

# GENOLIER



Freistehende Villa mit Seeblick

---

**CHF 3'100'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



12



6



~280 m<sup>2</sup>

n° ref.

**5779362\_041535**



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

**Victorien Gicquel**

+41 78 233 83 03

victorien.gicquel@swsir.ch



## LAGE UND BESCHREIBUNG

### **Genolier - Freistehende Villa mit Panoramablick auf den See und die Alpen!**

Auf den Höhen von Genolier, in einer der begehrtesten Gegenden, lädt diese außergewöhnliche freistehende Villa zu einer harmonischen Lebenskunst zwischen Natur, Licht und Eleganz ein.

Umgeben von Grün, vor Blicken geschützt und von morgens bis abends von der Sonne verwöhnt, überragt sie die Genfersee-Ebene und bietet einen atemberaubenden Blick auf den Mont Blanc und den Genfersee.

Das 2018 vollständig renovierte Anwesen vereint den Charme eines alten, überarbeiteten Chalets mit der Modernität einer zeitgenössischen Familienvilla. Die ausgewählten Materialien, Naturtöne und offenen Räume schaffen eine warme und zugleich raffinierte Atmosphäre.

Das Haus erstreckt sich auf über 315 m<sup>2</sup> Nutzfläche und bietet sechs Schlafzimmer, geräumige Wohnbereiche und eine perfekt durchdachte Organisation für eine Familie.

Im unteren Erdgeschoss bilden ein helles Wohnzimmer mit skandinavischem Kaminofen, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Wellnessbereich mit Sauna eine intime Etage, die zur Terrasse und zum Garten hin ausgerichtet ist. Es gibt auch einen Zugang zu einem wunderschönen Weinkeller von dieser Ebene aus.

Das obere Erdgeschoss, das Herz des Hauses, besticht durch seinen lichtdurchfluteten Wohnraum, den eleganten Kamin und die halboffene Küche, die zum geselligen Beisammensein einlädt. Das Esszimmer

öffnet sich zu einem Balkon mit Blick auf die Landschaft, während ein Büro oder zweites Wohnzimmer einen ruhigen Raum bietet, der ideal für Telearbeit ist.

Das Obergeschoss beherbergt einen weiteren Schlafbereich: zwei Kinderzimmer, ein Duschbad und eine spektakuläre Mastersuite mit zwei Ankleidezimmern und eigenem Badezimmer. Das Ganze strahlt Komfort und Gelassenheit aus.

Errichtet auf einem 1.600 m<sup>2</sup> großen, baumbestandenen Grundstück, profitiert das Anwesen von einem großen Garten und einer Panoramaterrasse, ideal für Sommermahlzeiten oder Tagesauskänge mit Blick auf die Berge.

Der Zugang erfolgt über einen privaten Hof, der Platz für mehrere Fahrzeuge bietet.

Die Südlage garantiert das ganze Jahr über eine optimale Sonneneinstrahlung. Die Ruhe, die Diskretion und die Qualität der Umgebung machen diese Adresse zu einer echten Familienoase, die auf dem lokalen Markt selten ist.

**Exklusiv bei Switzerland Sotheby's International Realty.**

## FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 280 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 1600 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	~ 30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Garten	~ 890 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	~ 60 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	~ 133 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	~ 316 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 1131 m <sup>3</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	4
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1989
Renovierungsjahr	2018
Heizungssystem	Elektrische Heizung
Warmwasseraufbereitung	Elektrische Heizung
Wärmeverteilung	Radiator
Zweitwohnung	Erlaubt
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	4 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	4 inklusive

## DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	281 m
Primarschule	3058 m
Geschäfte	2137 m
Restaurants	1213 m

## AUFTeilung

### Unteres Erdgeschoss

- Schlafzimmer
- Badezimmer (Whirlpool) / Dusche / Doppelwaschbecken und WC (Raum mit Lautsprechern ausgestattet)
- Separate Toilette mit separatem Eingang
- Schlafzimmer

- Räumiges Wohnzimmer mit Kaminofen, separatem Eingang, maßgefertigte Möbel/ Bibliotheken und Zugang zur Terrasse und zum Garten
- 2. Schlafzimmer
- Waschküche mit Einbauschranken
- Wunderschöner Weinkeller mit Zugang von außen
- Keller mit Zugang von außen

