

# PLAFFEIEN



Charmantes renoviertes Bauernhaus im  
Herzen des Dorfes

**CHF 1'190'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



6.5

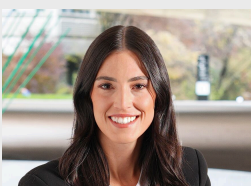


4



~190 m<sup>2</sup>

n° ref. **042607**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Boulevard de Pérolles 16, 1701 Fribourg

**Surya Ecabert-Cotting**  
+41 79 963 71 98  
surya.ecabert@swsir.ch

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Entdecken Sie dieses wunderschöne, sorgfältig renovierte Bauernhaus, das sich im Zentrum des Dorfes Planfayon befindet, in unmittelbarer Nähe zu allen Annehmlichkeiten. Sie genießen die Ruhe eines großen, bewaldeten Grundstücks von 1'414 m<sup>2</sup> mit einem geräumigen Garten, in dem Sie entspannende Momente im Freien genießen können.

Mit 6,5 Zimmern und ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ein großes Potenzial. Das Dachgeschoss ist vollständig ausbaubar, sodass Sie neue Räume nach Ihren Wünschen schaffen können. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, den Raum in mehrere Wohnungen aufzuteilen, ideal für Immobilienprojekte oder um mehrere Generationen unter einem Dach zu beherbergen.

Der Bauernhof befindet sich in einer Mischzone, was Ihnen auch die Möglichkeit gibt, ein Büro mit unabhängigem Zugang zu schaffen, perfekt um von

zu Hause aus zu arbeiten oder ein Unternehmen zu beherbergen.

Die Renovierungsarbeiten, die zwischen 2020 und 2023 durchgeführt wurden, wurden mit hochwertigen Materialien durchgeführt, insbesondere für die Isolierung und das Dach, was Ihnen einen optimalen Komfort und Energieeffizienz garantiert.

Abseits der Zwänge eines geschützten Eigentums lässt Ihnen dieser Bauernhof freie Hand für Ihre Projekte und bietet gleichzeitig eine unvergleichliche Lebensqualität dank seiner ruhigen und grünen Umgebung. Der große Garten, der ideal für Kinder, Tiere oder Gartenprojekte ist, sowie die Möglichkeit, Ihren eigenen Gemüsegarten anzulegen, machen diesen Ort besonders lebenswert.

Wenn Sie nach einer Kombination aus Natur und städtischem Komfort suchen, ist diese Immobilie

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

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

genau das Richtige für Sie. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diesen außergewöhnlichen Bauernhof zu besichtigen, der Tradition und Moderne verbindet.

Die Gemeinde Planfayon im Kanton Freiburg ist eine wahre Oase des Friedens und bietet sowohl die Gelassenheit des Landes als auch einen einfachen Zugang zur lokalen Infrastruktur. Die außergewöhnliche natürliche Umgebung und die freundliche Atmosphäre machen es zu einem idealen Ort zum Leben, der gleichzeitig in der Nähe der wichtigsten Annehmlichkeiten und Verkehrsachsen liegt. Ein perfekter Ort, um Ruhe und Lebensqualität zu vereinen.

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



**FLÄCHEN**

Wohnfläche	~ 190 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 1414 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	~ 32.4 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	~ 370 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 2570 m <sup>3</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Stockwerke	3
Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1954
Renovierungsjahr	2023
Heizungssystem	Fernheizung
Warmwasseraufbereitung	Fernheizung
Wärmeverteilung	Radiator
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	4 inklusive
Anzahl Boxen	1 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	5 inklusive
Bauzone	Zone mixte
Untergeschosse	1

**ANBAU**

- Große verfügbare Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup> im Gartengeschoss mit direktem Zugang von außen, einem Zugang vom Wohnzimmer des Wohnhauses und einem dritten Zugang vom Büro aus.
- Büro mit unabhängigem Zugang, ideal für seine unabhängige Firma.

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	125 m
Primarschule	380 m
Geschäfte	93 m
Restaurants	298 m

**AUFTEILUNG****Gartengeschoss**

- Eingangshalle
- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Esszimmer offen zur Küche
- WC-Dusche
- Halle mit 2. separatem Eingang
- Schlafzimmer

**1. Stock**

- 3 Schlafzimmer
- 1 großes Duschbad mit begehbare Dusche und maßgefertigtem Stauraum
- Großer Flur von ca. 16 m<sup>2</sup>, aus dem man ein Büro oder eine Bibliothek machen kann
- Großer Flur mit Zugang zum ausbaubaren Dachboden und zu einem verfügbaren Raum von ca. 65 m<sup>2</sup>
- Außenzugang zum 1. Stock vom Balkon aus

**Dachgeschoss**

- Brutaldachboden ausbaufähig (Dach 2020 komplett renoviert)

**Untergeschosse**

- Keller/Technikraum/Waschküche



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## KONSTRUKTION

Das Bauernhaus wurde zwischen 2020 und 2023 umfassend renoviert und bietet modernen Komfort, während es seinen alten Charme bewahrt hat. Die gesamte Innenisolierung wurde erneuert, wodurch eine hervorragende Energieeffizienz gewährleistet wird. Das Dach, die Böden, die Sanitäranlagen, die Wände und die Anstriche wurden mit hochwertigen Materialien vollständig renoviert, und die Tischlerei wurde für eine sorgfältige Verarbeitung maßgefertigt. Die Fenster im Erdgeschoss wurden 2020 ausgetauscht, während die Fenster in den oberen Stockwerken 2010 erneuert wurden. An allen Fenstern wurden Fliegengitter für einen optimalen Komfort im Sommer angebracht.

Das Heizsystem, das über Heizkörper verteilt wird, wird von einer Fernheizung gespeist und bietet eine effiziente und kostengünstige Lösung.

Die elektrische Schalttafel wurde vollständig aktualisiert und eine NIV-Kontrolle wurde bereits durchgeführt.

Außerdem wurde der Boiler im Jahr 2023 ausgetauscht, wodurch ein optimales Warmwassermanagement gewährleistet wird.

Schließlich wurden photovoltaische Solarpaneele installiert, wodurch das Anwesen genügend Energie erzeugen kann, um nicht jedes Jahr Stromrechnungen bezahlen zu müssen - ein erheblicher Vorteil für die Verwaltung der Energiekosten.

## AUSSENBEREICH

- Gewächshaus für den Garten

- Hühnerstall und Voliere
- Großer asphaltierter Platz, auf dem viele Fahrzeuge geparkt werden können
- Garagebox

**UMGEBUNG**

- Dorf
- Ländlich
- Berge
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Primarschule
- Skipiste
- Wanderwege

**AUSSENBEREICH**

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Begrünung
- Parkplatz
- Box

**INNENBEREICH**

- Offene Küche
- Keller
- Estrich
- Atelier
- Doppelverglasung
- Hell
- Mit Charme
- Holzrahmen

**AUSSTATTUNG**

- Moderne Küche
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Dusche

**BODEN**

- Fliesen

**ZUSTAND**

- Sehr gut

**AUSRICHTUNG**

- Süden
- Westen

**BESONNUNG**

- Ganzer Tag besonnt

**AUSSICHT**

- Ländlich
- Berge

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 1'190'000.-****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.





Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten



Terrasse und Zugang zum Garten





Wohnzimmer und Eingangshalle



Offene Küche



Offene Küche



Schlafzimmer mit Bad





Schlafzimmer



Schlafzimmer



Duschraum



Schlafzimmer





Schlafzimmer mit Zugang zum Dachboden



Duschraum mit begehbarer Dusche und maßgefertigten Möbeln





Ausbaufähiger Dachboden



Ausbaufähiger Dachboden





Ausbaufähiger Unterdachboden



Büro mit eigenem Zugang, ideal für selbstständige Tätigkeit





Workshop/verfügbar



Äußere Atmosphäre





Parzelle



Äußere Atmosphäre