

ARZIER-LE MUIDS



Superbe double villa avec vue imprenable sur
le lac et les Alpes

CHF 2'790'000.-



6.5



4



250 m²

n° réf. **043633**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rue de Rive 26, 1260 Nyon

Silvia Mueller
+41 79 962 98 40
silvia.mueller@swsir.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

Nichée sur les contreforts du Jura, à 870 m d'altitude, la commune d'Arzier-Le Muids offre un cadre de vie privilégié entre nature et panorama sur le lac Léman et les Alpes.

Le village dispose de commerces de proximité, d'écoles et d'une gare sur la ligne Nyon-Saint-Cergue, garantissant un accès rapide à Nyon, Genève et Lausanne.

Avec ses forêts, ses alpages et ses paysages ouverts, Arzier-Le Muids séduit les familles comme les amoureux de nature à la recherche de calme, d'authenticité et de qualité de vie.

Lovée dans un quartier résidentiel et paisible, entourée de verdure, cette propriété s'élève en position dominante offrant un panorama unique sur le lac Léman et les Alpes.

Grâce à la pente naturelle du terrain et à son

orientation plein sud, chaque pièce profite d'une vue dégagée ainsi que d'un ensoleillement optimal. Édifiée sur une parcelle de **1'859 m²**, elle se compose de **deux logements distincts** : une villa principale et un petit chalet de berger au charme d'antan.

Villa principale

Construite sur trois niveaux, elle offre :

- **Rez inférieur** : une chambre en suite avec dressing, salle de bain/douche à l'italienne/WC et accès direct à la terrasse, un salon avec grande cheminée, une cuisine semi-ouverte avec cellier, une buanderie ainsi qu'un WC visiteurs.
- **Rez supérieur** : deux chambres avec salles de bains privatives et rangements intégrés, dont une avec accès au balcon.
- **Sous-sol** : une cave, un abri PC, un local à skis et un garage pour 4 voitures.

Chalet

Le chalet indépendant comprend une kitchenette, un salon, une chambre à coucher, une salle de bain/WC ainsi qu'un jardin d'hiver/véranda lumineux.

Une propriété unique, offrant un vaste potentiel d'aménagement et de personnalisation par la fusion des deux habitations.

SURFACES

Surface habitable	250 m ²
Surface terrain	1859 m ²
Surface jardin	1482 m ²
Surface au sol du bâtiment [m ²]	135 m ²
Volume	1143 m ³

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	6.5
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de sanitaires	4
Nombre de wc	5
Nombre de balcon(s)	1
Nombre de terrasse(s)	1
Année de construction	1960
Année de rénovation	2007
Type de chauffage	Electrique
Eau chaude sanitaire	Electrique
Installation chauffage	Radiateur

ANNEXE(S)

Chalet jouxtant la maison principale, comprenant :

- Une kitchenette
- Un salon
- Une chambre à coucher
- Un jardin d'hiver/véranda
- Une salle de bains avec WC

DISTANCES

Jardin d'enfants	500 m
Ecole primaire	850 m
Ecole secondaire	6500 m
Commerces	875 m
Restaurants	960 m

DISTRIBUTION**Rez inférieur**

- Une chambre à coucher en suite avec dressing, salle de douche/bain/WC avec accès à la terrasse
- Une séjour / salle à manger avec grande cheminée

- Une cuisine équipée semi-ouverte avec coin repas et bar pour le petit-déjeuner, un cellier attenant et une buanderie indépendante
- Un WC visiteurs

Rez supérieur

- Entrée principale avec réception et couloir
- Une chambre en suite avec salle de bain/WC et accès balcon
- Un couloir de distribution
- Une chambre en suite avec salle de douche/WC
- Accès au grenier
- Un grand espace de type loft offrant des possibilités de rangement supplémentaires
- Une kitchenette
- Une chambre à coucher
- Une entrée indépendante pour le chalet
- Une salle de bains/WC
- Un salon avec un jardin d'hiver

Sous-sol

- Un garage pour quatre véhicules
- Une cave
- Un local à skis
- Un abri PC



CONSTRUCTION

Structure en béton, complétée par des éléments en brique et en bois.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- vue panoramique sur le lac Léman et les Alpes
- une terrasse principale avec auvent télécommandé
- un jardin plat et bien entretenu
- des jeunes arbres fruitiers : pommiers, cerisiers, pêcheurs plats
- un potager
- un jet d'eau décoratif
- une 2ème terrasse à l'avant de la propriété, orientée soleil couchant
- un terrain de pétanque
- une cour d'accès avec pont, pouvant recevoir plusieurs véhicules

REMARQUES

Rénovation en 2007 :

- Agrandissement du sous-sol et installation d'un mur de soutènement
- Rénovation de la chambre master
- Vitrage sur le balcon

ENVIRONNEMENT

- Village
- Quartier de villas
- Verdoyant
- Montagnes
- Quartier résidentiel
- Poste
- Restaurant(s)
- Gare
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Parking
- Place(s) de parc visiteur(s)

INTÉRIEUR

- Garage
- Cuisine habitable
- WC visiteurs
- Dressing
- Cave
- Cave à vin
- Grenier

- Abri PC
- Salle de jeux
- Non meublé
- Cheminée
- Double vitrage
- Lumineux
- Poutres apparentes
- Avec cachet

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Cuisine agencée
- Four
- Lave-vaisselle
- Branchements pour colonne de lavage
- Douche
- Baignoire

SOL

- Carrelage
- Parquet

ETAT

- Bon
- Reprise en l'état

EXPOSITION

- Sud

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 2'790'000.-****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

- Panoramique
- Lac
- Jardin
- Alpes

STYLE

- Maison de caractère



Cuisine



Salle à manger



Chambre à coucher



Suite parentale



Salle de douche/bain/WC



2ème chambre à coucher



2ème salle de bains



Chalet



Salon depuis le petit chalet



Chambre - chalet



Vue lac & Mont-Blanc



Extérieur