

EYSINS



Duplex spacieux, lumineux et contemporain

CHF 1'490'000.-

Place(s) de parc en sus



5



3



115 m²

n° réf. **043447**



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

François Sanchez

+41 79 533 92 29

francois.sanchez@swsir.ch

www.switzerland-sothebysrealty.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

Découvrez ce splendide duplex, idéalement niché au sein d'un environnement paisible et prisé d'Eysins.

Cette propriété conjugue avec brio de vastes intérieurs, une lumière naturelle abondante et un confort suprême, offrant ainsi une opportunité de style de vie agréable.

Points Forts :

- Dimensions Généreuses :** Bénéficiant d'un impressionnant espace de combles de 114 m² avec des hauteurs sous plafond de plus 4 mètres, cette résidence offre une flexibilité remarquable pour un aménagement sur mesure et une adaptation à tous vos désirs.

- Agencement Adaptable :** Comprenant trois chambres bien proportionnées, ce foyer est parfaitement adapté à la vie de famille ou à l'établissement d'un bureau pour pratiquer le home-office.

- Espace de Vie Ouvert et Lumineux :** La zone de vie lumineuse intègre harmonieusement la cuisine, l'espace salle à manger et le salon, créant une atmosphère accueillante, parfaite pour recevoir et se détendre au quotidien.

- Deux Salles de Bains :** Deux salles de bains modernes assurent commodité et facilité pour tous les occupants.

- Retraites Extérieures Privatives :** Profitez de l'air frais sur deux balcons distincts, dont une vaste

terrasse de 19,6 m² exposée plein sud, qui promet des vues dégagées et un ensoleillement optimal tout au long de la journée.

- **Stationnement Pratique :** La propriété inclut deux places de parking dédiées : une place intérieure sécurisée et une place extérieure.
- **Rangement Supplémentaire :** Une cave privée offre une capacité de rangement supplémentaire précieuse.

Avantages de l'Emplacement Privilégié :

- **Connectivité Sans Effort :** Bénéficiez d'un accès immédiat aux transports en commun et aux commodités essentielles du centre-ville animé d'Eysins.
- **Serein Mais Accessible :** Savourez la tranquillité des environs tout en étant à quelques instants de Nyon et des principales connexions autoroutières.

Cette propriété distinguée est prête à séduire les individus exigeants en quête d'une résidence qui allie harmonieusement espace de vie généreux, confort moderne et une belle qualité de vie.

SURFACES

Surface habitable	115 m ²
Surface utile	230 m ²

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	5
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de sanitaires	3
Nombre de wc	3
Nombre de balcon(s)	2
Situé au	Dernier étage

DISTANCES

Transports publics	132 m
Commerces	1172 m
Restaurants	369 m



SITUATION

Eysins : Une Commune Vaudoise au Calme Prisé

Eysins est une charmante commune suisse située dans le canton de Vaud, idéalement implantée dans le district de Nyon. Elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à quelques kilomètres seulement de la dynamique ville de Nyon et non loin des rives du Lac Léman, offrant ainsi un cadre de vie paisible tout en restant connectée aux centres d'activités.

Population et Environnement : Avec une population d'environ **1 700 habitants** (chiffre pouvant varier légèrement selon les dernières statistiques), Eysins a su conserver une atmosphère de village tout en se développant harmonieusement. La commune est appréciée pour son environnement verdoyant, ses paysages champêtres et sa qualité de vie élevée, attirant ainsi familles et individus en quête de

tranquillité.

COMMUNE

Accessibilité et Transports Publics : L'accessibilité d'Eysins est un atout majeur. La commune est très bien desservie par le réseau routier, avec une proximité immédiate de l'**axe autoroutier A1**, facilitant les déplacements vers Genève, Lausanne et d'autres grandes villes suisses.

En ce qui concerne les transports publics, Eysins est intégrée au réseau de bus des **Transports Publics Nyon-Région (TPN)**. Plusieurs lignes de bus relient la commune à la gare de Nyon, offrant des correspondances avec le réseau ferroviaire CFF, et permettant ainsi de se déplacer aisément dans la région et au-delà.

Commerces et Commodités : Bien qu'étant une commune de taille modeste, Eysins dispose de plusieurs commerces et commodités essentiels pour ses habitants. On y trouve notamment des commerces de proximité, des restaurants, ainsi que des services de base. La proximité de Nyon, avec son centre-ville animé, offre un accès rapide à une gamme beaucoup plus large de supermarchés, boutiques spécialisées, banques, pharmacies et services divers.

En résumé, Eysins représente un excellent compromis pour ceux qui recherchent la sérénité d'une commune rurale vaudoise, sans pour autant sacrifier la facilité d'accès aux infrastructures urbaines et aux commodités modernes.

INFORMATIONS

Année de construction	2009
Installation chauffage	Sol
Eau chaude sanitaire	Gaz
Type de chauffage	Gaz

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Village
- Quartier résidentiel
- Commerces
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Place(s) de parc couverte(s)
- Garage
- Place(s) de parc visiteur(s)

INTÉRIEUR

- Ascenseur
- Parking souterrain
- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Lumineux

- Mansardé
- Mezzanine
- Avec cachet

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Buanderie privée
- Douche
- Baignoire

SOL

- Parquet

ETAT

- Bon

EXPOSITION

- Sud

ENSOLEILLEMENT

- Optimal

VUE

- Belle vue

STYLE

- Moderne

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix	CHF 1'490'000.-
Prix place(s) de parc int. ①	CHF 35'000.-
Prix place(s) de parc ext. ①	CHF 25'000.-
Prix total	CHF 1'550'000.-
Disponibilité	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.







