

BURTIGNY



Charmantes Familienhaus in einer Oase der
Ruhe

CHF 2'780'000.-



7.5



6



265 m²

n° ref. **20223**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Grand-Rue 102, 1110 Morges

Ludovic Siegwart

+41 79 576 9116

ludovic.siegwart@swsir.ch

www.switzerland-sothebysrealty.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

Elegantes Familienanwesen - absolute Privatsphäre - ländliches Panorama - Baujahr 2020

Eingebettet in eine pastorale Umgebung von seltener Stille, ist dieses herrliche Anwesen mit 7.5 Zimmer verkörpert die perfekte Verbindung von Natur, zeitgenössischer Eleganz und familiärem Komfort.

Gelegen auf den Anhöhen von Burtigny, nur 10 Minuten von der Autobahn und Gland und weniger als 20 Minuten von Nyon und Rolle entfernt, bietet es einen idyllischen Lebensrahmen, während es in der Nähe der Hauptachsen und Annehmlichkeiten bleibt. Das 2020 errichtete Haus besticht durch seine klare Architektur, seine sorgfältig ausgewählten Materialien und sein auf Langlebigkeit ausgelegtes Design: Hochleistung isolierung, Sonnenkollektoren, Wärmepumpe und hochwertige Oberflächen. Eine Liebe zum Detail, die eine optimale Energieeffizienz und einen einwandfreien Komfort garantiert.

Die Immobilie liegt geschützt vor Blicken im Herzen eines privaten Grundstücks von über **3'500 m²** und genießt einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft. Nur 250 Meter vom Dorf entfernt bietet es absolute Privatsphäre in einer perfekt erhaltenen grünen Umgebung.

>

FLÄCHEN

| | |
|---------------------|---------------------|
| Wohnfläche | 265 m ² |
| Grundstücksfläche | 3566 m ² |
| Gesamtfläche Garten | 3391 m ² |
| Gesamtfläche | 310 m ² |
| Gebäudevolumen | 954 m ³ |
| Deckenhöhe | 3 m |

EIGENSCHAFTEN

| | |
|------------------------|--------------------------------------|
| Anzahl Zimmer | 7.5 |
| Anzahl Schlafzimmer | 6 |
| Anzahl Sanitäranlagen | 3 |
| Anzahl WC | 4 |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Bruttowohnfläche | 310 m ² |
| Baujahr | 2020 |
| Renovierungsjahr | 2023 |
| Heizungssystem | Luft-Wasser-Wärmepumpe |
| Warmwasseraufbereitung | Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarheizung |
| Wärmeverteilung | Bodenheizung |
| Nebenkosten | CHF 300.-/Monat |
| Zweitwohnung | Nicht erlaubt |
| Energieetikette | B |
| Gebäudefülle | B |
| Gemeindesteuern | 75 % |

ANBAU

Außergewöhnliche Außenanlagen - über 3.500 m² Natur und Gelassenheit

- Zwei Terrassen, von denen eine nach Westen ausgerichtet ist, um die Sonnenuntergänge zu genießen
- Großer Garten mit Bäumen, komplett eingezäunt, Bouleplatz
- Fahrradständer und zwei Abstellschuppen
- Viele Außenparkplätze

Ein seltener Rahmen, um die Natur zu genießen, Gäste zu empfangen oder den Kindern einen unvergleichlichen Freiraum zu bieten.

DISTANZEN

| | |
|----------------------------|--------|
| Öffentliche Verkehrsmittel | 261 m |
| Primarschule | 4151 m |
| Geschäfte | 3055 m |
| Restaurants | 256 m |

AUFTeilung

Erdgeschoss

Erdgeschoss - Ein heller und freundlicher Wohnbereich

- Einladende Eingangshalle
- Super Wohnbereich mit offener, voll ausgestatteter Küche und zentraler Kochinsel
- Ess- und Wohnzimmer sind dank der großen Fenster lichtdurchflutet
- Schwedenofen schafft eine warme Atmosphäre
- Besucher-WC und Technik-/Waschraum

Der Raum öffnet sich direkt auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse, die eine perfekte Kontinuität zwischen Innen und Außen bietet.

