

## ARZIER-LE MUIDS



Einfamilienhaus mit Panoramablick auf den  
See!

**CHF 2'100'000.-**



8.5



4



270 m<sup>2</sup>

n° ref. **035948**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Rue de Rive 26, 1260 Nyon

**Victorien Gicquel**  
+41 78 233 83 03  
victorien.gicquel@swsir.ch

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Entdecken Sie dieses Einfamilienhaus, das in der Gemeinde Arzier eingebettet ist und einen atemberaubenden Panoramablick auf den Genfersee bietet. Diese seltene Perle empfängt Sie mit ihren großzügigen Räumen und ihrer strahlenden Helligkeit, ideal gelegen im unteren Teil des Dorfes, wo Ruhe und Gelassenheit herrschen.

Im Inneren lassen Sie sich von den lichtdurchfluteten Räumen verführen, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Das großzügige Volumen bietet einen unvergleichlichen Komfort, perfekt, um unvergessliche Erinnerungen mit Familie und Freunden zu schaffen.

Die drei großzügigen Schlafzimmer laden Sie zu Ruhe und Entspannung ein. Zwei Balkone, die jeweils unterschiedlich ausgerichtet sind, bieten zauberhafte Ausblicke auf die Umgebung, sodass Sie die

umliegende Natur zu jeder Tageszeit genießen können.

Der üppige Garten und die Sonnenterrasse sind Oasen der Ruhe und perfekt für laue Sommerabende geeignet. Fügen Sie noch einen Whirlpool hinzu, und Sie haben den perfekten Ort, um sich zu entspannen und in absoluter Privatsphäre neue Energie zu tanken, während Sie die funkelnden Sterne über dem See betrachten.

Dieses Haus profitiert von einer kürzlich durchgeführten, umweltfreundlichen Renovierung. Ausgestattet mit einer Wärmepumpe und einer ökologischen Isolierung bietet es Ihnen einen nachhaltigen und umweltbewussten Lebensrahmen in perfekter Harmonie mit der umgebenden Natur.

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, ein

**[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)**

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

Stück Paradies im Herzen des Dorfes Arzier zu erwerben. Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihre Besichtigung zu planen und lassen Sie sich von dem unvergleichlichen Charisma dieses außergewöhnlichen Hauses verzaubern.

Die charmante Gemeinde Arzier befindet sich auf den Höhen von Nyon in einer wunderschönen grünen Umgebung und in absoluter Ruhe. Die Autobahnauffahrten (Nyon und Gland) sind nur 10 Autominuten entfernt. Einfacher Zugang zum Bahnhof von Nyon, dank des kleinen Zuges, der Arzier mit Nyon verbindet, mit Anschlüssen nach Genf und Lausanne

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	270 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1326 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Garten	980 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	1148 m <sup>3</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Wohnungen	2
Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	8.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	4
Anzahl Balkone	2
Baujahr	1983
Renovierungsjahr	2023
Heizungssystem	Wärmepumpe
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Energieetikette	C
Gebäudehülle	B
Untergeschosse	1
Parkplätze	Ja, obligatorisch

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	465 m
Primarschule	3630 m
Geschäfte	1185 m
Restaurants	625 m

**AUFTEILUNG****Erdgeschoss**

- Eingangshalle
- Gäste-WC
- Große geschlossene Küche mit Speisekammer und Zugang nach draußen
- Großes Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse
- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse

**1. Stock**

- Verteilerhalle
- Großes Schlafzimmer mit Balkon, Panoramablick auf den See, Einbauschränke
- Großes Duschbad mit Velux
- Schlafzimmer mit Schränken
- Schlafzimmer mit Schränken und Balkon, Duschbad en suite

**Untergeschosse**

- Doppelgarage
- Technikraum
- Atelier
- Großer Abstellraum
- Unabhängiges Studio mit Zugang, Wohnraum, Küchenzeile und Duschbad



## AUSSENBEREICH

- Großer Garten
- 2 große Terrassen mit optimaler Belichtung und Leinwänden
- Innenhof mit 2 Tesla Autoladegeräten
- Elektrisches Tor
- Gartenhaus
- PAC
- BBQ-Bereich
- Atemberaubende Aussicht

- Isolierung des Hauses
- Installation der Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Installation des elektrischen Tores
- Innenanstrich

Die Summe der Arbeiten beläuft sich auf ca. CHF 100'000.- und die Liste ist nicht abschliessend

## BEMERKUNGEN

Das Haus wurde im Laufe der Jahre von den jetzigen Eigentümern gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand.

Vom Eigentümer durchgeführte Arbeiten:

**UMGEBUNG**

- Dorf
- Villenviertel
- Ländlich
- Berge
- See
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule

**AUSSENBEREICH**

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Parkplatz
- Garage
- Jacuzzi

**INNENBEREICH**

- Gäste-WC
- Cheminée
- Hell

**AUSSTATTUNG**

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner

- Dusche
- Badewanne
- Elektrisches Tor

**BODEN**

- Fliesen
- Parkett

**AUSRICHTUNG**

- Süden

**BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

**AUSSICHT**

- Panoramansicht
- See
- Garten
- Berge
- Alpen

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 2'100'000.-****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.

















