

# NYON



NYON - Wunderschönes Gebäude direkt am  
Wasser

## Preis auf Anfrage



10



6



~450 m<sup>2</sup>

n° ref. **034907**



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

**Victorien Gicquel**  
+41 78 233 83 03  
victorien.gicquel@swsir.ch



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Dieses 1950 erbaute Gebäude befindet sich am Ufer des Genfer Sees in Nyon und wird Naturliebhaber begeistern. Obwohl die Villa nur wenige Schritte vom Stadtteil Rive entfernt ist, vermittelt sie dank ihrer Lage ein starkes Gefühl von Freiheit und Flucht. Sie ist strategisch nach Süden ausgerichtet und öffnet sich zum See und zum Mont-Blanc hin. Wie das Gemälde einer Landschaft von Courbet, in die man einfach hineinspringen muss, ist der Eindruck, die gegenüberliegenden Berge streicheln zu können, überwältigend.

Das 2.133 m<sup>2</sup> große Anwesen steht direkt am Wasser und bietet einen der größten privaten Häfen der Region mit mehreren Anlegeplätzen und einem Garten, der denjenigen am Lago Maggiore in nichts nachsteht. Verschiedene Baum- und Blumenarten werden das ganze Jahr über sorgfältig gepflegt.

Die Villa mit einer Wohnfläche von 400 m<sup>2</sup> besteht aus zwei Wohneinheiten und könnte durch Renovierungs- und/oder Instandsetzungsarbeiten neue Varianten bieten. Der Wohnbereich der ersten Wohnung stellt zwei große Wohnzimmer mit ornamentalem Kamin, ein kleines Lesezimmer, ein Esszimmer mit funktionalem Kamin und eine große, voll ausgestattete Küche zur Verfügung.

Der Nachtbereich, der über zwei Treppen erreichbar ist, bietet zwei Schlafzimmer mit einem Duschbad und WC sowie eine Master-Suite mit einem Badezimmer mit Dusche und WC.

Der zweite Stock bildet die zweite und dritte Wohneinheit, die aus einer 2,5-Zimmer-Wohnung. Bemerkenswert ist, dass die Wohnung über einen Balkon auf dem Dach verfügt, der einen äußerst spektakulären Ausblick bietet. Es ist auch möglich, einen neuen Eingang in den ersten Stock auf der Seite

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

des Aufzugs zu machen, um einen zweiten Zugang zur Hauptwohnung zu erhalten.

Alle Zimmer sind intelligenterweise zum See hin gelegen, um sowohl von der Aussicht als auch von der Helligkeit zu profitieren, die den ganzen Tag über optimal ist.

Das Untergeschoss verfügt über den traditionellen Keller und die Waschküche (letztere mit einem echten Steinbrunnen aus der Zeit), sowie zahlreiche Lagerräume, Werkstätten und technische Räume. Nicht zu vergessen ist der Weinkeller.

Der Zugang zum See, der zu jeder Jahreszeit zum Schwimmen einlädt, ist äußerst angenehm. Nicht zu vergessen ist der Pool, der neben einer möblierten Terrasse eine Erfrischung im beheizten Wasser ermöglicht.

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	~ 450 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 2000 m <sup>2</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Wohnungen	2
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Sanitäranlagen	4
Baujahr	1950
Zweitwohnung	Nicht erlaubt

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	143 m
Primarschule	913 m
Geschäfte	647 m
Restaurants	486 m

**AUFTEILUNG****Erdgeschoss**

- Eingangshalle mit Besucher-WC
- 2 Wohnzimmer mit ornamentalen Kaminen
- 1 Bibliothek
- 1 Esszimmer mit Kamin
- 1 ausgestattete Küche

**1. Stock**

- 1 Elternsuite mit Badezimmer, Dusche und WC.
- 2 Schlafzimmer
- 1 Duschraum/WC

**2. Stock**

- 3,5-Zimmer-Wohnung

**Untergeschosse**

- Waschküche
- Atelier
- Keller
- Reduit
- Sauna/Dusche



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## GEMEINDE

Nyon ist eine ideal gelegene Stadt und bietet zahlreiche Vorteile wie Geschäfte, Schulen, Hochschulen, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und den Bahnhof. Von hier aus sind Sie in 20 Minuten in Genf und seinem internationalen Flughafen. Lausanne ist nur 25 Minuten entfernt und Sie befinden sich im Stadtzentrum der Waadtländer Hauptstadt.

## VERKEHRSANBINDUNG

Nyon verfügt über einen Bahnhof im Stadtzentrum, einen Autobahnanschluss auf den Anhöhen und ein ausgezeichnetes Busnetz, das regelmäßig in die umliegenden Dörfer fährt. Innerhalb der Stadt ist es daher sehr einfach, sich fortzubewegen.

## KONSTRUKTION

Dieses charmante Gebäude wurde 1950 erbaut und in den 80er Jahren mit einem hübschen Turm

versehen, der dem Gebäude einen atypischen und charismatischen Stil verleiht. Der Turm ermöglicht den Zugang zur zweiten Etage, sowohl über eine Treppe als auch über einen Aufzug.

Die Immobilie besteht aus zwei Wohnungen und könnte in eine, zwei oder sogar drei Wohnungen umgewandelt werden. Derzeit befinden sich auf der 130 m<sup>2</sup> großen zweiten Etage eine 3,5-Zimmer-Wohnung.

Das Untergeschoss verfügt über zahlreiche Räume, die für neue Nutzungsmöglichkeiten umgestaltet werden könnten.

## AUSSENBEREICH

- Swimmingpool mit Terrasse

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

- Terrasse mit Blick auf den See
- Eigener Hafen

**UMGEBUNG**

- Stadtzentrum
- See
- Strand
- Hafen
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Kantonsschule/Gymnasium
- Museum
- Kino
- Veranstaltungsort
- Krankenhaus / Klinik
- Arzt

**AUSSENBEREICH**

- Terrasse(n)
- Garten
- Am Ufer
- Hütte
- Gedeckter Parkplatz
- Schwimmbad
- Gebaut auf ebenem Gelände

**INNENBEREICH**

- Lift
- Keller

- Weinkeller
- Abstellraum
- Atelier
- Schwimmbad
- Cheminée
- Dekorativer Kamin
- Doppelverglasung
- Hell
- Mit Charme

**AUSSTATTUNG**

- Moderne Küche
- Glaskeramik
- Backofen
- Kühlschrank
- Geschirrspüler

**BODEN**

- Fliesen
- Parkett

**ZUSTAND**

- Gut
- Bauarbeiten werden erwägt
- Sanierungsbedürftig
- Ausbesserungsbedürftig

**AUSRICHTUNG**

- Süden

**BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

**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.



## AUSSICHT

- Freie Aussicht
- Unverbaubar
- Panoramasicht
- See
- Garten

## STIL

- Atypisches Haus
- Charakteristisches Haus

































