

# MONTBRELLOZ



Geräumige 5-Zimmer-Maisonettewohnung  
mit eigenem Garten

**CHF 650'000.-**

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



5



3



~120 m<sup>2</sup>

n° ref. **045512LR**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Grand-Rue 19, 1470 Estavayer-le-Lac

**Mathieu Arm**

+41 79 362 18 42

mathieu.arm@swsir.ch

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



## LAGE UND BESCHREIBUNG

### EIN EXKLUSIVES SWITZERLAND SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY!

Innerhalb eines Miteigentums von drei Eigentumswohnungen gelegen, profitiert diese geräumige 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung von einem komfortablen, funktionellen und idealen Lebensumfeld für eine Familie. Sie verfügt über einen eigenen Eingang und bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, die durch zwei Außenterrassen von ca. 40 m<sup>2</sup> und einen Balkon von ca. 26 m<sup>2</sup> ergänzt wird, wodurch sich die gewichtete Wohnfläche auf ca. 141 m<sup>2</sup> erhöht.

Das Erdgeschoss bietet einen angenehmen Wohnbereich mit einer Küche, die zum Esszimmer und zum Wohnzimmer mit Kamin geöffnet ist. Ein Büro sowie ein separates WC mit Anschluss für eine Waschsäule vervollständigen diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, die den Schlafbereich mit Zugang zu einem Balkon bilden.

Die Immobilie verfügt außerdem über einen Weinkeller, einen Abstellraum und einen privaten Garten, der mit einer Pergola geschmückt ist.

Ein Fahrradraum steht den Miteigentümern ebenfalls zur Verfügung. Zwei Außenparkplätze vervollständigen das Ensemble.

Idealerweise in Montbrelloz gelegen, nur wenige Minuten von Estavayer entfernt, profitiert diese Immobilie von einer ruhigen Umgebung und bietet gleichzeitig einen schnellen Zugang zu Geschäften, Schulen, Sportanlagen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

## FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 120 m <sup>2</sup>
Gewichtete Fläche	~ 141 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Garten	~ 117 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	~ 63 m <sup>2</sup>

- 3 Schlafzimmer
- Balkon

## Untergeschosse

- Weinkeller

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Sanitäranlagen	2
Stockwerk	Erdgeschoss
Gemeindesteuern	84 %

## ANBAU

- Kellerabteil
- 2 Parkplätze
- Fahrradabstellraum

## DISTANZEN

Bahnhof	3304 m
Öffentliche Verkehrsmittel	35 m
Primarschule	432 m
Sekundarschule	2416 m
Geschäfte	2546 m
Post	2862 m
Bank	2554 m
Krankenhaus	2910 m
Restaurants	2097 m

## AUFTeilung

### Gartengeschoß

- Eingangshalle
- Arbeitszimmer
- Separates WC mit Anschluss für die Waschsäule
- Offene Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer

### 1. Stock

- Gemischtes Badezimmer



## KONSTRUKTION

Das 1890 erbaute Haus profitierte 1990 von einer umfassenden Renovierung, bei der sein Charakter erhalten und es gleichzeitig an moderne Komfortstandards angepasst wurde. Im Laufe der Jahre wurden mehrere bedeutende Verbesserungen vorgenommen, darunter die Modernisierung des Wohn- und Esszimmers und der Einbau von dreifach verglasten Fenstern.

Der thermische Komfort wurde 2012 durch den Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe verstärkt, die mit Sonnenkollektoren gekoppelt ist und für eine angenehme Wärmeverteilung über den Boden sorgt. Im selben Jahr wurden auch Wärmepaneele hinzugefügt, die die Energieeffizienz des Gebäudes optimieren.

Je nach den Bedürfnissen des zukünftigen Käufers können zusätzliche Renovierungsarbeiten direkt mit dem mit dem Projekt verbundenen Architekten

unternommen werden, was die Möglichkeit bietet, die Räume anzupassen oder bestimmte Endbearbeitungen nach Ihren Wünschen zu verbessern.

