

VICH



Ihre Oase in einem begehrten Wohngebiet

CHF 1'860'000.-

Parkplätze im Preis inbegriffen



5.5



4



185 m²

n° ref. **043993**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Avenue Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

François Sanchez
+41 79 533 92 29
francois.sanchez@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LAGE UND BESCHREIBUNG

Wir freuen uns, Ihnen exklusiv diese charmante, angrenzende Villa zu präsentieren, die ideal in einem beliebten Wohngebiet von Vich gelegen ist. Eingebettet in eine friedliche, grüne und familiäre Umgebung, besticht diese Immobilie durch ihre ruhige Atmosphäre und ihre begehrte Wohnlage.

Bereits beim Betreten führt Sie eine Halle in einen hellen Empfangsbereich, der aus einem großzügigen Wohnzimmer mit Kamin und einem Essbereich besteht, der sich zu einer voll ausgestatteten Küche hin öffnet. Das Ganze profitiert von harmonischen Volumen und einem schönen Fluss und schafft einen idealen Rahmen für Empfänge.

Die Öffnungen des Wohnzimmers verlängern den Wohnraum auf natürliche Weise auf eine intime Terrasse und einen üppigen Garten, ein wahres grünes Schmuckkästchen, das zur Entspannung einlädt.

Der Schlafbereich im Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine Master-Suite mit eigenem Badezimmer.

Ein Grundriss, der darauf ausgelegt ist, jedem Familienmitglied Komfort, Ruhe und Privatsphäre zu bieten.

Ausgebauter Dachboden mit vielen Möglichkeiten

Der Dachboden mit ca. 49 m², der bereits für den Einbau eines Badezimmers/WCs ausgestattet ist, bietet einen zusätzlichen Wohnraum mit großer Vielseitigkeit: exklusive Suite, Spielzimmer, Kinosaal, Musikzimmer oder Büro.

Neben- und Außenräume

Das Untergeschoss beherbergt einen geräumigen Keller, einen PC-Schutzraum und eine Doppelgaragenbox, die den Erwartungen an Stauraum und Parkmöglichkeiten

www.switzerland-sothebysrealty.ch

gerecht werden.

Außen bietet ein schön bepflanztes Privatgrundstück gegenüber der Villa einen geselligen Ort, um gute Momente zu teilen oder einen Moment der Entspannung zu genießen.

>

FLÄCHEN

Wohnfläche	185 m ²
Grundstücksfläche	320 m ²
Gesamtfläche Garten	70 m ²
Untergeschossfläche	91.5 m ²
Nutzfläche	276 m ²
Gesamtfläche	276 m ²
Gebäudevolumen	912 m ³
Deckenhöhe	2.6 m

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	2
Anzahl Terrassen	1
Bruttowohnfläche	185 m ²
Baujahr	1993
Renovierungsjahr	2008
Heizungssystem	Ölheizung
Warmwasseraufbereitung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Anzahl der Doppelboxen	1 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	1 inklusive
Bauzone	Très faible densité
Energieetikette	D
Gebäudehülle	D
Untergeschosse	1

DISTANZEN

Bahnhof	1500 m
Öffentliche Verkehrsmittel	249 m
Primarschule	409 m
Geschäfte	327 m
Restaurants	326 m

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LAGE

Diese Villa genießt eine privilegierte Lage in der Gemeinde.

Vich liegt etwa **5,4 km nordnordöstlich von Nyon**, am linken Ufer des **Serine**, in einer Höhe von etwa **456 m**.

Die kleine Gemeinde (1,56 km²) erstreckt sich entlang einer typischen Landschaft der **Côte vaudoise**, zwischen Weinbergen, Waldgebieten und landwirtschaftlich genutztem Terroir.

Vich verbindet harmonisch **ländlichen Charme**, **historisches Erbe** (Kirche, Brunnen) und **Zugänglichkeit**, und bietet gleichzeitig ein ruhiges und grünes Lebensumfeld, das bei Familien sehr beliebt ist.

GEMEINDE

Die Gemeinde Vich

Die zwischen Nyon und Rolle im Herzen der Waadtländer Küste gelegene Gemeinde Vich bietet einen privilegierten Lebensraum, der wegen seiner Wohnatmosphäre, seiner Ruhe und seiner unmittelbaren Nähe zu den Hauptverkehrsachsen geschätzt wird. Umgeben von grünen Landschaften und Weinbaugebieten profitiert sie von einer angenehmen natürlichen Umgebung, bleibt aber dennoch in der Nähe der städtischen Zentren.

Annehmlichkeiten und Dienstleistungen

Vich verfügt über die wichtigsten Dienstleistungen des Alltags: Grundschule, Spielplätze, kommunale Infrastruktur und lokale Geschäfte, während Nyon - nur wenige Minuten entfernt - das Angebot mit einer großen Auswahl an Geschäften, Banken, medizinischen Diensten und kulturellen Einrichtungen ergänzt.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Sport und Freizeit

Die Region bietet zahlreiche Räume für Sport und Erholung: Sportplätze, Wander- und Radwege, Wälder und Naturgebiete befinden sich in der Nähe. Wassersportler erreichen in wenigen Minuten die Ufer des Genfer Sees, während Golfplätze, Sportzentren und Tennisanlagen in den Nachbargemeinden zugänglich sind.

Verkehr

Die ideal gelegene Stadt Vich verfügt über einen schnellen Zugang zur Autobahn A1, über die man Lausanne und Genf in weniger als einer halben Stunde erreichen kann. Ein regionales Busnetz verbindet die Gemeinde auch mit dem Bahnhof Nyon und bietet effiziente Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Restaurants

Die Region Vich und Umgebung bietet eine vielfältige Auswahl an Restaurants, von traditionellen Gasthäusern bis hin zu den gastronomischen Adressen der La Côte, die für die Qualität ihrer lokalen Produkte und Weine bekannt ist.

Die Region Vich und ihre Umgebung bietet eine vielfältige Auswahl an Restaurants, von traditionellen Gasthäusern bis hin zu den gastronomischen Adressen der La Côte, die für die Qualität ihrer lokalen Produkte und Weine bekannt ist.

VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 1'860'000.-

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.

















