

# CHAVANNES-DES-BOIS



Erzwungene Genehmigung - Sublime  
Architektenvilla

**CHF 2'680'000.-**



6



4



~220 m<sup>2</sup>

n° ref. **042738**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Avenue Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

**Nicolas Constantin**  
+41 79 856 99 83  
nicolas.constantin@swsir.ch

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, eine neue und exklusive, vollständig anpassbare Villa in der grünen und gesuchten Umgebung von Chavannes-des-Bois zu erwerben.**

Ein idealer Lebensraum zwischen Natur und Moderne, nur wenige Schritte von Genf und Nyon entfernt.

Diese zeitgenössische Villa wurde entworfen, um Komfort, Eleganz und Funktionalität zu vereinen. Sie bietet 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die dank großer Fensterfronten von natürlichem Licht durchflutet werden, sowie 120 m<sup>2</sup> zusätzliche Räume, die nach Ihren Bedürfnissen gestaltet werden können.

Im Erdgeschoss öffnet sich eine hochwertige offene Küche zu einem großen Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einer sonnigen Terrasse. Ein zusätzlicher Raum kann je nach Bedarf als Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Im Obergeschoss finden Sie eine Master-Suite mit eigenem Duschbad und Balkon für besondere

Momente der Entspannung sowie zwei helle Schlafzimmer, die sich ein Familienbadezimmer teilen.

Die Villa profitiert von hochwertigen technischen Leistungen, mit integrierten Sonnenkollektoren für eine optimale Energieeffizienz und einer Fußbodenheizung, die für einen sanften und gleichmäßigen Wärmekomfort sorgt.

Die Außenbereiche sind ebenso verführerisch: ein privater Garten von 170 m<sup>2</sup> mit der Möglichkeit, einen Pool hinzuzufügen, eine große Terrasse von 100 m<sup>2</sup>, die perfekt für Mahlzeiten im Freien oder Momente mit der Familie ist, sowie eine Doppelgarage und ein Außenstellplatz.

Auf halbem Weg zwischen Genf und Nyon gelegen, bietet das Anwesen einen schnellen Zugang zu den großen Straßenachsen und profitiert gleichzeitig von einer ruhigen und grünen Umgebung. Sie befinden sich außerdem in unmittelbarer Nähe von Geschäften, Schulen und zahlreichen Aktivitäten im Freien.

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

Schließlich bietet Ihnen der Verkauf nach Plan die seltene Gelegenheit, Ihr zukünftiges Haus nach Ihrem Geschmack zu gestalten: Anordnung der Räume, Wahl der Materialien, Fertigstellungen nach Maß... Ein Lebensraum, der individuell gestaltet werden kann, gedacht, um sich Ihren Wünschen anzupassen.

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	~ 220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 432 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	~ 220 m <sup>2</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	3
Bruttowohnfläche	~ 150 m <sup>2</sup>
Baujahr	2025
Heizungssystem	Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Nicht erlaubt

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	167 m
Primarschule	2228 m
Geschäfte	2646 m
Restaurants	359 m

**UMGEBUNG**

- Stadtzentrum
- Dorf
- Villenviertel
- Ländlich
- Park
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Kantonsschule/Gymnasium
- Arzt

**AUSSENBEREICH**

- Balkon(e)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Parkplatz
- Garage

**INNENBEREICH**

- Einstellhallenplatz

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Dreifachverglasung
- Hell

**AUSSTATTUNG**

- Moderne Küche
- Möblierte Küche

**BODEN**

- Nach Wahl

**ZUSTAND**

- Neu

**AUSRICHTUNG**

- Süden

**BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 2'680'000.-****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.





