

EYSINS



Geräumige, helle und zeitgemäße
Maisonettewohnung

CHF 1'490'000.-

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



5



3



115 m²

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

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



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 m² 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 m² große Südterrasse, die den ganzen

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

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.

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

FLÄCHEN

Wohnfläche	115 m ²
Nutzfläche	230 m ²

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

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



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	CHF 1'550'000.-
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.







