

# NYON



Herrenhaus mit viel Cachet

---

**CHF 3'490'000.-**



11



7



324 m<sup>2</sup>

n° ref. **039227**



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

**François Sanchez**

+41 79 533 92 29

[francois.sanchez@swsir.ch](mailto:francois.sanchez@swsir.ch)

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



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Nur wenige Schritte vom Stadtzentrum von Nyon entfernt, bieten wir Ihnen dieses wunderschöne Herrenhaus mit Charme und unverkennbarem Charakter an.

Dieses Haus wurde in den 40er Jahren erbaut und von den derzeitigen Eigentümern vollständig renoviert. Es verfügt über sehr schöne Volumen und eine sehr vorteilhafte Nutzfläche.

Im Erdgeschoss empfängt Sie das Haus mit seiner großen Eingangshalle, die typisch für die prunkvollen und luxuriösen Häuser vergangener Zeiten ist und ein Wohnzimmer mit Kamin, eine erste Küche und eine Gästetoilette verteilt. Danach folgt eine zweite, voll ausgestattete Küche und ein Esszimmer.

Auf derselben Ebene befindet sich ein Nebengebäude mit einer Bar/Spielzimmer, einem kleinen Fitnessraum

und zum Abschluss dieser Ebene eine schöne, geschlossene Sommerküche mit einem authentischen Pizzaofen mit Holzfeuerung und einer Terrasse.

Im ersten Stock besteht der Schlafbereich aus vier geräumigen und komfortablen Schlafzimmern wie folgt:

Eine kleine Küche,  
Ein Ankleidezimmer,  
Ein Schlafzimmer, das derzeit als Büro und Gästewohnzimmer genutzt wird, mit einer Terrasse,  
Ein Elternschlafzimmer mit einem Ofen, der Ihre Winternächte wärmen wird, und einem Balkon,  
Zwei weitere Schlafzimmer,  
Ein Waschbecken WC,  
Ein großes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und einem echten Jacuzzi\*.

Die zweite Etage schließt dieses schöne, charaktervolle Gebäude mit drei großen Schlafzimmern wie folgt ab:

Ein Schlafzimmer/Heimkino,  
Ein Badezimmer mit WC-Dusche und Fußbodenheizung  
Ein Schlafzimmer  
Ein Ankleidezimmer  
Ein Schlafzimmer  
Ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Fußbodenheizung.

Im Untergeschoss wird ein Carnotzet dafür sorgen, dass festliche und gesellige Momente mit der Familie oder mit Freunden zum Leben erweckt werden. Für Zigarrenliebhaber steht der Raucherraum bereits bereit! Er wartet auf Sie!

Die Außenanlagen sind gepflegt und hübsch mit Bäumen bepflanzt. Die Lounge im Freien, gegenüber dem beleuchteten und beheizten Pool, und das Poolhaus sind eine echte Einladung zum Entspannen und Genießen. Eine Garage und ein Carport mit zwei Parkplätzen vervollständigen und runden das Angebot ab.

Alles in allem haben wir es hier mit einem Haus zu tun, das niemanden unberührt lassen wird

## FLÄCHEN

Wohnfläche	324 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2806 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Garten	2538 m <sup>2</sup>
Netto Fläche	324 m <sup>2</sup>
Untergeschoßfläche	60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	598 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	1644 m <sup>3</sup>
Deckenhöhe	2.6 m

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Sanitäranlagen	5
Anzahl WC	5
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1945
Renovierungsjahr	2006
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Bauzone	intermédiaire

## DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	340 m
Primarschule	620 m
Geschäfte	1060 m
Restaurants	160 m

## AUFTeilung

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss empfängt Sie das Haus mit seiner großen Eingangshalle, die typisch für die prunkvollen und luxuriösen Häuser vergangener Zeiten ist und ein Wohnzimmer mit Kamin, eine erste Küche und ein Gäste-WC verteilt. Auf der gleichen Ebene befindet sich ein Nebengebäude mit einer Bar/Spielzimmer, einem kleinen Fitnessraum und einer schönen geschlossenen Sommerküche mit einem authentischen Holzofen und einer Terrasse

### 1. Stock

Im ersten Stock befindet sich der Schlafbereich mit vier Schlafzimmern, die wie folgt geräumig und komfortabel sind:

Eine kleine Küche,  
Ein Ankleidezimmer,  
Ein Schlafzimmer, das derzeit als Büro und Gästewohnzimmer genutzt wird, mit einer Terrasse,  
Ein Elternschlafzimmer mit einem Ofen, der Ihre Winternächte wärmt, und einem Balkon,  
Zwei weitere Schlafzimmer,  
Ein Waschbecken WC,  
Ein großes Badezimmer mit Doppelwaschbecken,  
Dusche und einem echten Jacuzzi\*

