

# MIES



Propriété EXOTICA avec jardin méditerranéen  
et poolhouse

**Prix sur demande**



5.5



4



350 m<sup>2</sup>

n° réf. **16724**



**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

Charmante commune de Terre-Sainte, entre Genève et Nyon, au bord du lac Léman. Avec ses rives, son domaine de Veytay et la réserve naturelle de la Gouille Marion, Mies offre un cadre de vie verdoyant et paisible. La gare et les axes routiers assurent une excellente accessibilité, tandis que les écoles et commerces de proximité facilitent le quotidien. Une adresse recherchée pour sa qualité de vie et sa situation privilégiée.

Idéalement située à Mies, dans un quartier résidentiel préservé, cette villa individuelle au charme provençal offre des prestations d'exception dans une intimité absolue, sur une parcelle ensoleillée de 1'690 m<sup>2</sup>.

Conçue dans un esprit contemporain à plan ouvert, la propriété se distingue par une atmosphère chaleureuse et conviviale, idéale aussi bien pour recevoir en toute intimité que pour organiser de

grandes réceptions.

La salle à manger s'ouvre élégamment sur le séjour et les galeries. Ce dernier, baigné de lumière grâce à sa large baie vitrée, profite d'une superbe vue sur le jardin. Pièce maîtresse de l'espace, une spectaculaire cheminée centrale suspendue, entourée d'une banquette, crée un cadre unique, complété par un bar équipé d'un grand réfrigérateur et d'un lavabo.

L'espace nuit dispose de quatre chambres à coucher, modulables selon vos envies. La propriété abrite également un pavillon thalasso d'une beauté rare, avec sa tour emblématique. Fruit d'un travail minutieux et sophistiqué réalisé sur plusieurs années, cet espace bien-être achevé en 2020 constitue un véritable havre de détente.

À l'extérieur, le jardin magnifiquement arboré accueille

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

une vaste piscine avec escalier et couverture automatique, dominée par un jacuzzi pouvant recevoir plus de 12 personnes. Les terrasses invitent à prolonger vos soirées d'été dans une atmosphère raffinée.

Deux garages doubles, un réduit pour les matériaux du garage et du jardin, une cave et une cave à vin ventilée et humidifiée viennent compléter ce bien d'exception.

Sécurisée par une clôture, des vidéophones et un système d'alarme relié à un service d'intervention local, la propriété conjugue confort et sérénité.

Soucieux de l'efficacité énergétique, le propriétaire a doté la maison d'une pompe à chaleur haute performance et de 52 panneaux photovoltaïques, garantissant une réduction significative des coûts énergétiques. Il a également fait installer une gaine reliant le local technique du pool-house à la villa, permettant d'utiliser la pompe à chaleur pour chauffer cette dernière durant l'hiver.

**SURFACES**

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Surface habitable | 350 m <sup>2</sup>  |
| Surface terrain   | 1690 m <sup>2</sup> |
| Volume            | 2023 m <sup>3</sup> |

**CARACTÉRISTIQUES**

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| Nombre de pièce(s)   | 5.5                            |
| Nombre de chambre(s) | 4                              |
| Nombre de sanitaires | 3                              |
| Année de rénovation  | 2020                           |
| Type de chauffage    | Pompe à chaleur,<br>Electrique |
| Eau chaude sanitaire | Pompe à chaleur,<br>Electrique |

**DISTANCES**

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Transports publics | 430 m |
| Ecole primaire     | 413 m |
| Restaurants        | 427 m |

**DISTRIBUTION****Rez-de-chaussée**

**Villa** distribuée comme suit :

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée
- Cuisine comprenant un large passe-plat vers la salle à manger
- Salle à manger
- Séjour avec cheminée centrale en plan ouvert équipé d'un système sono "Dolby Surround" et bar
- Suite parentale avec dressing, armoires en noyer massif, salle de bains attenante et accès à la terrasse
- Chambre avec dressing, armoires en noyer massif et accès à la terrasse

**Pool-house** "Les Hublots" avec thalasso distribué comme suit :

Rez-de-chaussée :

- Salon d'été
- Jardin d'hiver avec cuisine avec un four à pizza/ pain/cheminée et une salle à manger
- Douche intérieure et extérieure
- WC visiteurs
- Vestiaire
- Local technique pour la pompe à chaleur et ventilation

**1er niveau**

**Villa :**

1er niveau :

- Deux chambres à coucher et salle de bains
- Sur galerie ouverte, un grand bureau avec large bibliothèque en noyer massif illuminée, coin télévision et système sono "Dolby Surround"

**Sous-sol**

**Villa :**

Sous-sol :

- Espace sauna avec solarium, douche et lavabo
- WC séparé avec lavabo
- Système de sonorisation
- Buanderie
- Cave à vin ventilée et humidifiée
- Cave

**Pool-house :**

Sous-sol :

- Espace fitness, massage et relax avec vue dans la piscine par un grand hublot
- Thalasso avec jacuzzi, hammam pour 4 à 6 personnes avec douche, lavabo et WC
- Tepidarium pour 4-6 personnes avec douche/ chute d'eau et lavabo
- Local technique pour la piscine et le jacuzzi





## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Spacieuse terrasse couverte de 30 m<sup>2</sup> avec une cheminée avec plancha électrique
- Grand jardin magnifiquement arborisé aux essences provençales et entièrement clôturé
- Pool-house avec thalasso
- Piscine chauffée par pompe à chaleur
- Jacuzzi chauffé par pompe à chaleur
- Un portail automatique couvert
- Deux garages doubles
- Réduit pour les matériaux du garage et du jardin
- Arrosage automatique
- Eclairage général du jardin

## REMARQUES

Le pool-house a été achevé en 2020 et la toiture de la villa a été refaite.

