

# VILLENEUVE VD



Ebenerdige Villa, großer Garten mit Pool und  
Jacuzzi, Seeblick

---

**CHF 3'200'000.-**



5



4



210 m<sup>2</sup>

n° ref. **040196**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Avenue Centrale 128, 1884 Villars-sur-Ollon

**Sven Dutoit**

+41 79 675 12 66 - Fax +41 21 962 86 61

sven.dutoit@swsir.ch



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Diese wunderschöne Villa befindet sich in idealer Lage in Villeneuve in einem Wohnviertel in der Nähe der Verkehrsmittel und des Sees.

Auf einem ruhigen und vor allen Blicken geschützten Grundstück gelegen, wurde diese Villa aus den späten 60er Jahren gerade erst einem tiefgreifenden Facelifting unterzogen, das sie zu einer neuen Villa macht. Das Haus wurde komplett mit edlen Materialien renoviert und liegt voll im Trend der Zeit. Es verbreitet heute einen angenehmen mediterranen Duft, in dem Entspannung und Komfort perfekt miteinander harmonieren.

Die Villa wurde auf einer Ebene errichtet und bietet einen großzügigen Empfangsbereich von ca. 80m<sup>2</sup> mit einer modernen Küche mit zentraler Insel, die sich zu einem schönen Wohn- und Esszimmer öffnet. Dieser moderne Raum ist zum See hin ausgerichtet und verfügt über große Glasfenster, die auf eine

angenehme Terrasse führen. Der Schlafbereich besteht aus drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern sowie einem kleinen Büro, das eventuell als Gästezimmer genutzt werden kann.

Ein zweites Büro mit separatem Zugang befindet sich im Erdgeschoss des Hauses. Im Untergeschoss befinden sich der Heizungsraum und ein PC-Schutzraum, der über eine Innentreppe erreichbar ist.

Eine Erweiterung um 45m<sup>2</sup> könnte mit einer Baugenehmigung genehmigt werden.

Das Grundstück von 1638m<sup>2</sup> ist hauptsächlich mit exotischen Bäumen bepflanzt, verfügt über einen Pool, einen Jacuzzi und genießt sowohl einen Panoramablick als auch eine ruhige Lage.

Der Zugang zur Villa ist durch ein Tor gesichert. 5 Außenparkplätze sowie eine geschlossene Garage vervollständigen das Ensemble.

Die Villa ist als Haupt- oder Zweitwohnsitz verfügbar.

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY

Besichtigungen sind 7/7 auf Rdv möglich

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

## FLÄCHEN

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1638 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Garten	1418 m <sup>2</sup>
Untergeschoßfläche	64 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	1060 m <sup>3</sup>

## Untergeschoß

Carnotzet - Büro
Weinkeller
Keller
PC-Abstellraum
Heizung und Technikraum

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	1
Anzahl WC	2
Baujahr	1959
Renovierungsjahr	2024
Heizungssystem	Gasheizung
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiator
Zweitwohnung	Erlaubt
Untergeschoß	1

## DISTANZEN

Bahnhof	592 m
Öffentliche Verkehrsmittel	328 m
Autobahn	2548 m
Geschäfte	664 m
Post	538 m
Krankenhaus	2642 m
Restaurants	173 m

## AUFTeilung

### Erdgeschoss

Eingang
Gäste-WC
Küche
Wohn- und Esszimmer
Büro
3 Schlafzimmer
Bad und Duschbad



## KONSTRUKTION

- Elektrische Renovierung nach NIV (2010-2024)
- Renovierung der Innenanstriche (Decken-Flur, Wände) (2010-2015-2024)
- Kontrolle der Rohrleitungen und Reinigung (2010-2020)
- Installation eines Außenwhirlpools (2011)
- Renovierung der Heizung (Austausch von Öl auf Gas) (2013)
- Renovierung der EU-Tasche des Hauses (2014)
- Renovierung aller Holzböden (Änderung) (2015)
- Einbau aller Sicherheitsvorkehrungen (Haus Garage) (2015)
- Pflege der Außenanlagen (Bäume fällen und entfernen) (2015-2020-2024)
- Installation eines Mähroboters (2017)
- Renovierung des Pools, Fliesen (2018)
- Renovierung der Unterstände neben der Garage (2018) (links - PKW-Platz, rechts - Fahrrad-, Motorrad-, Roller-Plätze etc.)