### Hochparterre

- Haupteingang mit integrierter Garderobe
- Gästetoilette
- Voll ausgestattete halboffene Küche
- Esszimmer mit Kamin und Zugang zum Balkon
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 2 Wohn-/Schreibzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse
- Balkon/Terrasse, von der ein Teil überdacht ist

### 1. Stock

- Großer Flur im Obergeschoss, der als Wohnzimmer/Leseecke genutzt werden kann, mit vielen Einbauschranken
- Schlafzimmer mit Einbauschranken
- 2. Schlafzimmer mit Einbauschranken
- Duschbad/WC/Doppelwaschbecken
- 3. Schlafzimmer en suite mit zwei Ankleidezimmern und einem Badezimmer/ Duschbad/Doppelwaschbecken und WC (Raum mit Lautsprechern ausgestattet)
- Zugang zum Dachboden

### Dachgeschoss

- Galetas über eine Falltür zugänglich



## LAGE

Genolier besticht durch seine Authentizität und seine sanfte Lebensweise. Das Dorf liegt nur 10 Minuten von Nyon, 25 Minuten von Genf und 30 Minuten von Lausanne entfernt und profitiert dank seiner Bahnlinie, die Nyon alle 15 Minuten verbindet, von einer bemerkenswerten Erreichbarkeit.

Es bietet außerdem alle Annehmlichkeiten: renommierte Schulen, Kinderkrippe, lokale Geschäfte, Restaurants, eine renommierte Klinik und kulturelle Aktivitäten. Umgeben von Natur, verführt es Familien, die Lebensqualität mit städtischer Nähe verbinden möchten.

## BEMERKUNGEN

**Einige zusätzliche Informationen:**

Arbeiten, die zwischen 2017 und 2018 durchgeführt wurden:

Bau: Renoviertes Holzchalet (Fassadenfarben: Holz hellgrau/feinputz weiß)

- Treppe mit Glaswand und integrierten Spots
- Massive Eiche am Boden
- Elektrische Lamellenstoren
- Dreifachverglasung mit Fensteröffnungsalarm
- Alarmanlage für das gesamte Haus mit volumetrischem Sensor für die Stockwerke 0 und 1
- Heizkörper der neuen Generation und mit Hausautomation verbunden
- Massivparkett
- Innenisolierung
- Sonos-Lautsprecher an der Decke installiert (eingebaut) in den Nassräumen

- Einbauschränke nach Maß

## UMGEBUNG

- Villenviertel
- Ländlich
- Bahnhof

## AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Begrünung
- Abstellraum
- Parkplatz
- Sauna

## INNENBEREICH

- Separate WC's
- Ankleideraum
- Vorratskammer
- Keller
- Weinkeller
- Estrich
- Cheminée
- Dreifachverglasung
- Hell

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Dusche
- Badewanne
- Gebäudeautomation

## BODEN

- Parkett

## ZUSTAND

- Gut

## AUSRICHTUNG

- Süden

## BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

## AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Unverbaubar
- Weitsicht
- Panoramasicht
- See
- Garten
- Felder
- Wald
- Berge
- Alpen

## VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 3'100'000.-

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

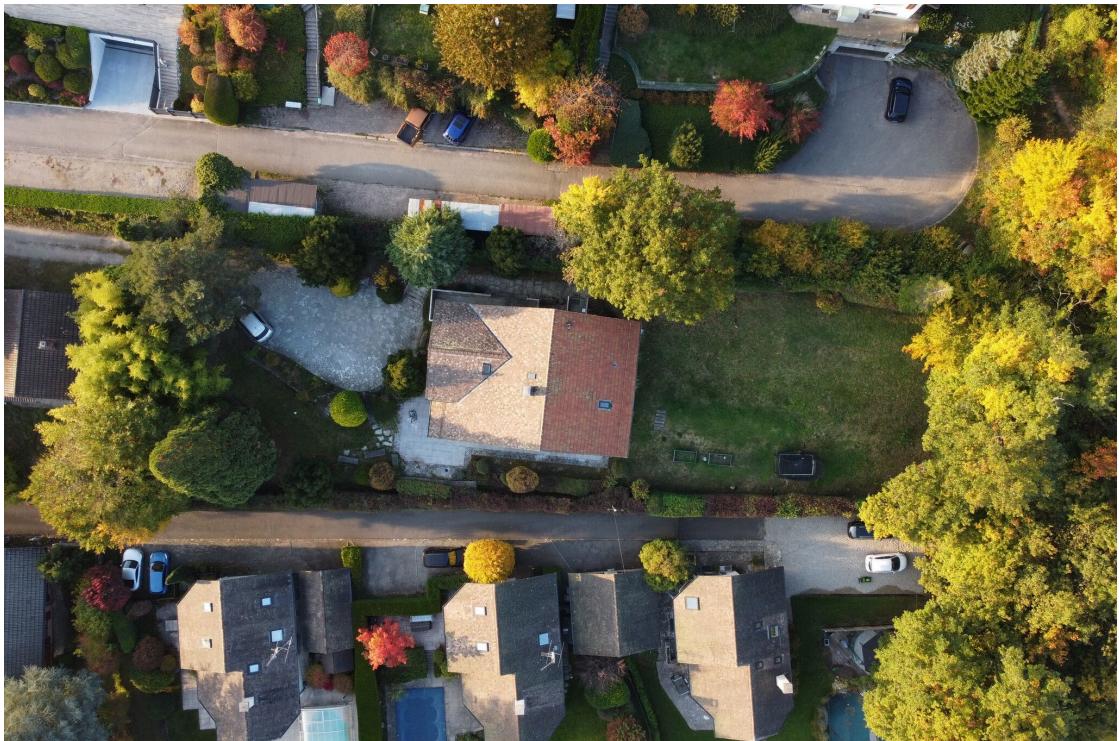
Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



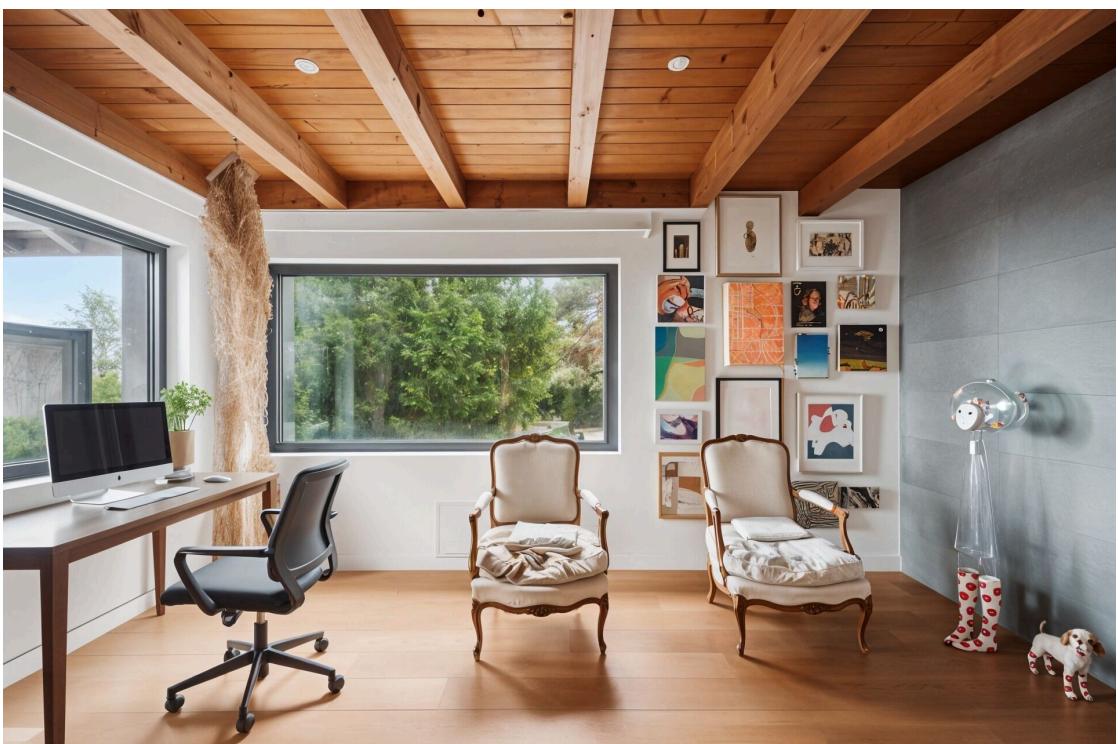
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



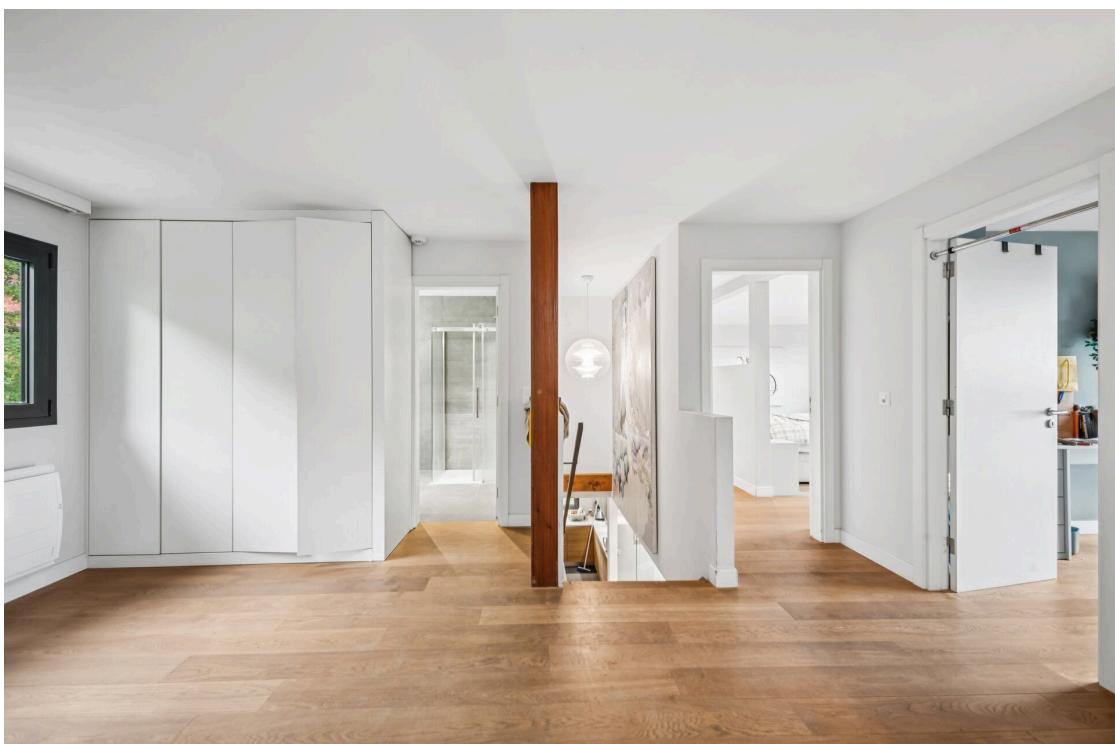
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



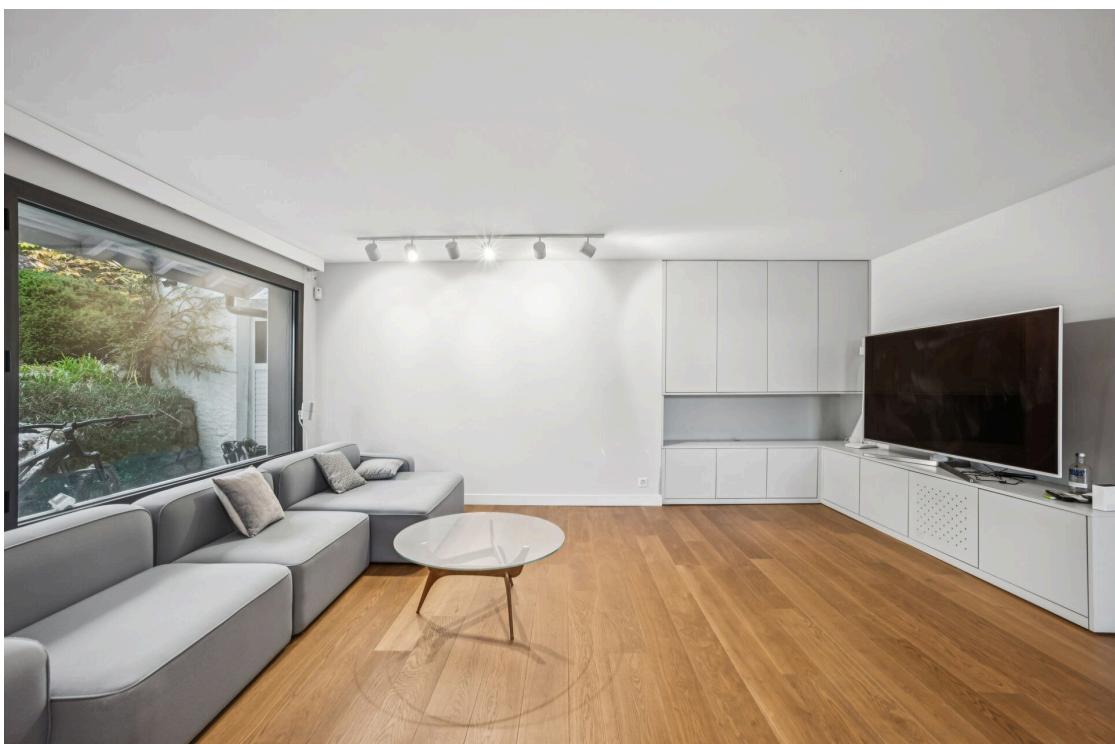
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



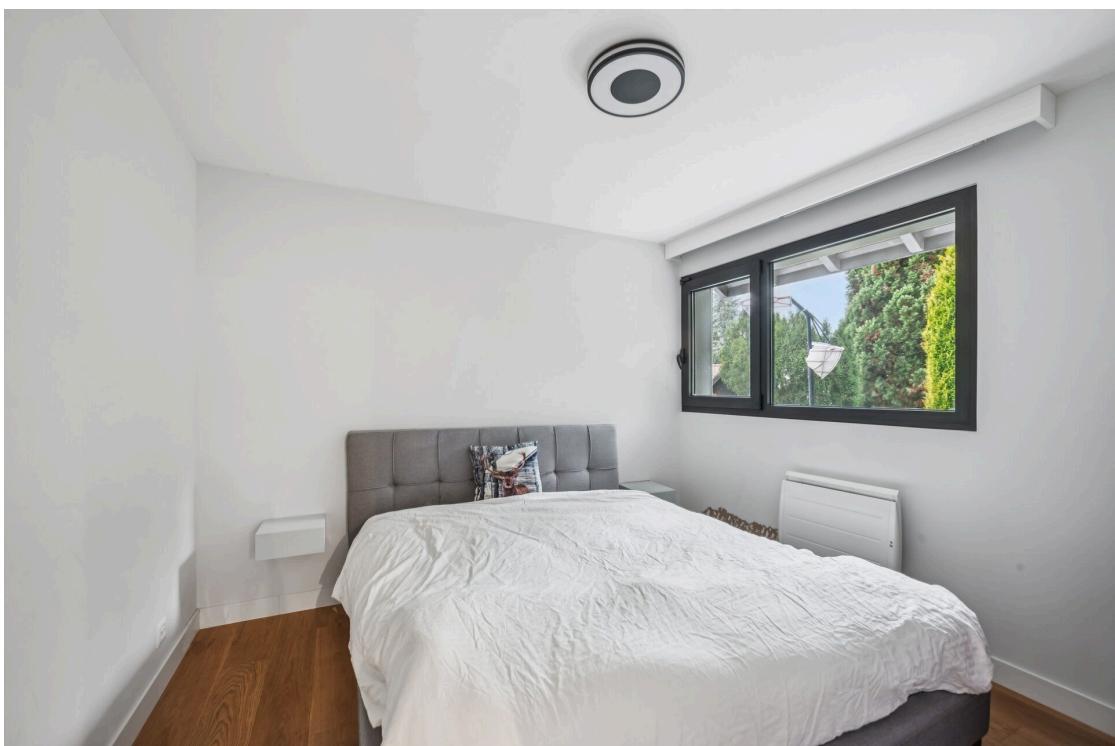
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

