

NYON



Opportunité Exceptionnelle ! A coeur du
Vieux-Bourg de Nyon

CHF 6'750'000.-



9.5



5



430 m²

n° réf. **040758**



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



SITUATION ET DESCRIPTIF

Idéalement situé au centre historique de Nyon, cet hôtel particulier d'exception, entièrement restauré avec des matériaux d'une qualité irréprochable, incarne l'alliance parfaite entre charme intemporel, confort contemporain et raffinement absolu.

Déployant environ 480 m² de surface utile, cette propriété très rare séduit tant par son caractère unique que par son affectation mixte, offrant une flexibilité d'usage remarquable — idéale pour conjuguer vie privée et activité professionnelle dans un cadre d'exception.

L'intérieur, empreint d'élégance et de sérénité, se compose comme suit:

Dès le rez-de-chaussée, la demeure dévoile une atmosphère à la fois intime et sophistiquée.

Pensée pour les instants de détente et de plaisir, une salle de projection privative — véritable home cinéma — a été conçue avec un soin particulier : insonorisation complète, parois acoustiques sur mesure, ambiance feutrée. Un espace exclusif où mélomanes et cinéphiles trouveront un confort d'écoute idéal.

Cette pièce ouvre sur une terrasse discrète, idéale pour prolonger les soirées en extérieur.

Ce niveau comprend également une buanderie parfaitement équipée, ainsi qu'un vestiaire invités avec toilettes, alliant fonctionnalité et esthétisme.

Au premier étage, l'espace de réception s'impose par ses volumes généreux et son élégance intemporelle. Le salon, baigné de lumière, se distingue par son parquet en bois noble et sa cheminée d'époque entièrement restaurée, conférant à la pièce une

atmosphère à la fois chaleureuse et raffinée.

Face à cet espace, la cuisine contemporaine, dotée d'équipements haut de gamme et de finitions irréprochables, séduira les amateurs de gastronomie comme les professionnels. Sa configuration a été pensée pour accueillir aisément un chef à domicile, offrant ainsi la possibilité d'expériences culinaires d'exception.

Depuis la cuisine, un accès direct mène à un ensemble extérieur d'environ 200 m², composé d'une terrasse élégante et d'un jardin paysager, véritable écrin de verdure au cœur de la ville. Cet espace privilégié invite à la détente et aux réceptions estivales dans un cadre paisible et confidentiel.

Le deuxième étage abrite les suites principales.

Une première chambre en suite bénéficie d'un dressing privatif et d'une salle de bains raffinée avec douche et toilettes.

La suite parentale, vaste et lumineuse, séduit par ses rangements intégrés sur mesure et sa salle d'eau attenante, agrémentée d'un balcon privatif, véritable prolongement extérieur baigné de quiétude.

Au troisième étage, deux chambres à coucher accueillantes se distinguent par la présence de mezzanines pratiques et ludiques, optimisant l'espace tout en préservant une atmosphère intime et reposante.

Enfin, à ce même troisième niveau, un superbe studio en duplex vient couronner la propriété. Orné de poutres apparentes, il dégage un charme authentique et propose une cuisine parfaitement équipée, ainsi qu'une salle de douche privative avec toilettes.

Cet espace indépendant conviendra idéalement à un hôte, un adolescent ou à un usage professionnel.

Au sous-sol, une somptueuse cave à vin, conçue pour les amateurs de bons crus ne vous laissera de loin pas insensible de part sa conception et son style.

Bien entendu un garage box complète cet ensemble, garantissant confort et sécurité.

Bénéficiant d'un environnement calme tout en

jouissant d'une proximité immédiate avec les commerces, restaurants, écoles et transports, cette demeure offre un art de vivre rare, des prestations de grand standing, alliant la sérénité d'un lieu privilégié à la vitalité du centre-ville.

Un bien d'exception, où élégance, harmonie et modernité s'unissent pour créer une adresse absolument unique à Nyon.

SURFACES

Surface habitable	430 m ²
Surface terrain	367 m ²
Surface jardin	175 m ²
Surface terrasse	42 m ²
Surface au sol du bâtiment [m ²]	190 m ²
Surface utile	480 m ²
Volume	2261 m ³

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	9.5
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de sanitaires	4
Nombre de wc	6
Nombre de terrasse(s)	2
Année de construction	1930
Année de rénovation	2024
Type de chauffage	Gaz
Eau chaude sanitaire	Gaz
Installation chauffage	Radiateur
Charges	CHF 20'000.-/an
Résidence secondaire	Non autorisé
Nombre de box double	1 inclus/-e(s)
Zone de construction	Zone centrale
Places de parc	Oui, obligatoire

DISTANCES

Gare	311 m
Transports publics	96 m
Ecole primaire	219 m
Ecole secondaire	573 m
Commerces	254 m
Poste	355 m
Banque	79 m
Hôpital	895 m
Restaurants	56 m
Parc / Espace vert	192 m

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION

Située en plein cœur historique de la ville de Nyon, l'adresse de ce bien rare bénéficie d'un emplacement d'exception, une artère pavée animée et emblématique.

À quelques pas du lac Léman, des restaurants raffinés, des commerces de qualité et des transports publics, vous jouissez d'un cadre de vie urbain privilégié, alliant accessibilité et charme patrimonial.

Cette adresse vous offre ainsi le double avantage d'un centre-ville dynamique tout en conservant une certaine tranquillité typique des vieux quartiers, avec le confort des commodités à portée immédiate.

COMMUNE

Nyon – Entre lac et montagnes, un art de vivre d'exception

Idéalement située sur les rives du lac Léman, entre Genève et Lausanne, la commune de Nyon séduit par son cadre de vie harmonieux, alliant patrimoine historique, dynamisme économique et douceur de vivre.

Ancienne cité romaine au charme préservé, Nyon est aujourd'hui une ville culturelle et cosmopolite, réputée pour son centre historique pittoresque, son château dominant le lac, ainsi que pour la qualité de ses infrastructures, écoles et commerces.

Grâce à sa proximité avec Genève (20 minutes en train) et son excellente accessibilité par les transports publics, Nyon attire tant les familles que les actifs à la recherche d'un équilibre entre vie urbaine et nature.

Bordée par les vignobles de La Côte et offrant un panorama spectaculaire sur le Léman et les Alpes, Nyon incarne une qualité de vie rare, où tradition et modernité cohabitent en parfaite harmonie.

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Gare routière
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Ecole secondaire II
- Ecoles internationales
- Centre sportif
- Piscine publique
- Proche d'un golf
- Centre de tennis
- Cinéma
- Hôpital / Clinique
- Médecin

EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Place(s) de parc couverte(s)
- Parking
- Box

INTÉRIEUR

- Sans ascenseur
- Garage
- Box
- Cuisine habitable
- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- WC séparés
- Dressing
- Cave à vin
- Salle de cinéma
- Non meublé
- Armoires encastrées
- Double vitrage
- Lumineux
- Puit de lumière
- Avec cachet
- Construction massive traditionnelle

EQUIPEMENT

- Cuisine agencée
- Fibre optique
- Alarme
- Digicode

SOL

- Carrelage
- Parquet
- Parquet ancien

ETAT

- Neuf

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 6'750'000.-****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.

VUE

- Lac

STYLE

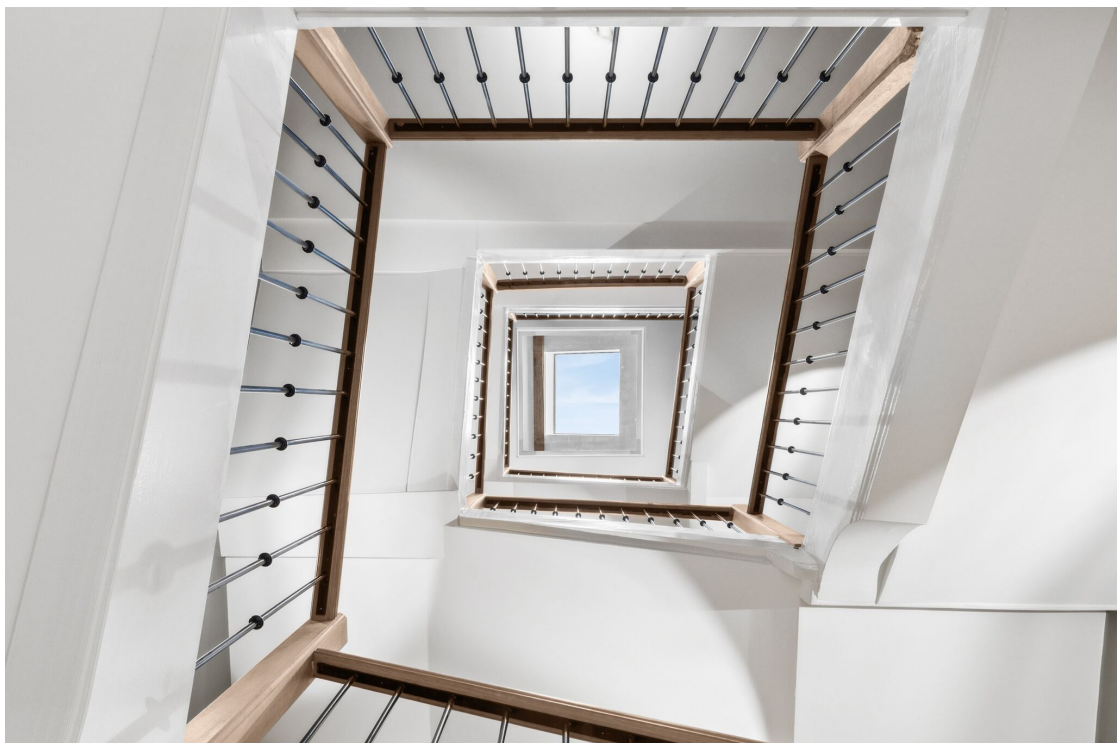
- Moderne
- Demeure atypique
- Maison de caractère

DIVERS

- Non inscrit aux sites pollués







Escalier central



Cave à vin

