

# FOUNEX



Charmante freistehende Villa in privilegierter  
Lage in Founex

**CHF 2'530'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



5.5



4

n° ref. **045077**



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

**Denis Veyrenche**  
+41 76 842 42 58  
denis.veyrenche@swsir.ch





## LAGE UND BESCHREIBUNG

In einem besonders gesuchten Wohngebiet von Founex gelegen, profitiert diese elegante freistehende Villa von einer grünen, friedlichen und perfekt erhaltenen Umgebung. Auf einem großzügigen, flachen Grundstück gelegen, bietet es einen wunderschönen Garten mit Bäumen, der eine intime Atmosphäre und einen idealen Außenbereich für Familien oder Naturliebhaber garantiert.

Das Haus profitiert von einer sehr praktischen Lage: Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar, schneller Zugang zur Autobahn und in unmittelbarer Nähe der Schulen, Geschäfte und Sporteinrichtungen des Dorfes. Das Grundstück bietet zudem **ein echtes Potenzial für Erweiterungen oder Umgestaltungen**, sodass die Immobilie an verschiedene Lebensentwürfe angepasst werden kann.

### **Erdgeschoss**

- Geräumige Empfangshalle mit integriertem Stauraum
- Praktisch reduzierte Lagerräume
- Großes, helles Wohnzimmer mit Essbereich, mit direktem Zugang zur nach Südwesten ausgerichteten Terrasse
- Vollständig ausgestattete, separate Küche mit Familienessbereich
- Großer Hauswirtschaftsraum mit viel Stauraum
- Technikraum und zusätzlicher Lagerbereich
- Duschraum (begehbare Dusche, Waschbecken, WC)
- Selbstständiges Atelier, ideal für eine berufliche Tätigkeit, ein Studio oder einen Hobbyraum

### **Etage**

- Drei komfortable Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zu einem großen Balkon mit Blick auf den Garten

- Familienbadezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- Super Elternsuite, bestehend aus :
- doppelter begehbare Kleiderschrank
- privates Badezimmer (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC)
- direkter Zugang zu einer großen Terrasse mit schönem Blick auf den Garten und die grüne Umgebung

#### **Dachboden**

- Großer Mehrzweckraum mit Parkettboden, perfekt als Spielzimmer, TV-Raum oder Entspannungsbereich
- Zusätzliches Mansardenzimmer, das auch als Bürobereich oder Gästezimmer genutzt werden kann

#### **Außenbereiche & Leistungen**

- Sehr schöner, ebener Garten, komplett eingezäunt und mit reifen Bäumen bepflanzt
- Große Terrasse, ideal für Mahlzeiten im Freien
- Autoüberdachung mehrere Außenstellplätze
- Automatisches Tor
- Möglichkeit, einen Pool zu bauen (vorbehaltlich der Genehmigungen)
- Sorgfältig gepflegtes Haus mit guten Optimierungsmöglichkeiten[/list]

**FLÄCHEN**

Grundstücksfläche	1448 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	240 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	985 m <sup>3</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	3
Baujahr	1968
Renovierungsjahr	2013
Heizungssystem	Ölheizung
Warmwasseraufbereitung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiator
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	3 inklusive
Bauzone	Zone d habitation de très faible densité
Parkplätze	Ja, obligatorisch

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	250 m
Primarschule	2234 m
Geschäfte	1147 m
Restaurants	556 m





## LAGE

Eingebettet an der beliebten **Côte vaudoise** bietet die Gemeinde **Founex** ein begehrtes Wohnumfeld, das **Calme, Grün und die Nähe zum Genfersee** verbindet. Nur wenige Minuten von **Nyon** und **Genf** entfernt, profitiert sie dank der öffentlichen Verkehrsmittel und der Autobahnachsen von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit und bewahrt gleichzeitig eine dörfliche Atmosphäre. Schulen, Nahversorger, Sportanlagen und Spazierwege machen es zu einem idealen Wohnort für Familien und Berufstätige auf der Suche nach Lebensqualität, vor der Kulisse eines außergewöhnlichen Panoramas auf den See und die Alpen.

**UMGEBUNG**

- Villenviertel
- Geschäfte
- Busbahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Hochschule
- Internationale Schulen
- Tennis Zentrum
- Arzt

**AUSSENBEREICH**

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Carport
- Gebaut auf ebenem Gelände

**INNENBEREICH**

- Dreifachverglasung
- Hell
- Traditionelle Massivbauweise

**AUSSTATTUNG**

- Dusche
- Badewanne
- Gegensprechanlage
- Elektrisches Tor

**BODEN**

- Fliesen
- Parkett

**ZUSTAND**

- Gut

**AUSRICHTUNG**

- Osten

**BESONNUNG**

- Gut
- Morgensonne

**AUSSICHT**

- Ohne Visavis
- Garten

**STIL**

- Klassisch

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 2'530'000.-****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.



















