

# ST-GEORGE



Villa und Baugrundstück: Ruhe, Natur und  
Seeblick

**CHF 3'050'000.-**



6.5



5



~300 m<sup>2</sup>

n° ref. **045295D**



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

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



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Saint-George ist ein charmantes Dorf im Bezirk Nyon, das auf einer Höhe von fast 940 m liegt. Es bietet eine ruhige Lebensumgebung, umgeben von Wäldern und Wanderwegen, mit herrlichem Blick auf die Alpen und den Genfersee.

Das Dorf verfügt über einen **Lebensmittelladen/ Käserei**, ein **Gasthaus-Restaurant** sowie mehrere lokale Handwerker. Die Einwohner profitieren von einer einfachen Anbindung an **Nyon, Gland und Rolle** dank regelmäßiger Buslinien.

Auf der Schulseite gehört Saint-George zur **Schulgruppe Esplanade (AISE)** und bietet eine **Kantine** sowie eine **parasolare Betreuung** an. Eine **Montessori-Schule** ist ebenfalls in der Gemeinde vertreten.

Saint-George wird für seine zahlreichen Outdoor-

Aktivitäten geschätzt: Langlauf, Schneeschuhwandern, Rodeln, Wandern und Klettern.

Die historische Mühle und ihre Handwerksmuseen zeugen vom reichen lokalen Erbe.

Ein ideales Dorf für Familien oder alle Personen, die Ruhe, Natur und Authentizität in der Nähe der städtischen Zentren von La Côte suchen.

### **Aufteilung der Villa mit Grundstück von 1'170 m<sup>2</sup>: Untergeschoss :**

- Eingangshalle
- Schlafzimmer 1
- Waschküche / Technikraum
- Keller
- Mehrzweckraum (Büro / Bibliothek)
- Schlafzimmer 2 mit Zugang zur Terrasse

**Erdgeschoss :**

- Wohnzimmer mit See- / Alpenblick und Zugang zum Balkon
- Große Veranda mit See- / Waldblick
- Elternschlafzimmer mit Ankleide, Duschbad (begehbare Dusche), 1 Waschbecken und WC
- Badezimmer mit 1 Waschbecken und WC
- Alter Flur (2 Eingang) / Vorratsraum

**1. Stock:**

- Schlafzimmer 4 mit Einbauschränken
- Badezimmer mit 1 Waschbecken und WC
- Galetas
- Großes Schlafzimmer 5 mit Wandschränken und Seeblick

**Anlagen:**

- Holzhütte
- BBQ-Ecke
- Überdacht für 2 Autos
- 3 bis 4 Außenparkplätze

**Baugrundstück von 1'156 m<sup>2</sup>** (SUK 0,25 - maximal zulässige Wohnfläche: 289 m<sup>2</sup>, d.h. ca. 2 x 144 m<sup>2</sup> unter der Bedingung, dass der Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird).

Die Anzahl der bewohnbaren Ebenen ist auf drei begrenzt: Erdgeschoss, erster Stock und ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss wird in einen gemauerten Sockel integriert.

Die Höhe des Gesimses ist auf 6,5 m begrenzt, gemessen an der talseitigen Fassade.

Weitere Informationen sind auf Anfrage erhältlich.

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	~ 300 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 2326 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	~ 15.2 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Garten	~ 2008 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 751 m <sup>3</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	3
Baujahr	1969
Renovierungsjahr	2023
Heizungssystem	Ölheizung
Warmwasseraufbereitung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiator, Bodenheizung

**ANBAU**

- Holzhütte
- BBQ-Ecke
- Überdacht für 2 Autos
- 3 bis 4 Außenparkplätze

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	330 m
Restaurants	305 m

**AUFTEILUNG****Erdgeschoss**

- Wohnzimmer mit See- / Alpenblick und Zugang zum Balkon
- Große Veranda mit See- / Waldblick
- Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer, Duschbad (begehbare Dusche), 1 Waschbecken und WC
- Badezimmer mit 1 Waschbecken und WC
- Alter Flur (2 Eingang) / Speisekammer
- Schlafzimmer 3 mit Einbauschränken
- Badezimmer mit 1 Waschbecken und WC

- Galetas
- Großes Schlafzimmer mit Wandschränken und Seeblick

**1. Stock**

- Schlafzimmer 4 mit Einbauschränken
- Badezimmer mit 1 Waschbecken und WC
- Galetas
- Großes Schlafzimmer 5 mit Wandschränken und Seeblick

**Untergeschosse**

- Eingangshalle
- Schlafzimmer 1
- Waschküche / Technikraum
- Keller
- Mehrzweckraum (Büro / Bibliothek)
- Schlafzimmer 2 mit Zugang zur Terrasse



**UMGEBUNG**

- Dorf
- Villenviertel
- Ländlich
- Berge
- Nebelfrei
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Skipiste
- Seilbahnen
- Wanderwege

**AUSSENBEREICH**

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Hütte
- Gedeckter Parkplatz
- Besucherparkplätze
- Barbecue

**INNENBEREICH**

- Wohnküche
- Offene Küche
- Gäste-WC

- Ankleideraum
- Veranda
- Keller
- Weinkeller
- Hobbyraum
- Unmöbliert
- Einbauschränk
- Schwedenofen
- Doppelverglasung
- Dreifachverglasung
- Hell
- Sichtbalken
- Mit Charme

**AUSSTATTUNG**

- Möblierte Küche
- Moderne Küche
- Kochinsel
- Glaskeramik
- Backofen
- Mikrowelle
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Badewanne
- Dusche
- Photovoltaik-Paneele
- Alarmvorrichtung
- Kamera

**BODEN**

- Fliesen
- Parkett

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 3'050'000.-****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.

## **ZUSTAND**

- Renoviert
- Abnahme im Ist-Zustand

## **AUSRICHTUNG**

- Süden

## **BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

## **AUSSICHT**

- Panoramansicht
- See
- Alpen

## **STIL**

- Modern





























