

VOUVRY



Gebäude mit 2 renovierten Wohnungen
Stadtzentrum, Bruttorendite ~5%

CHF 860'000.-

Parkplätze im Preis inbegriffen



6.5



~160 m²

n° ref.

5868905_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 Exklusivität von Switzerland Sotheby's International Realty

Attraktive Rendite von rund 5 %, eine vollständige Renovierung vor weniger als fünf Jahren, geringe Nebenkosten und eine zentrale Lage: Dieses Gebäude stellt eine seltene Gelegenheit für Investoren dar, die auf der Suche nach einer stabilen und sicheren Anlage im Herzen von Vouvry sind.

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Gasse nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt und genießt eine strategische Lage, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu Geschäften, Schulen und Verkehrsmitteln begehrt ist. Derzeit stabil vermietet, bietet es eine klare Sichtbarkeit der Einnahmen und ein solides Vermögenspotenzial. Das Gebäude besteht aus zwei Wohnungen: eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 45 m² im Erdgeschoss und

eine 4,5-Zimmer-Triplex-Wohnung mit ca. 120 m², die sich auf drei Ebenen verteilt. Die Wohnungen, die vor kurzem vollständig renoviert wurden, bestechen durch ihre Helligkeit, ihre großzügigen Volumen und ihren freien Blick auf die Berge. Ein Keller mit technischen Installationen und Stauraum vervollständigt das Ensemble.

Der detaillierte Mietspiegel, die Nebenkostenabrechnung der Eigentümer sowie alle für die Finanzierung erforderlichen Dokumente sind auf dem neuesten Stand und verfügbar, garantieren eine vollständige Transparenz und erleichtern jeden Bankvorgang oder Investitionsentscheid.

Die Immobilie verfügt außerdem über eine Nebenparzelle von 51 m² mit 4 Parkplätzen, ein wertvoller Vorteil im Stadtzentrum. Südostlage, optimale Sonneneinstrahlung und jüngste Instandhaltung machen dieses Gebäude zu einer nachhaltigen

Investition, die sofortige Rentabilität mit langfristigem
Potenzial verbindet.

>

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 160 m ²
Balkonfläche	~ 3 m ²
Untergeschossfläche	~ 50 m ²

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 nur wenige Minuten zu Fuß entfernt 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 einer angenehmen und gefragten Lebensumgebung.

>

KONSTRUKTION

Das um 1960 erbaute Gebäude wurde nach traditionellen Standards mit einer **soliden und gut**

gepflegten Struktur realisiert. 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 Renovierungen 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 Hauptwohnsitz**.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

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

AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten

VERKAUFSANGABEN

Preis	CHF 860'000.-
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.

