

# VOUVRY



Seltene Investition im Herzen von Vouvry: 2  
Wohnungen und Parkplatz

**CHF 830'000.-**

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen

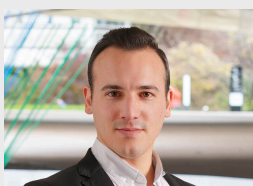


6.5



~205 m<sup>2</sup>

n° ref. **044074**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Rue du Théâtre 7 bis, 1820 Montreux

**Mario Roldan**  
+41 77 233 22 27  
mario.roldan@swsir.ch



## LAGE UND BESCHREIBUNG

### Eine exklusive Switzerland Sotheby's International Realty!

Im Herzen von Vouvry, in einer ruhigen Gasse nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt, besticht dieses renovierte Gebäude durch seine **Helligkeit und seinen Blick auf die Berge**.

Es besteht aus **zwei Wohnungen**: einer 2,5-Zimmer-Wohnung mit 55 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und einer **Triplex-Wohnung mit 4,5 Zimmern auf drei Ebenen** mit ca. 150 m<sup>2</sup>, die Komfort und großzügige Räume bietet. Ein Keller mit technischen Installationen und Stauraum vervollständigt die Immobilie.

Die Immobilie profitiert ebenfalls von einem **Nebengrundstück von 51 m<sup>2</sup>** mit 4 Parkplätzen, ideal für Bewohner oder Besucher.

**Südostlage**, optimale Sonneneinstrahlung, nahe aller Annehmlichkeiten (Schulen, Geschäfte, Transport). Die Immobilie kann **vollständig in zwei vermietete Renditewohnungen** genutzt werden oder **den Eigentümern ermöglichen, eine Wohnung zu bewohnen und gleichzeitig die zweite zu vermieten**.

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	~ 205 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 72 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	~ 3 m <sup>2</sup>
Untergeschossfläche	~ 60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	~ 50 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	~ 260 m <sup>2</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Balkone	1

**ANBAU**

-4 Außenparkplätze

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	500 m
Primarschule	599 m
Geschäfte	300 m
Restaurants	301 m

**AUFTEILUNG****Erdgeschoss**

(2.5 Zimmer Wohnung)  
-Schlafzimmer  
-2 Bäder  
-Wohnzimmer & Esszimmer  
-Küche

**1. Stock**

(4.5 Zimmer Triplex)  
-Esszimmer  
-Wohnzimmer  
-Küche  
-WC  
-Balkon

**2. Stock**

-2 Schlafzimmer  
-Badezimmer mit italienischer Dusche und WC

**Dachgeschoss**

-Großes Zimmer, das in ein Schlafzimmer & Büro umgewandelt wurde

**Untergeschosse**

Technikraum  
Waschküche  
Weinkeller  
Nützliche Räume



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE

Dieses Gebäude profitiert von einer **privilegierten Lage in Vouvry**, im Herzen einer ruhigen Gasse und doch nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt. Geschäfte, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und andere lokale Annehmlichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten ein perfektes Gleichgewicht zwischen **Zugänglichkeit und Ruhe**. Die Immobilie profitiert von einer **Südostlage**, einer guten **Helligkeit** und einem **freien Blick auf die Berge**, in einem angenehmen und gefragten Lebensumfeld.

## KONSTRUKTION

Dieses um 1960 erbaute Gebäude wurde nach traditionellen Standards mit einer **soliden und gut gepflegten Struktur** errichtet. Es ruht auf einem Untergeschoss, das den Keller und die technischen Anlagen umfasst. In den Jahren 2015 (Dach und

Isolierung) und 2018 (Anstriche, Laminat- und Fliesenböden, Einbauküche, Dreifachverglasung) wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, die den Komfort und die Energieeffizienz verbesserten und gleichzeitig den Charakter des Gebäudes bewahrten. Das Ensemble befindet sich heute in einem **sehr guten Allgemeinzustand** und bietet eine zuverlässige Grundlage für eine **Nutzung als Renditewohnungen oder als Hauptwohnsitz**.



**INFORMATIONEN**

Anzahl Stockwerke	4
Baujahr	1961
Anzahl Wohnungen	2
Untergeschosse	1
Renovierungsjahr	2021
Wärmeverteilung	Radiator
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Heizungssystem	Elektrische Heizung, Gasheizung

**UMGEBUNG**

- Stadtzentrum
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Busbahnhof
- Bushaltestelle
- Sportzentrum
- Freibad
- Tennis Zentrum
- Wanderwege
- Fussballplatz
- Museum

- Veranstaltungsort
- Religiöse Bauten
- Arzt

**AUSSENBEREICH**

- Balkon(e)
- Parkplatz
- Öffentlicher Parkplatz
- Besucherparkplätze

**INNENBEREICH**

- Keller
- Weinkeller
- Zugang zur Heizung
- Dreifachverglasung
- Hell

**AUSSTATTUNG**

- Wäschetrockner

**BODEN**

- Fliesen
- Laminat

**ZUSTAND**

- Sehr gut
- Renoviert

**VERKAUFSANGABEN**

Preis	CHF 830'000.-
Preis Aussenparkplatz/-plätze ④	CHF 60'000.-
Gesamtpreis	<b>CHF 890'000.-</b>
Bruttomieteinnahmen p.a.	CHF 48'000.-
Bruttorendite	4.70 %
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.

## **AUSRICHTUNG**

- Süden
- Osten

## **BESONNUNG**

- Günstig
- Ganzer Tag besonnt

## **AUSSICHT**

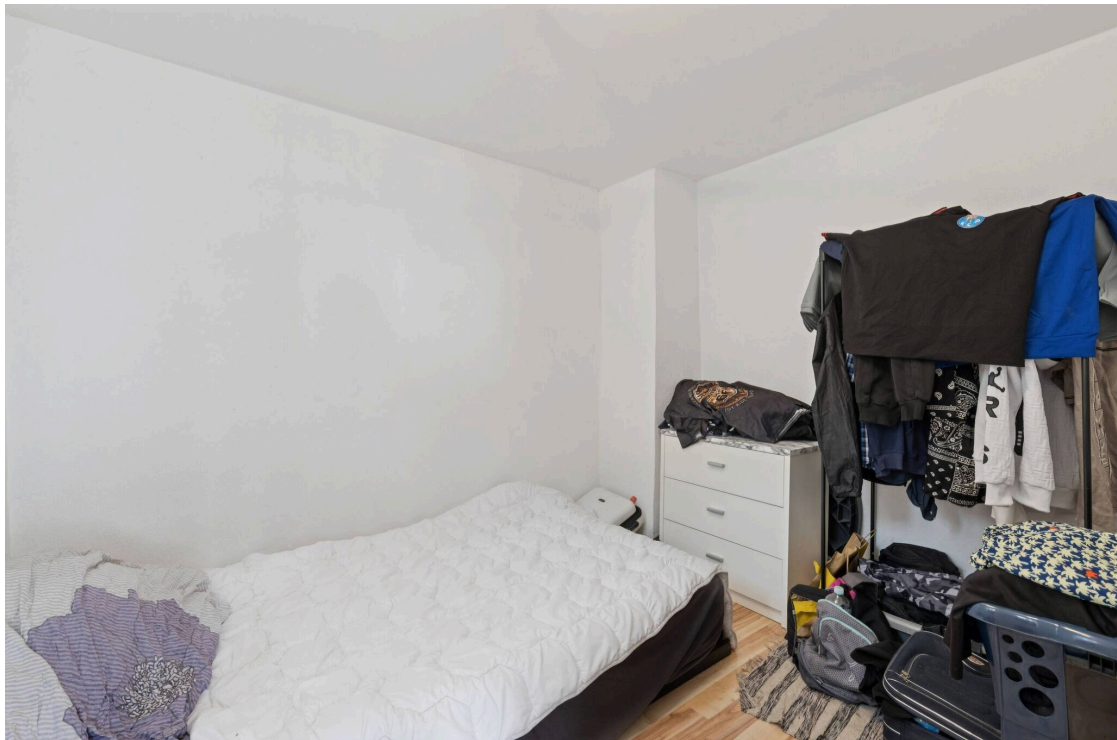
- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht

## **STIL**

- Klassisch
- Modern











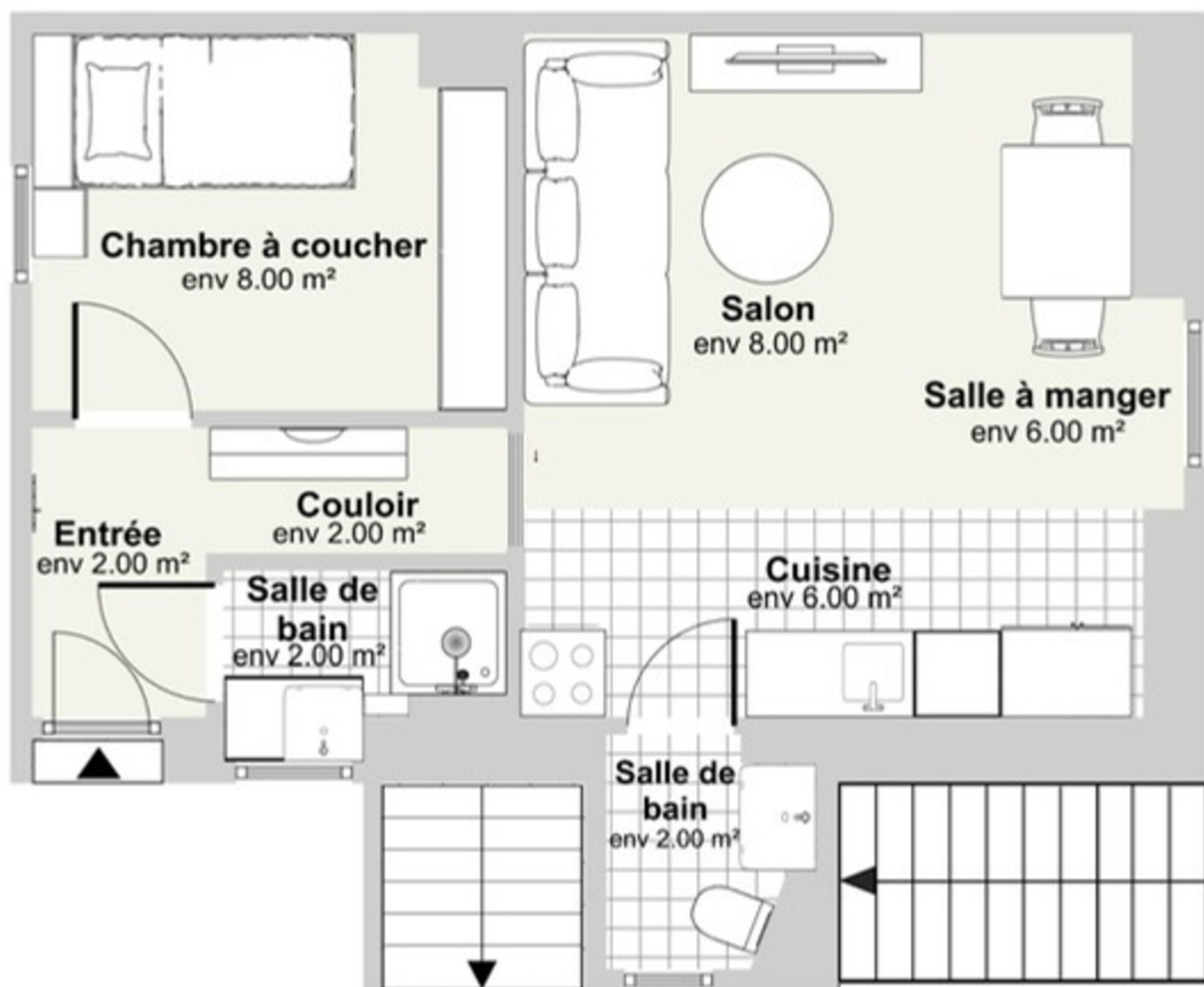