**ENVIRONNEMENT**

- Quartier de villas
- Verdoyant
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Gare
- Arrêt de bus
- Crèche/garderie
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Haute école
- Ecoles internationales

**EXTÉRIEUR**

- Terrasse(s)
- Jardin
- Garage
- Piscine
- Jacuzzi

**INTÉRIEUR**

- Cuisine habitable
- Dressing
- Jardin d'hiver
- Cave
- Cave à vin
- Sauna
- Jacuzzi
- Hammam
- Armoires encastrées
- Cheminée

- Double vitrage
- Lumineux
- Avec cachet

**EQUIPEMENT**

- Cuisine équipée
- Baignoire
- Douche
- Panneaux photovoltaïques
- Fibre optique
- Alarme
- Vidéophone
- Eclairage extérieur

**SOL**

- Carrelage

**ETAT**

- Bon
- Reprise en l'état

**EXPOSITION**

- Sud
- Ouest

**ENSOLEILLEMENT**

- Optimal
- Toute la journée

**VUE**

- Belle vue
- Jardin

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

de suite

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.



## STYLE

- Méditerranéen
- Maison de caractère



Pool-house, piscine et jacuzzi



Jacuzzi





Albizia en fleur



Salon TV avec bar et grande cheminée centrale ouverte - home staging





Rez-de-chaussée, partie plan ouvert - home staging



Grand bureau avec large bibliothèque, coin TV et système sono - home staging





Chambre à coucher au rez



Chambre à coucher au 1er





Terrasse couverte avec cheminé barbecue ou plancha el.



Jacuzzi





Piscine et jacuzzi



L'entrée du pool-house





Pool-house/Salon d'été ainsi qu'un jardin-d'hiver équipé d'une cuisine visible au fond



Pool-house, piscine et jacuzzi



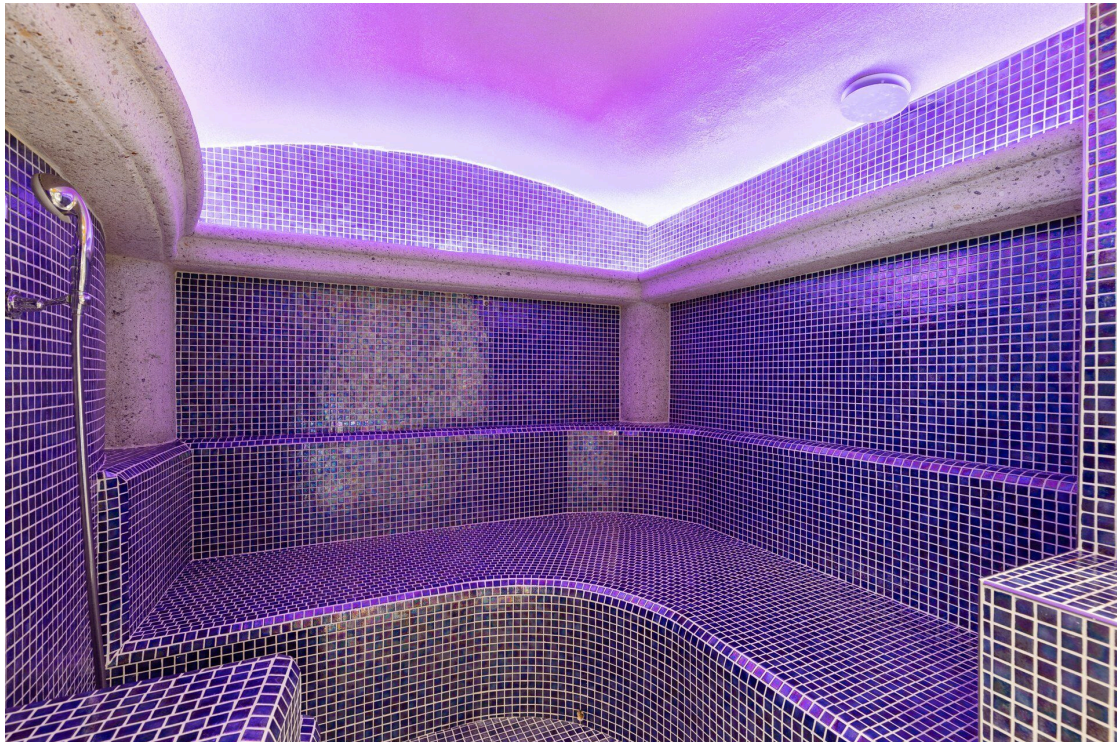


Pool-house, piscine et jacuzzi



Tépidarium/Sauna





Hammam



Espace fitness, massage et relax





Jacuzzi



Jardin