

Charmante Villa mit französischem Baustil in Waidmannsdorf



**Zwei Geschosse und eine Bel Étage
mit wunderschöner Aussicht in See- und Uninähe**

Die wunderschöne Villa steht in Waidmannsdorf mit freiem Blick nach Westen in einer ruhigen Wohngegend. Das Haus bietet auf drei Etagen schönes Wohnambiente mit grosszügiger Raumeinteilung.

Ein voll ausgebauter Keller ist mit einer Öl-ZH Anlage versehen. Drei grosse Kellerräume mit Oberlichtern bieten Stauraum, ein schön ausgebauter Partykeller mit Theke lädt zum Feiern ein. Zum Garten hinaus sind zwei weitere Räume für Blumen und Werkstatt mit Ausgang in den Garten angelegt.

Das Erdgeschoss bietet ein grosses Wohn-Esszimmer mit schönem Kachelofen, eine grosszügige Küche mit Speis und ein Badezimmer. Ein zweistöckiger Wintergarten vermittelt Karibikfeeling. Von der Terrasse gelangt man in den liebevoll angelegten Garten. Über ein zentrales Treppenhaus erreicht man im 1. Obergeschoss eine ca. 80 m² grosse Wohneinheit mit 3 Schlafräumen, Büro und modernem Badezimmer mit barrierefreier Dusche.

Im 2. Obergeschoss befindet sich die Dachgeschosswohnung mit einem grossen Wohn-Essraum. Küchenanschlüsse sind vorgesehen. Ein grosszügiges Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein grosses Badezimmer mit angrenzender geräumiger Sauna laden zum Entspannen ein.

Über eine Treppe erreicht man die Galerie mit Dachstauraum und Ausgang auf die ca. 33 m² grosse Terrasse mit herrlichem Rundumblick.

Grund: 795 m²

Wohnfläche: Keller: Heizraum und Tankraum mit 21 m², Partykeller mit Bar mit 18,22m², drei Kellerräume mit 48,50m², und zugebauter Keller vom Garten begehbar für Gartengeräte und Blumen mit 27,05m².

EG: 102,70m² inklusive Wintergarten, plus 17,52m² Terrasse

1. OG: 79,1m² inkl. 4,27m² Balkon in den Wintergarten

2. OG: 100,90m² inkl. Loggia 4,27m²

DG: über eine Treppe gelangt man in die offene Galerie mit Flur, kleinem Dachraum und Ausgang auf die Dachterrasse mit 32,64m²

Garage: 56,94 m² geeignet für bis zu 4 Autos

Aussenanlagen: Gartenhütte, Biotop, wunderschöne Gestaltung mit Rosenpavillon und schöner Pflasterung

Beschreibung und Ausstattung:

Baujahr: Basis mit Keller bis zur Betondecke im 1. OG 1968
Aufbau Dachgeschoss mit Terrasse 1997

Bauweise: Ziegelbau, Dachgeschoss in Holz ausbau

Fassade: Wärmeschutzfassade aus 1997

Fenster: Kunststoff mit Alurahmen 1997

Terrassenzubau: 1997

Böden: teils Holz, teils schöne Fliesen

Dach: französisches Mansardendach mit Aluminiumplatteneindeckung 1997

Heizung: Öl-ZH mit Öl-Stahltank, 1997
 Türen: Holztüren 1997
 Sanitärräume: Bad mit Badewannen und WC, hell verflies
 Verfügbarkeit: nach Vereinbarung
 Energiekennzahlen: Heizwärmebedarf HWB 81, fGEE 1,19

Monatliche Kosten: Wasser/Müll/Kanal € 115,-- monatlich
 Heizung: Ölverbrauch ca. € 200,-- mtl.
 Strom: monatlich derzeit € 130,--
 Wasser: € 30,-- mtl.

