

HENNIEZ



Seltene Gelegenheit: Haus mit zwei
Wohnungen im Herzen des Dorfes

CHF 895'000.-

Parkplätze im Preis inbegriffen



8



5



~146 m²

n° ref. **040282**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Boulevard de Pérolles 16, 1700 Fribourg

Deborah Riesen
+41 77 439 34 96
deborah.riesen@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LAGE UND BESCHREIBUNG

Im Herzen des Dorfes gelegen, besteht dieses 1965 erbaute Haus aus zwei Wohnungen, die jeweils zwei Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einer Loggia, eine geschlossene Küche, ein freundliches Esszimmer sowie ein von der Toilette getrenntes Badezimmer bieten.

Das Haus befindet sich auf einer gut ausgerichteten Parzelle in einer ruhigen und angenehmen Umgebung. Es verfügt über einen hübschen Garten mit einem kleinen Teich, der einen grünen Außenrahmen bietet, ideal, um die Ruhe des Ortes voll und ganz zu genießen.

Im Untergeschoss befinden sich eine Doppelgarage, ein Technikraum, praktische Stauräume sowie eine Waschküche. Ein Galetas vervollständigt die Immobilie und ist ideal, um Material zu lagern. Vor dem Haus stehen außerdem mehrere Parkplätze zur Verfügung,

die den täglichen Zugang erleichtern. Zu beachten ist, dass eine der beiden Wohnungen derzeit vermietet ist, was eine unmittelbare Einnahmequelle bietet.

Obwohl das Ganze eine Auffrischung benötigt, besteht ein echtes Potenzial für diejenigen, die Lebenskomfort und nachhaltige Investitionen miteinander verbinden möchten. Ein seltenes Objekt in einer ruhigen Umgebung und in der Nähe aller Annehmlichkeiten.

Henniez ist eine charmante Ortschaft im Kanton Waadt, die ein friedliches Lebensumfeld bietet und gleichzeitig gut an die städtischen Zentren angebunden ist. Die Grundschule befindet sich in Granges-près-Marnand, während die Sekundarschüler ihre Schulausbildung in Payerne fortsetzen. Eine Bushaltestelle in der Nähe erleichtert das tägliche Pendeln. Das ideal gelegene Dorf ist etwa 40 Minuten von Lausanne, 30 Minuten von Freiburg und 30

Minuten von Yverdon-les-Bains entfernt, was es zu einem attraktiven Wohnort für diejenigen macht, die Ruhe suchen, ohne sich von den städtischen Annehmlichkeiten zu entfernen.

>

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 146 m ²
Grundstücksfläche	~ 685 m ²
Gesamtfläche	~ 233 m ²
Gebäudevolumen	~ 965 m ³

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	2
Baujahr	1965
Heizungssystem	Ölheizung
Warmwasseraufbereitung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiator
Zweitwohnung	Erlaubt
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	2 inklusive
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	4 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	6 inklusive
Bauzone	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
Energieetikette	G
Gebäudehülle	G
Gemeindesteuern	0.69 %

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	129 m
Primarschule	2219 m
Geschäfte	2091 m
Restaurants	25 m

AUFTEILUNG**Hochparterre**

- Verteilungshalle
- Geschlossene Küche
- Wohnzimmer
- Esszimmer (offen zum Wohnzimmer)
- Zwei Schlafzimmer
- Separates WC
- Badezimmer (ohne WC)

1. Stock

- Verteilungshalle
- Geschlossene Küche
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Separates WC
- Badezimmer (ohne WC)

Dachgeschoss

- Galetas

Untergeschosse

- Doppelgarage
- Keller
- Hauswirtschaftsraum
- Technikraum



KONSTRUKTION

Das Haus ist mit einer Ölheizung ausgestattet, wobei die Wärmeverteilung über Radiatoren erfolgt. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über den Ölkessel.

Die Fenster sind doppelt verglast und haben Holzrahmen, während die Böden mit Fliesen und Laminat ausgelegt sind.

Obwohl eine Auffrischung in Betracht gezogen werden müsste, um den aktuellen Energiestandards zu entsprechen, ist das Haus im Prinzip bewohnbar wie es ist und bietet ein hervorragendes Wertsteigerungspotenzial.

Das Haus ist in einem sehr guten Zustand und bietet ein hervorragendes Wertsteigerungspotenzial

AUSSENBEREICH

- Garten
- Kleiner Teich

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz

AUSSENBEREICH

- Garten
- Ruhige Lage
- Loggia
- Begrünung
- Parkplatz
- Gebaut auf ebenem Gelände

INNENBEREICH

- Einstellhallenplatz
- Wohnküche
- Separate WC's
- Keller
- Estrich
- Einbauschränk
- Doppelverglasung
- Hell
- Natürliches Licht

AUSSTATTUNG

- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Badewanne

BODEN

- Fliesen
- Laminat

ZUSTAND

- Ausbesserungsbedürftig

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

VERKAUFSANGABEN**Preis****CHF 895'000.-****Verfügbarkeit**

Nach Vereinbarung

Rechtsform

En nom propre

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