BESONNUNG

- Günstig
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht

STIL

- Klassisch
- Modern

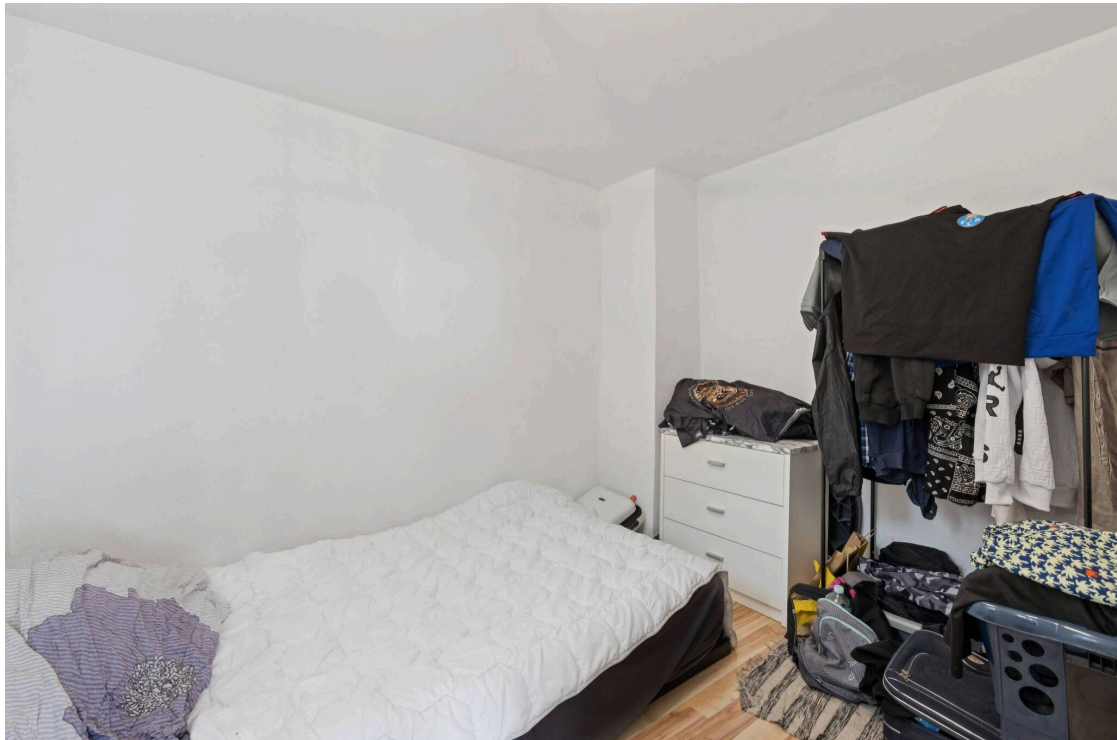


