

ST-GEORGE



Villa und Baugrundstück: Ruhe, Natur und Seeblick

CHF 3'050'000.-



6.5



5



~300 m²

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



LAGE UND BESCHREIBUNG

Saint-George ist ein charmanter 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 m²: 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 (begehbarer 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 m² (SUK 0,25 - maximal zulässige Wohnfläche: 289 m², d.h. ca. 2 x 144 m² 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 ²
Grundstücksfläche	~ 2326 m ²
Balkonfläche	~ 15.2 m ²
Gesamtfläche Garten	~ 2008 m ²
Gebäudevolumen	~ 751 m ³

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 (begehbarer Dusche), 1 Waschbecken und WC
- Badezimmer mit 1 Waschbecken und WC
- Alter Flur (2 Eingang) / Speisekammer
- Schlafzimmer 3 mit Einbauschranken
- Badezimmer mit 1 Waschbecken und WC

- Galetas
- Großes Schlafzimmer mit Wandschränken und Seeblick

1. Stock

- Schlafzimmer 4 mit Einbauschranken
- 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
- Einbauschrank
- 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

- Panoramasicht
- See
- Alpen

STIL

- Modern

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

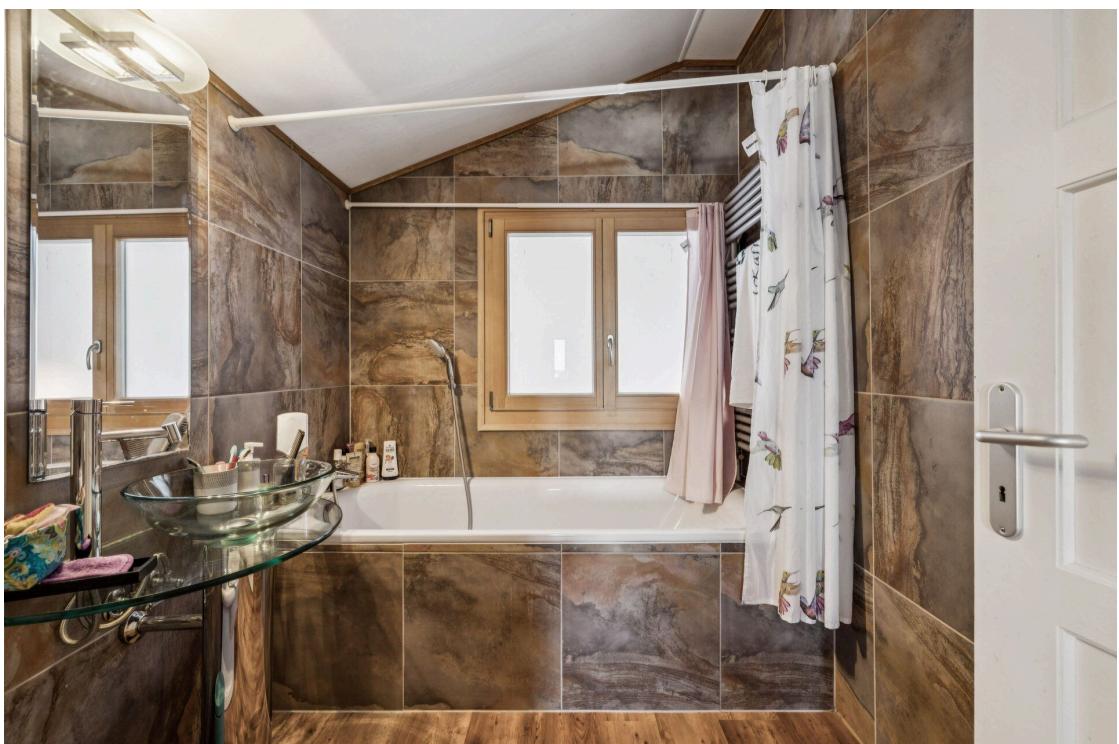


www.switzerland-sothebysrealty.ch

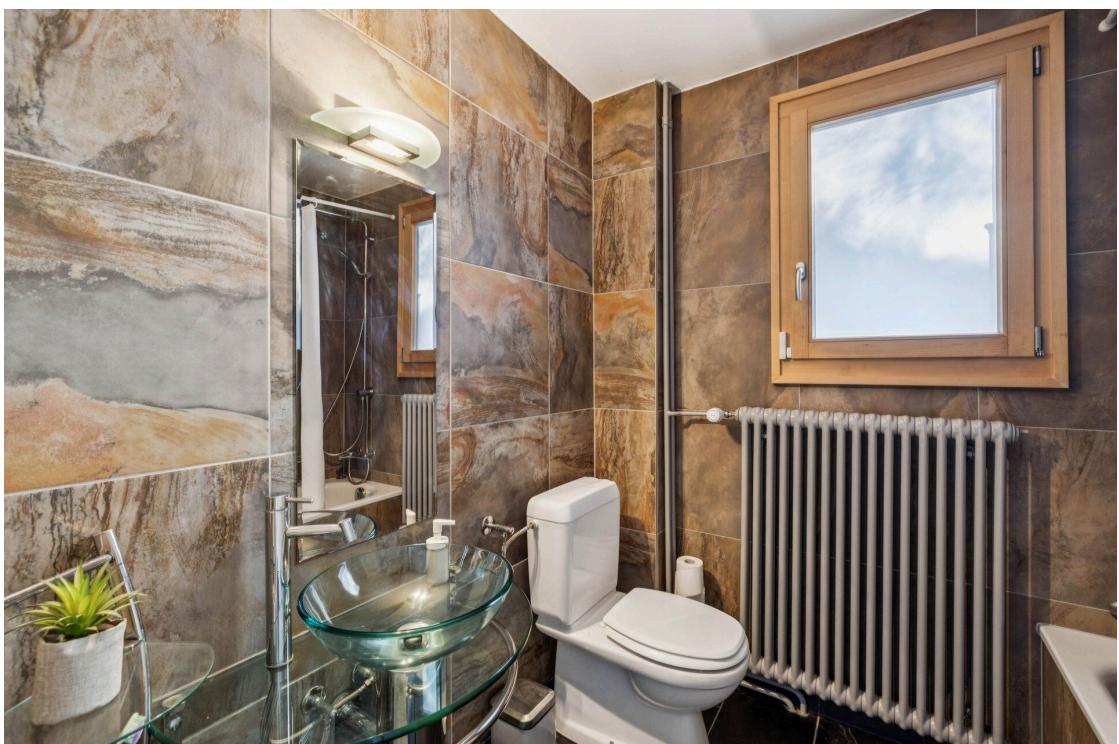
Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch



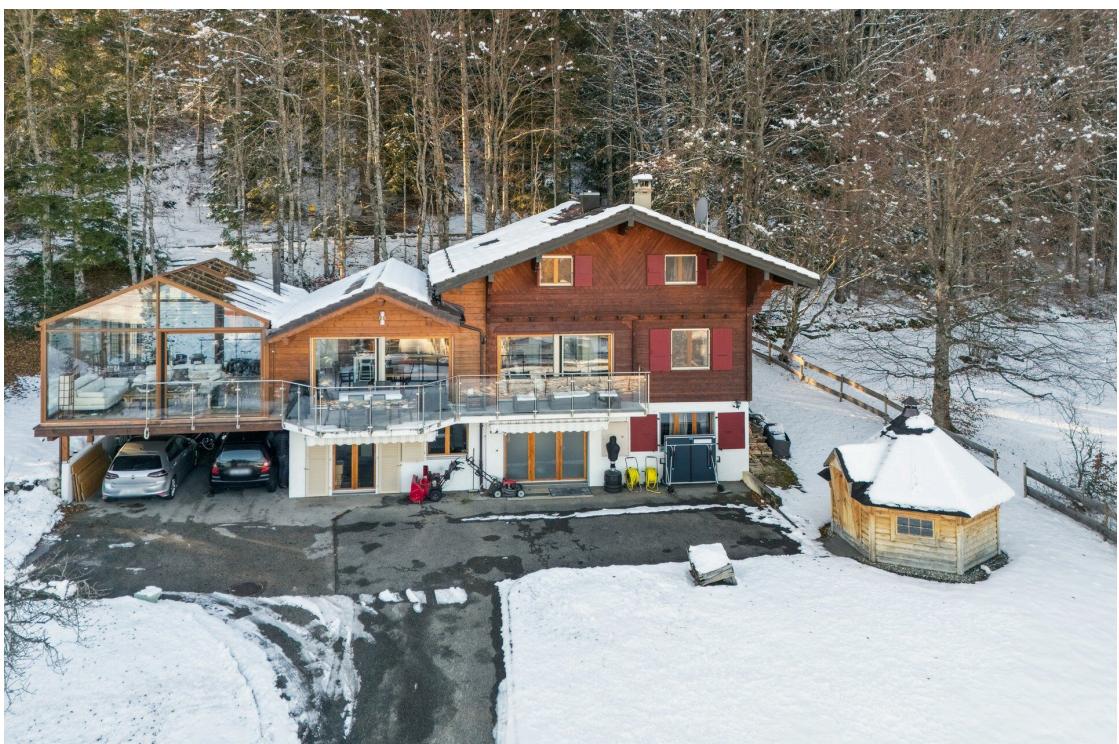
Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch



Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch