

LE PÂQUIER-MONTBARRY

OFF-MARKET

Moderne Villa mit exklusivem Panoramablick
auf die Voralpen

CHF 1'195'000.-

Parkplätze im Preis inbegriffen



4

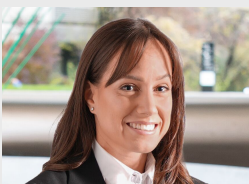


2



~115 m²

n° ref. **045327**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Avenue Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

Marie Charrière
+41 79 674 00 45
marie.charriere@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LAGE UND BESCHREIBUNG

Im Herzen von Le Pâquier, in einer der privilegiertesten Lagen der Region Greyerz, eingebettet, bietet diese 2017 erbaute, moderne Villa eine außergewöhnliche Wohnqualität mit Blick auf die Berra, die Vanils und das Jogne-Tal, ein echtes Alpenpanorama, das den Alltag begleitet.

Eingebettet in viel Grün und südostorientiert für optimale Sonneneinstrahlung, besticht die Liegenschaft sofort durch ihre ruhige Atmosphäre und die freie Aussicht, die sogar das Schloss Gruyères einschließt. Der Außenbereich öffnet sich zu einer rund 110 m² großen Panoramaterrasse, einer wahren Erweiterung des Wohnbereichs, ideal, um die Bergwelt zu bewundern, Gäste zu empfangen oder einfach die Ruhe zu genießen.

Im Inneren bietet die Villa beeindruckende Raumvolumen dank ihres offenen Wohnbereichs mit

Kathedralendecke, der durch die verglaste Fassade in Licht getaucht wird. Die Atmosphäre ist warm und einladend, getragen von einem modernen Holzofen, einer Natursteinwand, die durch LED-Beleuchtung hervorgehoben wird, sowie einer Galerie mit schönem Blick auf die Wohnräume.

Die hochwertige, offene Küche mit einer Arbeitsplatte aus gebürstetem Edelstahl und zwei Öfen, darunter ein Steamer, fügt sich perfekt in die zeitgemäße Ästhetik der Villa ein und erfüllt die Erwartungen von Gastronomieliebhabern.

Der Nachtbereich umfasst zwei Schlafzimmer mit eigenen Badezimmern und bietet damit Privatsphäre und Komfort. Ein drittes Zimmer kann auf der Galerie eingerichtet werden, was je nach Bedarf echte Flexibilität ermöglicht (Büro, zusätzliches Schlafzimmer, kreativer Raum).

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Für optimalen Komfort und einen geringen Energieverbrauch konzipiert, profitiert die Villa von einer ausgezeichneten Energieeffizienz (CECB). Die geschätzten jährlichen Kosten für Strom und Wasser bleiben außergewöhnlich niedrig und steigern die Attraktivität des Objekts zusätzlich.

Die Liegenschaft ist zu 100 % privat und verfügt über zwei Parkplätze im Dienstbarkeitsverhältnis, einer gedeckt, einer im Freien, bei sehr geringen Gemeinschaftskosten. Das Glasfasernetz wird derzeit angeschlossen.

Eine seltene Gelegenheit, ideal für Liebhaber von Natur, modernem Design und Energieeffizienz, in einer der angenehmsten und vorteilhaftesten Gemeinden der Region.

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 115 m ²
Grundstücksfläche	~ 198 m ²
Gesamtfläche Garten	~ 68 m ²
Terrassenfläche	~ 110 m ²
Gebäudevolumen	~ 791 m ³

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2017
Renovierungsjahr	2025
Heizungssystem	Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
	2
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	CHF 40'000.- inklusive
Bauzone	Zone résidentielle à faible densité
Energieetikette	A
Gebäudehülle	C

ANBAU

- 1 überdachter Außenparkplatz
- 1 unüberdachter Außenparkplatz mit Ladestation für Elektrofahrzeuge

DISTANZEN

Bahnhof	456 m
Öffentliche Verkehrsmittel	197 m
Autobahn	1000 m
Primarschule	151 m
Sekundarschule	3659 m
Geschäfte	1830 m
Post	1757 m
Bank	2072 m
Krankenhaus	4000 m

