

# ARZIER-LE MUIDS



Wunderschöne Villa mit zwei Wohneinheiten,  
die einen atemberaubenden B

---

**CHF 2'790'000.-**



6.5



4



250 m<sup>2</sup>

n° ref. **043633**



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

**Silvia Mueller**  
+41 79 962 98 40  
silvia.mueller@swsir.ch

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



## LAGE UND BESCHREIBUNG

An den Ausläufern des Juras auf 870 m Höhe gelegen, bietet die Gemeinde Arzier-Le Muids einen privilegierten Lebensrahmen zwischen Natur und Panorama auf den Genfersee und die Alpen.

Das Dorf verfügt über lokale Geschäfte, Schulen und einen Bahnhof auf der Linie Nyon-Saint-Cergue, der einen schnellen Zugang zu Nyon, Genf und Lausanne garantiert.

Mit seinen Wäldern, Almen und offenen Landschaften spricht Arzier-Le Muids sowohl Familien als auch Naturliebhaber an, die auf der Suche nach Ruhe, Authentizität und Lebensqualität sind.

In einem ruhigen Wohnviertel gelegen, umgeben von viel Grün, erhebt sich dieses Anwesen in dominanter Position und bietet ein einzigartiges Panorama auf den Genfer See und die Alpen.

Dank des natürlichen Gefälles des Grundstücks und

seiner Südausrichtung profitiert jeder Raum von einer freien Aussicht sowie einer optimalen Sonneneinstrahlung. Das auf einem Grundstück von **1'859 m<sup>2</sup>** errichtete Haus besteht aus **zwei separaten Wohneinheiten**: einer Hauptvilla und einem kleinen Schäferhäuschen mit dem Charme vergangener Zeiten.

### Hauptvilla

Auf drei Ebenen erbaut, bietet sie:

- **Unteres Erdgeschoss:** ein Schlafzimmer en suite mit Ankleidezimmer, Badezimmer/italienische Dusche/WC und direktem Zugang zur Terrasse, ein Wohnzimmer mit großem Kamin, eine halboffene Küche mit Speisekammer, eine Waschküche sowie ein Gäste-WC.

- **Oberes Erdgeschoss:** zwei Schlafzimmer mit eigenen Badezimmern und integrierten Schränken, eines davon mit Zugang zum Balkon.

- **Untergeschoss:** ein Keller, ein PC-Schutzraum, ein Skiraum und eine Garage für 4 Autos.

**Chalet**

Das freistehende Chalet umfasst eine Küchenzeile, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad/WC sowie einen hellen Wintergarten/Veranda.

Eine einzigartige Immobilie, die durch die Verschmelzung der beiden Wohnhäuser ein großes Potenzial für die Einrichtung und individuelle Gestaltung bietet.

## FLÄCHEN

Wohnfläche	250 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1859 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Garten	1482 m <sup>2</sup>
Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	135 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	1143 m <sup>3</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	4
Anzahl WC	5
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1960
Renovierungsjahr	2007
Heizungssystem	Elektrische Heizung
Warmwasseraufbereitung	Elektrische Heizung
Wärmeverteilung	Radiator

## ANBAU

Chalet neben dem Haupthaus, bestehend aus:

- Eine Küchenzeile
- Ein Wohnzimmer
- Ein Schlafzimmer
- Ein Wintergarten/eine Veranda
- Ein Badezimmer mit WC

## DISTANZEN

Kindergarten	500 m
Primarschule	850 m
Sekundarschule	6500 m
Geschäfte	875 m
Restaurants	960 m

## AUFTeilung

### Unteres Erdgeschoss

- Ein Schlafzimmer en suite mit Ankleide, Duschbad/WC mit Zugang zur Terrasse
- Ein Wohn-/Esszimmer mit großem Kamin

- Eine halboffene Einbauküche mit Essbereich und Frühstücksbar, ein angrenzender Abstellraum und ein separater Waschraum
- Ein Gäste-WC

### Hochparterre

- Ein 2. Eingang mit Flur
- Ein Schlafzimmer en suite mit Bad/WC und Zugang zum Balkon
- Ein Verteilerflur
- Ein Schlafzimmer en suite mit Duschbad/WC
- Zugang zum Dachboden
- Eine Küchenzeile
- Ein Schlafzimmer
- Ein dritter Eingang
- Ein Badezimmer/WC
- Ein Wohnzimmer mit Wintergarten

### Untergeschosse

- Eine Garage für vier Fahrzeuge
- Ein Keller
- Ein Skiraum
- Ein PC-Schutzraum



## KONSTRUKTION

Struktur aus Beton, ergänzt durch Ziegel- und Holzelemente.

## AUSSENBEREICH

- Panoramablick auf den Genfer See und die Alpen
- eine Hauptterrasse mit ferngesteuerter Markise
- ein flacher und gepflegter Garten
- junge Obstbäume: Apfel-, Kirsch-, Plattpfirsichbäume
- ein Gemüsegarten
- ein dekorativer Wasserstrahl
- eine 2. Terrasse an der Vorderseite des Anwesens, die zur Abendsonne ausgerichtet ist
- ein Bouleplatz
- ein Zugangshof mit Brücke, der mehrere Fahrzeuge aufnehmen kann

## BEMERKUNGEN

Renovierung im Jahr 2007:

- Vergrößerung des Untergeschosses und Einbau einer Stützmauer
- Renovierung des Masterzimmers
- Verglasung auf dem Balkon

## UMGEBUNG

- Dorf
- Villenviertel
- Ländlich
- Berge
- Wohnquartier
- Post
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule

## AUSSENBEREICH

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

## INNENBEREICH

- Einstellhallenplatz
- Wohnküche
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Keller
- Weinkeller
- Estrich

- Schutzraum
- Hobbyraum
- Unmöbliert
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Hell
- Sichtbalken
- Mit Charme

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Möblierte Küche
- Backofen
- Geschirrspüler
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Dusche
- Badewanne

## BODEN

- Fliesen
- Parkett

## ZUSTAND

- Gut
- Abnahme im Ist-Zustand

## AUSRICHTUNG

- Süden

## BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag sonnig

## VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 2'790'000.-

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.

**AUSSICHT**

- Panoramasicht
- See
- Garten
- Alpen

**STIL**

- Charakteristisches Haus







Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



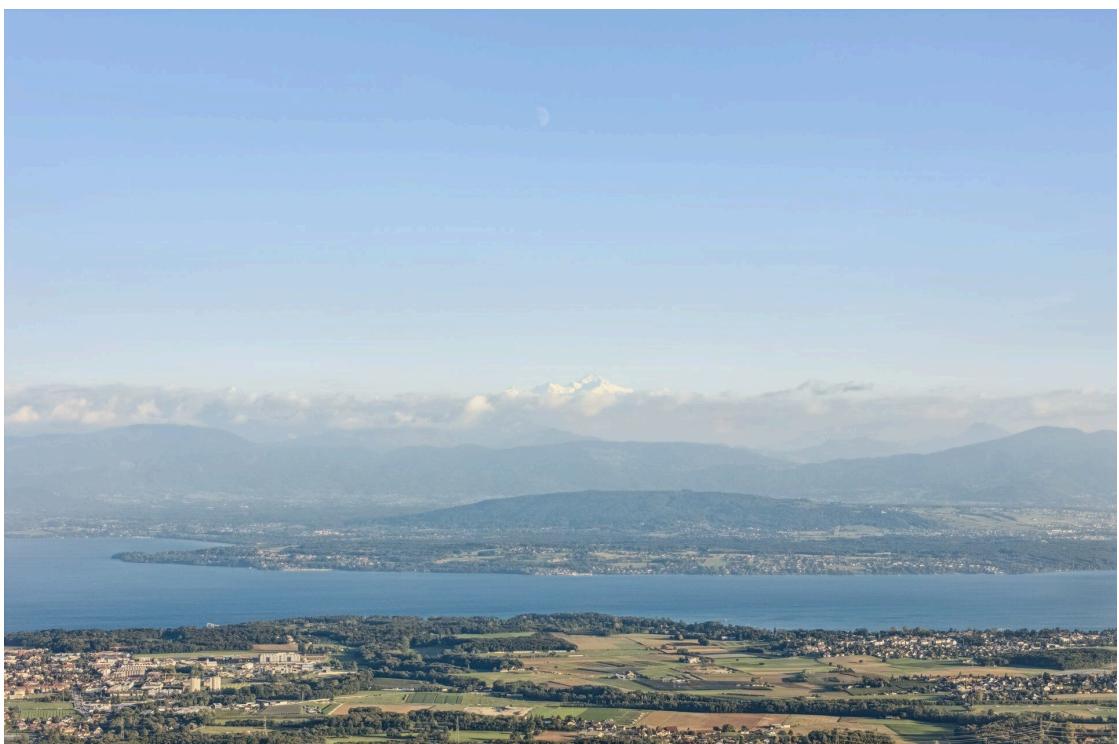
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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