Kaufpreis: auf Anfrage

Option: die Dachterrassenwohnung ist getrennt parifiziert.
 Vermietung möglich: Miete € 1.000,-- inkl. BK/HZ



Blick in den Garten



Garten von oben



Rosenpavillon



Gartengrillstation



Ausblick im Sommer



Ausblick im Frühling



Biotop



mit Bewohner



Gartenhütte



Terrasse



Keller-Partyraum



Kellerwerkstatt



Wohnzimmer



Offene Küche



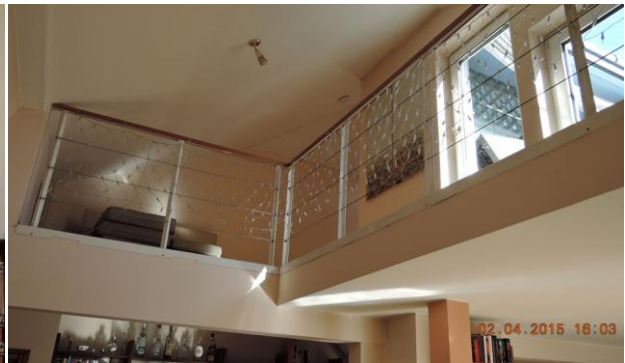
Schlafzimmer 1. OG



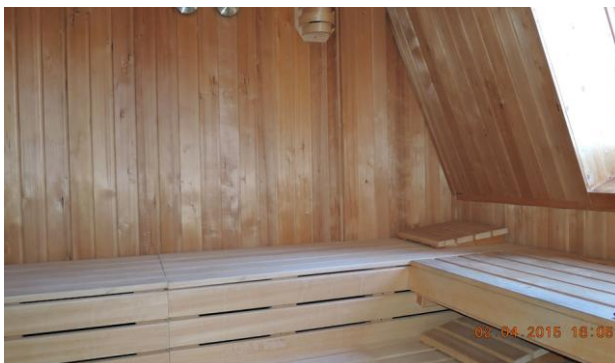
Wohnzimmer 2. OG



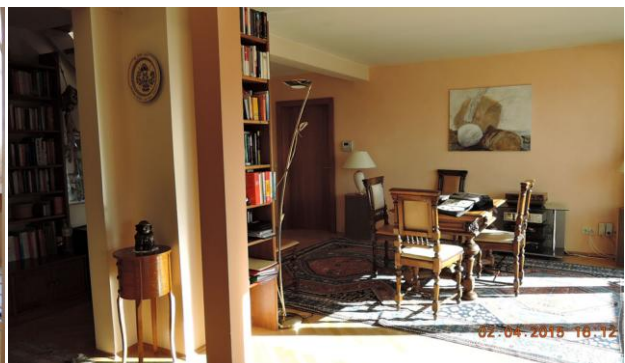
Wohnzimmer 2. OG



Wohnzimmergalerie 2. OG



Sauna 2. OG



Offenes Esszimmer 2. OG



Dachterrasse



Dachterrasse



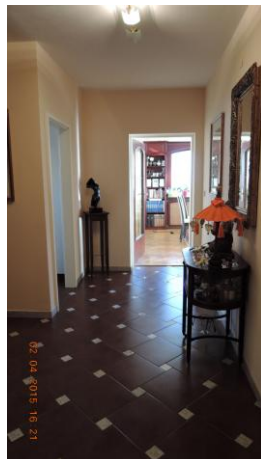
Terrasse mit Dusche



Terrasse möbliert



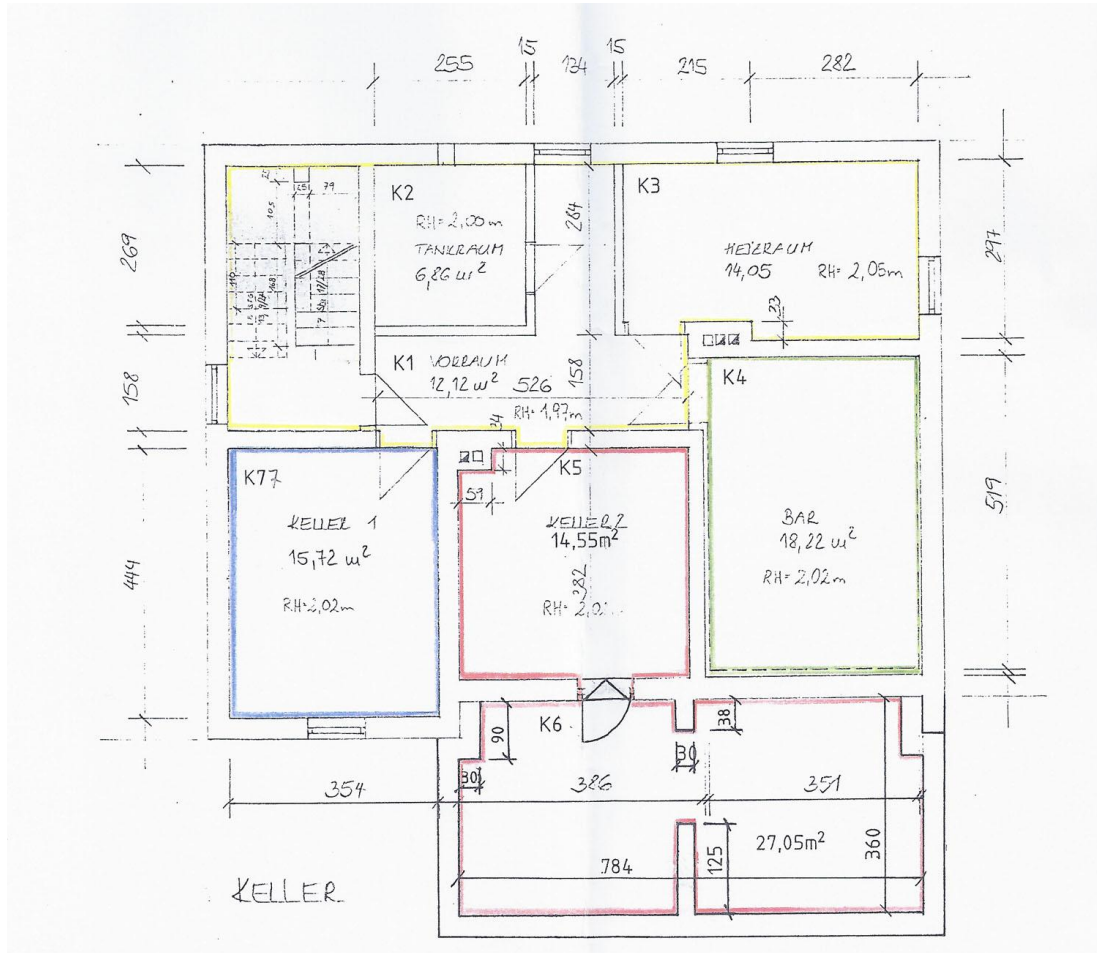
Ausblick - Terrasse



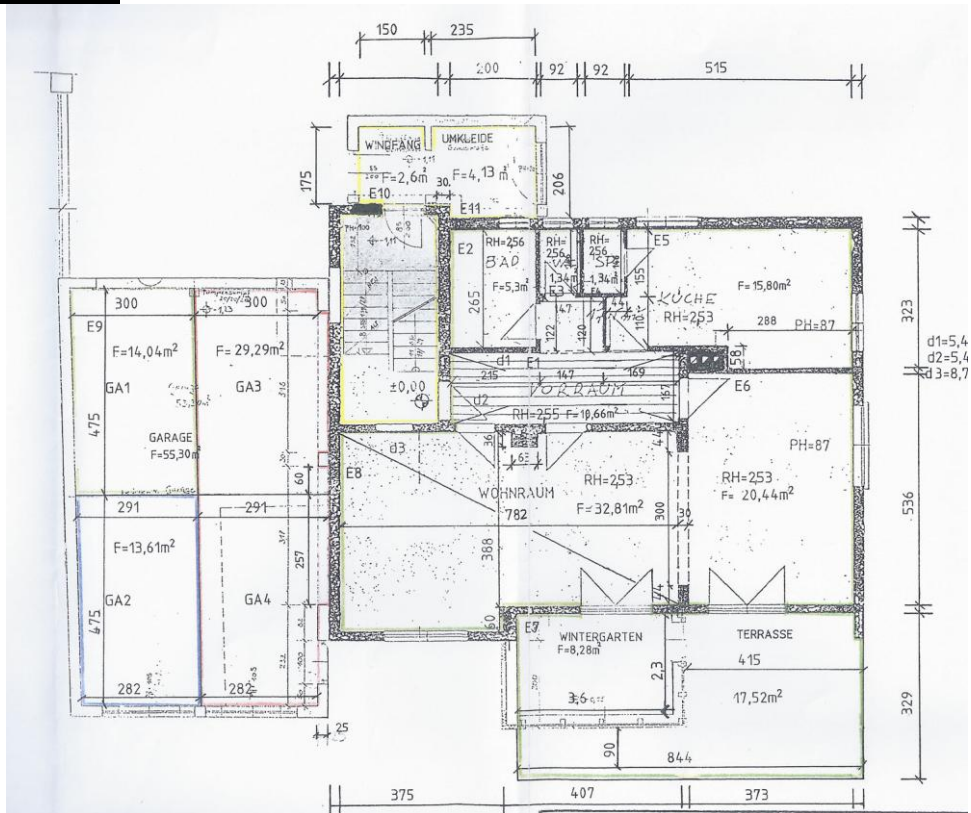
Kachelofen im Wohnzimmer und Flur im EG, Badezimmer im 1. OG, Galerie im 2. OG

