

BURTIGNY



Charmante maison familiale dans un cadre
privilégié

CHF 2'780'000.-



7.5



6



265 m²

n° réf. **20223**



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

Ludovic Siegwart

+41 79 576 9116

ludovic.siegwart@swsir.ch

www.switzerland-sothebysrealty.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

Élégante propriété familiale – intimité absolue – panorama champêtre – construction 2020

Nichée dans un environnement pastoral d'une rare quiétude, cette magnifique propriété de 7.5 pièces incarne l'alliance parfaite entre nature, élégance contemporaine et confort familial.

Située sur les hauteurs de Burtigny, à seulement 10 minutes de l'autoroute et de Gland, et à moins de 20 minutes de Nyon et Rolle, elle offre un cadre de vie idyllique, tout en restant proche des principaux axes et commodités.

Érigée en 2020, la maison séduit par son architecture épurée, ses matériaux soigneusement sélectionnés et sa conception pensée pour durer : isolation de haute performance, panneaux solaires, pompe à chaleur et finitions haut de gamme. Une attention portée au détail qui garantit une efficacité énergétique optimale et un confort irréprochable.

Positionnée à l'abri des regards, au cœur d'une parcelle privative de plus de **3'500 m²**, la propriété bénéficie d'une superbe vue dominante sur la campagne environnante. À seulement 250 mètres du village, elle offre une intimité absolue dans un écrin de verdure parfaitement préservé.

SURFACES

Surface habitable	265 m ²
Surface terrain	3566 m ²
Surface jardin	3391 m ²
Surface totale	310 m ²
Volume	954 m ³
Hauteur du plafond	3 m

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	7.5
Nombre de chambre(s)	6
Nombre de sanitaires	3
Nombre de wc	4
Nombre de balcon(s)	1
Surface habitable totale	310 m ²
Année de construction	2020
Année de rénovation	2023
Type de chauffage	Pompe à chaleur air-eau
Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur air-eau, Solaire
Installation chauffage	Sol
Charges	CHF 300.-/mois
Résidence secondaire	Non autorisé
Efficacité énergétique	B
Enveloppe du bâtiment	B
Impôt communal	75 %

ANNEXE(S)**Des extérieurs exceptionnels — plus de 3'500 m² de nature et de sérénité**

- Deux terrasses dont une orientée ouest pour profiter des couchers de soleil
- Grand jardin arboré, entièrement clos, terrain de pétanque
- Abri à vélos et deux cabanons de rangement
- NOMBREUSES places de parc extérieures

Un cadre rare pour savourer la nature, recevoir, ou offrir aux enfants un espace de liberté incomparable.

DISTANCES

Transports publics	261 m
Ecole primaire	4151 m

Commerces

3055 m

Restaurants

256 m

DISTRIBUTION**Rez-de-chaussée****Rez-de-chaussée – Un espace de vie lumineux et convivial**

- Hall d'entrée accueillant
 - Superbe espace de vie avec cuisine ouverte entièrement équipée et îlot central
 - Salle à manger et séjour baignés de lumière grâce aux grandes baies vitrées
 - Poêle suédois créant une atmosphère chaleureuse
 - WC visiteurs et local technique / buanderie
- L'espace ouvre directement sur la terrasse orientée ouest, offrant une parfaite continuité entre intérieur et extérieur.

1er niveau**Premier étage – L'étage familial**

- Quatre belles chambres
- Salle de bains complète (baignoire + douche)
- Salle d'eau avec douche

2ème niveau**Combles – Un étage dédié aux parents**

- Chambre ou bureau
- Superbe suite parentale avec poêle suédois
- Salle de bains attenante (baignoire + douche)
- Dressing

Un espace intime et apaisant, conçu comme un véritable refuge privé.

Sous-sol**Sous-sol – Un niveau polyvalent parfaitement aménagé**

- Grande pièce multifonctions : salle de jeux, fitness, home cinéma, atelier ou studio créatif
- Cave



COMMUNE

Situé sur les hauteurs de La Côte, Burtigny est un charmant village qui domine le Lac Léman et offre un cadre de vie paisible, entouré de nature. Ce véritable havre de tranquillité bénéficie toutefois d'une excellente proximité avec les centres urbains : **Nyon n'est qu'à 10 minutes** et l'autoroute A1 accessible en quelques instants depuis Gland ou Vich.

Le village séduit par son atmosphère conviviale, ses paysages préservés et sa qualité de vie rare. Parfait pour les familles ou toute personne souhaitant vivre au calme tout en restant proche des commodités, Burtigny combine charme rural et accessibilité.

CONSTRUCTION

Construite en 2020 avec soin, cette maison allie des matériaux et des finitions de qualité à une conception durable et éco-efficiente. L'attention portée à l'isolation, le choix des équipements tels que les

panneaux solaires et la pompe à chaleur contribuent à limiter son empreinte écologique.

Idéalement orientée, elle bénéficie d'une luminosité généreuse grâce à de larges fenêtres et baies vitrées, offrant une belle continuité entre les espaces de vie et la nature environnante.

REMARQUES

Cette propriété unique allie harmonieusement calme, confort et caractère, offrant un cadre de vie exceptionnel où chaque détail a été soigneusement pensé pour votre bien-être.

ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdoyant
- Arrêt de bus
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Manège

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin
- Utilisation exclusive du jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Pavillon de jardin
- Parking
- Place(s) de parc visiteur(s)
- Terrain de pétanque
- Construit sur un terrain plat

INTÉRIEUR

- Sans ascenseur
- Place(s) de parc visiteur(s)
- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Atelier
- Local de bricolage
- Salle de jeux
- Armoires encastrées
- Moustiquaire
- Accès au chauffage
- Poêle suédois

- Double vitrage
- Lumineux
- Lumière naturelle
- Avec cachet

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Cuisine avec îlot
- Plaques à induction
- Four
- Four à vapeur
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Cave à vin
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Baignoire
- Douche
- Panneaux photovoltaïques
- Fibre optique
- Stores électriques
- Borne voiture électrique
- Alarme
- Interphone
- Aspirateur central
- Eclairage extérieur

SOL

- Carrelage
- Parquet

ETAT

- Comme neuf

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 2'780'000.-

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.

EXPOSITION

- Nord
- Sud
- Est
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Bon
- Toute la journée

VUE

- Belle vue
- Dégagée
- Vue lointaine
- Sans vis-à-vis
- Champêtre
- Jardin
- Champs
- Forêt
- Jura

STYLE

- Classique
- Maison de caractère



Un havre de paix



Belle pièce de vie avec ouverture sur la terrasse



Hall d'entrée



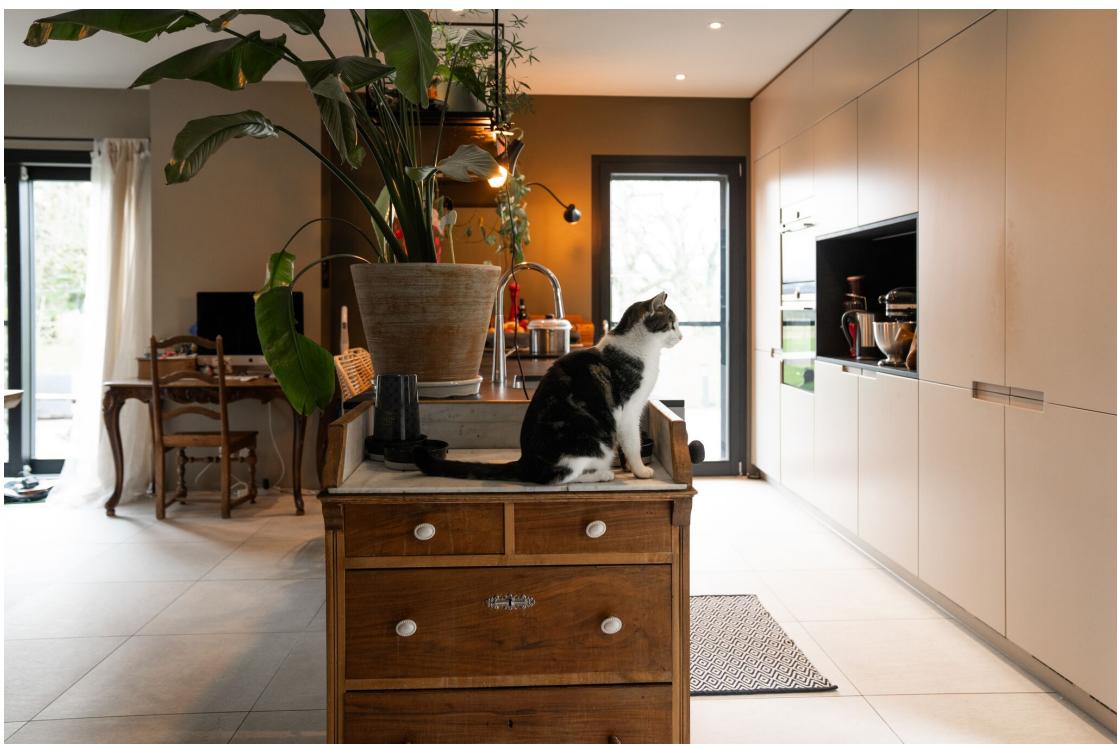
Table à manger avec une belle cuisine ouverte



Grande pièce de vie



Cuisine toute équipée



Cuisine



Bel escalier sur mesure



Chambre



Chambre



Chambre



Salle de bain



Etage



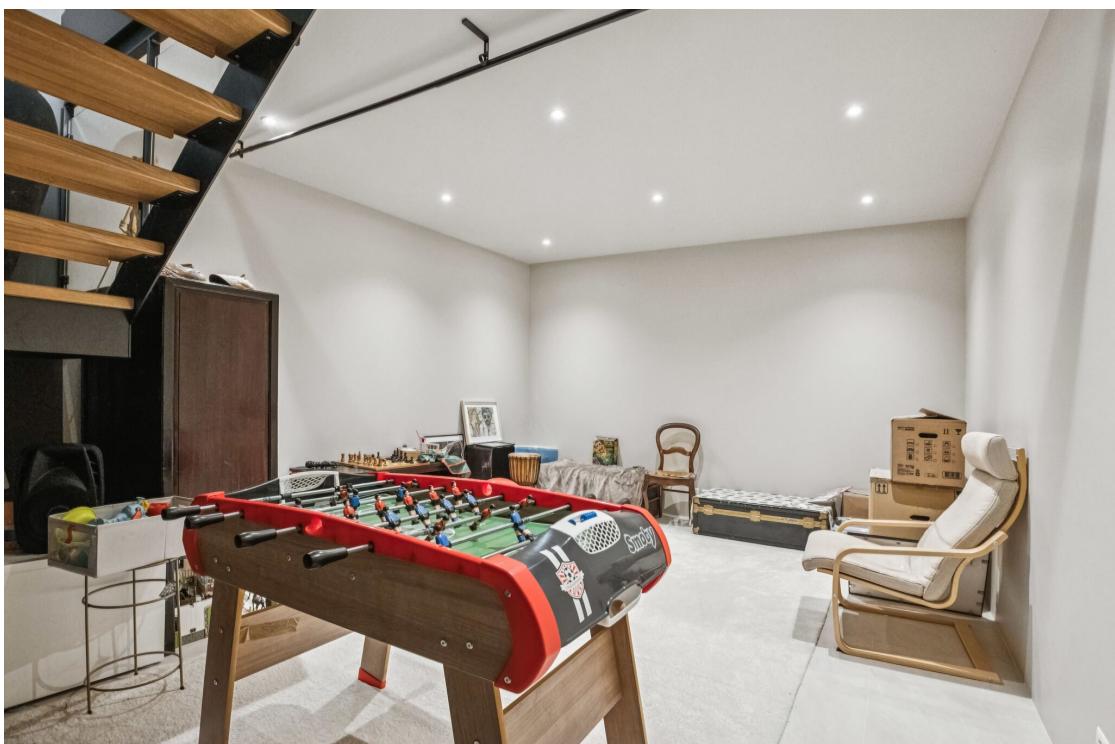
Chambre



Chambre parentale



Salle de bain chambre parentale



Salle de jeux ou cinéma