

# ROLLE



Projekt einer außergewöhnlichen Villa mit  
dem Fuß im Wasser!

## Preis auf Anfrage



4



~1400 m<sup>2</sup>

n° ref. **039831**



**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

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Baugrundstück von ca. 6500 m<sup>2</sup>, direkt am Wasser in Rolle mit Baugenehmigung vorstellen zu dürfen.

Neben dem direkten Zugang zum See genießt diese wunderschöne Immobilie mit ihrem unbestreitbaren Charme eine paradiesische Umgebung, direkt am Wasser. Es profitiert von einem atemberaubenden Panorama, das den Genfer See und die Alpenkette überspannt.

Das Projekt richtet sich an eine anspruchsvolle Klientel, die Raffinesse und Finesse zu schätzen weiß. Die Villa wird eine moderne und elegante Architektur haben, die Stil und Nüchternheit verbindet. Die Villa ist ideal ausgerichtet, um von der optimalen Helligkeit der zahlreichen Fenster und den verschiedenen Panoramen, die sich so weit das Auge reicht, zu profitieren.

Darüber hinaus werden sie einen luxuriösen Komfort genießen, dank der hochwertigen Baumaterialien und der qualitativ hochwertigen Verarbeitung. Das Innere wird ganz elegant sein mit großen Wohnbereichen, die klug ausgerichtet sind, um die Aussicht voll zu genießen. Die Villa bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten, passt sich der modernen Typologie sowie einer aktuellen Vision des Familienlebens an. Vor allem aber wird sie sich an den Lebensstil ihrer zukünftigen Besitzer anpassen. Die zukünftige Residenz wird einen Lebensraum von ca. 1.400 m<sup>2</sup> bieten, 4 Schlafzimmer en suite, ein wunderschönes SPA, ein Heimkino, Fitness, Weinkeller, Spielzimmer und alles, was man sich von einem Luxushaus direkt am Wasser erträumen kann. Das Projekt kann perfekt an Ihre Wünsche und Bedürfnisse angepasst werden. Die Baukosten für diese moderne, außergewöhnliche Villa werden je nach gewünschter Ausstattung auf

CHF 8'000'000 bis CHF 13'000'000 geschätzt.

Die großen Sonnenterrassen mit verschiedenen Stimmungen und der herrliche Infinity-Pool im Außen- und Innenbereich werden Ihre Sommertage begeistern und Ihnen einen außergewöhnlichen Sommer bescheren. Der charmante Garten wird Sie durch die Vielfalt der Baumarten, die Wahl der Beleuchtung sowie den Landschaftsplan verzaubern.

Seine Umgebung ist grün und sehr privilegiert. Seine Lage am See ist folglich EINMALIG! SIE werden unvergessliche Sonnenauf- und -untergänge und endlose Sommerabende erleben.

Dieser Komplex profitiert von einer einzigartigen Lage, die ihn vor dem städtischen Trubel bewahrt und ihm eine unvergleichliche Lebensqualität verleiht. Es wird auch die anspruchsvollsten Gäste begeistern.

## FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 1400 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 6500 m <sup>2</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	5
Baujahr	2025
Zweitwohnung	Nicht erlaubt

## DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	150 m
Primarschule	440 m
Geschäfte	935 m
Restaurants	615 m

## AUFTeilung

### Erdgeschoss

- Haupteingang
- Eingangshalle
- Aufzug
- Verteilerhalle
- Ankleidebereich
- Gäste-WC
- Schlafzimmer mit Ankleide und Bad und Wohnzimmer
- Großes Wohnzimmer mit Aussicht und Doppelkamin mit Zugang von außen
- Großes, helles Esszimmer
- Voll ausgestattete Küche mit Essbereich und Barbereich
- Geschlossene Küche für das Personal
- Esszimmer mit Zugang von außen

### 1. Stock

- Aufzug
- Verteilerhalle
- Gäste-WC
- Großes Schlafzimmer en suite mit Ankleide und Badezimmer und großem Balkon

- Großes Schlafzimmer en suite mit Ankleide und Badezimmer und großem Balkon
- Großes Schlafzimmer en suite mit Ankleide und Badezimmer und großem Balkon
- Ruheraum, TV-Lounge mit Balkon
- Kinoraum

### Untergeschosse

- Aufzug
- Verteilungshalle
- Poolbereich, Bar, Schwimmbad, Entspannungsbereich
- SPA
- Fitnessbereich
- Weinkeller
- Keller
- Waschküche
- Technikraum und Poolraum
- Separater Eingang für das Personal



## LAGE

Die bezaubernde Gemeinde Rolle liegt auf halbem Weg zwischen Genf und Lausanne. Die Gemeinde liegt am Ufer des Genfer Sees, gegenüber den Alpen, und genießt einen sehr angenehmen Lebensraum: Die Uferpromenade bietet eine schöne Promenade, die von der Altstadt zu den Jachthäfen und dem mittelalterlichen Schloss führt. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Schulen.

Die Region Rolle bietet eine ganze Reihe von sportlichen Aktivitäten: Segeln, Schwimmen, Wasserski, Tennis, Reiten, Golf und vieles mehr.

Wer sich für ein Leben in Rolle entscheidet, entscheidet sich für ein außergewöhnliches Lebensumfeld im Herzen des Genferseegebiets, wo Natur, Kultur und Modernität aufeinandertreffen. Dieses Haus mit den Füßen im Wasser ist eine seltene Gelegenheit, die einen direkten Zugang zum See und einen atemberaubenden Panoramablick bietet. Eine echte Einladung, das süße Leben am Genfersee zu genießen

## AUSSENBEREICH

- Portal
- Mehrere überdachte oder sonnige Terrassen
- Großer Garten mit Bäumen
- Innen- und Außenpool
- Außendusche
- Privatstrand, der See in Reichweite
- Außenküche
- Innenhof mit zahlreichen Parkplätzen
- Carport
- Möglichkeit, Innenparkplätze zu schaffen - Tiefgarage
- Haus der Hausmeister

## UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Villenviertel
- Ländlich
- See
- Strand
- Hafen
- Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Internationale Schulen

## AUSSENBEREICH

- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Am Ufer

## INNENBEREICH

- Lift
- Tiefgarage
- Sauna
- Jacuzzi
- Dampfbad
- Fitnessraum
- Spa
- Schwimmbad
- Heimkino

- Cheminée
- Hell

## AUSSTATTUNG

- Aussenbeleuchtung
- Gebäudeautomation

## BODEN

- Nach Wahl

## ZUSTAND

- Zum Erbauen

## AUSRICHTUNG

- Süden

## BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag sonnig

## AUSSICHT

- Unverbaubar
- Panoramasicht
- See
- Berge
- Alpen

## STIL

- Modern

## VERKAUFSANGABEN

### Preis

### Verfügbarkeit

### Preis auf Anfrage

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)



