



VERKAUFS **DOKUMENTATION**

Einfamilienhaus

Chemin des Nouvelles Rives 27

1588 Cudrefin



KONTAKTPERSONEN



DANIEL SCHMID
Inhaber Helios Treuhand
Verkauf und Vermarktung

schmid@adlatusag.ch
079 777 26 46



MARCO WÖFLI
Mitinhaber
Verkauf und Vermarktung

woelfli@adlatusag.ch
079 564 06 95





ECKDATEN

Lage	Chemin des Nouvelles Rives 27, 1588 Cudrefin
Objektyp	Einfamilienhaus
Zimmerzahl	5.5 + Galerie
Grundstück Nr.	1054
Baujahr	2002
Parzelle	999 m ²
Nettowohnfläche	203 m ²
Fläche Garten	864 m ²
Kubatur	770 m ³
Remise	9 m ²
Schuppen	24 m ²
Parking	3 Aussenparkplätze



2

Richtpreis CHF 1'650'000.00

VERKAUFSANGEBOT

Das Verkaufsangebot beinhaltet das 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit 3 Aussenparkplätzen.

VERKAUFSPROZESS

In einem ersten Schritt werden persönliche Besichtigungen oder Sammeltermine angeboten. Anschliessend kann ein erstes unverbindliches Angebot eingereicht werden. Die Frist wird Ihnen bei der Besichtigung mitgeteilt.

Nach Erhalt der Angebote werden alle Interessenten kontaktiert und die Möglichkeit gegeben ein zweites, definitives Angebot mit Finanzierungsbestätigung abzugeben.

Der Makler bespricht die eingegangenen Angebote mit der Eigentümerschaft und erteilt danach den Zuschlag. Nutzen/Gefahr kann nach Vereinbarung übergehen.



DIE GEMEINDE CUDREFIN

Die idyllische Gemeinde Cudrefin liegt malerisch am Nordufer des Neuenburgersees im Kanton Waadt, eingebettet zwischen sanften Hügelzügen, weitläufigen Feldern und geschützten Naturlandschaften. Sie gehört zum Bezirk Broye-Vully und zählt rund 1'800 Einwohner. Cudrefin verbindet die Ruhe einer ländlichen Umgebung mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert – ein Ort, der sich durch seine Natürlichkeit und Authentizität auszeichnet.

Das historische Zentrum des ehemaligen Städtchens ist geprägt von charmanten Bürgerhäusern, ruhigen Gassen und gut erhaltenen Bauten aus dem 17. bis 19. Jahrhundert. Besonders markant ist der alte Wehrturm, der heute als Kirchturm dient, sowie der sehenswerte Justizbrunnen, der seit Jahrhunderten das Dorfbild prägt. Auch der nahegelegene Weiler Montet, seit 2002 Teil der Gemeinde, begeistert mit einer spätgotischen Kirche aus dem 15. Jahrhundert und einem barocken Pfarrhaus.

Geografisch bietet Cudrefin eine besondere Vielfalt: Direkt vor der Haustür liegt das bedeutende Natur- und Vogelschutzgebiet „La Sauge“, das nicht nur Ornithologen begeistert, sondern auch als beliebtes Ausflugsziel für Familien und Naturfreunde dient. Der breite Schilfgürtel am Seeufer, zusammen mit dichten Wäldern und sanften Uferlandschaften, bildet einen Rückzugsort für zahlreiche Tierarten – und eine Oase der Erholung für Menschen.

Auch im Bereich Freizeit und Tourismus hat die Gemeinde viel zu bieten. In den wärmeren Monaten wird Cudrefin zum lebhaften Treffpunkt für Badegäste, Segler und Camper. Zwei Jachthäfen, ein Campingplatz, ein gepflegter Badestrand sowie zahlreiche Wander- und Velowege rund um den Mont Vully laden zu aktiver Erholung in der Natur ein. Die Nähe zu touristischen Highlights wie Avenches mit seinem römischen Theater oder dem archäologischen Museum Laténium bietet zudem kulturelle Abwechslung.

Trotz der naturnahen Lage ist Cudrefin gut erschlossen. Der öffentliche Verkehr verbindet die Gemeinde mit Avenches, Neuchâtel und Ins, während die nahe Autobahn A5 eine rasche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz garantiert. In der Sommersaison verkehren zudem Schiffe über den Neuenburgersee, was das Lebensgefühl am Wasser zusätzlich unterstreicht.

Cudrefin ist eine Gemeinde mit hohem Lebenswert – ideal für Menschen, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf gute Infrastruktur und attraktive Freizeitmöglichkeiten verzichten zu wollen. Ob als Hauptwohnsitz oder Feriendomizil: Wer das Ursprüngliche sucht und gleichzeitig Komfort erwartet, wird hier fündig.



LAGEPLAN



4

Chemin des Nouvelles Rives 27 | 1588 Cudrefin



KATASTER



5





DIE LIEGENSCHAFT

Wohnen, wo andere Ferien machen

Eingebettet in eine der schönsten Landschaften der Westschweiz, nur wenige Schritte vom Ufer des Neuenburgersees entfernt, erwartet Sie dieses aussergewöhnliche Massivholzbau-Einfamilienhaus in Blockbauweise. Das im Jahr 2002 erbaute Fichten-Blockhaus vereint das warme Wohngefühl natürlichen Holzes mit moderner Architektur, viel Licht und einer beeindruckenden Grosszügigkeit – innen wie aussen.

Auf einem 999 m² grossen Grundstück bietet diese Liegenschaft rund 194 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Der offene Grundriss im Erdgeschoss wird durch eine stilvolle Galerie ergänzt, die dem Raum ein luftiges, fast schon chaletartiges Wohngefühl verleiht. Grosse Fensterfronten sorgen ganztags für viel Tageslicht und schaffen ein harmonisches Zusammenspiel von Innenraum und Natur. Ein Schwedenofen im Wohnzimmer spendet an kühleren Tagen wohlige Wärme und Gemütlichkeit.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein separater Bereich mit zwei flexibel nutzbaren Räumen – ideal für eine Praxis, ein Homeoffice oder Gäste. Ein eigenes WC mit Dusche sorgt hier für höchsten Komfort. Im Obergeschoss liegt das Hauptschlafzimmer mit direktem Blick auf den nahegelegenen Neuenburgersee – ein Anblick, der jeden Morgen zum Erlebnis macht. Das grosszügige Badezimmer mit stilvoller frei stehender Badewanne und Dusche lädt zum Entspannen ein.

Der Garten ist ein weiteres Highlight dieser einzigartigen Liegenschaft: liebevoll angelegt mit natürlichem Biotop, Feuerstelle und zahlreichen Sitzmöglichkeiten, bietet er Raum für Ruhe, Begegnung und Naturerleben. Am Abend geniessen Sie traumhafte Sonnenuntergänge und einen romantischen Ausblick auf die Lichter von Neuenburg.

Die private Zufahrt ist Bewohnern des Anwesens und deren Besuchern vorbehalten, wodurch absolute Ruhe und Sicherheit gewährleistet sind. Es stehen Parkmöglichkeiten für bis zu drei Fahrzeuge zur Verfügung. Zudem ist die Liegenschaft mit einer hochwertigen Wasseraufbereitungsanlage (Granderwasser = Grander-Wasserbelebung ist ein Verfahren zur Wasseraufbereitung, das auf der Übertragung von Schwingungsfrequenzen und der Strukturierung von Wasser basiert) ausgestattet.

Der Neuenburgersee liegt nur rund eine Gehminute entfernt und lädt zum Schwimmen, Spazieren und Verweilen ein. Ausserdem befindet sich anliegend der Wald mit einem Fussweg ins Naturschutzgebiet La Sauvage.

Familien und Paare, die das Besondere suchen, finden hier ein Zuhause, das ebenso naturnah wie hochwertig ist – ein Rückzugsort mit Charakter und Herz.



IMPRESSIONEN



7





Aussenansicht



Hauseingang



Garten



Garten



Garten | Feuerstelle mit Grillgalgen

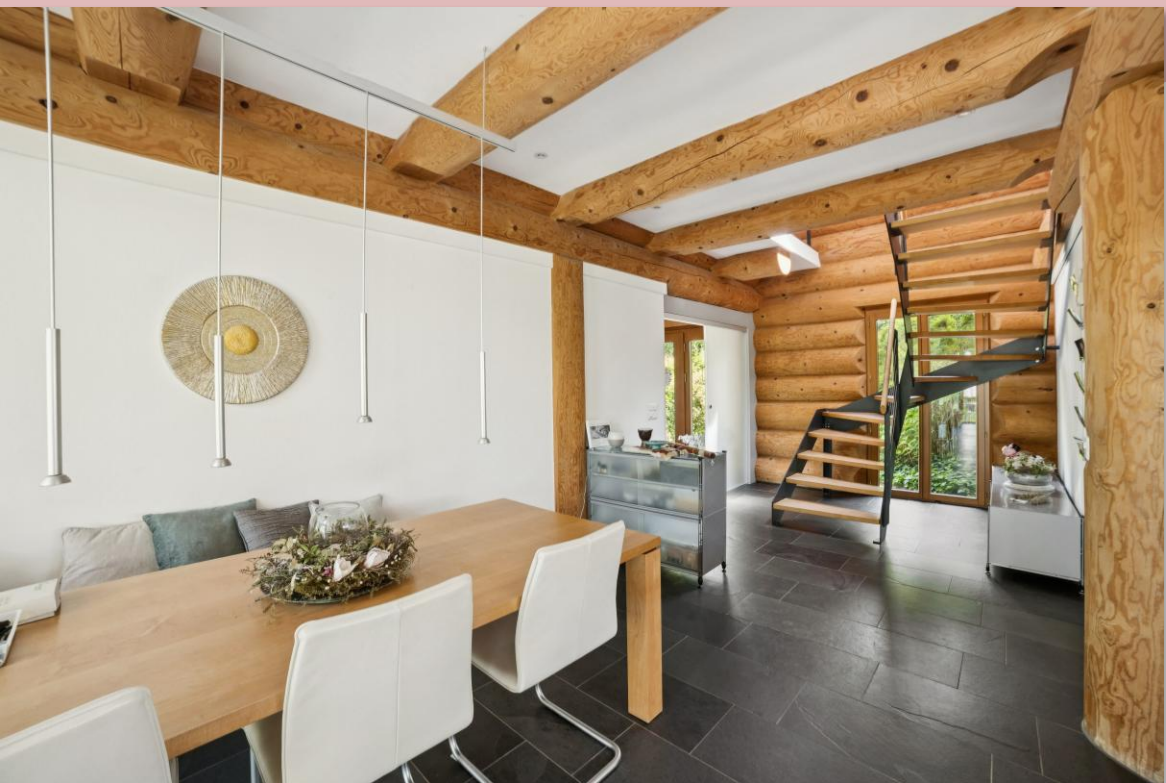
10



Küche



Essbereich | Wohnzimmer



Essbereich



Wohnzimmer mit Schwedenofen

12



Wohnzimmer



Sep. WC mit Dusche | EG

13



Büro I / Praxis | EG



Büro II / Praxis | EG



Haupteingang



Schlafzimmer | 1. OG

15



Büro | 1. OG



Korridor | 1. OG

16



Badezimmer mit Badewanne und Dusche | 1. OG



Galerie | 1. OG

IDYLLISCH WOHNEN –

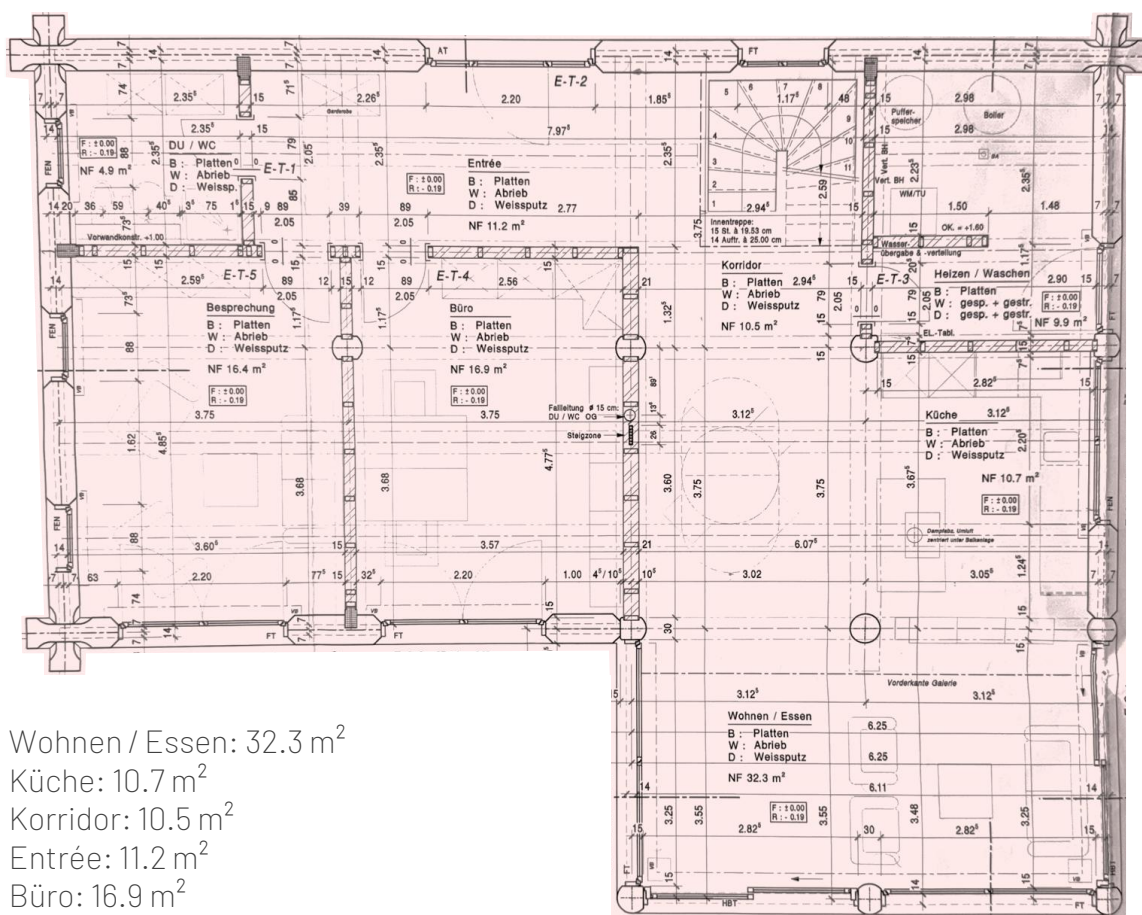
EIN RÜCKZUGSORT FÜR DIE SEELE

Idyllisch wohnen bedeutet, dem hektischen Alltag zu entfliehen und sich einen Ort der Ruhe und Geborgenheit zu schaffen. Ob ein Häuschen am Waldrand, ein gemütliches Landhaus mit Garten oder eine Wohnung mit Blick ins Grüne – das Leben in idyllischer Umgebung schenkt Entschleunigung und Lebensqualität. So lauschen Sie hier dem Zwitschern der Vögel, der Wind rauscht sanft durch die Bäume, und statt Verkehrslärm hört man das Plätschern des Brunnens im Biotop sowie den Wellenschlag des Sees.

Wer so idyllisch wohnt, lebt nicht nur in einem Haus, sondern inmitten von Natur, Harmonie und Einfachheit – ein Zuhause, das Körper und Geist zur Ruhe kommen lässt.



GRUNDRISSPLAN, EG



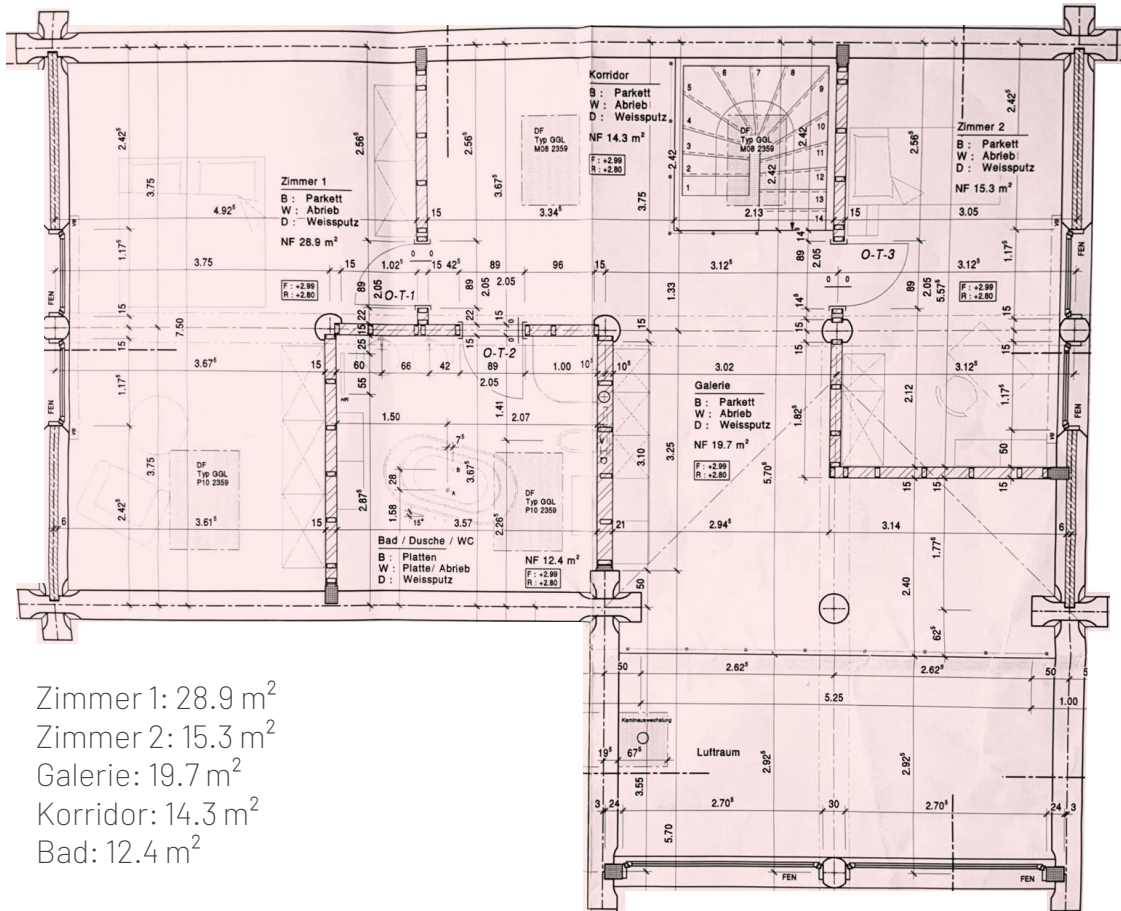
Wohnen / Essen: 32.3 m²
 Küche: 10.7 m²
 Korridor: 10.5 m²
 Entrée: 11.2 m²
 Büro: 16.9 m²
 Besprechung: 16.4 m²
 DU/WC: 4.9 m²

TOTAL NWF: 102.8 M²

Heizen / Waschen: 9.9 m²



GRUNDRISSPLAN, 1. OG



Zimmer 1: 28.9 m²
Zimmer 2: 15.3 m²
Galerie: 19.7 m²
Korridor: 14.3 m²
Bad: 12.4 m²

TOTAL NWF: 90.6 M²



GRUNDRISSPLAN, EG | GARTEN



20



AUSZUG AUS INVESTITIONEN + RENOVATIONEN

Investitionen/Neuanschaffungen

2010	Holzschuppen Schuppen für Gartengeräte und Werkzeuge (Werkstatt) LAN-Anschluss in 3 Räumen (Ethernet)
2014	Schwedenofen inkl. Kamin Heckenbereich gegen Nordwesten neu gestaltet Freisitz erneuert Wasserspiel im Biotop
2015	Neue Feuerstelle inkl. Grillgalgen
2018	Schiebetrennwand zwischen Praxis- oder Bürobereich und Wohnbereich eingezogen
2020	Luft-Wärmepumpe erneuert
2023	Abstellremise beim Parkplatz erstellt – Metallbau

21

Renovationen/Unterhalt

2010	Ahornparkett in der oberen Etage abgeschliffen und neu behandelt
2011	Biotopsteg und Eintrittspodest erneuert
2014	Neuanstrich Fenstersimse und Fensterrahmen Dachreinigung
2015	Fassade neuer Schutz-Anstrich mit Naturmaterialien
2018	Ersatz aller Deckenspots mit LED-Lampen Regelmässiges ersetzen der Haushaltgeräte (Geschirrspüler, Waschmaschine, Tumbler, Kühlschrank) Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen
2024	Plättli- sowie Silikonfugen in beiden Nasszellen erneuert



DATENBLATT



Baujahr

2002



Heizung

Wärmepumpe



Parzelle

999 m²



Versicherungssumme

CHF 1'157'744.00



Kubatur

770 m³



Amtlicher Wert

CHF 595'000.00 (2002)

22



Zustand

gehoben



Nutzen/Gefahr

Nach Vereinbarung



Richtpreis

CHF 1'650'000.00



Liegenschaftssteuer

1.50 ‰

Copyright©

Diese Dokumentation wurde durch die Adlatus AG ausgearbeitet und darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Ohne ausdrückliche Zustimmung der Adlatus AG darf diese nicht an Drittpersonen weitergegeben werden. Verbindlichkeit / Abweichungen bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.