- Kontrolle der Kanalisation und Reinigung (2010-2020)
- Instandhaltung und Anstrich der Außenmauern (2024)
- Installation Glasfaserkabel Swisscom 5G (2024)

## AUSSENBEREICH

Portal  
Parkplätze  
Garage und überdacht  
Deck-Jacuzzi  
Außenpool  
Garten

## BESONDERHEITEN

Erweiterungsmöglichkeit: Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Badezimmer (45m<sup>2</sup>)

## UMGEBUNG

- Villenviertel
- Naturnah
- See
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Freibad
- Radweg
- Krankenhaus / Klinik

## AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Nebengebäude
- Parkplatz
- Garage
- Schwimmbad
- Jacuzzi
- Gebaut auf ebenem Gelände
- Ebenerdiger Zugang

## INNENBEREICH

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Keller
- Partyraum
- Schutzraum
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Hell

- Mit Charme

## AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Kochinsel
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Badewanne
- Glasfaser
- Elektrische Rollläden
- Elektrisches Tor
- Elektrisches Garagentor
- Aussenbeleuchtung

## BODEN

- Fliesen
- Parkett

## ZUSTAND

- Neuwertig
- Erweiterung möglich

## AUSRICHTUNG

- Westen

## BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

## AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- See
- Garten

## VERKAUFSANGABEN

### Preis

CHF 3'200'000.-

### Verfügbarkeit

ab sofort

Die in diesem Dokument erteilten Auskünfte dienen der allgemein Information und bilden keinen Vertraglichen Bestandteil. Die Weiterleitung der vorliegenden Dokumentation an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Verfasserin zu unterlassen

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY

- Berge

**STIL**

- Modern

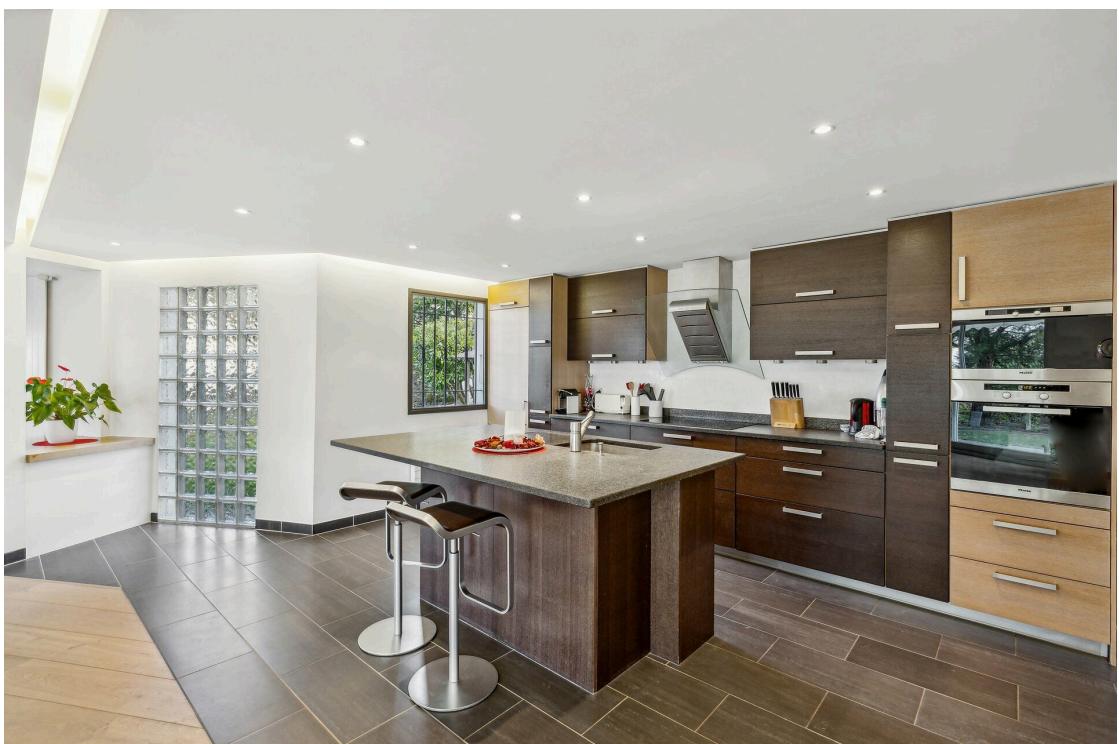
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

