

NYON



WOHNSCHÖNE VILLA MIT GARTEN UND TERRASSE

CHF 2'390'000.-

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



6.5



4



160 m²

n° ref. **045363**



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

Denis Veyrenche
+41 76 842 42 58
denis.veyrenche@swsir.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

Nyon, Neue zeitgenössische Villa mit Garten und großzügigen Volumen.

In einem ruhigen und beliebten Wohnviertel von Nyon gelegen, bietet diese Doppelhaushälfte mit zeitgenössischem Design, die 2023 gebaut wurde, ein modernes, funktionales und helles Lebensumfeld. Es wurde konzipiert, um den Anforderungen eines komfortablen Familienlebens gerecht zu werden, und besticht durch die Qualität seiner Ausstattung, seine gut definierten Räume und seine sehr gute Energieeffizienz. Das Haus wurde auf einem Grundstück von ca. 400 m² errichtet und entwickelt fast 225 m² Nutzfläche, die sich auf drei Ebenen verteilen.

Flächenaufteilung:

Erdgeschoss:

- Eingangshalle mit eingebauten Wandschränken
- Zeitgemäße, offene, voll ausgestattete Küche mit zentraler Kochinsel
- Wohnbereich, Esszimmer geräumig und hell
- Große Fensterfronten bieten direkten Zugang zur Terrasse und zum Privatgarten
- Ein Schlafzimmer
- Duschbad mit WC und Waschbecken, im modernen Stil

Etage:

- Zentrale Aufteilung, die für einen fließenden Verkehr sorgt
- Zwei helle und gut proportionierte Schlafzimmer
- Familienbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC

und Waschbecken

- Elternschlafzimmer bestehend aus:
- geräumiges Schlafzimmer
- ausgebautes Ankleidezimmer
- privates Badezimmer mit Dusche, Badewanne WC und Waschbecken
- Zugang zum Dachboden, ideal für Stauraum

Untergeschoss:

- Separate Waschküche
- Technikraum
- Reduit unter der Treppe
- Kellerraum
- Zwei vielseitig nutzbare Räume:
- Ein Büro / Telearbeit
- Raum für (Spiele ,Sport Kino nach Wahl)

Die Pluspunkte der Immobilie

- Neubau (2023)
- Moderne und funktionale Aufteilung
- Helle Räume
- Privatgarten und Terrasse
- Viele Gestaltungsmöglichkeiten
- Ideal für eine Familie

FLÄCHEN

Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	400 m ²
Terrassenfläche	32 m ²
Untergeschossfläche	60 m ²
Nutzfläche	225 m ²
Gebäudevolumen	729 m ³

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	3
Baujahr	2023
Heizungssystem	Luft-Wasser- Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Luft-Wasser- Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Erlaubt
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	3 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	3 inklusive
Energieetikette	A
Gebäudehülle	B
Parkplätze	Ja, obligatorisch

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	116 m
Primarschule	529 m
Geschäfte	565 m
Restaurants	274 m

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

UMGEBUNG

- Villenviertel
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Busbahnhof
- Kindergarten
- Sekundarschule

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Exklusive Gartennutzung

INNENBEREICH

- Offene Küche
- Keller
- Estrich
- Unmöbliert
- Dreifachverglasung
- Natürliches Licht
- Traditionelle Massivbauweise

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neuwertig

AUSRICHTUNG

- Westen

BESONNUNG

- Gut

STIL

- Modern

BAUSTANDARD

- Minergie®

VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 2'390'000.-

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.

www.switzerland-sothebysrealty.ch