...

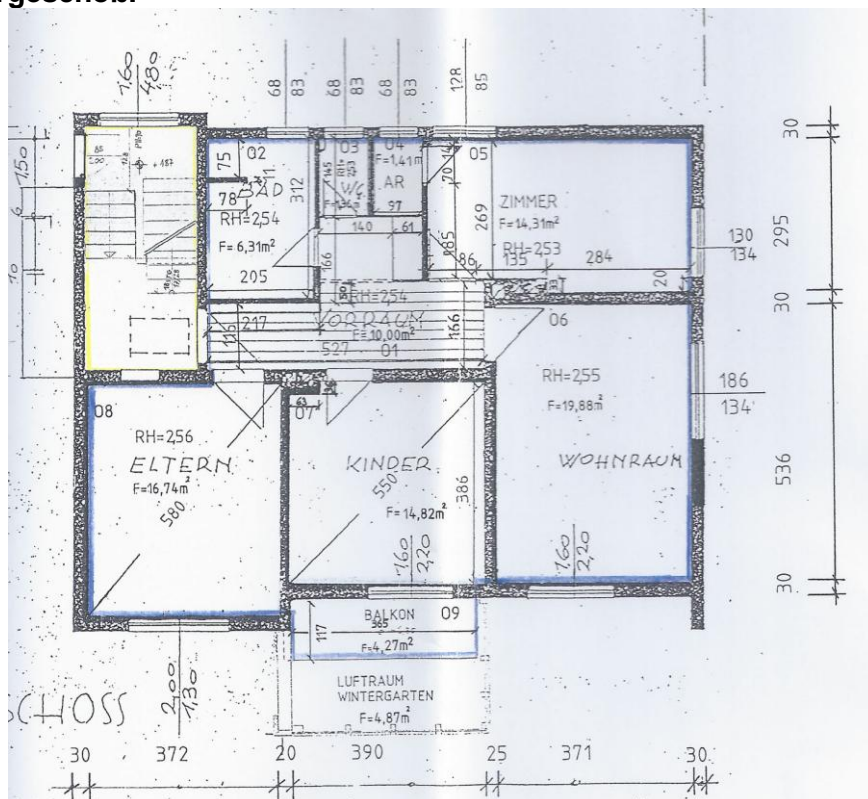
Plan Keller



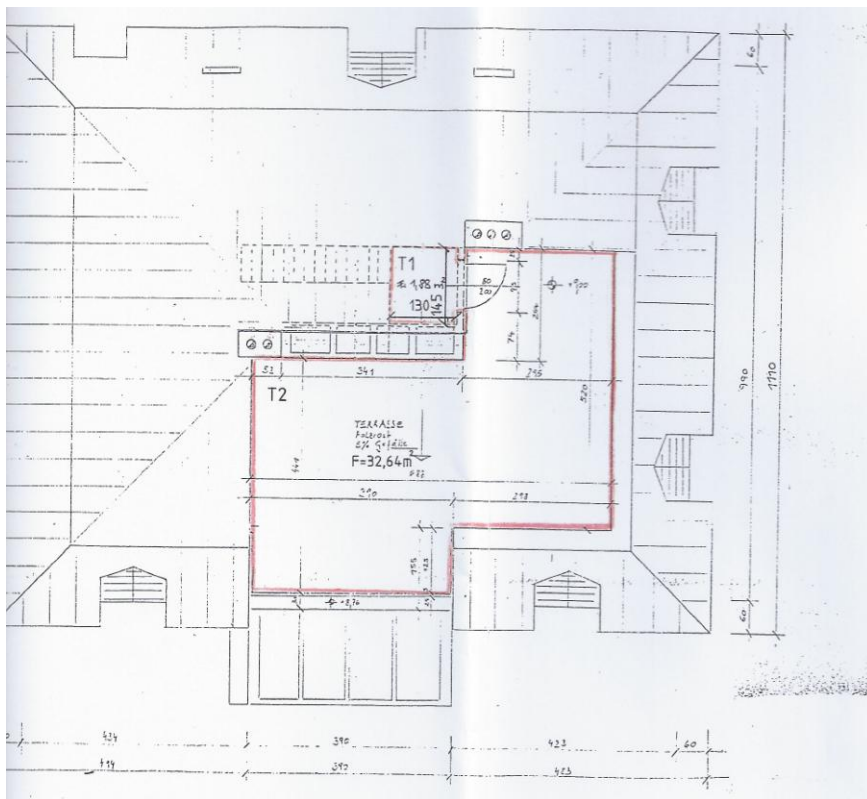
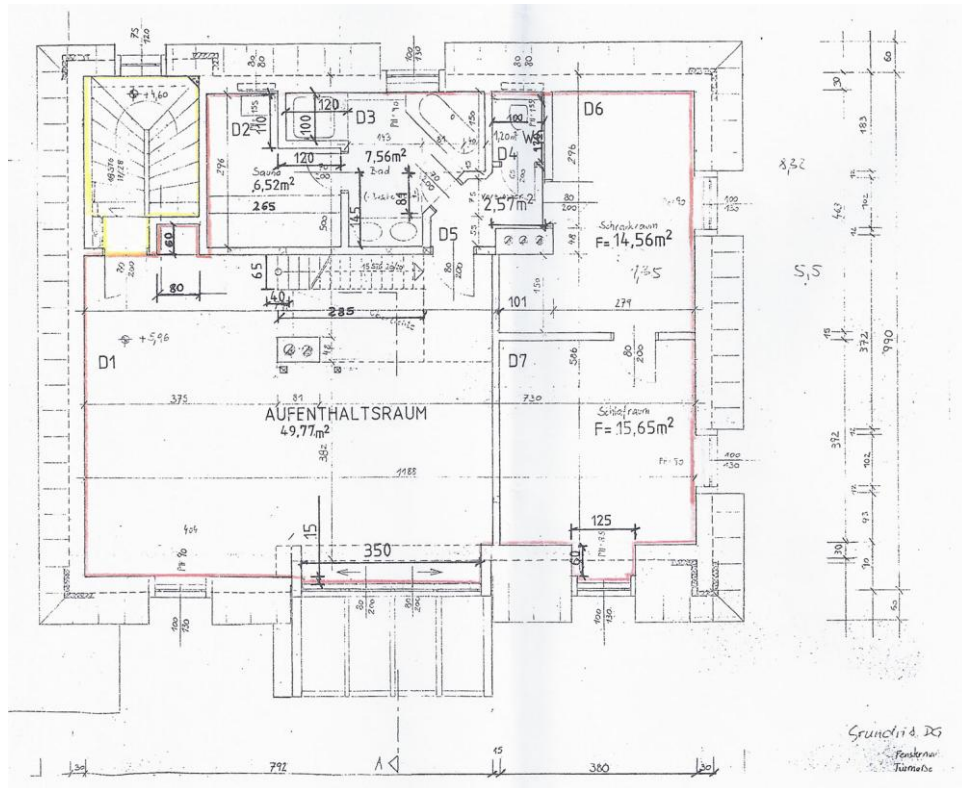
Plan Erdgeschoss:



Plan 1. Obergeschoß:



2. Obergeschoss mit Dachterrasse



Wichtige Information:

Wir sind beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Technische Anlagen sind nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft!

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Irene Pade, MSc

Kontakt - Irene Pade, MSc - Tel 0664-2132207

Nebenkostenübersicht: ■ Grunderwerbsteuer 3,5 % ■ Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %
■ Vermittlungsprovision 3 % + 20 % Ust. ■ Vertragserrichtungskosten ca. 2 %