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)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



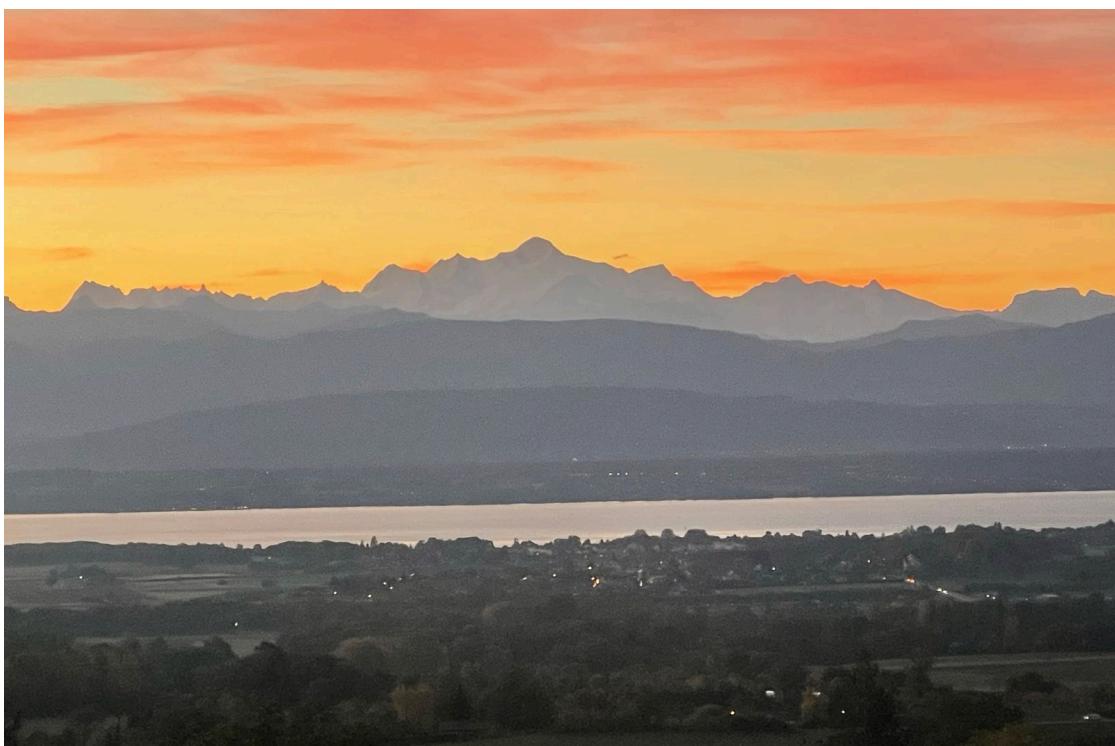
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

**Tableau des surfaces maison Givrins**

Niveau	Pièce	surface habitable	surface utile
Rez inférieur	salon	27.20	
	bureau	13.20	
	chambre	9.30	
	chambre	9.75	
	chambre	13.30	
	couloir	13.30	
	WC	2.05	
	salle de bains		8.85
	sauna		4.10
	buanderie		9.70
<b>TOTAL NIVEAU</b>		<b>88.10</b>	<b>110.75</b>
Rez supérieur	salon 1	11.7	
	salon 2	53.75	
	cave à vin	4.05	
	circulation	11.2	
	cuisine	11.45	
	dressing	5.95	
	lavabo	1.9	
<b>TOTAL NIVEAU</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
Etage	chambre parentale	23.8	
	sd bains	7.95	
	dressing 1	7.7	
	dressing 2	12.85	
	chambre 1	10.45	
	chambre 2	14.45	
	hall	20.75	
	sd douche	7.2	
<b>TOTAL NIVEAU</b>		<b>105.15</b>	<b>105.15</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>293.25</b>	<b>315.90</b>