Restaurants	474 m
Park / Grünfläche	1676 m

AUFTEILUNG**Erdgeschoss**

- Eingangsbereich mit Einbauschränken
- Gäste-WC
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Einbauküche
- Wohnzimmer mit schwedischem Ofen
- Boiler room/laundry room
- Terrasse
- Garten

1. Stock

- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Galerie, geeignet als Büro oder Mehrzweckraum
- Storage



KONSTRUKTION

Die moderne Villa, die 2017 erbaut wurde, befindet sich in einwandfreiem Zustand und basiert auf einer Betonstruktur mit Terrakotta-Ziegeln und einer 20 cm starken Außenisolierung. Die verglasten Fassaden und großen Schiebefenster mit hochleistungsfähiger Doppelverglasung sorgen für Helligkeit und thermischen Komfort. Die Fußbodenheizung wird durch eine geothermische Wärmepumpe betrieben und durch eine 7,6-kW-Photovoltaikanlage ergänzt, was eine hervorragende Energieeffizienz gewährleistet, wie durch das CECB-Zertifikat bestätigt wird. Mit langlebigen Materialien gebaut, bietet die Villa eine solide, leistungsstarke und pflegeleichte Konstruktion, die Komfort und Langlebigkeit garantiert.

- Garten mit einem Geräteschuppen und einem Gewächshaus

AUSSENBEREICH

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Dorf
- Villenviertel
- Berge
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Busbahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Skipiste
- Skigebiet
- Langlaufloipe
- Wanderwege
- Radweg
- Fussballplatz
- Veranstaltungsort
- Arzt

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Hütte
- Gedeckter Parkplatz
- Parkplatz

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Offene Küche
- Separate WC's
- Vorratskammer
- Abstellraum
- Einbauschränk
- Fliegengitter
- Schwedenofen
- Doppelverglasung
- Hell
- Natürliches Licht
- Galerie

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Photovoltaik-Paneele
- Glasfaser
- Elektroauto-Ladestation
- Elektrische Rollläden

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neuwertig

VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 1'195'000.-

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.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Unverbaubar
- Talsicht
- Berge
- Alpen

STIL

- Modern





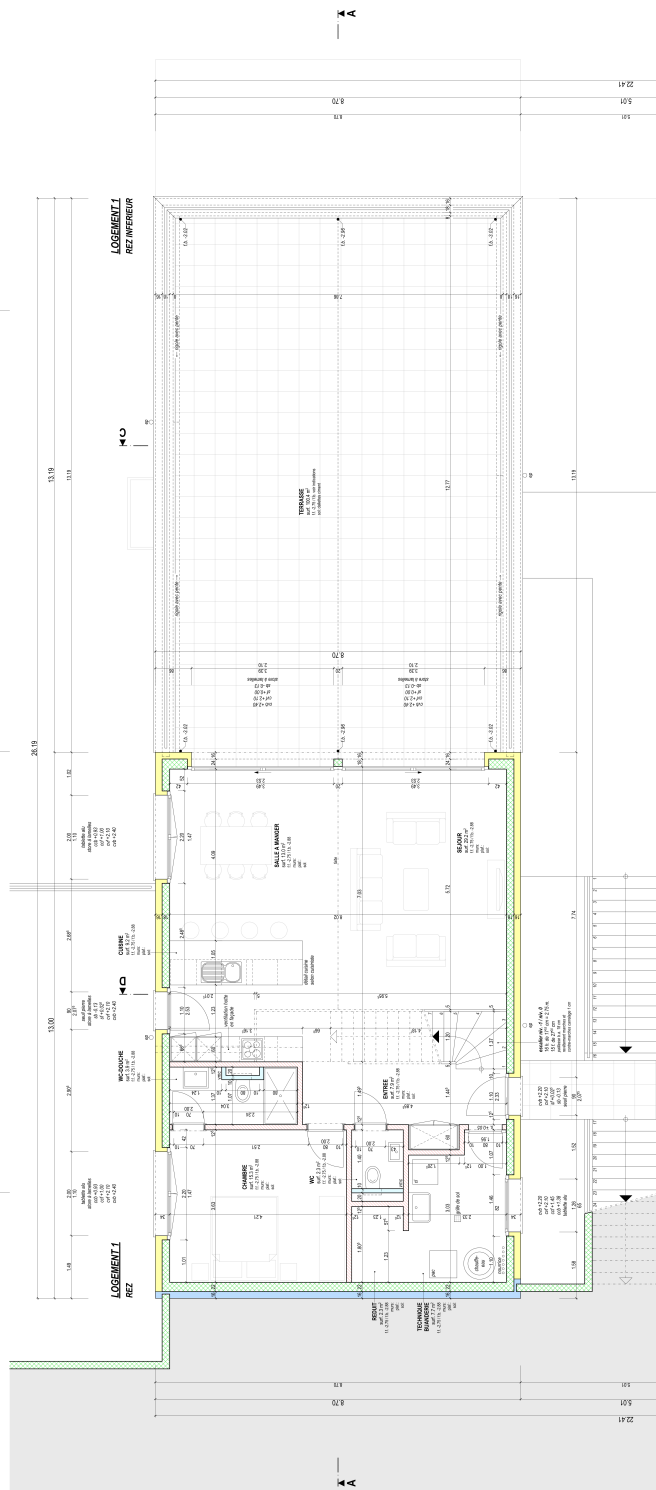


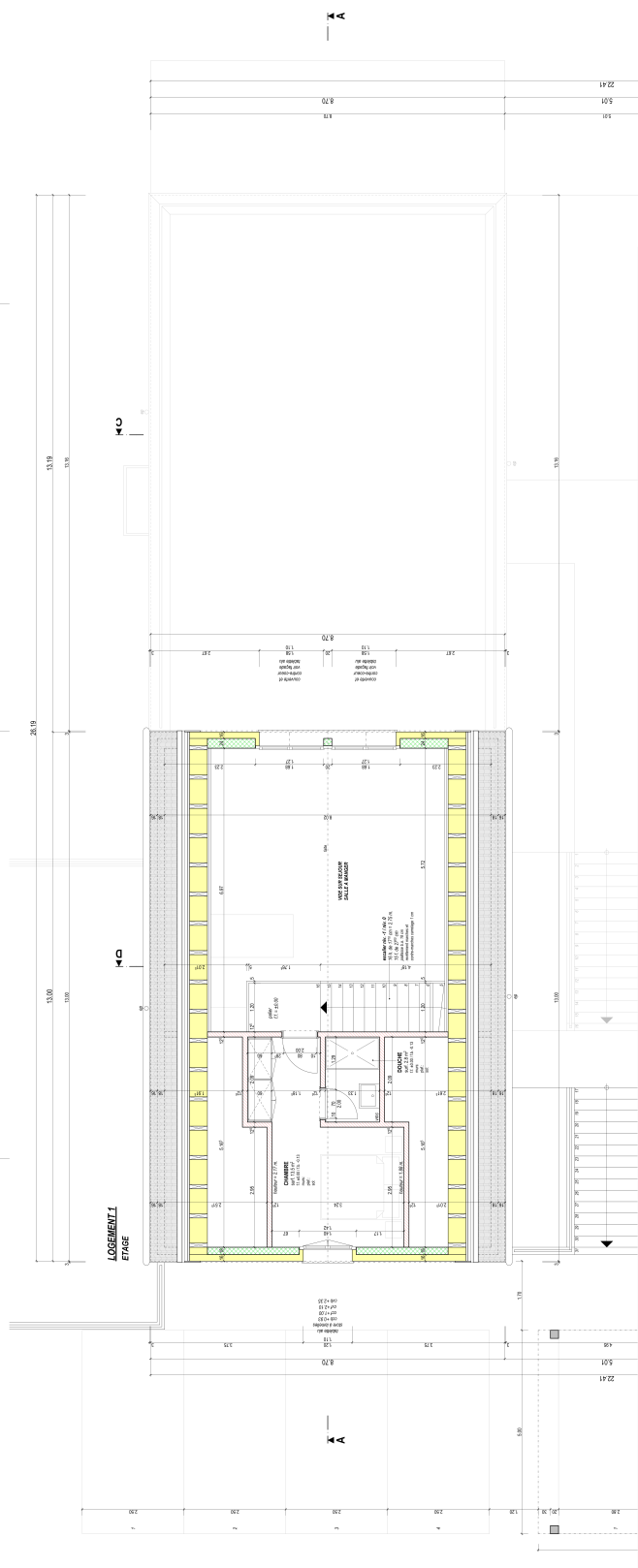












LOGEMENT 1
ETAGE