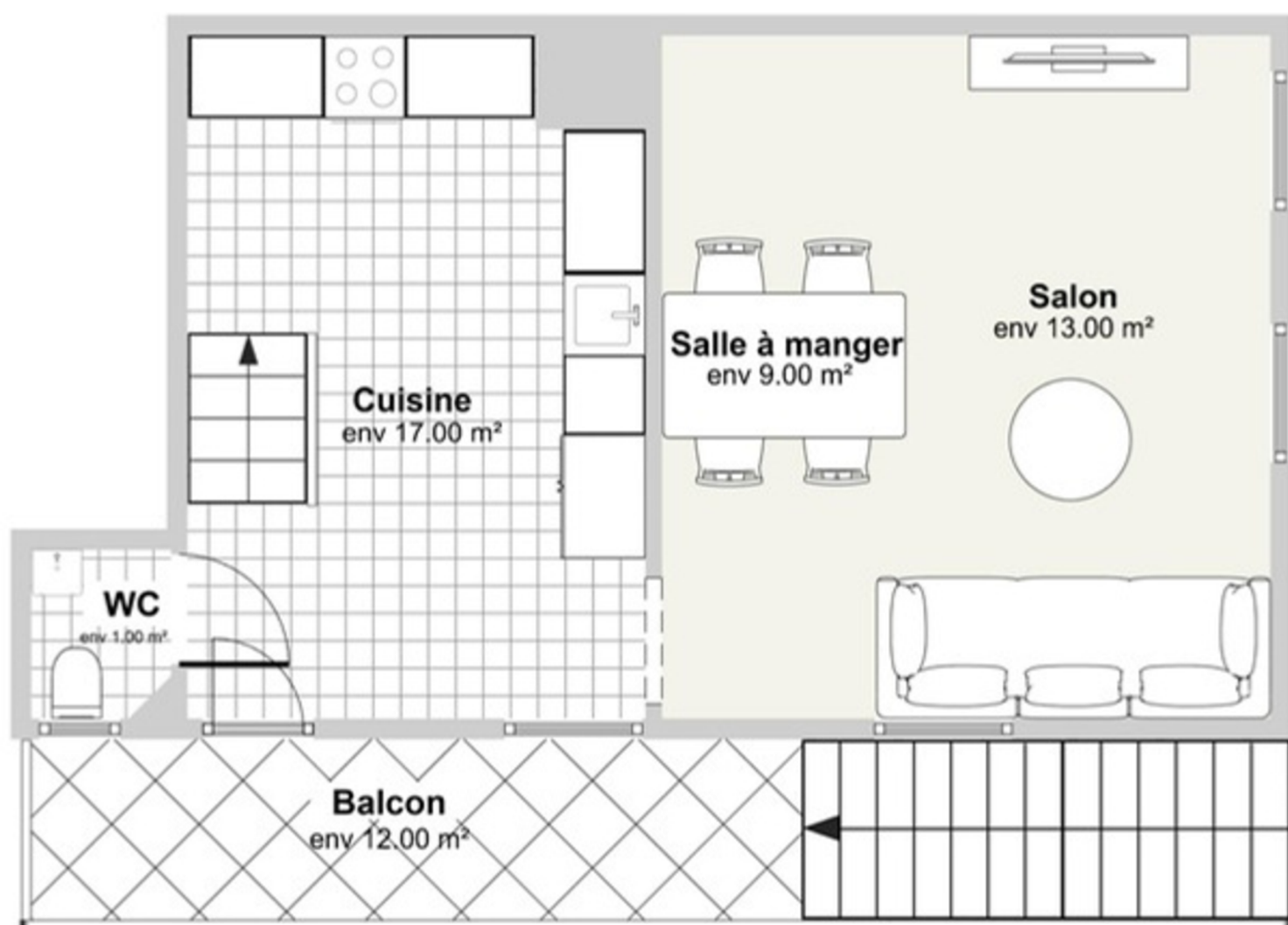






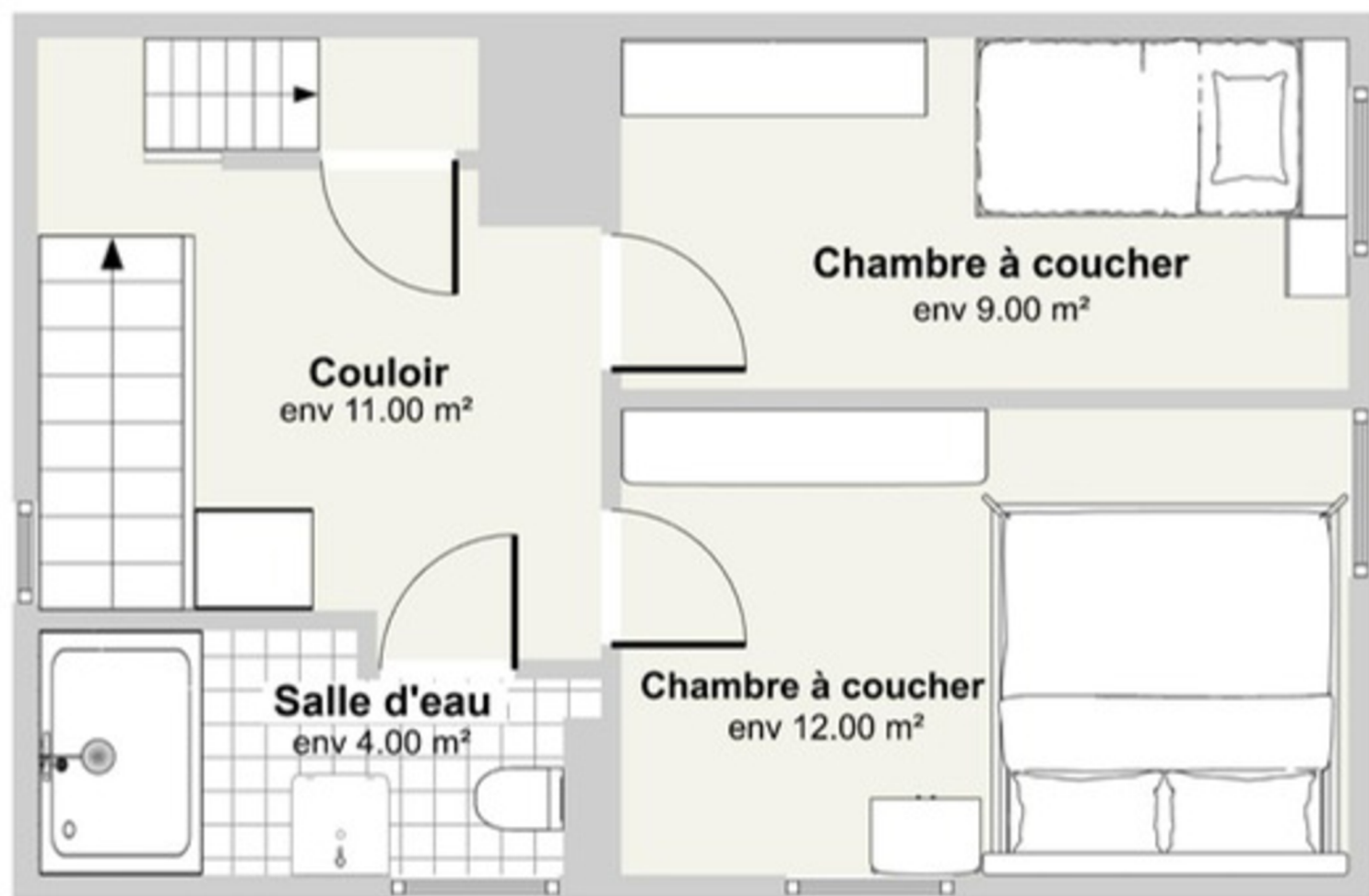


RDC - Appartement de 2.5 pièces



1er étage - Triplex de 4.5 pièces





2ème étage - Triplex de 4.5 pièces



**Combles - Triplex de 4.5 pièces**