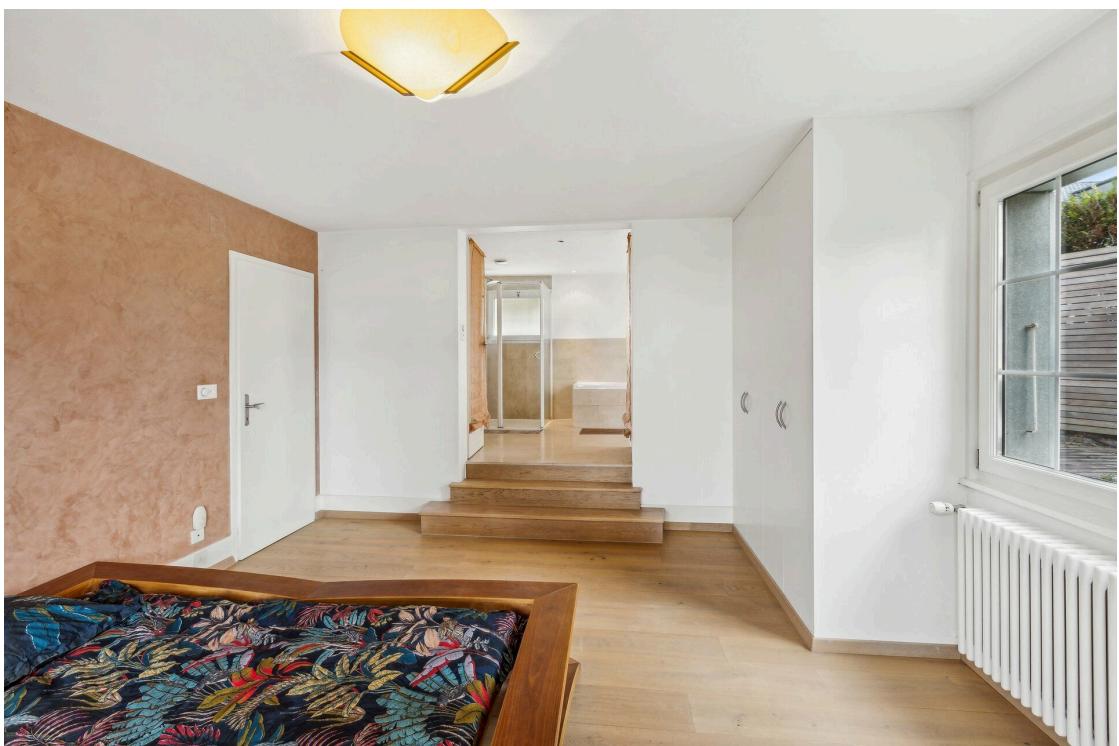


Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



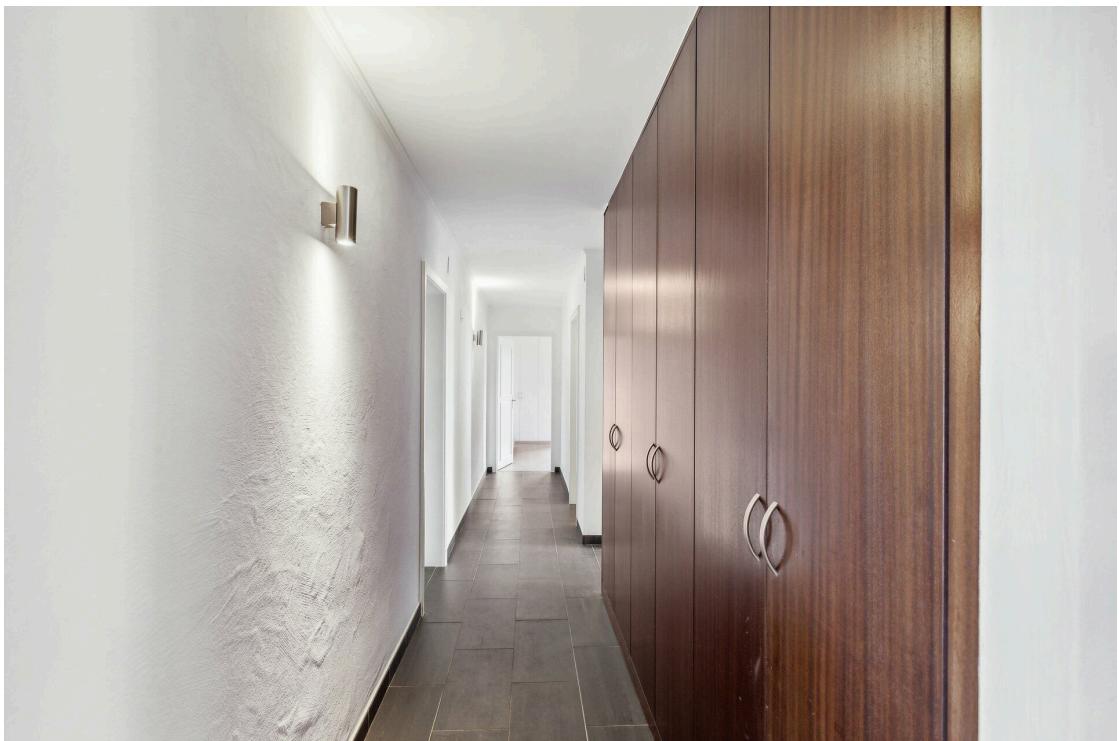
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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





Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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