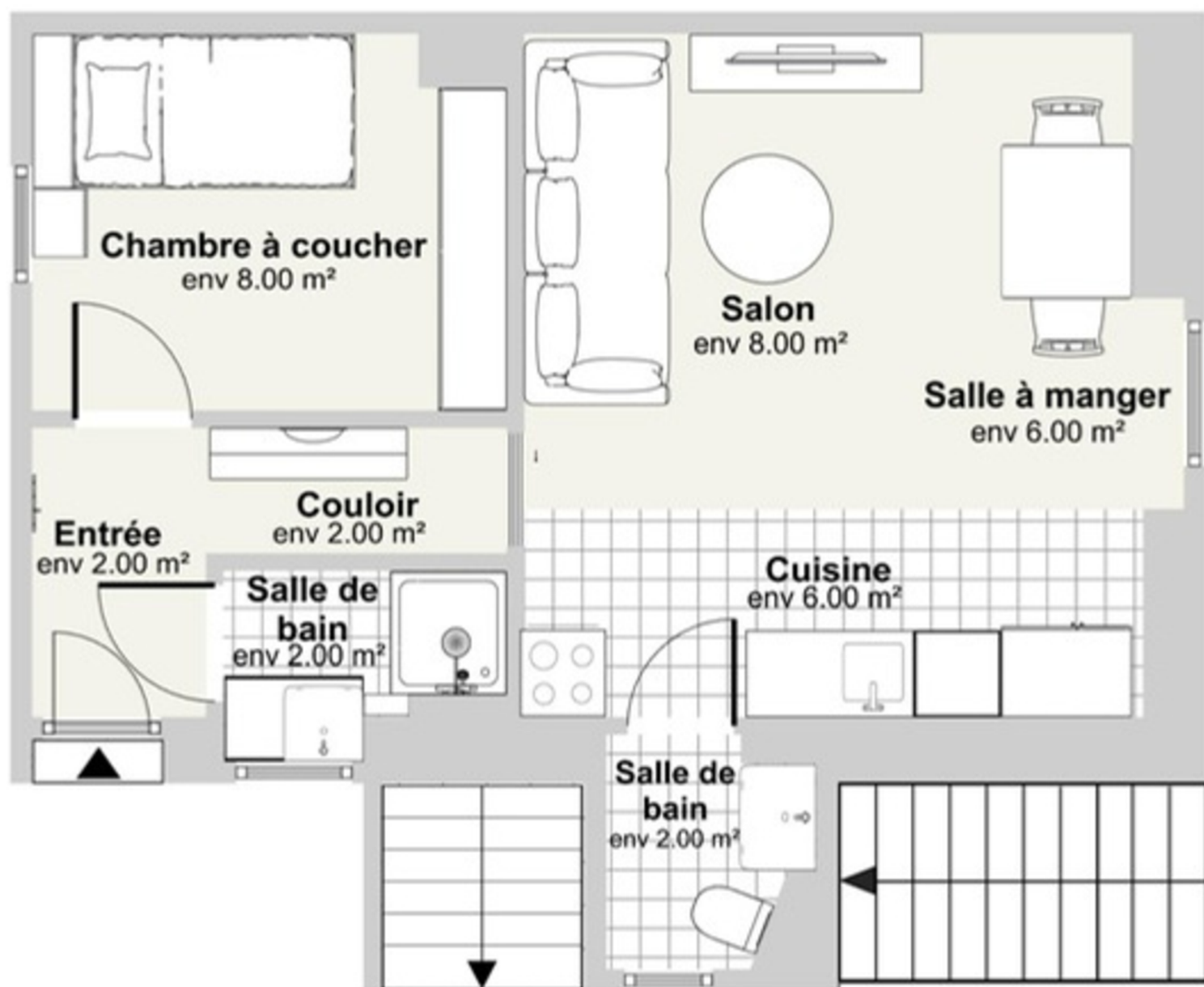




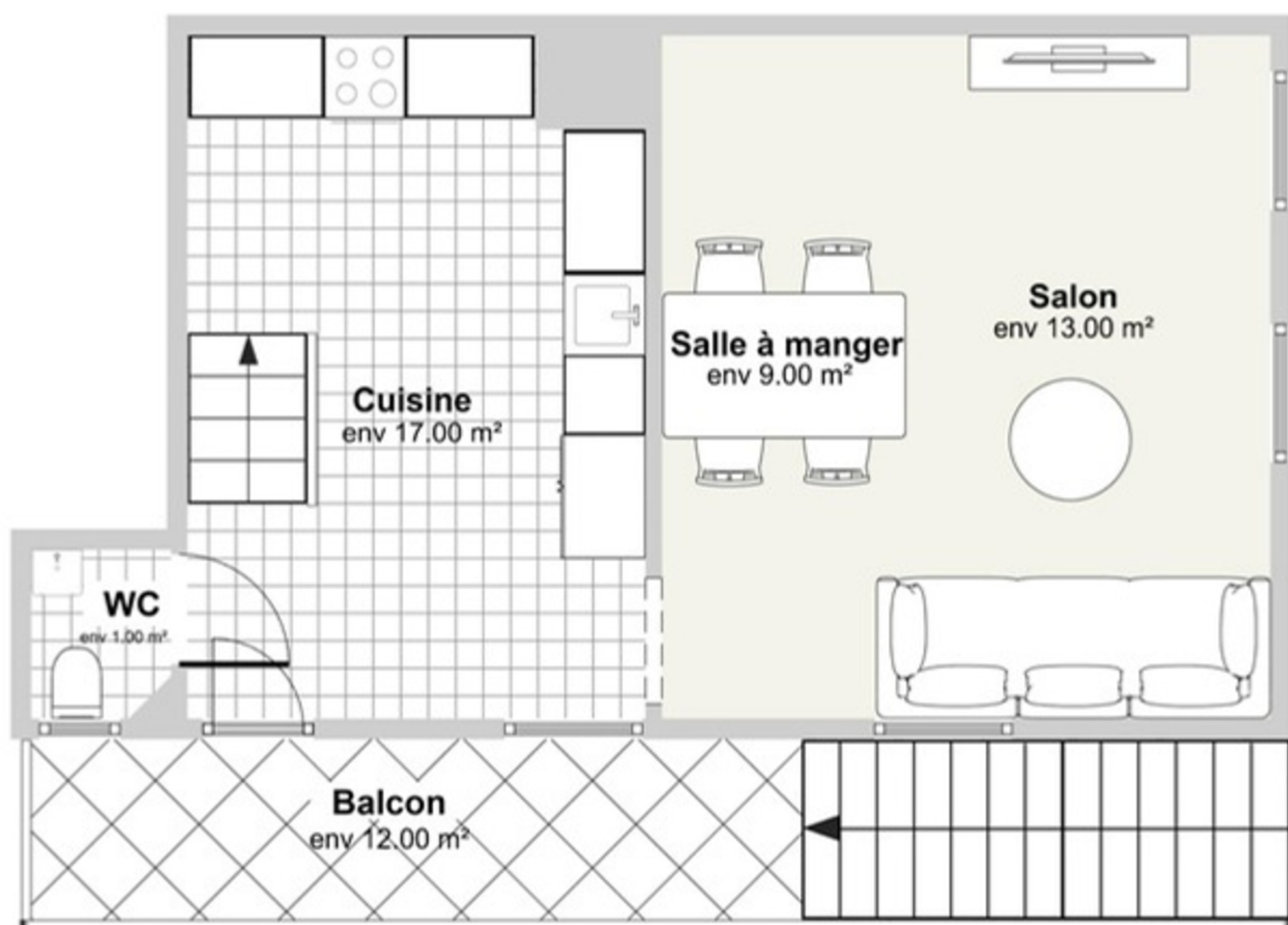




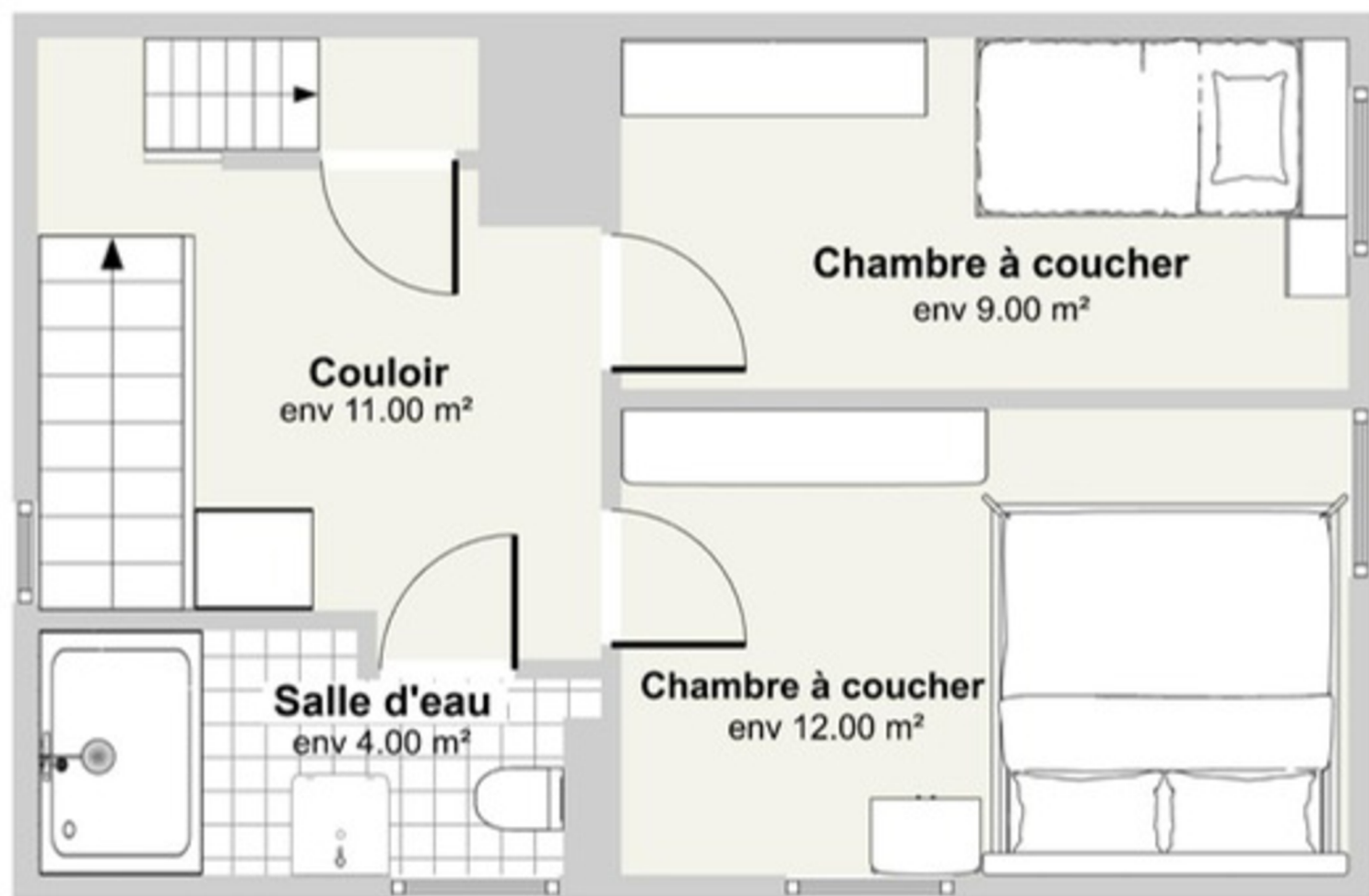




RDC - Appartement de 2.5 pièces



1er étage - Triplex de 4.5 pièces



2ème étage - Triplex de 4.5 pièces



Combles - Triplex de 4.5 pièces