

# LONGIROD



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

**CHF 1'050'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



3.5



2



~85 m<sup>2</sup>

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

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## 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 m<sup>2</sup> umfasst, können Sie die schönen Tage in vollen Zügen genießen, während ein privater Garten von ca. 120 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 begehrter Dusche. Ein zusätzlicher Raum, der derzeit als Gäste-WC und Waschküche genutzt wird, verfügt über die notwendigen Anschlüsse für die

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

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

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 <sup>2</sup>
Gesamtfläche Garten	~ 120 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	~ 55 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	~ 14 m <sup>2</sup>

- Ein zweiter Keller von 8.75m<sup>2</sup>

**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. 12m<sup>2</sup>
- Ein zweites Schlafzimmer von über 13m<sup>2</sup>
- Ein Duschaum (begehrbar) mit WC
- Ein schöner Wohn-, Ess- und Küchenbereich von fast 40m<sup>2</sup>

**Untergeschosse**

- Ein Keller von 4.9m<sup>2</sup>



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## 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 40m<sup>2</sup>
- Ein Balkon von 15m<sup>2</sup>
- Ein schöner Privatgarten von 120m<sup>2</sup>
- Eine Pergola
- Außenbeleuchtung und ein Springbrunnen

## BESONDERHEITEN

- Ein Fahrradraum und ein verfügbarer Raum von 20m<sup>2</sup> 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

**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

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

**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
- Morgensonne

## **AUSSICHT**

- Schöne Aussicht
- Ländlich
- See
- Alpen

## **STIL**

- Klassisch





