1. Stock

Erster Stock - Die Familienetage

- Vier schöne Schlafzimmer
- Vollständiges Badezimmer (Badewanne Dusche)
- WC mit Dusche

2. Stock

Dachgeschoss - Eine Etage, die den Eltern gewidmet ist

- Schlafzimmer oder Büro
- Super Elternsuite mit Schwedenofen
- Ensuite-Badezimmer (Badewanne Dusche)
- Ankleidezimmer

Ein intimer und beruhigender Raum, der wie ein echtes privates Refugium gestaltet ist.

Untergeschosse

Untergeschoß - Eine perfekt eingerichtete Mehrzweck-Ebene

- Großer Multifunktionsraum : Spielzimmer, Fitness, Heimkino, Werkstatt oder Kreativstudio
- Keller



GEMEINDE

Burtigny liegt auf den Anhöhen von La Côte und ist ein charmantes Dorf, das den Genfersee überragt und einen friedlichen Lebensrahmen, umgeben von Natur, bietet. Diese wahre Oase der Ruhe profitiert jedoch von einer ausgezeichneten Nähe zu den städtischen Zentren: **Nyon ist nur 10 Minuten entfernt** und die Autobahn A1 ist von Gland oder Vich aus in wenigen Augenblicken erreichbar.

Das Dorf besticht durch seine freundliche Atmosphäre, seine unberührten Landschaften und seine seltene Lebensqualität. Perfekt für Familien oder jede Person, die ruhig wohnen und dennoch in der Nähe der Annehmlichkeiten bleiben möchte, verbindet Burtigny ländlichen Charme mit Zugänglichkeit.

KONSTRUKTION

Sorgfältig im Jahr 2020 erbaut, vereint dieses Haus hochwertige Materialien und Ausführungen mit

einem nachhaltigen und energieeffizienten Konzept. Die besondere Beachtung der Isolierung sowie die Wahl von Anlagen wie Solarpaneelen und Wärmepumpe tragen dazu bei, den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

Optimal ausgerichtet, profitiert es von großzügigem Tageslicht dank großer Fenster und bodentiefer Fensterfronten, die einen fließenden Übergang zwischen den Wohnräumen und der umgebenden Natur schaffen.

BEMERKUNGEN

Diese einzigartige Immobilie verbindet harmonisch Ruhe, Komfort und Charakter und bietet einen außergewöhnlichen Lebensraum, in dem jedes Detail sorgfältig auf Ihr Wohlbefinden abgestimmt wurde.

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Bushaltestelle
- Primarschule
- Sekundarschule
- Manege

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Exklusive Gartennutzung
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Mit Gartenhaus
- Parkplatz
- Besucherparkplätze
- Boccia bahn
- Gebaut auf ebenem Gelände

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Besucherparkplätze
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Atelier
- Bastelraum
- Hobbyraum
- Einbauschrank
- Fliegengitter
- Zugang zur Heizung
- Schwedenofen

- Doppelverglasung
- Hell
- Natürliches Licht
- Mit Charme

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Induktionsherd
- Backofen
- Steamer
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Weinkühler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche
- Photovoltaik-Paneele
- Glasfaser
- Elektrische Rollläden
- Elektroauto-Ladestation
- Alarmvorrichtung
- Gegensprechanlage
- Zentralstaubsauger
- Aussenbeleuchtung

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neuwertig

VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 2'780'000.-

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.

AUSRICHTUNG

- Norden
- Süden
- Osten
- Westen

BESONNUNG

- Gut
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht
- Ohne Visavis
- Ländlich
- Garten
- Felder
- Wald
- Jura

STIL

- Klassisch
- Charakteristisches Haus



Eine Oase der Ruhe



Schöner Wohnraum mit Zugang zur Terrasse



Eingangshalle



Esstisch mit einer schönen offenen Küche



Großer Wohnraum



Voll ausgestattete Küche



Küche



Schöne Treppe nach Maß



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Etage



Zimmer



Elternschlafzimmer



Badezimmer Elternschlafzimmer



Spielzimmer oder Kino