Verarbeitung und hochwertigen Materialien.

Das Gebäude verfügt über verschiedene Gemeinschaftsräume, darunter eine Waschküche, Kellerräume, eine Doppelgarage und zahlreiche Außenparkplätze, ein echter Vorteil für Bewohner oder Besucher.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für eine Privatperson, die eine der Wohnungen bewohnen und gleichzeitig mit der Vermietung der zweiten Wohnung ein regelmäßiges Einkommen generieren möchte.

Die Mietrendite kann einen erheblichen Teil oder sogar alle Ihre Wohnkosten decken.

Die Immobilie ist in der Lage, die Kosten für die



Wohnung zu decken

www.switzerland-sothebysrealty.ch

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 167 m ²
Grundstücksfläche	~ 690 m ²
Terrassenfläche	~ 40 m ²
Nutzfläche	~ 218 m ²

- Badezimmer mit Badewanne, WC und Doppelwaschtisch
- 2 Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Elternsuite mit eingerichtetem Ankleidezimmer und Badezimmer bestehend aus italienischer Dusche, WC und Waschbecken

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Wohnungen	2
Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2017
Heizungssystem	Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Abwasserbeseitigung	Trennsystem
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Parkplätze	Ja, obligatorisch

1. Stock

Wohnung mit 4.5 Zimmer:

- Eingangsbereich mit Einbauschränken
- Offene, voll ausgestattete Küche
- Wohnzimmer mit elektrischem Kamin und Zugang zum 12 m² großen Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Doppelwaschtisch
- 2 Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Elternsuite mit eingerichtetem Ankleidezimmer und Badezimmer bestehend aus italienischer Dusche, WC und Waschbecken

ANBAU

- Doppelgarage mit automatischen Türen
- Keller
- Waschküche
- Technikraum
- 6 bis 8 Außenparkplätze

DISTANZEN

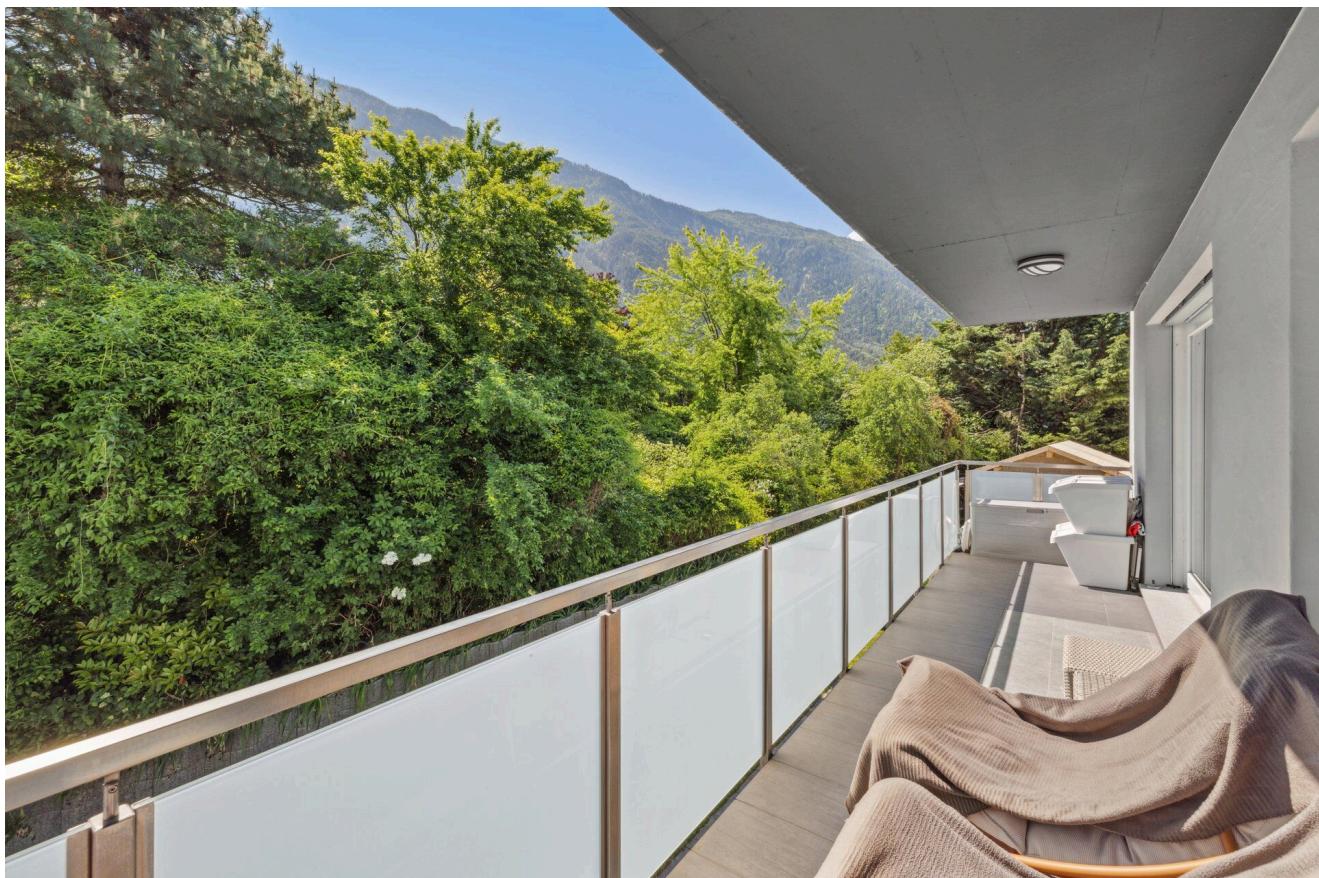
Bahnhof	400 m
Autobahn	3500 m
Primarschule	500 m
Restaurants	500 m

