

# BAAR (NENDAZ)



Doppelhaushälften in Baar -  
Außergewöhnliche Rendite!

## Preis auf Anfrage

Parkplätze im Preis inbegriffen



7.5



5



~660 m<sup>2</sup>

n° ref. **039107D**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Avenue de la Gare 46B, 1920 Martigny

**Mathieu Revaz**

+41 78 948 08 11

mathieu.revaz@swsir.ch

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



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Auf dem linken Ufer gegenüber von Savièse auf der anderen Seite des Tals gelegen, befindet sich das charmante Dorf Baar nur wenige Minuten von der Hauptstadt entfernt.

Diese Immobilie besteht aus zwei Villen, die durch einen großen Gemeinschaftsraum miteinander verbunden sind. Es bietet einen atemberaubenden Blick auf das Tal und die umliegenden Berge. Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von der hellen und geräumigen Atmosphäre dieses Wohnraums verzaubert. Dank seiner Nord-West-Ausrichtung können Sie am Ende des Tages die letzten Sonnenstrahlen genießen.

Wenn Sie ein Liebhaber von Gleitsportarten sind, bietet die Villen einen sehr schnellen Zugang zum Gebiet der 4 Vallées. Sie befindet sich außerdem am Anfang zahlreicher Wanderwege. Das gesamte

Anwesen ist durch Vegetation, einen Zaun und ein Tor geschlossen, sodass Sie sich ausschließlich zu Hause fühlen können, in einer sehr angenehmen Umgebung.

Die Villen wurden in einem sehr modernen Stil gebaut, wobei eine ungewöhnliche Raumaufteilung verwendet wurde. In der Tat wollte der Architekt seine mehr als großzügigen Volumen in den Vordergrund stellen. Die kleinere Villa wird regelmäßig vermietet und bietet eine mehr als interessante Rendite für Eigentümer, die im größeren Haus wohnen möchten. Die beiden Bereiche wurden sehr gut getrennt und ermöglichen es jedem, zu leben, ohne die anderen zu stören.

Entdecken Sie die Raffinesse des modernen Lebens in dieser ruhigen und einladenden Gegend, wo elegantes Design auf zeitgenössischen Komfort trifft. Die Immobilie wird mit einer Garage, einem Carport und mehreren Kellern verkauft.

**Preisdetails:**

- Villa 1 : CHF 1'790'000.-
- Villa 2 : CHF 1'500'000.-
- **Total: CHF 3'290'000.-**

**Es ist nicht möglich, ein Los separat zu kaufen. Der Ertrag aus der Vermietung ermöglicht jedoch die Finanzierung des Ganzen.**

## FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 660 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 2241 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 2741 m <sup>3</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Wohnungen	2
Anzahl Zimmer	7.5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Sanitäranlagen	4
Baujahr	2002
Renovierungsjahr	2022
Heizungssystem	Ölheizung
Warmwasseraufbereitung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiator, Bodenheizung, Kaminofen
Zweitwohnung	Erlaubt
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	4 inklusive
Anzahl Boxen	1 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	5 inklusive
Parkplätze	Ja, obligatorisch

## ANBAU

- Garagenbox mit Mezzanin
- Ein Carport
- Mehrere Außenparkplätze

## DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	592 m
Primarschule	182 m
Geschäfte	1239 m
Restaurants	544 m

## AUFTeilung

### Erdgeschoss

#### Hauptvilla:

- Eingangshalle mit Garderobe
- Gästetoilette
- Großes Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse
- Voll ausgestattete Küche
- Ein Hauswirtschaftsraum
- Zwei große Schlafzimmer mit Einbauschränken und großem Badezimmer

#### Zentraler Bereich :

- Waschküche
- Ein Kellerraum
- Großer Stauraum
- Unterhaltungsbereich

#### Zweitvilla:

- Eingangshalle mit Garderobe
- Gästetoilette
- Großes Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse
- Voll ausgestattete Küche

## 1. Stock

#### Hauptvilla:

- Elternschlafzimmer mit Kamin
- Duschraum/WC
- Arbeitszimmer/TV-Bereich
- Hobbyraum

#### Nebenvilla:

- 2 große Schlafzimmer en suite
- Ein Arbeitsbereich

## UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Berge
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kindergarten
- Primarschule
- Skipiste
- Skigebiet
- Langlaufloipe
- Religiöse Bauten
- Krankenhaus / Klinik

## AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Begrünung
- Zaun
- Abstellraum
- Gedeckter Parkplatz
- Parkplatz
- Garage
- Gebaut auf ebenem Gelände

## INNENBEREICH

- Wohnküche
- Gäste-WC
- Keller
- Abstellraum
- Einbauschrank
- Cheminée
- Doppelverglasung

- Hell
- Mit Charme

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche
- Telefon
- Kabelfernsehen
- Internetanschluss
- Gegensprechanlage
- Elektrisches Tor
- Aussenbeleuchtung

## BODEN

- Fliesen
- Parkett
- Teppichboden

## ZUSTAND

- Gut

## AUSRICHTUNG

- Norden
- Westen

## BESONNUNG

- Gut
- Ganzer Tag sonnig

## AUSSICHT

- Schöne Aussicht

## VERKAUFSANGABEN

### Preis

### Verfügbarkeit

### Preis auf Anfrage

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.

- Freie Aussicht
- Berge

**STIL**

- Modern





















