

# NYON



Appartement luxueux au centre de Nyon

---

**CHF 2'500'000.-**

Place(s) de parc en sus



5.5



3



~195 m<sup>2</sup>

n° réf. **038098**



**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)



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Situé en plein cœur de Nyon, dans un chemin privé, cet appartement de standing offre un cadre de vie exceptionnel. Divisé en deux parties, un duplex en attique et un studio indépendant au rez-inférieur, ce bien rare sur le marché combine espace et confort sur 195m<sup>2</sup> habitables.

Le duplex en attique comprend 5.5 pièces avec 2 chambres à coucher et une salle de bain. Au premier étage, un espace séjour / salle à manger de 42m<sup>2</sup> avec cheminée, une cuisine semi-ouverte de 13m<sup>2</sup>, une bibliothèque de 7m<sup>2</sup>, un hall d'entrée spacieux avec WC visiteurs et un grand balcon de 28m<sup>2</sup> offrent un cadre de vie confortable et chaleureux. Le deuxième niveau abrite une master bedroom avec dressing de 25m<sup>2</sup>, une grande chambre de 22m<sup>2</sup> avec accès à l'ascenseur, une salle de douche avec sauna et WC, une buanderie et un petit WC séparé.

Le rez-inférieur propose au prix de CHF 100'000.-- en sus du prix de vente un local, aménagé en studio indépendant avec une grande pièce de plus de 40m<sup>2</sup> aménagée en salon / salle de sport, une pièce complémentaire de 15m<sup>2</sup>, une salle de douche avec WC et une cave attenante de 7m<sup>2</sup>. Il est également possible d'y installer une cuisine, offrant ainsi une flexibilité supplémentaire. Deux places de parking en sous-sol viennent compléter ce bien d'exception.

Avec sa situation idéale, proche de toutes les commodités, des transports et des accès autoroutiers, cet appartement bénéficie d'un emplacement optimal.

## SURFACES

Surface habitable	~ 195 m <sup>2</sup>
Surface balcon	~ 30 m <sup>2</sup>
Surface cave	~ 7 m <sup>2</sup>
Surface utile	~ 230 m <sup>2</sup>

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	5.5
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de sanitaires	2
Nombre de wc	4
Nombre de niveau(x) du bien	3
Nombre de balcon(s)	1
Situé au	1er étage

## ANNEXE(S)

- 2 places de parking en sous-terrain.

## DISTANCES

Transports publics	69 m
Ecole primaire	187 m
Commerces	269 m
Restaurants	48 m

## DISTRIBUTION

### Rez inférieur

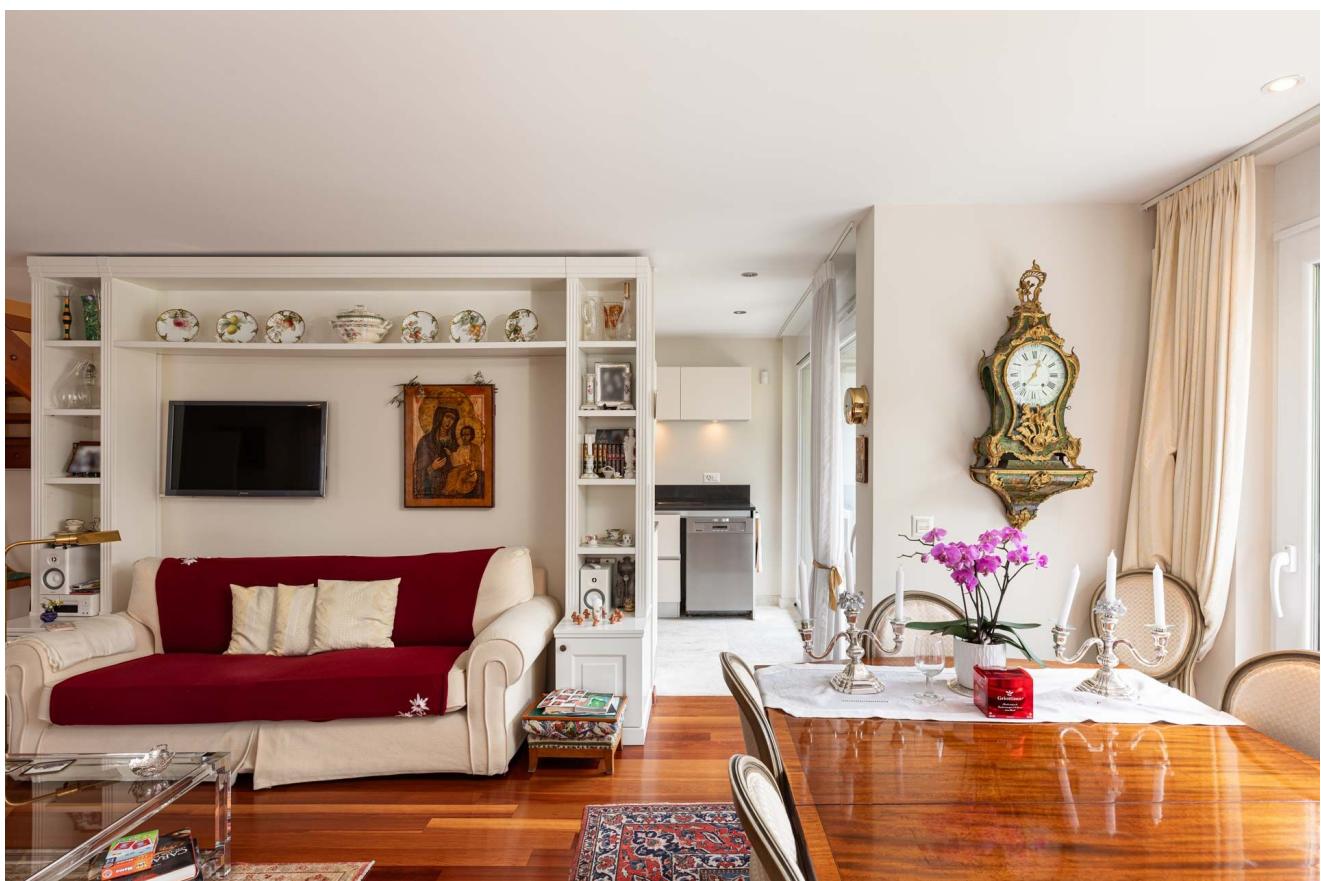
- Une grande pièce de plus de 15m<sup>2</sup>.
- Un bel espace de plus de 40m<sup>2</sup> aménagée en salon / salle de sport. Possibilité d'y installer une cuisine.
- Une salle de douche avec WC.
- Une cave attenante de 7m<sup>2</sup>.

### 1er niveau

- Un bel espace séjour, salle à manger de 42m<sup>2</sup> avec cheminée.
- Une cuisine semi-ouverte de 13m<sup>2</sup>.
- Une pièce bibliothèque de 7m<sup>2</sup>.
- Un hall d'entrée spacieux avec accès à un WC visiteur.
- Accès au grand balcon de 28m<sup>2</sup> bordant l'appartement.

### 2ème niveau

- Une master bedroom avec dressing de plus de 25m<sup>2</sup>.
- Une grande chambre de 22m<sup>2</sup> avec accès à l'ascenseur.
- Une salle de douche spacieuse, avec sauna et WC.
- Une pièce buanderie.
- Un petit WC séparé.



## SITUATION

Bordée par les rives du lac Léman, la commune de Nyon offre un cadre de vie exceptionnel, alliant charme historique, dynamisme urbain et beauté naturelle. Cette ville offre à ses habitants un accès privilégié aux infrastructures culturelles, économiques et éducatives de la région. Cette commune dynamique propose une qualité de vie incomparable, avec ses boutiques, ses restaurants et ses festivals culturels, tout en offrant des infrastructures modernes, des écoles réputées et une ambiance conviviale. Accessible grâce à ses excellentes liaisons routières, ferroviaires et maritimes, Nyon dispose d'une situation stratégique, à mi-chemin entre Genève et Lausanne.

d'Oman et celui des chambres en bois de Yotoba, provenant d'Amérique du Sud.

## CONSTRUCTION

L'appartement a été construit avec des matériaux de qualités. Les sols des pièces de vie sont en marbre

## INFORMATIONS

Nombre de niveaux hors-sols	2
Année de construction	2010
Sous-sol	1
Installation chauffage	Sol
Eau chaude sanitaire	Gaz
Type de chauffage	Gaz

- Parking souterrain
- Cuisine ouverte
- WC séparés
- WC visiteurs
- Dressing
- Cave
- Sauna
- Partiellement meublé
- Cheminée
- Triple vitrage
- Lumineux
- Avec cachet

## ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Enfants bienvenus
- Crèche/garderie
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Haute école
- Hôpital / Clinique

## EXTÉRIEUR

- Balcon(s)

## INTÉRIEUR

- Accès pour handicapés
- Ascenseur

## EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Four à vapeur
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Buanderie privée
- Douche
- Stores électriques
- Alarme
- Interphone
- Porte de garage électrique

## SOL

- Parquet

## DONNÉES FINANCIÈRES

<b>Prix</b>	CHF 2'500'000.-
<b>Prix place(s) de parc int. ②</b>	CHF 100'000.-
<b>Prix total</b>	<b>CHF 2'600'000.-</b>
<b>Disponibilité</b>	A convenir

Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.

- Marbre

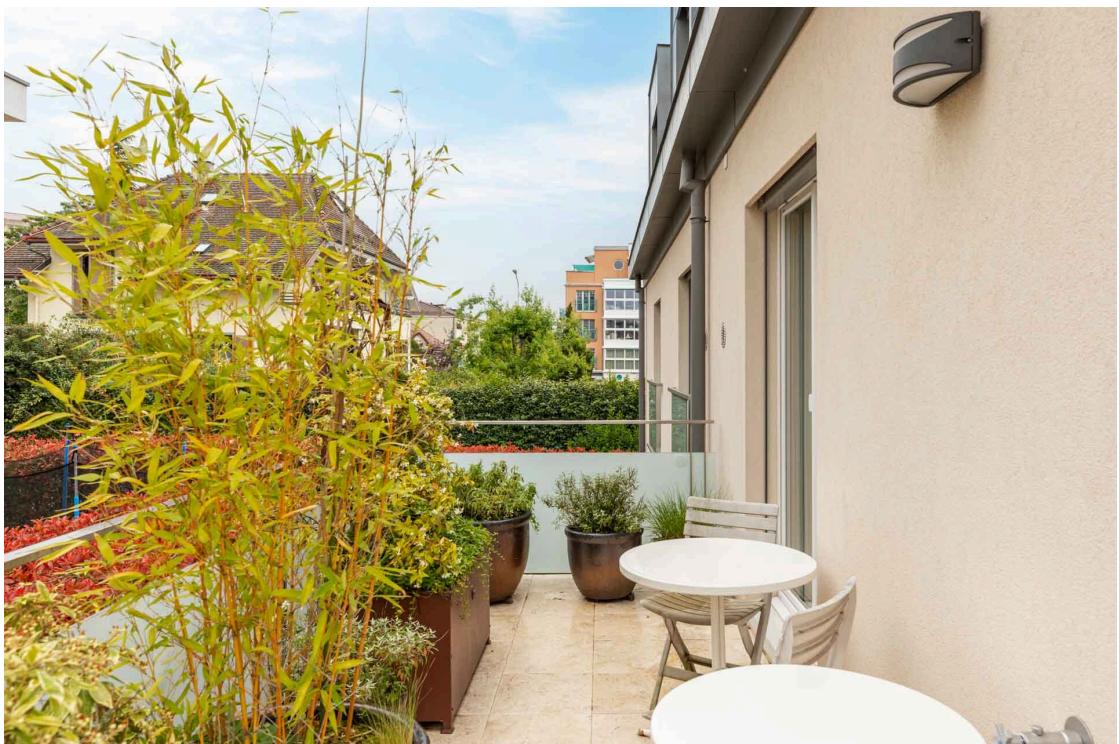
**ETAT**

- Comme neuf



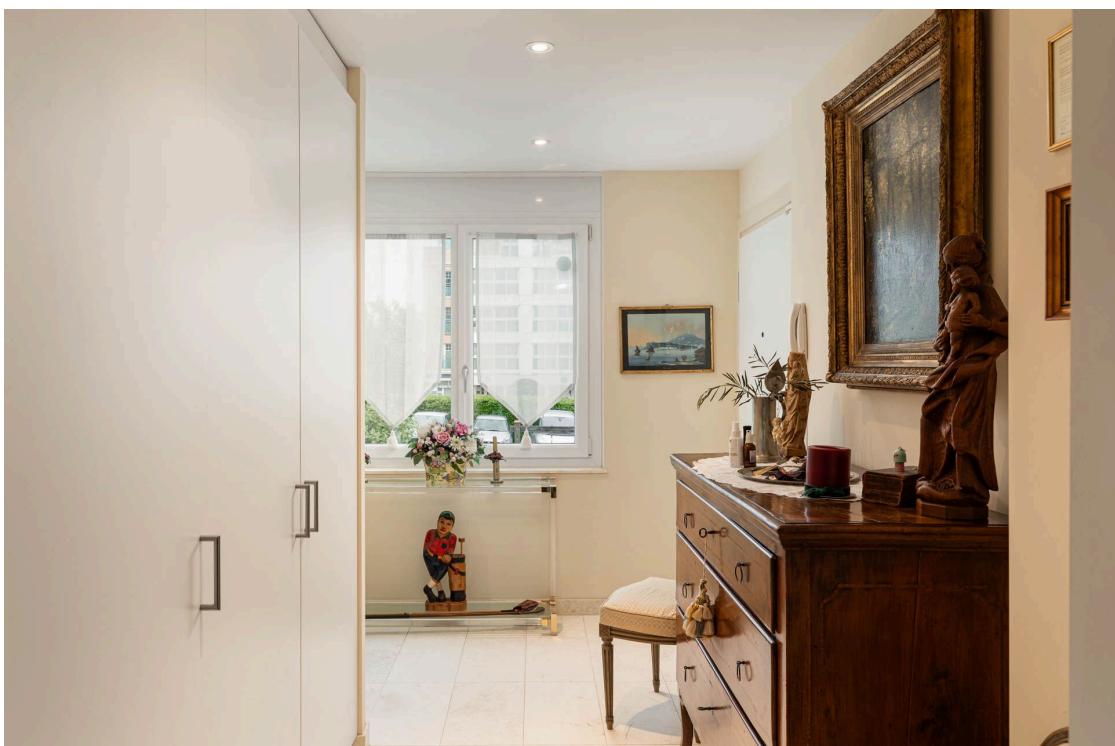
Cuisine semi-ouverte, entièrement équipée.



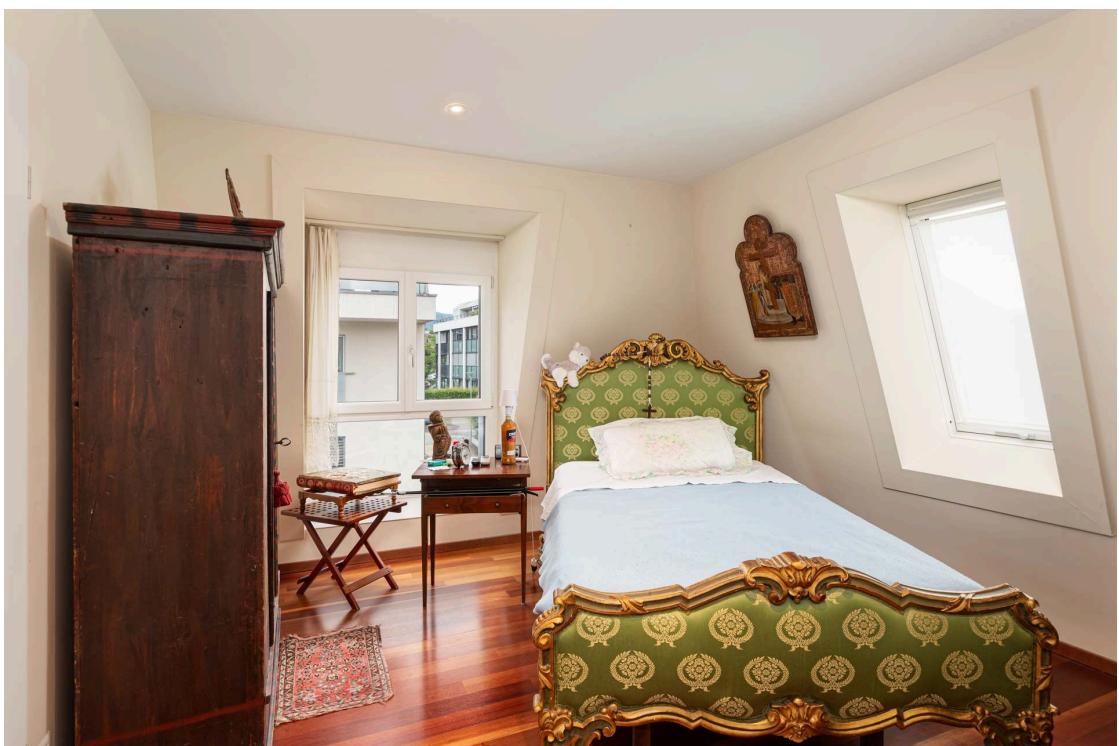


Jolie terrasse bordant l'appartement.





Grande chambre parentale en suite, avec dressing.



Seconde chambre spacieuse avec coin bureau et accès à l'ascenseur.





Studio aménagé au rez-inférieur.



Pièce aménagée en chambre dans le studio.