

LONGIROD



WUNDERSCHÖNE WOHNUNG GROSSER
GARTEN, GROSSE TERRASSE MIT SEE- UND ALP

CHF 1'050'000.-

Parkplätze im Preis inbegriffen



3.5



2



~85 m²

n° ref. **042541DD**



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

Denis Veyrenche
+41 76 842 42 58
denis.veyrenche@swsir.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

Geschützt vor jeglicher Belästigung, in einer grünen und gesuchten Umgebung, besticht diese 3,5-Zimmer-Wohnung durch die Lebensqualität, die sie bietet, wo großzügige Außenbereiche, freie Sicht und zeitgenössische Leistungen harmonisch miteinander verbunden sind. Sie befindet sich in einem kleinen Miteigentum mit nur sechs Grundstücken, das für seine hervorragende Instandhaltung und seine freundliche Atmosphäre bekannt ist, die Ruhe und Gelassenheit im Alltag garantiert.

Der Außenbereich, der wahre Trumpf dieser Immobilie, verlängert die Lebensräume auf natürliche Weise. Auf einer großen Terrasse mit Balkon, die ca. 55 m² umfasst, können Sie die schönen Tage in vollen Zügen genießen, während ein privater Garten von ca. 120 m², der vollständig eingezäunt und sorgfältig angelegt ist, einen intimen und beruhigenden Rahmen schafft. Pergola, Pflanzenhecken, Außenbeleuchtung und ein Zierbrunnen, der von

innen gesteuert wird, bilden ein ebenso ästhetisches wie funktionales Ensemble, das für Entspannung und Geselligkeit gedacht ist.

Im Inneren entwickelt die Wohnung eine Wohnfläche von ca. 85 m² mit einer fließenden und optimierten Aufteilung. Der nach Südosten ausgerichtete Hauptwohnbereich ist den ganzen Tag über hell und öffnet sich auf ein freies Panorama mit einer Mischung aus Landschaft, See und Alpen im Hintergrund. Die offene Küche mit ihrem modernen und schlichten Design fügt sich elegant in den Ess- und Wohnbereich ein und bildet einen warmen Raum, der ideal für gemeinsame Momente ist.

Der Schlafbereich bietet zwei Schlafzimmer mit schönen Abmessungen, die zu Ruhe und Erholung einladen, sowie ein modernes Badezimmer mit begehbarer Dusche. Ein zusätzlicher Raum, der derzeit als Gäste-WC und Waschküche genutzt wird, verfügt über die notwendigen Anschlüsse für die

Installation einer zusätzlichen Dusche, so dass die Schaffung eines zweiten Badezimmers nach Bedarf leicht in Betracht gezogen werden kann.

Endlich vervollständigen zwei Keller im Untergeschoss die Leistungen dieser Immobilie und bieten wertvollen Stauraum, während zwei Parkplätze - einer überdacht mit Ladestation für Elektrofahrzeuge, der andere im Freien - für optimalen Komfort im Alltag sorgen.

FLÄCHEN

| | |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche | ~ 85 m ² |
| Gesamtfläche Garten | ~ 120 m ² |
| Terrassenfläche | ~ 55 m ² |
| Kellerfläche | ~ 14 m ² |

- Ein zweiter Keller von 8.75m²

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
- Zwei Kellerräume
- Ein gemeinsam genutzter Außenbereich - Perfekt für BBQ und entspannte Momente

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



LAGE

Ein eingebettetes Dorf zwischen Natur und Panorama Longirod ist eine Gemeinde im Kanton Waadt und liegt im Bezirk Nyon auf dem Hochplateau am Fuße des Juras auf einer Höhe von etwa 897 m über dem Meeresspiegel. Sie verfügt über eine bemerkenswerte natürliche Umgebung mit Wäldern, Weiden und Bergrücken, die spektakuläre Panoramen auf die Alpen, die Jurakette und die savoyische Landschaft bieten.

Ein ländliches und authentisches Lebensumfeld Das Dorf bewahrt seinen ländlichen und geselligen Charme mit malerischen Weilern und einer friedlichen Atmosphäre, die typisch für das ländliche Waadtland ist. Seine Wege und Wälder in der Umgebung laden zum Wandern, Mountainbiken und zu Familienspaziergängen ein, mit markierten Routen, die Naturliebhaber begeistern.

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 |

- Keller
- Abstellraum
- Unmöbliert
- Fliegengitter
- Dreifachverglasung
- Hell
- Traditionelle Massivbauweise

UMGEBUNG

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

AUSSENBEREICH

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

INNENBEREICH

- Lift
- Offene Küche
- Gäste-WC

AUSSTATTUNG

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

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neuwertig

AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten

VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 1'050'000.-

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.

BESONNUNG

- Günstig
- Morgensonnen

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Ländlich
- See
- Alpen

STIL

- Klassisch







Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch