

# EYSINS



Geräumige, helle und zeitgemäße  
Maisonettewohnung

**CHF 1'490'000.-**

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



5



3



115 m<sup>2</sup>

n° ref. **043447**



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

**François Sanchez**

+41 79 533 92 29

[francois.sanchez@swsir.ch](mailto:francois.sanchez@swsir.ch)

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



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Entdecken Sie diese herrliche Maisonette-Wohnung, die ideal in einer friedlichen und beliebten Umgebung von Eysins eingebettet ist.

Diese Immobilie verbindet auf brillante Weise großzügige Innenräume, reichlich natürliches Licht und höchsten Komfort und bietet somit eine Gelegenheit für einen angenehmen Lebensstil.

Highlights:

- Generöse Dimensionen:** Mit einem beeindruckenden Dachgeschoss von 114 m<sup>2</sup> mit Deckenhöhen von über 4 Metern bietet diese Residenz eine bemerkenswerte Flexibilität für eine maßgeschneiderte Einrichtung und Anpassung an alle Ihre Wünsche.

- Anpassungsfähige Einrichtung:** Mit drei gut proportionierten Schlafzimmern ist dieses Heim perfekt für das Familienleben oder die Einrichtung eines Büros geeignet, um Home-Office zu praktizieren.

- Offener, heller Wohnbereich:** Der helle Wohnbereich integriert die Küche, den Essbereich und das Wohnzimmer harmonisch und schafft eine einladende Atmosphäre, die perfekt ist, um Gäste zu empfangen und sich im Alltag zu entspannen.

- Zwei Badezimmer:** Zwei moderne Bäder sorgen für Bequemlichkeit und Komfort für alle Bewohner.

- Private Außenrückzugsbereiche:** Genießen Sie die frische Luft auf zwei separaten Balkonen, darunter eine große, 19,6 m<sup>2</sup> große Südterrasse, die den ganzen

Tag über einen freien Blick und optimale Sonneneinstrahlung verspricht.

- **Praktisches Parken:** Das Anwesen umfasst zwei dedizierte Parkplätze: einen sicheren Innen- und einen Außenstellplatz.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein privater Keller bietet wertvolle zusätzliche Stauraumkapazität.

Vorteile der bevorzugten Lage:

- **Konnektivität ohne Aufwand:** Genießen Sie den sofortigen Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und den wichtigsten Annehmlichkeiten des lebhaften Stadtzentrums von Eysins.
- **Sicher Aber Erreichbar:** Genießen Sie die Ruhe der Umgebung, während Sie nur wenige Augenblicke von Nyon und den wichtigsten Autobahnverbindungen entfernt sind.

Diese vornehme Immobilie ist bereit, anspruchsvolle Individuen zu verführen, die auf der Suche nach einer Residenz sind, die großzügigen Wohnraum, modernen Komfort und eine schöne Lebensqualität harmonisch miteinander verbindet.

## FLÄCHEN

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Wohnfläche | 115 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche | 230 m <sup>2</sup> |

## EIGENSCHAFTEN

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Anzahl Zimmer         | 5            |
| Anzahl Schlafzimmer   | 3            |
| Anzahl Sanitäranlagen | 3            |
| Anzahl WC             | 3            |
| Anzahl Balkone        | 2            |
| Stockwerk             | Dachgeschoss |

## DISTANZEN

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Öffentliche Verkehrsmittel | 132 m  |
| Geschäfte                  | 1172 m |
| Restaurants                | 369 m  |



## LAGE

### **Eysins: Eine Waadtländer Gemeinde mit beliebter Ruhe**

Eysins ist eine charmante Schweizer Gemeinde im Kanton Waadt, die ideal im Bezirk Nyon gelegen ist. Sie profitiert von einer privilegierten geografischen Lage, nur wenige Kilometer von der dynamischen Stadt Nyon und nicht weit von den Ufern des Genfer Sees entfernt, und bietet somit ein ruhiges Lebensumfeld, ist aber dennoch mit den Aktivitätszentren verbunden.

**Bevölkerung und Umwelt:** Mit einer Bevölkerung von etwa **1 700 Einwohnern** (diese Zahl kann nach den neuesten Statistiken leicht variieren) hat Eysins eine dörfliche Atmosphäre bewahrt und sich gleichzeitig harmonisch entwickelt. Die Gemeinde wird für ihre grüne Umgebung, ihre ländlichen Landschaften und ihre hohe Lebensqualität geschätzt und zieht so

Familien und Einzelpersonen auf der Suche nach Ruhe an.

## GEMEINDE

**Erreichbarkeit und öffentliche Verkehrsmittel:** Die Erreichbarkeit von Eysins ist ein großer Vorteil. Die Gemeinde ist sehr gut an das Straßennetz angebunden, mit unmittelbarer Nähe zur **Autobahnachse A1**, die Reisen nach Genf, Lausanne und anderen großen Schweizer Städten erleichtert.

Was die öffentlichen Verkehrsmittel betrifft, ist Eysins in das Busnetz der **Transports Publics Nyon-Région (TPN)** integriert. Mehrere Buslinien verbinden die Gemeinde mit dem Bahnhof Nyon, bieten Anschluss an das SBB-Eisenbahnnetz und ermöglichen so ein bequemes Reisen in der Region und darüber hinaus.

**Geschäfte und Annehmlichkeiten:** Obwohl Eysins eine kleine Gemeinde ist, verfügt sie über mehrere Geschäfte und Annehmlichkeiten, die für ihre Einwohner von wesentlicher Bedeutung sind. Insbesondere gibt es hier Nahversorgungsläden, Restaurants sowie grundlegende Dienstleistungen. Die Nähe zu Nyon mit seinem lebendigen Stadtzentrum bietet schnellen Zugang zu einer viel größeren Auswahl an Supermärkten, Fachgeschäften, Banken, Apotheken und verschiedenen Dienstleistungen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Eysins einen ausgezeichneten Kompromiss für diejenigen darstellt, die die Gelassenheit einer ländlichen Waadtländer Gemeinde suchen, ohne dabei den einfachen Zugang zu städtischer Infrastruktur und modernen Annehmlichkeiten zu opfern.

## INFORMATIONEN

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Baujahr                | 2009         |
| Wärmeverteilung        | Bodenheizung |
| Warmwasseraufbereitung | Gasheizung   |
| Heizungssystem         | Gasheizung   |

## UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Dorf
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule

## AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Gedeckter Parkplatz
- Garage
- Besucherparkplätze

## INNENBEREICH

- Lift
- Tiefgarage
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Hell

- Mansarde
- Galerie
- Mit Charme

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Private Waschküche
- Dusche
- Badewanne

## BODEN

- Parkett

## ZUSTAND

- Gut

## AUSRICHTUNG

- Süden

## BESONNUNG

- Optimal

## AUSSICHT

- Schöne Aussicht

## STIL

- Modern

## VERKAUFSANGABEN

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Preis                           | CHF 1'490'000.-        |
| Preis Innenparkplatz/-plätze ①  | CHF 35'000.-           |
| Preis Aussenparkplatz/-plätze ① | CHF 25'000.-           |
| Gesamtpreis                     | <b>CHF 1'550'000.-</b> |
| 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.