AUFTeilung

Erdgeschoss

Wohnung mit 4.5 Zimmer:

- Eingang mit Einbauschränken
- Offene, voll ausgestattete Küche
- Wohnzimmer mit elektrischem Kamin und Zugang zur 40 m² großen Terrasse und zum Garten



LAGE

Im Herzen der Rhoneebene gelegen, bietet Charrat ein friedliches und sonniges Lebensumfeld und ist nur wenige Minuten von Martigny entfernt. Dieses charmante Walliser Dorf besticht durch sein Gleichgewicht zwischen Natur, Ruhe und städtischer Nähe.

Die Einwohner profitieren von einer grünen Umgebung, Spaziergängen entlang der Rhone, herrlichen Ausblicken auf die Berge, aber auch von einer praktischen Infrastruktur: Schule, lokale Geschäfte und schneller Zugang zu den Verkehrsmitteln. Die Gemeinde fördert eine harmonische Entwicklung, wobei sie ihren authentischen Dorfgeist bewahrt.

In Charrat lebt man ruhig und in einer freundlichen Atmosphäre, bleibt aber gleichzeitig mit der Dynamik der Region verbunden. Ein idealer Ort, um sich mit der Familie niederzulassen, in der Nähe zu arbeiten oder

einen aktiven Ruhestand in einer natürlichen und einladenden Umgebung zu genießen.

>

KONSTRUKTION

Diese Immobilie zeichnet sich durch ihre hochwertige traditionelle Bauweise aus, die darauf ausgelegt ist, Komfort, Nachhaltigkeit und Ästhetik zu bieten. Jedes Detail wurde sorgfältig durchdacht, um modernen Standards zu entsprechen und gleichzeitig eine hervorragende Energieeffizienz zu gewährleisten.

Die Dreifachverglasung garantiert eine optimale Wärme- und Schalldämmung, während die elektrischen Jalousien für täglichen Komfort sorgen.

Das vorhandene Glasfaserkabel ermöglicht eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung, ideal für Telearbeit oder digitale Unterhaltung.

Die Wohnbereiche profitieren dank der integrierten Spots von einer stilvollen Beleuchtung, und die automatischen Garagentore sorgen für einen Hauch von Praxistauglichkeit.

Das zentrale Staubsaugersystem erleichtert die Hauspflege, und die in die Fenster integrierten Vorhangstangen sorgen für ein gepflegtes und funktionales Finish.

In den Wohnzimmern wurde an Nischen für die Integration von Multimedia gedacht, die eine diskrete und harmonische Installation Ihrer Geräte ermöglichen.

Auf der Belagsseite verbinden Fliesenböden und Fliesen in Parkettoptik Eleganz und Pflegeleichtigkeit und schaffen in jedem Raum eine warme und zeitgemäße Atmosphäre.

Das Haus ist mit einer Klimaanlage ausgestattet

AUSSENBEREICH

Diese Immobilie zeichnet sich durch ihre großzügigen Außenbereiche aus, darunter eine große **Terrasse von 40 m²**, die sich perfekt für Empfänge eignet, ein **Balkon von 12 m²**, der eine schöne Öffnung zur Umgebung bietet, sowie ein **Garten von 120 m²**, um die Ruhe in aller Privatsphäre zu genießen.

Es verfügt außerdem über **6 bis 8 Parkplätze** außen, die ideal sind, um Familie und Besucher unkompliziert unterzubringen.

>

UMGEBUNG

- Dorf
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderkrippe
- Primarschule
- Sekundarschule
- Pflegeheim
- Arzt

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Parkplatz
- Garage
- Ebenerdiger Zugang

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Keller
- Abstellraum
- Smartes Thermostat
- Dreifachverglasung
- Hell
- Natürliches Licht

AUSSTATTUNG

- Gemeinschaftswaschküche

- Glasfaser
- Elektrische Rollläden
- Aussenbeleuchtung

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neuwertig
- Sehr gut

AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Freie Aussicht
- Garten
- Berge

VERKAUFSANGABEN

Preis

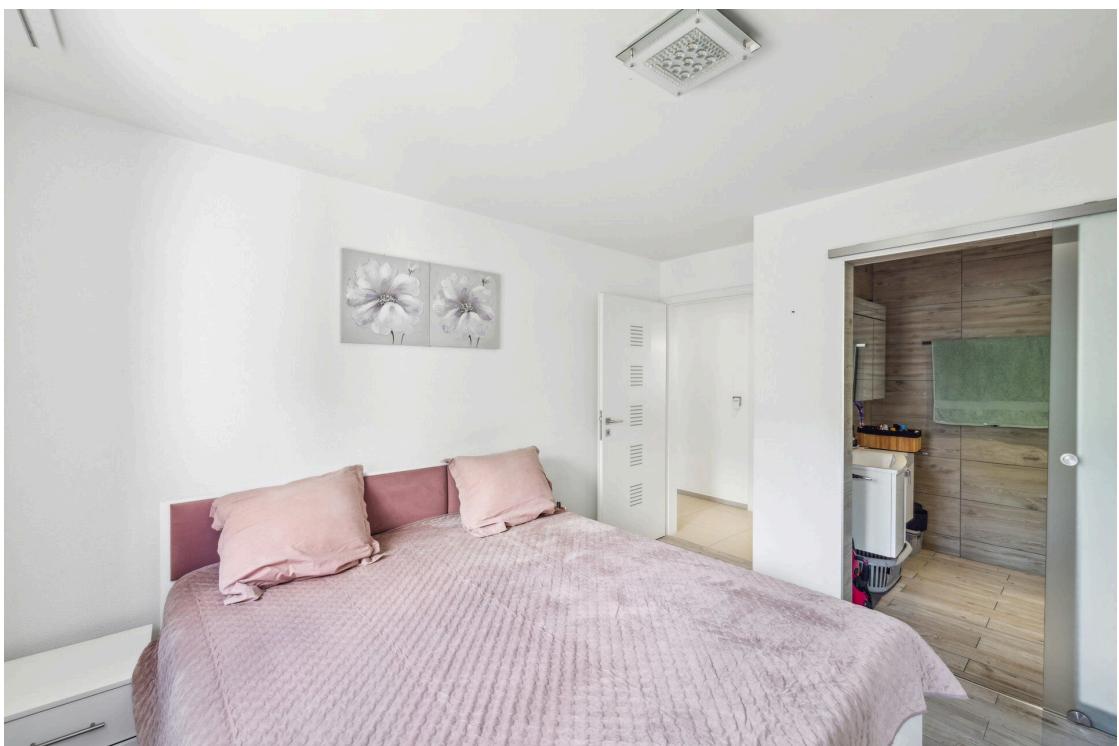
CHF 1'195'000.-

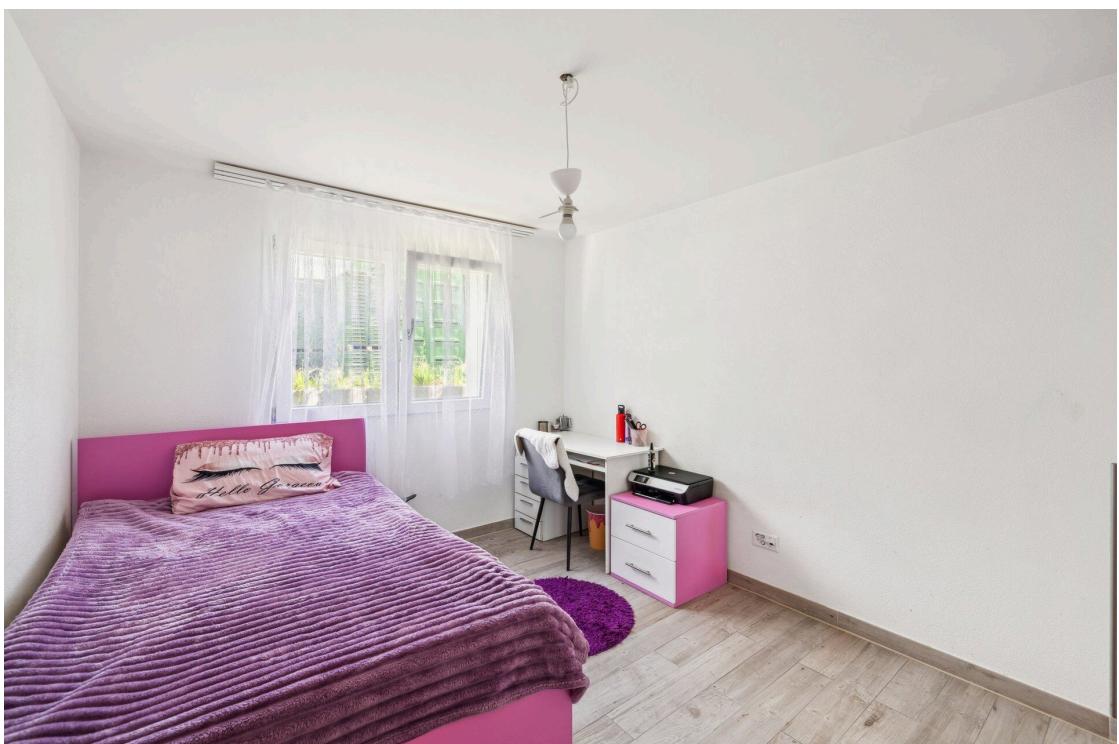
Verfügbarkeit

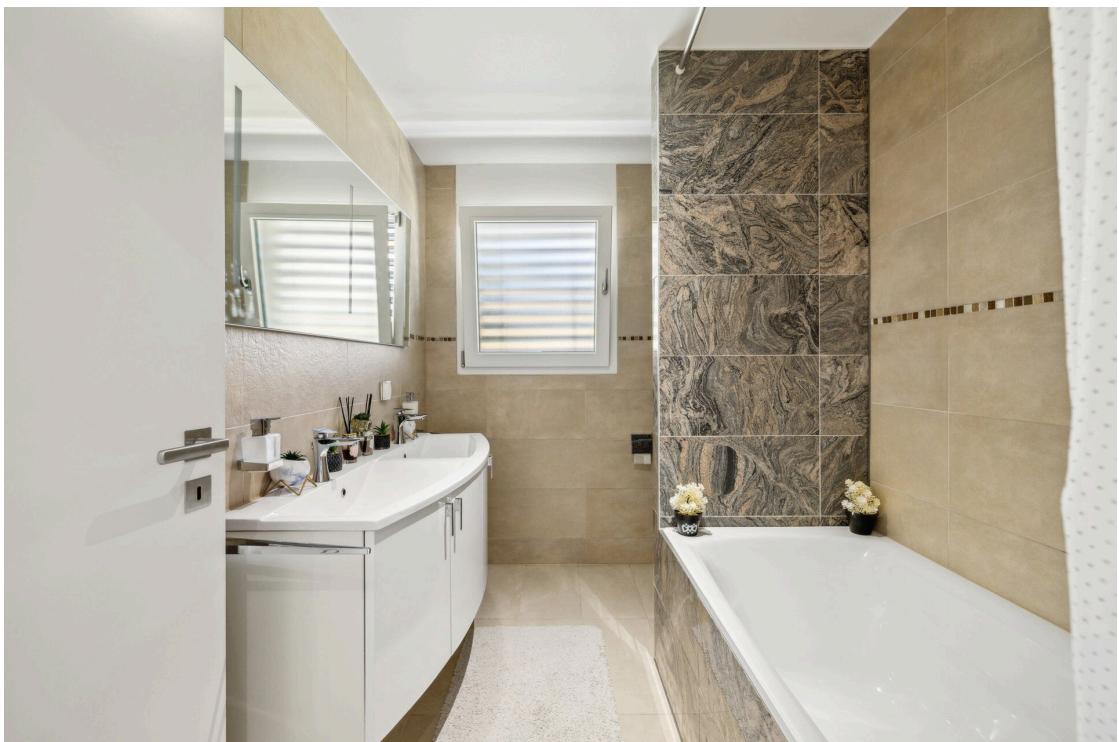
Nach Vereinbarung

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

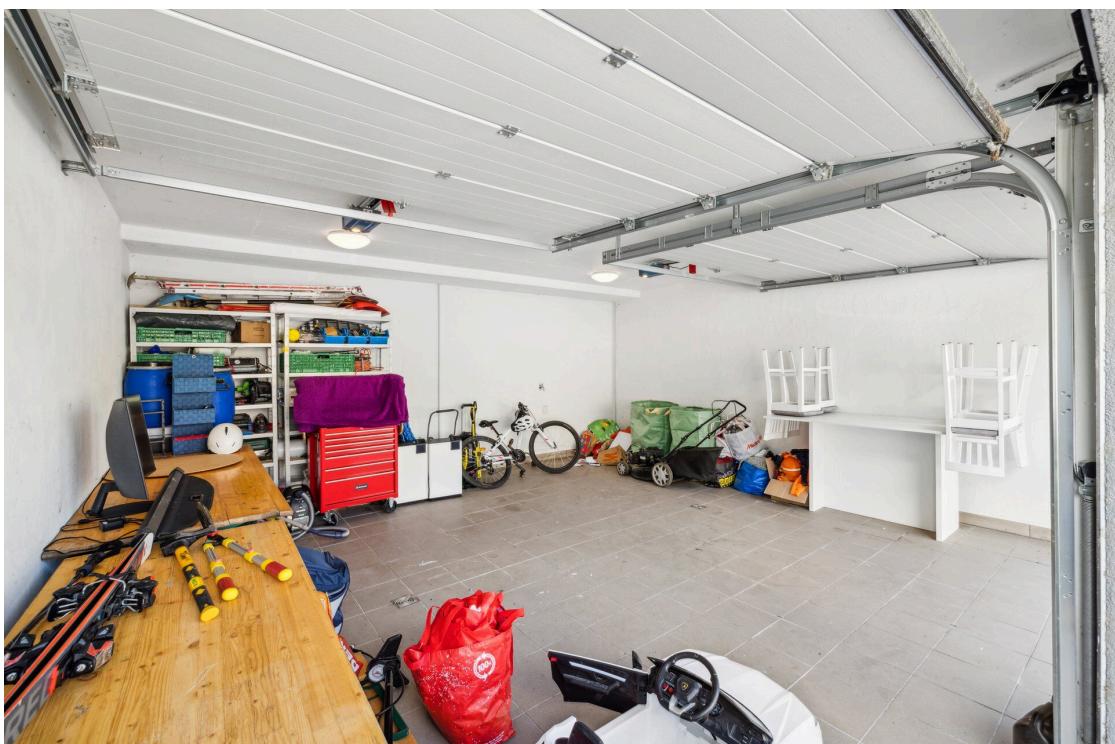




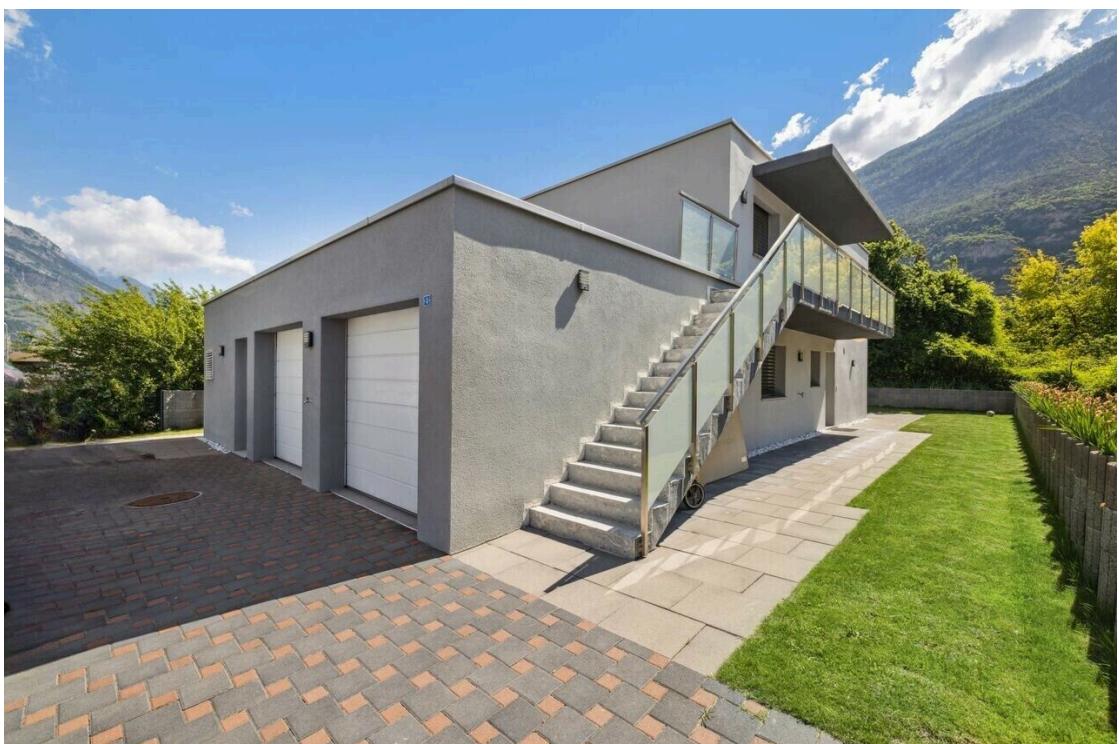








Switzerland | **Sotheby's**
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch