

## CRANS (VD)



Villa individuelle pied dans l'eau avec projet !

### Prix sur demande

Place(s) de parc comprise(s) dans le prix



12.5



7



490 m<sup>2</sup>

n° réf. **039799**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Grand-Rue 102, 1110 Morges

**Ludovic Siegwart**  
+41 79 576 91 16  
ludovic.siegwart@swsir.ch

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Au cœur de la Terre-Sainte et à proximité immédiate de Nyon sur la charmante commune de Crans, nous avons le plaisir de vous présenter cette propriété individuelle d'exception avec projet d'une villa neuve.

Outre son accès direct au lac, ce magnifique bien au charme indéniable jouit d'un cadre paradisiaque, les pieds dans l'eau. Elle bénéficie d'un panorama à couper le souffle couvrant le lac Léman et la chaîne des Alpes.

La maison actuelle offre une surface de 490 m<sup>2</sup> habitables et est en très bon état général. Cependant les propriétaires actuels ont travaillé avec le bureau d'architecte CCHE pour concevoir le projet d'une magnifique propriété de maître d'une surface d'environ 1300 m<sup>2</sup>. Le projet est prêt et il ne reste plus qu'à le mettre à l'enquête ou à le retravailler selon vos désirs. La maison peut parfaitement être rénovée.

Le projet s'adresse à une clientèle exigeante appréciant sophistication et finesse. La villa sera d'une architecture moderne composé de 3 volumes distincts par leurs toitures et reliés par le centre. Idéalement orientée afin de profiter d'une luminosité optimale de par les nombreuses baies vitrées ainsi que des différents panoramas se déployant à perte de vue.

L'intérieur sera tout en élégance avec de grands espaces à vivre judicieusement orientés dans le but de profiter pleinement de la vue. La villa offre une multitude de possibilités, s'adapte à la typologie moderne ainsi qu'à une vision actuelle de la vie de famille. Mais surtout, elle saura s'adapter aux styles de vie de leurs futurs propriétaires.

Cet ensemble profite d'une situation unique qui le préserve du tumulte citadin et qui lui confère une

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



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

qualité de vie non comparable. Il saura séduire les plus exigeants.

Crans est un village situé à deux pas de Nyon et 20 minutes de Genève et son aéroport international. Différents commerces tels qu'une épicerie, une poste, une boucherie-traiteur, un salon de coiffure, des restaurants, 2 écoles de musique, médecin généraliste, pédiatre, physiothérapeute et une pharmacie rendent cette commune attractive. Sans compter les avantages d'avoir une école primaire accompagnée de sa bibliothèque. Les écoles privées de la Chataigneraie à Founex ou encore le collègue du Léman à Versoix, sont également à proximité.

Les transports publics de Nyon vous permettront d'accéder à la gare de Coppet en une dizaine de minutes ou à la ville de Nyon en 5 minutes.

**SURFACES**

Surface habitable	490 m <sup>2</sup>
Surface terrain	7585 m <sup>2</sup>
Surface jardin	7124 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	461 m <sup>2</sup>

**CARACTÉRISTIQUES**

Nombre de niveaux hors-sols	2
Nombre de pièce(s)	12.5
Nombre de chambre(s)	7
Nombre de sanitaires	4
Année de construction	1999
Type de chauffage	Gaz
Eau chaude sanitaire	Gaz
Installation chauffage	Sol
Nombre de place(s) de parc int.	3 inclus/-e(s)
Nombre de place(s) de parc ext.	5 inclus/-e(s)
Sous-sol	1
Places de parc	Oui, obligatoire

**DISTANCES**

Gare	3804 m
Transports publics	548 m
Ecole primaire	1379 m
Commerces	756 m
Restaurants	672 m

**DISTRIBUTION****Rez-de-chaussée**

A noter que la distribution décrit la maison actuelle:

- Hall d'entrée avec vestiaire
- Chambre à coucher avec armoires
- Chambre à coucher avec armoires et kitchenette et salle de douche en suite
- Grande véranda
- WC visiteurs
- Cuisine ouverte et équipée et accès vers la véranda
- Bibliothèque avec accès terrasse
- Grande pièce de vie très lumineuse avec accès terrasse

- Salon avec cheminée et accès terrasse
- Réduit

**1er niveau**

- Grand couloir de distribution
- WC séparé
- Salle de bains
- Chambre à coucher avec dressing communicante, salle de jeux et accès combles
- Chambre à coucher avec dressing communicante
- Salle de douche
- Chambre à coucher avec armoires
- Buanderie
- Chambre à coucher avec armoires
- Chambre parentale avec salle de bains douche en suite, balcon, dressing, espace bureau dans la mezzanine et accès combles

**Sous-sol**

- Couloir avec armoires
- Grande cave avec lavabo
- Cave à vins
- Salle de douche et sauna
- Local technique et piscine
- Cave





## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Terrasse couverte et ensoleillée avec toiles
- Jardin arboré
- Piscine et pool house avec vestiaires et douche
- Cour intérieure
- Garage pour 3 voitures
- Nombreuses places de parc extérieures
- Annexe de rangement
- Cabanon de jardin

## REMARQUES

La maison actuelle offre une surface de 490 m<sup>2</sup> et un chauffage au gaz distribué par le sol. Il y a actuellement 7 chambres à coucher.

**ENVIRONNEMENT**

- Verdoyant
- Parc
- Lac
- Port
- Plage
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecoles internationales

**EXTÉRIEUR**

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Pieds dans l'eau
- Dépendance
- Cabanon
- Parking
- Garage
- Place(s) de parc visiteur(s)
- Piscine
- Barbecue-cheminée

**INTÉRIEUR**

- Garage
- WC visiteurs
- Dressing
- Véranda
- Cave

- Cave à vin
- Grenier
- Réduit
- Sauna
- Lumineux

**EQUIPEMENT**

- Cuisine équipée
- Douche
- Baignoire

**ETAT**

- A rafraîchir

**EXPOSITION**

- Sud
- Ouest

**ENSOLEILLEMENT**

- Optimal
- Toute la journée

**VUE**

- Panoramique
- Lac
- Montagnes
- Alpes

**DONNÉES FINANCIÈRES****Prix****Disponibilité****Prix sur demande**

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.





Propriété pied dans l'eau





Plage privée



Projet - Image de synthèse





Maison existante



Projet - Image de synthèse





Vue aérienne de la propriété



Environnement terrain





Terrasse pied dans l'eau



Salon avec vue lac et accès terrasse





Salon - photo de synthèse



Salon avec cheminée et accès terrasse



Véranda



Cuisine





Jardin propriété

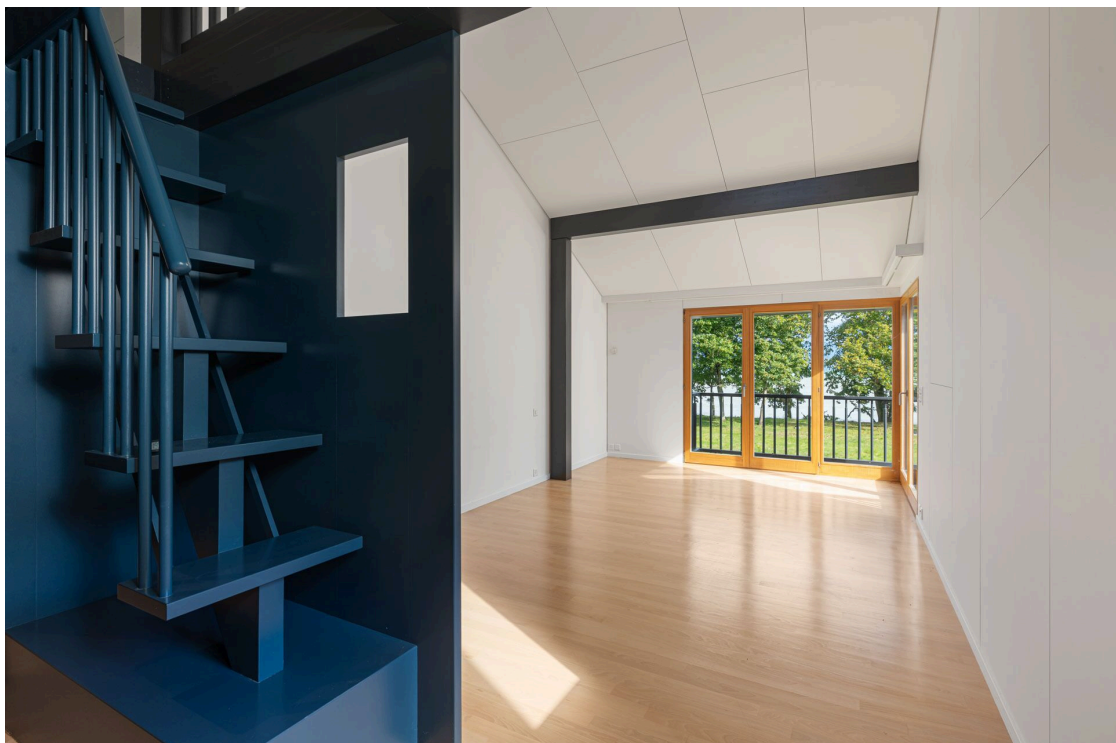


Vue aérienne - lac





Couloir de distribution pour les chambres à coucher



Chambre à coucher avec dressing, salle de bains en suite et accès combles



Salle de bains en suite



Chambre à coucher





Vue depuis l'étage



Terrain privatif pied dans l'eau