### 2. Stock

Der zweite Stock schließt dieses schöne und charaktervolle Gebäude mit drei großen Schlafzimmern wie folgt ab:

Ein Schlafzimmer/Heimkino,  
Ein Badezimmer WC- Dusche mit Fußbodenheizung  
Ein Schlafzimmer  
Ein Ankleidezimmer  
Ein Schlafzimmer  
Ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Fußbodenheizung

### Untergeschosse

Im Untergeschoß sorgt ein Carnotzet für festliche und gesellige Momente mit der Familie oder Freunden.

Für Zigarrenliebhaber steht der Raucherraum bereits bereit! Er wartet auf Sie!



## LAGE

Das Anwesen befindet sich 10 Gehminuten vom Stadtzentrum von Nyon und dem Bahnhof entfernt oder 5 Minuten mit dem Auto, Parkplätze inbegriffen. Die Stadt Nyon ist nur 20 Minuten vom internationalen Flughafen Cointrin entfernt

## GEMEINDE

Die Gemeinde Nyon hat etwa 20.000 Einwohner, "Les Nyonnais". Diese schöne Gemeinde bietet einen angenehmen Lebensraum mit allen Vorzügen einer Großstadt, bleibt aber dennoch eine Kleinstadt.

Mit seinem lebhaften Markt am Samstagmorgen und seinem reichhaltigen Angebot an Dienstleistungsunternehmen, Gesundheitsdiensten, Restaurants, Sportanlagen und -vereinen sowie dem wunderschönen Seeufer wird Nyon Sie zweifellos in seinen Bann ziehen

## VERKEHRSANBINDUNG

Die Nyonnaise-Transporte bedienen perfekt den gesamten Bezirk Nyon, zu dem auch das Anwesen gehört. Der Bahnhof von Nyon ist nur 4 Minuten mit dem Bus oder dem Auto entfernt

## AUSSENBEREICH

Beleuchteter und beheizter Pool,  
Jacuzzi,  
Außenwohnzimmer  
Poolhaus  
Wi-Fi im Außenbereich  
Videoüberwachungskameras  
Alarmanlage  
Videotelefon

## UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Berge
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Internationale Schulen
- Sportzentrum
- Manege
- Freibad
- Golfplatz
- Tennis Zentrum
- Hallenbad
- Wanderwege
- Radweg
- Museum
- Kino
- Veranstaltungsort
- Religiöse Bauten
- Krankenhaus / Klinik
- Arzt

## AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Begrünung
- Zaun
- Mit Gartenhaus
- Gedeckter Parkplatz
- Garage
- Besucherparkplätze
- Schwimmbad
- Jacuzzi
- Gebaut auf ebenem Gelände
- Barbecue
- Pizzaofen

## INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Einstellhallenplatz
- Box
- Besucherparkplätze
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Vorratskammer
- Keller
- Weinkeller
- Partyraum
- Abstellraum
- Jacuzzi
- Fitnessraum
- Schwimmbad
- Hobbyraum
- Cheminée

## VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 3'490'000.-

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.

- Hell
- Mit Charme

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Möblierte Küche
- Kochnische
- Badewanne
- Dusche
- Aussenbeleuchtung
- Gebäudeautomation