## AUSSENBEREICH

- Terrassen
- Pergola

## INFORMATIONEN

Baujahr	1890
Renovierungsjahr	2022
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarheizung
Heizungssystem	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Holzheizung, Solarheizung

## UMGEBUNG

- Dorf
- Villenviertel
- Ländlich
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sportzentrum
- Golfplatz
- Tennis Zentrum
- Hallenbad
- Wanderwege
- Radweg
- Fussballplatz
- Eislaufbahn
- Museum
- Veranstaltungsort

- Religiöse Bauten
- Krankenhaus / Klinik
- Pflegeheim
- Arzt

## AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten im Stockwerkeigentum
- Garten
- Exklusive Gartennutzung
- Parkplatz
- Gebaut auf ebenem Gelände

## INNENBEREICH

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Cheminée
- Dreifachverglasung
- Hell

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Glaskeramik
- Backofen
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Dusche
- Badewanne
- Photovoltaik-Paneele
- Internetanschluss

## VERKAUFSANGABEN

### Preis

CHF 650'000.-

### Preis Aussenparkplatz/-plätze ②

CHF 20'000.-

### Gesamtpreis

**CHF 670'000.-**

### 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.

## **BODEN**

- Fliesen
- Parkett
- Teppichboden

## **ZUSTAND**

- Ausbesserungsbedürftig

## **AUSRICHTUNG**

- Süden
- Westen

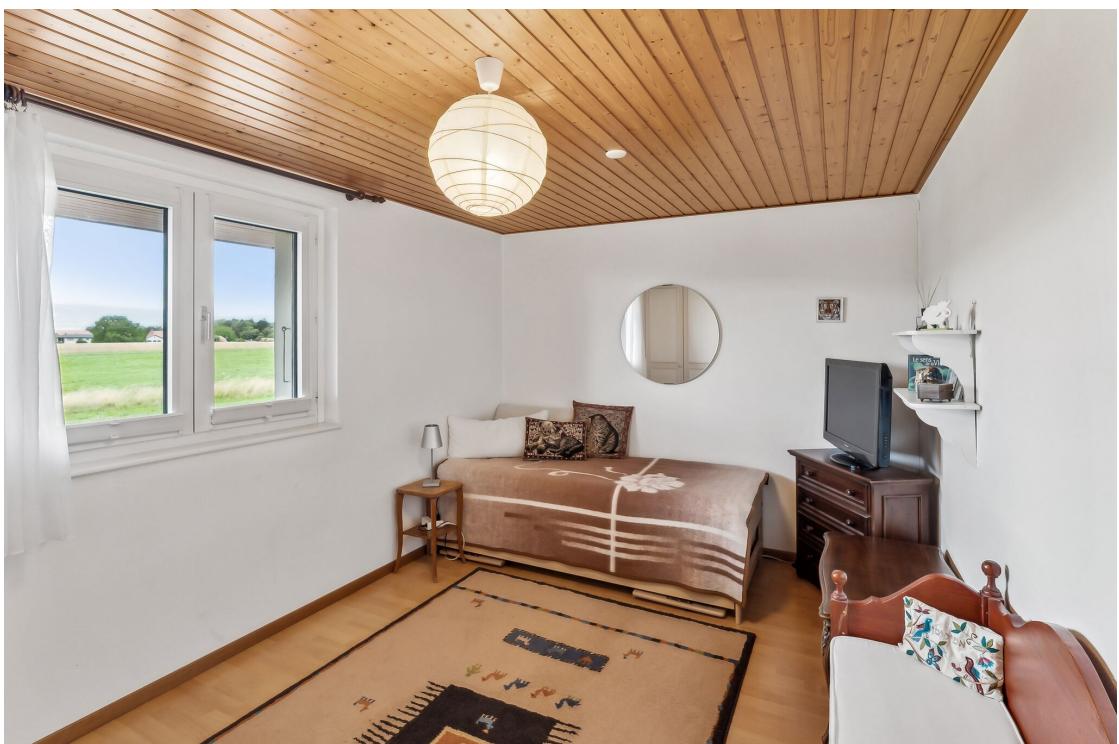
## **BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

## **AUSSICHT**

- Ländlich
- Garten
- Alpen
- Jura













Switzerland | **Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



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