PASSIO
IMMOBILIEN AG

WOHNEN MIT WEITSICHT – WINTERGARTEN, MORGENSONNE UND VIEL CHARME

Pré Henry 3 | 1752 Villars-sur-Glâne | Referenz : 6167585

CHF 865'000.-

PASSIO Immobilien AG - Meriedweg 11 - 3172 Niederwangen b. Bern
031 301 19 19 - info@passio.ch - www.passio.ch

PASSIO
IMMOBILIEN AG

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	9
Grundrissplan	21

PASSIO
IMMOBILIEN AG

WOHNEN MIT WEITSICHT – WINTERGARTEN, MORGENSONNE UND VIEL CHARME

CH-1752 Villars-sur-Glâne | Pré Henry 3 | **CHF 865'000.-**

Willkommen am Pré Henry 3 in Villars-sur-Glâne

Ruhig wohnen und dennoch von einer ausgezeichneten Infrastruktur profitieren – **Villars-sur-Glâne** überzeugt durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Freiburg und eine gute Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und erleichtern den Alltag. Gleichzeitig bietet die Umgebung attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Grünen.

Ich darf mich vorstellen: eine gepflegte und lichtdurchflutete **4.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss**. Erbaut im Jahr **2007**, biete ich auf rund **102 m² Wohnfläche** eine durchdachte Raumaufteilung, angenehmen Wohnkomfort und einen besonderen Aussenbereich mit schöner Weitsicht.

Mein Eingangsbereich empfängt Sie mit praktischen **Einbauschränken**, die wertvollen Stauraum bieten. Von hier aus öffnet sich mein harmonisch gestalteter Wohnbereich.

Meine **offene und charmante Küche** fügt sich ideal in das Wohnkonzept ein und verfügt über einen direkten Zugang zum Wintergarten. Auch bei der Ausstattung wurde bereits investiert: Der Geschirrspüler ist erst rund ein Jahr alt, der Kühlschrank wurde vor ungefähr zwei Jahren erneuert.

ANGABEN

Referenz: **6167585**
Typ: **Eigentumswohnung**
Verfügbarkeit: **Nach Absprache**
Zimmer: **4.5**
Schlafzimmer: **3**
Badezimmer: **2**
Stockwerk: **2. Stock**
Wohnfläche: **102 m²**
Baujahr: **2007**
Letzte Renovierungen: **2025**
Parkplätze: **Ja, obligatorisch**
Heizanlage: **Gasheizung**

Der angrenzende **helle Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück meines Zuhauses. Grosszügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Parkett- und Plattenböden unterstreichen meinen zeitlosen und gepflegten Charakter.

Ein besonderes Highlight ist mein **Wintergarten**. Er erweitert den Wohnraum und schafft einen fliessenden Übergang nach draussen. Von hier gelangen Sie direkt auf meinen charmanten **Balkon**, auf dem Sie bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen geniessen können. Die schöne **Weitsicht ins Grüne und auf die umliegende Bergwelt** macht diesen Bereich zu einem besonderen Ort für entspannte Stunden.

Mein Hauptschlafzimmer verfügt über ein **privates Badezimmer mit Badewanne** und bietet damit angenehme Privatsphäre. Zwei weitere helle Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Für angenehme Wärme sorgt eine **Gasheizung mit Fussbodenheizung**. Die doppelt verglasten Fenster sowie der insgesamt gute Zustand runden meinen Wohnkomfort ab. Besonders praktisch ist die **private Waschküche mit eigener Waschmaschine und Tumbler**.

Zu mir gehören ausserdem ein **eigenes Kellerabteil sowie ein Einstellhallenplatz**. Dank des vorhandenen **Lifts** ist meine Wohnung im 2. Obergeschoss bequem erreichbar und eignet sich damit auch hervorragend für Personen, die Wert auf komfortables und möglichst altersgerechtes Wohnen legen.

Meine Highlights auf einen Blick

- 4.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- Rund **102 m² Wohnfläche**
- Baujahr 2007 und guter Zustand
- Heller Wohn- und Essbereich
- Offene, charmante Küche
- Neuerer Geschirrspüler und Kühlschrank
- **Wintergarten mit Zugang zum Balkon**
- Balkon mit Morgensonne
- **Weitsicht ins Grüne und auf die Berge**
- Hauptschlafzimmer mit privatem Badezimmer
- Zwei weitere helle Zimmer
- Zweites Badezimmer mit Dusche
- Private Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler
- Fussbodenheizung
- **Lift für komfortablen Zugang**
- Einstellhallenplatz und Keller
- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

Ich verbinde Helligkeit, eine durchdachte Raumaufteilung und einen herrlichen Aussenbereich mit den Vorzügen einer zentralen und dennoch ruhigen Lage. Mein Wintergarten, die Morgensonne und die schöne Weitsicht verleihen mir eine besondere Wohnqualität.

Entdecken Sie dieses attraktive Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung. Die PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Ihnen die Wohnung und ihre besonderen Vorzüge persönlich zu präsentieren.

PASSIO
IMMOBILIEN AG

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Yannis Simon
E-Mail : info@passio.ch
Tel. : 031 301 19 19
Mobil : 079 132 20 20

PASSIO
IMMOBILIEN AG

LAGE

CH-1752 Villars-sur-Glâne | Pré Henry 3 | **CHF 865'000.-**

Öffentliche Verkehrsmittel	126 m	1 min.	-	1 min.
Primarschule	601 m	5 min.	2 min.	2 min.
Geschäfte	386 m	3 min.	1 min.	1 min.
Restaurants	398 m	3 min.	1 min.	1 min.

PASSIO
IMMOBILIEN AG

ANGABEN

CH-1752 Villars-sur-Glâne | Pré Henry 3 | **CHF 865'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	**Nach Absprache**	Wärmeverteilung	**Bodenheizung**
Typ	**Eigentumswohnung**	Zustand der Immobilie	**Gut**
Referenz	**6167585**	Wohnfläche	**102 m²**
Zimmer	**4.5**	Bruttowohnfläche	**117 m²**
Schlafzimmer	**3**	Netto Fläche	**102 m²**
Badezimmer	**2**	Balkonfläche	**11 m²**
Stockwerk	**2. Stock**	Oberfläche Veranda / Wintergarten	**8 m²**
Baujahr	**2007**	Parkplätze	**Ja, obligatorisch**
Letzte Renovierungen	**2025**	Innenparkplatz	**1 nicht inklusive I CHF 30'000.-**
Heizanlage	**Gasheizung**		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Sportzentrum
- Wanderwege
- Radweg
- Fussballplatz
- Krankenhaus / Klinik

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Ruhige Lage

INNENBEREICH

- Lift
- Einstellhallenplatz
- Offene Küche
- Wintergarten
- Keller
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet

PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Private Waschküche
- Badewanne
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Parkett

BESONNUNG

- Optimal
- Morgensonne

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Felder
- Wald
- Berge

PASSIO
IMMOBILIEN AG

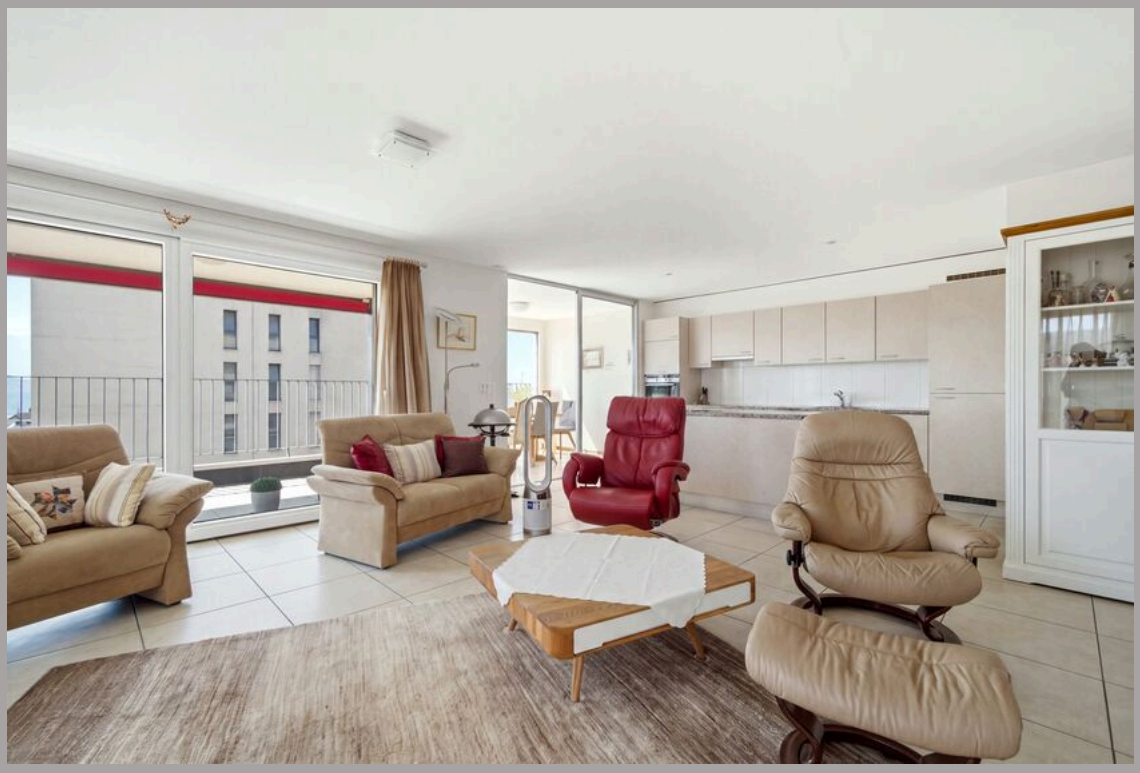
AUSSENANSICHT

PASSIO
IMMOBILIEN AG

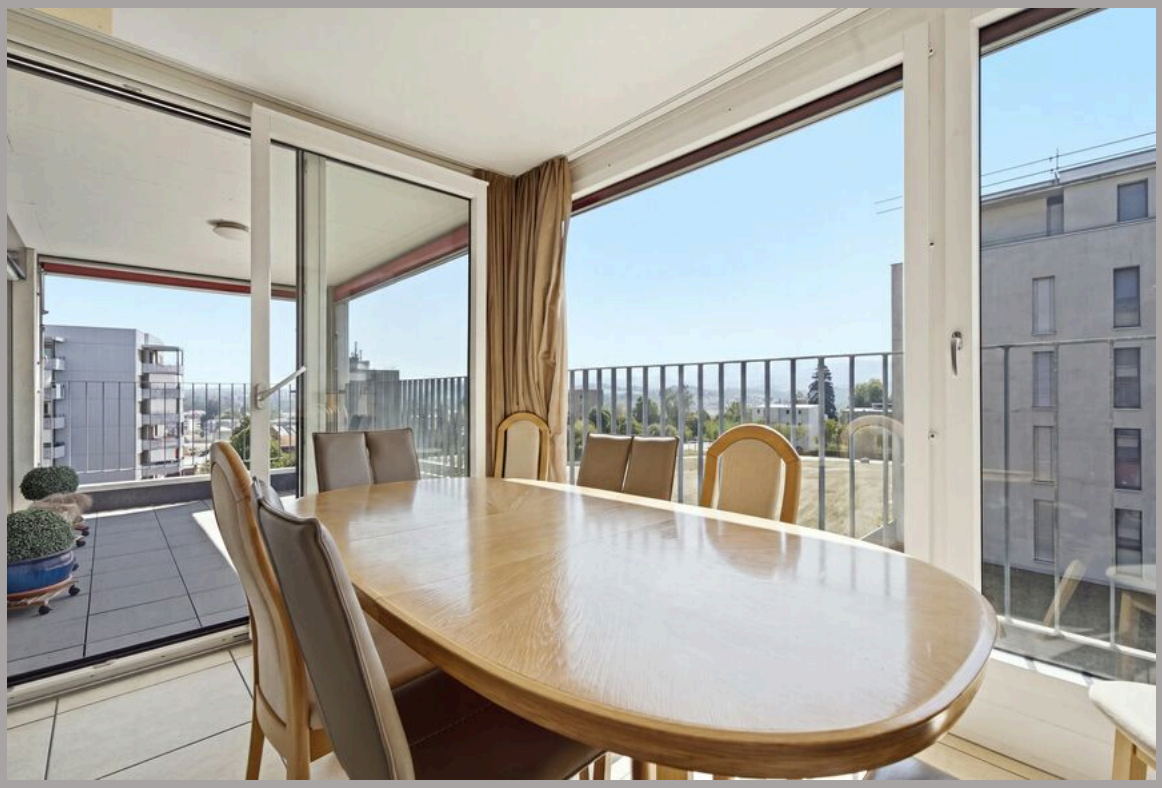
PASSIO
IMMOBILIEN AG

PASSIO
IMMOBILIEN AG

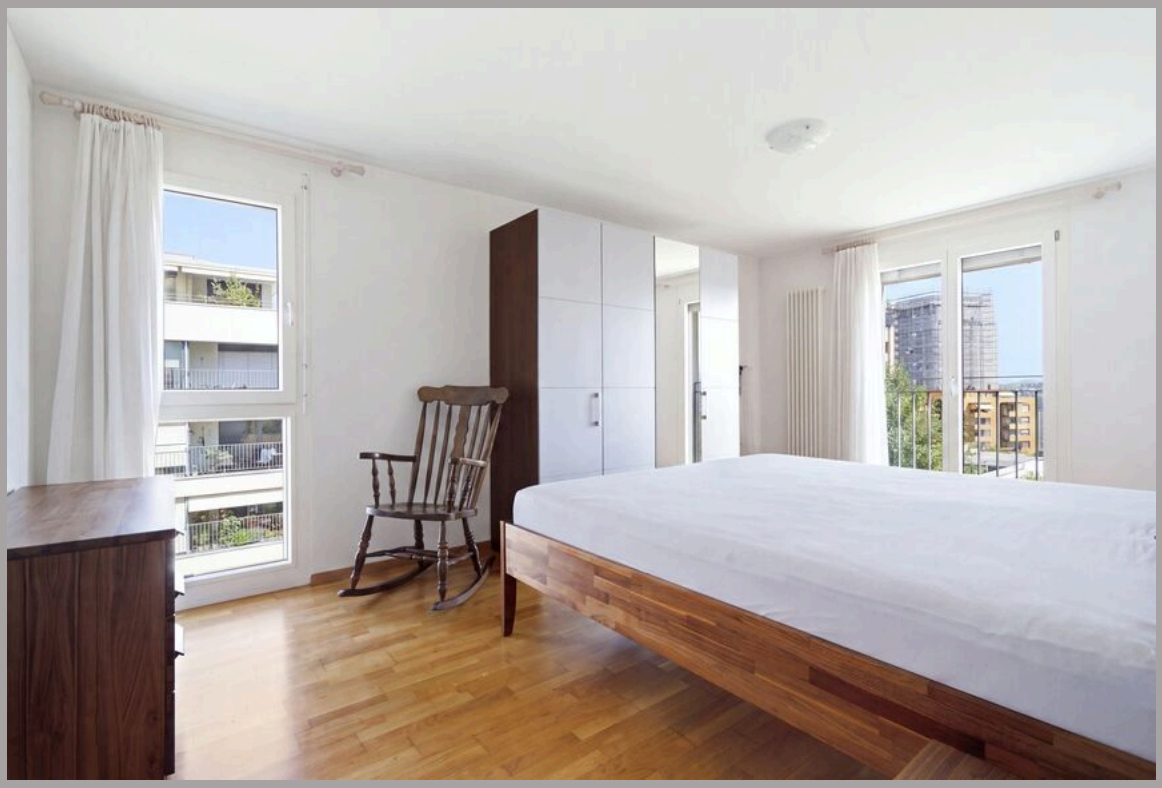
INNENANSICHT

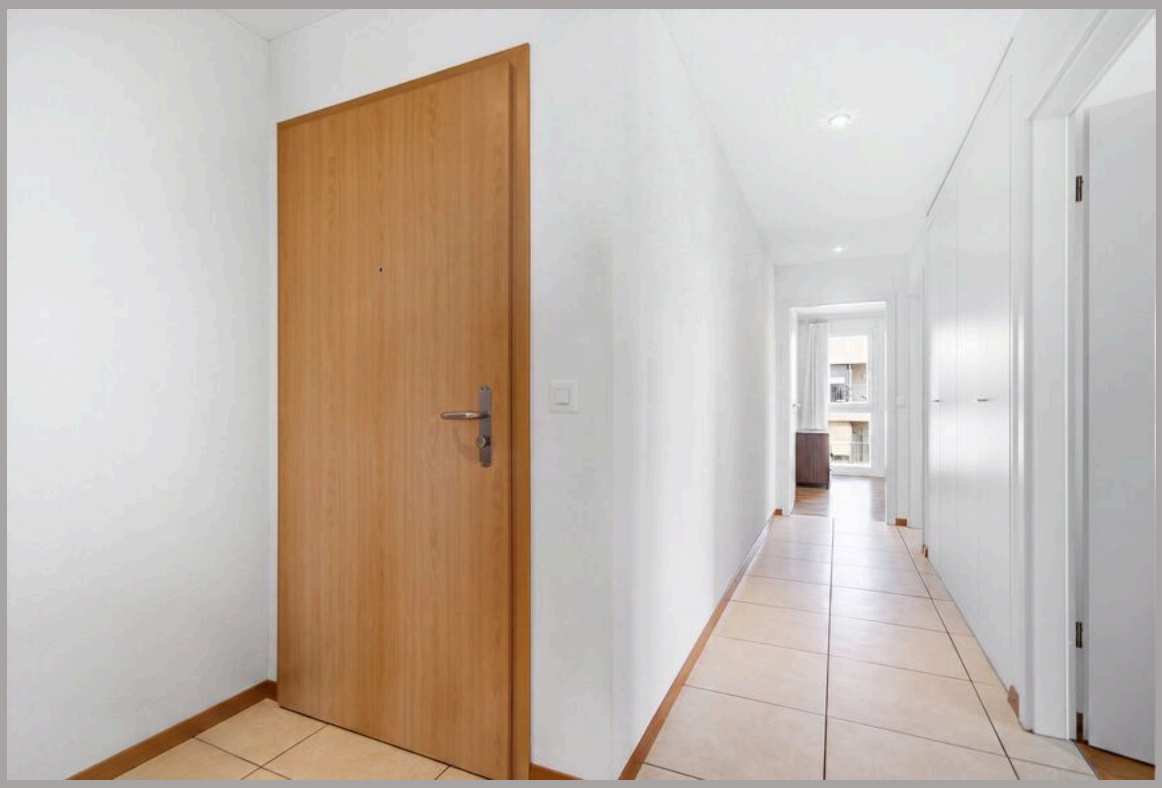


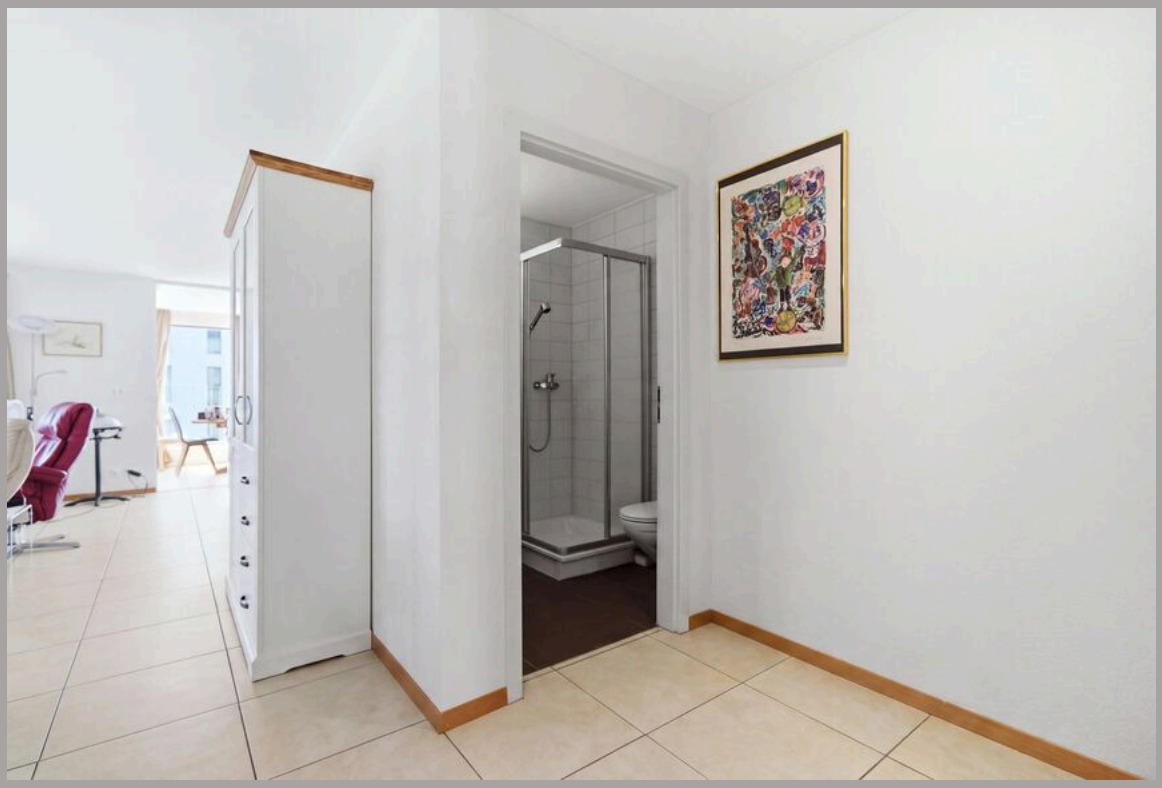
PASSIO
IMMOBILIEN AG

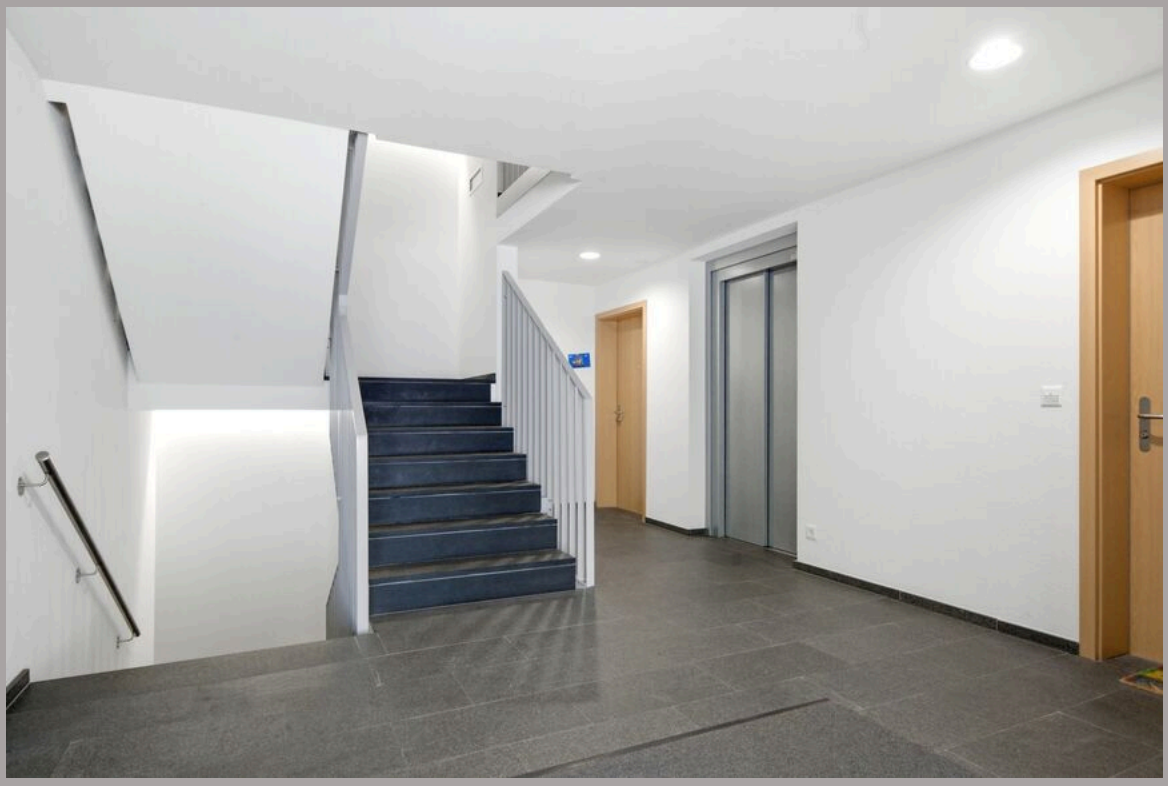


PASSIO
IMMOBILIEN AG









PASSIO
IMMOBILIEN AG

Villars-sur-Gla□ne

4.5-Zimmer Wohnung