

LONGIROD



15 Minuten von GLAND, schöne Wohnung
85m², Garten, Blick auf See

CHF 1'060'000.-

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



3.5



2



~85 m²

n° ref. **042541**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rue de Rive 26, 1260 Nyon

Silvia Mueller

+41 79 962 98 40

silvia.mueller@swsir.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

In einer kleinen, perfekt gepflegten Eigentumswohnung mit 6 Losen bietet diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung einen ruhigen Lebensrahmen zwischen modernem Komfort und umgebender Natur.

Auf einer Wohnfläche von 85 m² besteht sie aus einem hellen, nach Südosten ausgerichteten Wohnraum mit einem angenehmen freien Blick auf die Landschaft, den See und die Alpen in der Ferne. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Ess- und Wohnbereich ein und schafft ein freundliches und funktionales Ensemble.

Das Objekt umfasst zwei schöne Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit begehbarer Dusche sowie einen Mehrzweckraum, der derzeit als Gäste-WC und Waschraum genutzt wird und in dem die Einrichtung einer zusätzlichen Dusche denkbar ist.

Außen profitieren Sie von 55 m² Terrasse und Balkon sowie 120 m² Privatgarten, der komplett eingezäunt und schön mit Hecke, Pergola, Beleuchtung und Brunnen (von innen gesteuert) angelegt ist.

Zwei Kellerräume im Untergeschoss vervollständigen das Objekt, sowie zwei Parkplätze: ein überdachter mit elektrischer Ladestation und ein nicht überdachter.

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 85 m ²
Balkonfläche	~ 15 m ²
Gesamtfläche Garten	~ 120 m ²
Terrassenfläche	~ 40 m ²
Kellerfläche	~ 14 m ²

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Sanitäranlagen	1
Anzahl WC	2
Anzahl Terrassen	1
Stockwerk	Gartengeschoß
Nebenkosten	CHF 650.-/Monat

ANBAU

- Ein Außenparkplatz
- Ein zweiter überdachter Außenparkplatz mit Ladestation

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	102 m
Primarschule	1596 m
Geschäfte	79 m
Restaurants	97 m

AUFTeilung

Gartengeschoß

- Eine Eingangshalle
- Ein Gäste-WC - Waschraum
- Ein Schlafzimmer von ca. 12m²
- Ein zweites Schlafzimmer von über 13m²
- Ein Duschraum (begehbar) mit WC
- Ein schöner Wohn-, Ess- und Küchenbereich von fast 40m²

Untergeschosse

- Ein Keller von 4.9m²
- Ein zweiter Keller von 8.75m²



LAGE

Die am Eingang des Naturparks Waadtländer Jura gelegene Gemeinde **Longirod** besticht durch ihre Ruhe, ihre großzügige Natur und ihre authentische Atmosphäre. Sie liegt etwa 15 Minuten von Gland und der Autobahn A1 entfernt und in unmittelbarer Nähe der Dörfer Gimel und Saint-George.

Das Dorf verfügt über eine Bushaltestelle, einige lokale Annehmlichkeiten und profitiert von einer geschützten Lebensumgebung, die ideal für Liebhaber von Ruhe und Grün ist.

Das Dorf verfügt über eine Bushaltestelle, einige lokale Annehmlichkeiten und profitiert von einer geschützten Lebensumgebung, die ideal für Liebhaber von Ruhe und Grün ist.

AUSSENBEREICH

- Eine große Terrasse von 40m²
- Ein Balkon von 15m²
- Ein schöner Privatgarten von 120m²
- Eine Pergola
- Außenbeleuchtung und ein Springbrunnen

BESONDERHEITEN

- Ein Fahrradraum und ein verfügbarer Raum von 20m² befinden sich im Untergeschoss für die Miteigentümer
- Ein gemeinsamer Gartenbereich im Freien steht ebenfalls für die Eigentumswohnung zur Verfügung

INFORMATIONEN

Anzahl Stockwerke	3
Baujahr	2020
Anzahl Wohnungen	6
Untergeschosse	1
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Pellets
Heizungssystem	Pellets

- Gäste-WC
- Keller
- Abstellraum
- Unmöbliert
- Fliegengitter
- Doppelverglasung
- Hell
- Traditionelle Massivbauweise

UMGEBUNG

- Dorf
- Berge
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Manege
- Wanderwege

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Exklusive Gartennutzung
- Begrünung
- Zaun
- Mit Gartenhaus
- Gedeckter Parkplatz
- Besucherparkplätze

INNENBEREICH

- Lift
- Offene Küche

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Glaskeramik
- Backofen
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Dusche
- Photovoltaik-Paneele
- Elektroauto-Ladestation
- Elektrische Rollläden
- Alarmvorrichtung
- Videotelefon
- Aussenbeleuchtung

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neuwertig

VERKAUFSANGABEN

Preis	CHF 1'060'000.-
Preis Aussenparkplatz/-plätze ②	CHF 40'000.-
Gesamtpreis	CHF 1'100'000.-
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.

AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten

BESONNUNG

- Günstig
- Morgensonnen

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Ländlich
- See
- Alpen



Switzerland | **Sotheby's**
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch









Switzerland | **Sotheby's**
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch