



REITSPORTIMMOBILIE MIT STILVOLLEM WOHNEN UND STALL FÜR 6 PFERDE

Komplett renovierter 4.5-Zimmer Wohnteil mit einer Wohnfläche von 171 m², Pferdestall,
Reitplatz und Führanlage



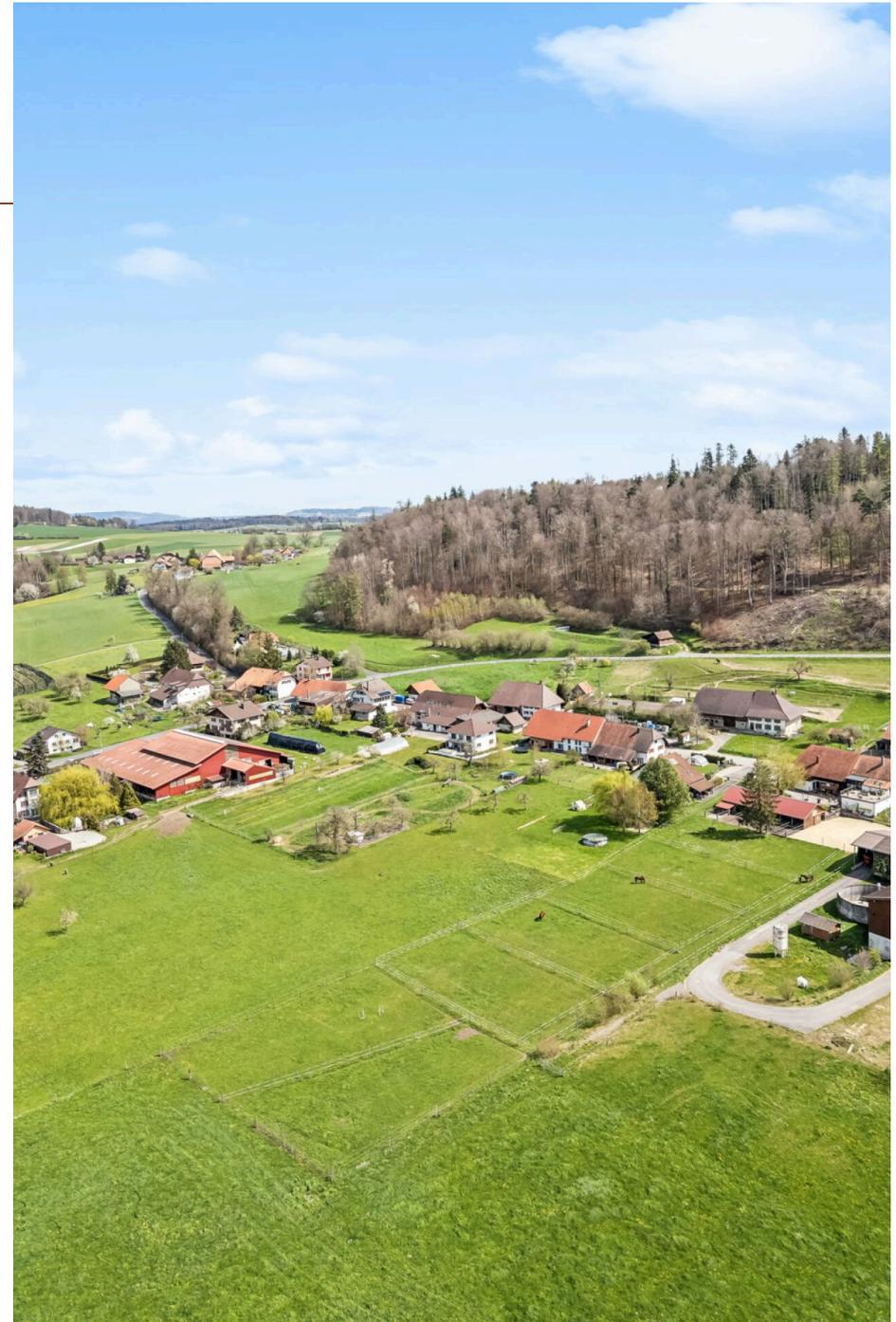
Courlevon

Geschichte:

Der Ortsname Courlevon stammt wahrscheinlich von „cour“ (franz/lat) Hof und „Livinus“, d. h. „Hof des Livinus“. Ein Familienname „de Curlivin“, wird im Jahre 1214 erstmals in einer Urkunde erwähnt. Im 15. Jahrhundert werden in den Dokumenten im Murtengebiet mehrere Familien von „Courlevon“ erwähnt. Seit dem Mittelalter gehörte Courlevon zur Herrschaft Murten. Im Krieg der Freiburger gegen die Savoyer wurde das Dorf 1448 schwer in Mitleidenschaft gezogen. 1475 gelangte Courlevon als Teil der Landvogtei Murten unter die gemeinsame Verwaltung der Stände Bern und Freiburg.

Geografie:

Courlevon liegt auf 556 m ü. M. Das Bauerndorf erstreckt sich auf einem Hochplateau südlich des Murtensees, westlich der Waldhöhe Oberholz, im nördlichen Freiburger Mittelland. Die Fläche des 3,3 km² grossen ehemaligen Gemeindegebiets umfasst einen Abschnitt zwischen dem Murtensee und dem Saanetal.

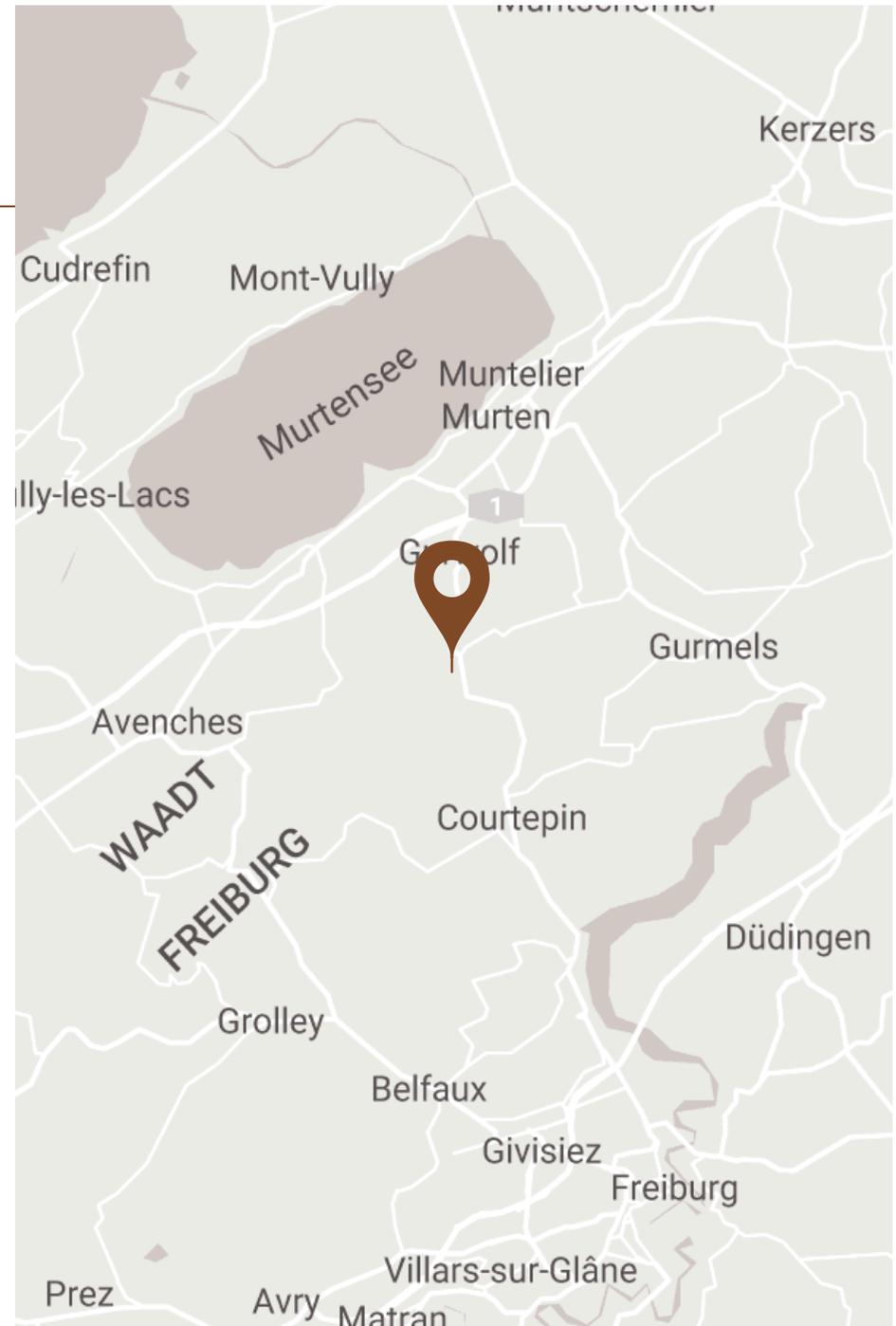


Makrolage

Murten

1795 Courlevon ist ein kleines Dorf und liegt rund 4 km südwestlich der Altstadt von Murten. Obwohl von den etwas über 300 Einwohner heute über 90 % deutschsprachig sind, haben sich die ursprünglichen, französischen Ortsnamen im Sprachgrenzgebiet bis heute erhalten. Courlevon ist mehrheitlich von der Landwirtschaft geprägt. Einzelne Arbeitsplätze sind zudem in lokalen Kleingewerben zu finden. In den letzten Jahrzehnten hat sich auch Courlevon vermehrt zu einer Wohngemeinde entwickelt. Viele Erwerbstätige sind heute Wegpendler, die in den Regionen Murten und Freiburg arbeiten.

Die Kinder können vom Kindergarten bis in die Sekundarstufe in Murten zur Schule gehen. Um den Schulweg einfacher zu gestalten, wurde ein Schulbus für die Kinder organisiert, welche sie auf Murten und wieder zurückführt. Im Rahmen der obligatorischen Schulpflicht besteht im Schulkreis Murten die Möglichkeit, die Schulen in deutscher oder französischer Sprache zu besuchen.



Mikrolage

Die Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie im Volg, welcher rund 2 Kilometer entfernt liegt, erledigen. In der nächst grösseren Gemeinde Murten, welche lediglich 8 Fahrminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt liegt, finden Sie grössere Lebensmittelläden.

Courlevon liegt an der Verbindungsstrasse zwischen Freiburg und Murten und ist somit mit dem Regiobus Linie 546 an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Von Ihrem zukünftigen Zuhause erreichen Sie in 8 Minuten den Autobahnanschluss.

Von Courlevon erreichen Sie in ungefähren Fahrminuten:

Murten: Auto 8 Min. / ÖV 21 Min.

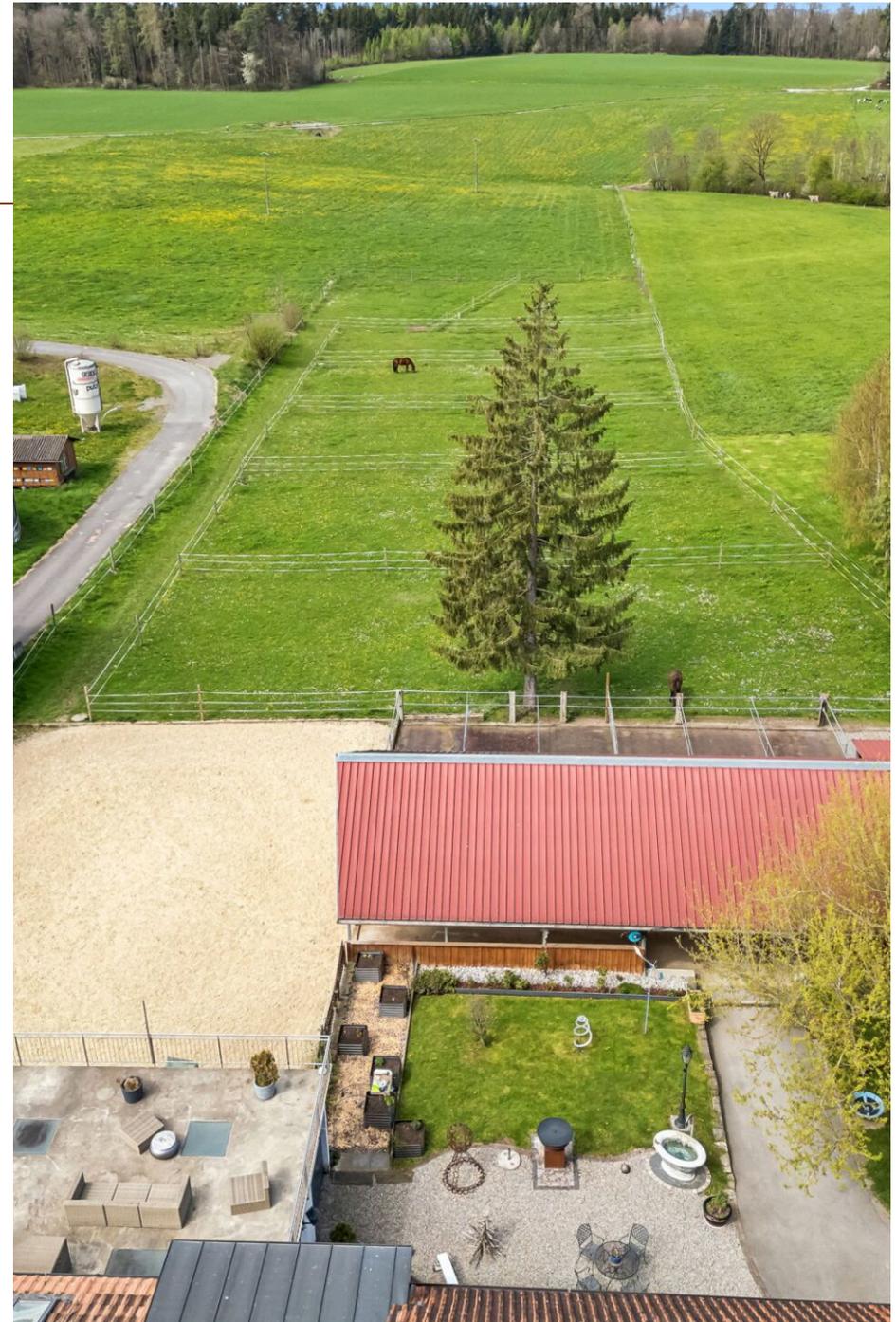
Avenches IENA: Auto 14 Min. / ÖV 51 Min.

Bern: Auto 33 Min. / ÖV 1h.

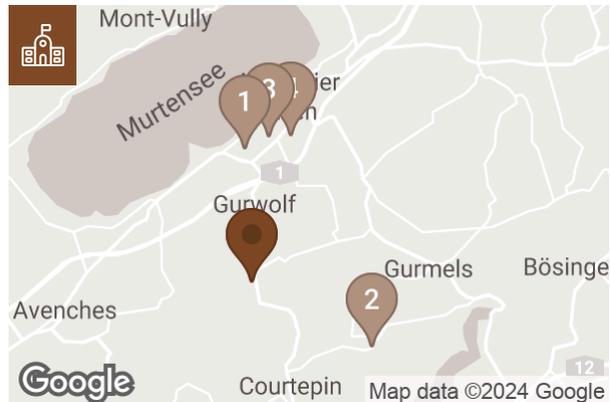
Yverdon-les-Bains: Auto 50 Min. / ÖV 1h 20 Min.

Genève Aéroport: Auto 1h 37 Min. / ÖV 2h 45 Min.

(Angaben search.ch)



Infrastruktur



Schulen und Ausbildung

1. Kita Schildli	3.4 km	🚶 50 min	🚲 14 min	🚗 5 min
2. Primarschule Cordast	3.5 km	🚶 66 min	🚲 21 min	🚗 7 min
3. Kindergarten Engelhard	3.8 km	🚶 55 min	🚲 13 min	🚗 8 min
4. Orientierungsschule Region Mu...	3.9 km	🚶 59 min	🚲 16 min	🚗 8 min



Einkauf

1. Volg	2.1 km	🚶 28 min	🚲 7 min	🚗 3 min
2. Volg	2.6 km	🚶 50 min	🚲 14 min	🚗 5 min
3. Supermarché Migros - Courtepin	2.7 km	🚶 54 min	🚲 14 min	🚗 5 min
4. Denner Express	2.9 km	🚶 56 min	🚲 15 min	🚗 6 min



Öffentlicher Verkehr

1. Courlevon, Dorf	239 m	🚶 5 min	🚲 2 min	🚗 1 min
2. Wallenried, Village	1.7 km	🚶 44 min	🚲 12 min	🚗 4 min
3. Chandossel, village	2 km	🚶 34 min	🚲 8 min	🚗 6 min
4. Courgevaux, village	2 km	🚶 28 min	🚲 7 min	🚗 3 min



ii Beschreibung



Im Zentrum des Dorfes Courlevon, direkt angrenzend an die Landwirtschaftszone und dem abwechslungsreichen Ausreitgebiet, liegt diese schöne Liegenschaft. Die hochwertige Reit-sportimmobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten auf einer Grundstücksfläche von 8'075 m². Das schöne 4.5-Zimmer-Wohnteil wurde im Jahr 2017 komplett renoviert und erstreckt sich über 2 Stockwerke.

Der Eingangsbereich wurde ebenfalls 2017 mit einem Glas-Anbau und direkter Treppe in das Obergeschoss erweitert. Im Inneren angekommen, erwartet Sie ein grosszügiger offener Wohn- und Essbereich. Dank der funktionalen Küche mit Miele-Geräten können Sie jederzeit mit Freude die Gerichte für Ihre Gäste zubereiten.



Der schöne Schvedenofen bietet besonders an kalten Tagen ein angenehmes Ambiente und lädt zum Verweilen ein. Das Elternschlafzimmer ist direkt mit dem sehr stilvollen Bad verbunden und beinhaltet eine grosse Dusche sowie einen exklusiven Waschtisch.

Im Obergeschoss hat es eine Lounge, ein Büro, ein Kinderzimmer sowie ein Bad, welches eine Toilette, ein Lavabo sowie eine Badewanne hat. Das Badezimmer ist direkt vom Kinderzimmer sowie auch vom Büro erreichbar. Ein zusätzlicher Raum mit 10.7 m² wird zurzeit als Waschküche verwendet. Er verfügt über ein Lavabo, eine Waschmaschine und einem Tumbler.





Über das Obergeschoss erreichen Sie die grosse Terrasse mit 61 m². Von dort aus können Sie den Blick auf den Pferdestall, den schönen Garten sowie die grosszügigen Weiden genießen.

Der schöne Gartenbereich beeindruckt durch seine attraktive Gestaltung, in welchem Sie an schönen Sommertagen den Abend entspannt ausklingen lassen können. Im Aussenbereich befindet sich der Eingang zum Weinkeller und einem beheizten Raum, welcher zurzeit als Garderobe genutzt wird. Zudem befindet sich hier der geschlossene Heizungsraum mit dem Öltank. Ein weiterer Aussenraum verfügt über ein grosses Tor und dient als Materiallager.







Der offene Stall befindet sich in der Kernzone und bietet 6 Pferden eine gesunde Haltung mit viel Frischluft. Die Boxen verfügen über die Masse 3 m x 4 m. Die direkten Ausläufe mit einer Fläche von je 28 m² haben trittsichere Gummi-Verbundsteine (Diriplast). Mit wenig Aufwand können Sie das Angebot um eine Pony-Boxe erweitern. Hierzu eignet sich der bestehende Unterstand mit direktem Auslauf auf insgesamt 30 m², welcher direkt mit dem Weideland verbunden ist.

Die grosse Weidefläche mit 6'013 m² ist zurzeit in 7 Abteile aufgeteilt, kann jedoch individuell gestaltet werden.

Der breite Stallgang bietet ausreichend Möglichkeit zum Putzen und Vorbereiten. Am Ende des Stallganges befindet sich das praktische Solarium für Ihr Pferd.





CARTIAGA
IS 61.2007

ii

Angrenzend an die letzte Box ist das Heu- und Einstreulager (3,15 m x 6,60 m). Zusätzlich haben Sie in der angrenzenden Scheune ausreichende Lagermöglichkeiten für grössere Mengen an Heu und Stroh.

Der Reitplatz hat die Masse 17 m x 25 m und ist professionell aufgebaut. Er hat eine Sand-Vlies-Tretschicht und bietet verschiedene Möglichkeiten, Ihr Pferd abwechslungsreich zu trainieren. Der Reitplatz ist mit einem LED-Strahler beleuchtet, dieser ermöglicht es die Pferde auch am Abend im Dunkeln zu bewegen.

Die beleuchtbare Führanlage ist für 4 Pferde ausgelegt und hat einen Durchmesser von ca. 15 m. Die Lauffläche ist mit rutschfesten Gummimatten befestigt.







Der renovierte Wohnteil und die Scheune haben gesamthaft ein Volumen von 2'744 m³. Die Scheune beinhaltet eine Stalltoilette mit Heizkörper, ein grosses Stroh- und Heulager sowie genügend Platz um zusätzliche Fahrzeuge und Materialien unterzustellen.

Ebenso befindet sich die Sattelkammer, eine Werkstatt, ein Empfangsraum für die Reitschüler sowie eine solide Garage für Fahrräder mit einer zusätzlichen Werkstatt in der Scheune.

Die Sattelkammer mit einer Fläche von 36.5 m² bietet Ihnen genügend Möglichkeiten Sattel, Zäume und Pferddecken ordentlich unterzubringen. Zusätzlich gibt es in der Sattelkammer eine Waschmaschine sowie ein Lavabo.





Der Miststock ist betoniert und hat ein Fassungsvermögen von 27 m³, was bei einer Vollbelegung des Stalltrakts etwa für 3 Monate ausreicht (mit Waldboden-Einstreu). Zusätzlich ist unter dem Miststock eine Schmutzwassersammlung von nochmals 18 m³.

Der grosse Parkplatz hat einen praktischen Unterstand für zwei grosse Fahrzeuge. Ausserdem gibt es genug Platz für das Abstellen von Pferdeanhängern oder anderen Transportmitteln.

Der schöne Vorgarten mit Grünfläche wird durch einen Rasenmäher-Roboter gepflegt und bietet Ihnen und den Kindern eine entspannte Auszeit. Das bodenebene Trampolin ist für Kinder das absolute Highlight.







Allgemein

Objektart	Reitsportimmobilie
Nutzung	Wohnen
Zimmer	4½
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Baujahr	1900
Renovationsjahr	2017
Zone	Kernzone II, Landwirtschaftszone
Parzellen-Nr.	26, 27
Nettowohnfläche	171 m ²
Grundstücksfläche	8'075 m ²
Gebäudevolumen	2'744 m ³
Gebäudevolumen Norm	GVA
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

Vermarktungsart	Kaufen
Verkaufspreis	CHF 1'790'000.-

ii Fakten und Zahlen

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

- Grosser Eingangsbereich mit viel Licht
- Offenes Wohn- und Esszimmer
- Hochwertige Küche
- Schwedenofen
- Badezimmer mit grosser Dusche
- Elternschlafzimmer
- Fenster mit 2facher Verglasung

Obergeschoss:

- Terrasse 61 m²
- Lounge 19 m²
- Büro
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Waschraum mit WM/TU und Lavabo
- Fenster mit 2facher Verglasung

Scheune:

- Stroh- und Heulager
- WC mit Lavabo und Heizkörper
- Grosse Sattelkammer
- Werkstatt
- Garage für Velos und geräumiger Werkstatt
- Empfangsraum für die Reitschüler

Stall:

- 6 Auslaufboxen
- Beheizte Tränken
- Solarium
- Beleuchteter Sandplatz 17 m x 25 m
- Karussell für 4 Pferde, 15 m Durchmesser
- Weidefläche 6'013 m² (Landwirtschaftzone dem BGGB unterstellt)

Weiteres:

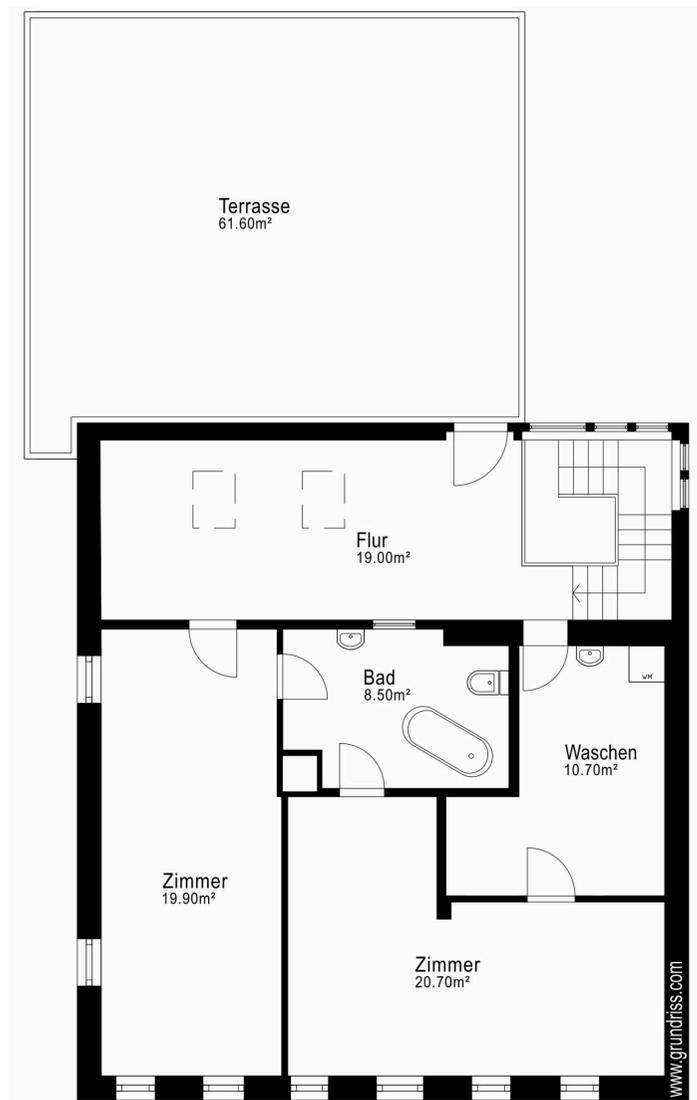
- Abstellraum mit Tor für Gerätschaften
- Heizungsraum mit 2000 l Öl-Tank
- Wärmeverteilung über Radiatoren
- Beheizte Garderobe
- Weinkeller mit einer Deckenhöhe von 1.85 m
- Unterstand für Autos
- Anhängerparkplatz

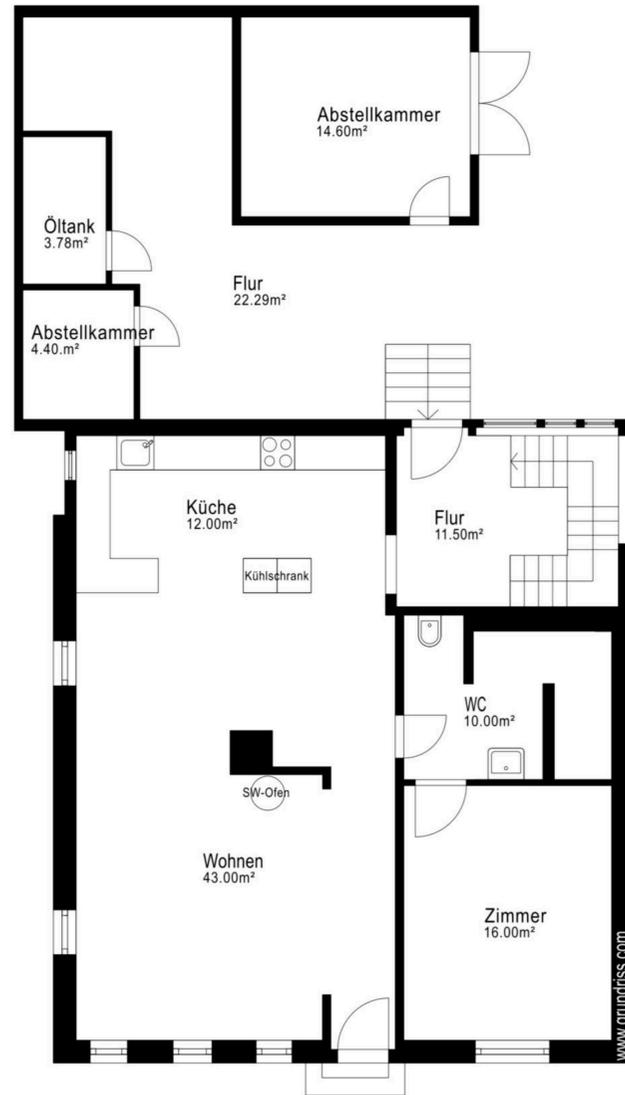
Situation



1. Wohnhaus mit 171 m²
2. Sattelkammer
3. Kleine Werkstatt und Empfangsraum
4. Garage für Fahrräder mit Werkstatt
5. Grosses Stroh- und Heulager
6. Verschiedener Stauraum
7. Führanlage
8. Reitplatz 17 m x 25 m
9. Stall für 6 Pferde
10. Kleiner Unterstand mit der Möglichkeit für eine Ponyboxe
11. Kleines Stroh- und Heulager
12. Miststock
13. Autounterstand
14. Anhängerparkplätze
15. Weide 6'013 m²







Verkaufsmodalitäten

Steuer	Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.	Grundbuchgebühren	Eigentumsübertragung und Publikation CHF 150.00
Handänderungssteuer	Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käuferschaft. Je 1.5 % werden von der Gemeinde und dem Kanton erhoben	Grundbuchabgaben	Die Gebühren gehen zu Lasten des Käufers: bis 200'000.- werden 1.5 ‰ erhoben, zusätzlich ab 200'000.- werden 1 ‰ erhoben.

Mit unserer langjährigen Erfahrung und unserem fundierten Fachwissen haben wir das Ziel, Sie bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang offen und engagiert zu unterstützen. Bei der Auswahl unserer Mandate setzen wir strenge Qualitätsmassstäbe an Architektur, Ausstattung und Bausubstanz der Immobilie sowie an ihre Lage und an ein marktgerechtes Preis- / Leistungsverhältnis. Als erfahrene Experten kennen wir unsere Objekte im Detail. Im engen Dialog mit Ihnen versuchen wir, die Vorteile und die möglichen Nach-

teile eines Angebotes im Hinblick auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Erwartungen rasch, sensibel und offen einzuschätzen und entsprechend zu gewichten. Dieses Exposé ist für Sie als Selbstinteressent bestimmt. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber dem Makler. Wir freuen uns, Sie zu beraten!



IMMOLEADER

IMMOLEADER Immobilien GmbH
Bösch 80B
CH-6331 Hünenberg
041 711 77 94
reitsportimmobilien.ch



Rahel Burri
Sekretariat/ Verkauf
Reitsportimmobilien/
Wohnimmobilien



Jürg Giedemann
Geschäftsinhaber