## BODEN

- Fliesen
- Parkett

## ZUSTAND

- Neuwertig

## BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag sonnig

## AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Ländlich
- Garten

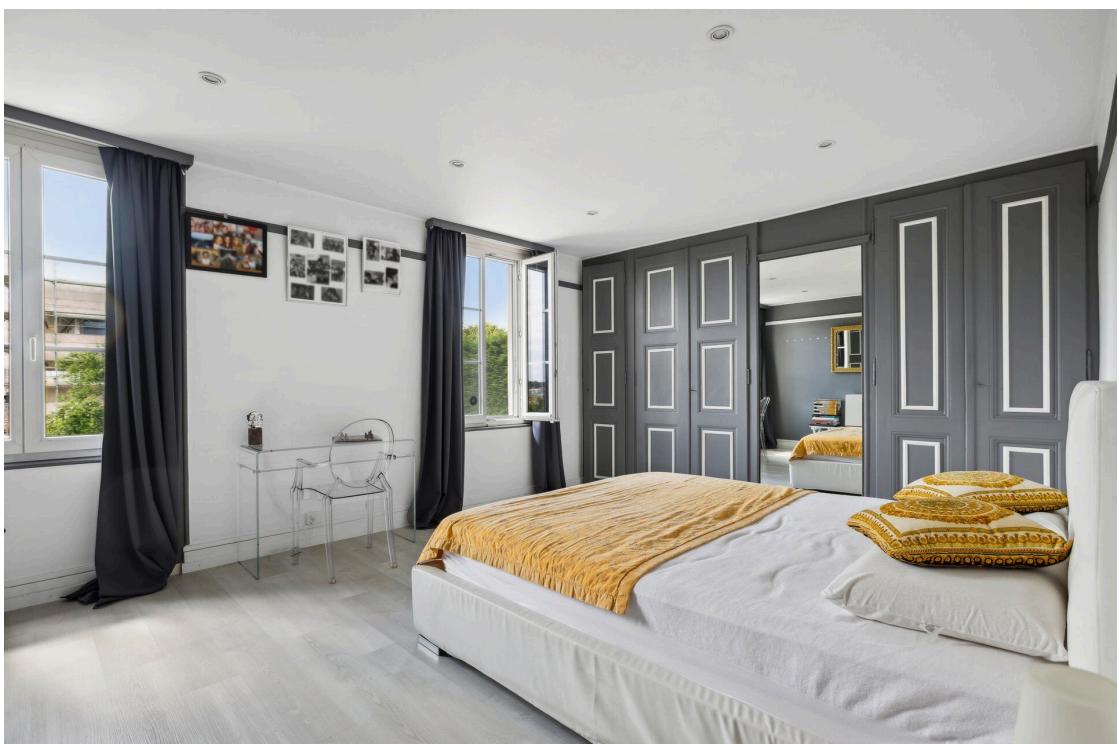
## STIL

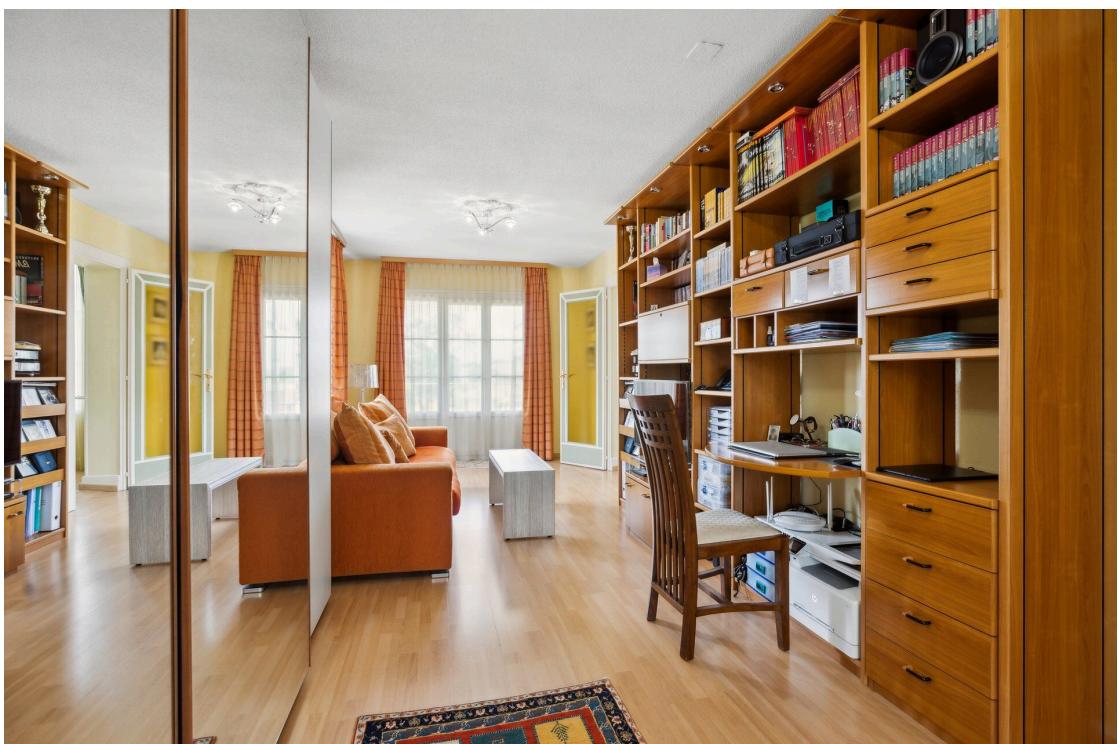
- Charakteristisches Haus



















Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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