

MIES



Propriété avec jardin méditerranéen et fort potentiel constructible

CHF 7'200'000.-



5.5



4



350 m²

n° réf. **047097**



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

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

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION ET DESCRIPTIF

Propriété avec jardin méditerranéen et fort potentiel constructible

Idéalement située à Mies, dans un quartier résidentiel paisible et parfaitement préservé des regards, cette propriété d'exception conjugue charme provençal, prestations haut de gamme et remarquable potentiel de développement. Implantée sur une magnifique parcelle de 2'654 m² richement arborée, elle offre une intimité absolue à seulement quelques minutes de Genève et de toutes ses commodités.

Une villa au caractère unique

Conçue dans un esprit contemporain à plan ouvert, la villa se distingue par une atmosphère chaleureuse et conviviale, idéale pour recevoir en toute intimité comme pour organiser de grandes réceptions.

La salle à manger s'ouvre élégamment sur le séjour et les galeries. Baigné de lumière grâce à de larges baies vitrées, le salon profite d'une superbe vue sur le jardin

méditerranéen. Pièce maîtresse de l'espace de vie, une spectaculaire cheminée centrale suspendue, entourée d'une banquette intégrée, crée une ambiance raffinée et singulière. Un bar équipé d'un grand réfrigérateur et d'un lavabo complètent harmonieusement cet espace.

L'espace nuit comprend quatre chambres à coucher modulables selon vos besoins. La propriété abrite également un remarquable pavillon thalasso avec sa tour emblématique, fruit d'un travail minutieux achevé en 2020. Véritable sanctuaire de bien-être, il confère à l'ensemble une dimension exclusive.

À l'extérieur, le jardin magnifiquement arboré offre un cadre méditerranéen propice à la détente. Une vaste piscine avec escalier et couverture automatique est sublimée par un jacuzzi pouvant accueillir plus de 12 personnes. Les terrasses invitent à prolonger les soirées estivales dans une atmosphère élégante et sereine.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Deux garages doubles, un réduit pour le matériel du garage et du jardin, une cave ainsi qu'une cave à vin ventilée et humidifiée complètent ce bien d'exception. Sécurisée par une clôture périphérique, des vidéophones et un système d'alarme relié à un service d'intervention local, la propriété garantit confort et tranquillité. Soucieux de la performance énergétique, le propriétaire a équipé la villa d'une pompe à chaleur haute performance et de 52 panneaux photovoltaïques, réduisant significativement les charges énergétiques. Une gaine relie également le local technique du pool-house à la villa afin de prévoir, à l'avenir ou en cas de besoin, l'installation d'un chauffage au sol dans la villa.

Un potentiel constructible rare

Atout majeur de cette propriété : son potentiel constructible complémentaire. Une parcelle de 964 m², préparée dès 2010 pour accueillir une nouvelle construction, dispose déjà des infrastructures nécessaires (raccordements eau, électricité, SWISSCOM). Ce morcellement, établi par un géomètre officiel, a été approuvé par la municipalité et peut être inscrit au registre foncier.

Le CUS actuel de 0.28 permet d'envisager la construction d'une villa d'environ 284 m², surface habitable, incluant le bonus de 5 % pour une construction labellisée Minergie. Des dépendances fermées (non habitables), représentant 6 % de la surface totale de la parcelle de 964 m², soit 58 m² supplémentaires, sont également autorisées en limite de propriété, avec des avant-toits pouvant atteindre 1,50 m.

Un chalet en madrier de 19 m² est déjà présent, parfaitement intégré dans l'environnement verdoyant, et destiné à l'entretien du jardin. Le terrain bénéficie par ailleurs d'aménagements de qualité tels qu'un portail couvert avec porte électrique, une clôture intégrale, un système d'arrosage automatique et une végétation luxuriante garantissant une intimité préservée.

La topographie en légère pente assure un drainage naturel optimal et offre de belles perspectives architecturales, permettant d'imaginer une seconde villa, une maison d'invités ou un projet patrimonial à forte valeur ajoutée.

Un emplacement privilégié

Située entre Genève et Nyon, au bord du lac Léman,

la commune de Mies séduit par son cadre verdoyant et sa qualité de vie exceptionnelle. Gare, axes routiers, écoles – y compris privées et internationales – ainsi que commerces de proximité facilitent le quotidien, tandis que la proximité immédiate de Genève et de son aéroport international renforce l'attractivité de l'adresse.

SURFACES

| | |
|-------------------|---------------------|
| Surface habitable | 350 m ² |
| Surface terrain | 2654 m ² |
| Volume | 2023 m ³ |

CARACTÉRISTIQUES

| | |
|------------------------|--------------------------------|
| Nombre de pièce(s) | 5.5 |
| Nombre de chambre(s) | 4 |
| Nombre de sanitaires | 3 |
| Année de construction | 1975 |
| Année de rénovation | 2020 |
| Type de chauffage | Pompe à chaleur, Electrique |
| Eau chaude sanitaire | Pompe à chaleur, Electrique |
| Installation chauffage | Radiateur, Sol |

DISTANCES

| | |
|--------------------|-------|
| Transports publics | 437 m |
| Ecole primaire | 690 m |
| Commerces | 865 m |
| Restaurants | 418 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 m² 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

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
- 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
- Douche
- Baignoire
- 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****CHF 7'200'000.-****Disponibilité**

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



Albizia en fleur



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



Cuisine



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



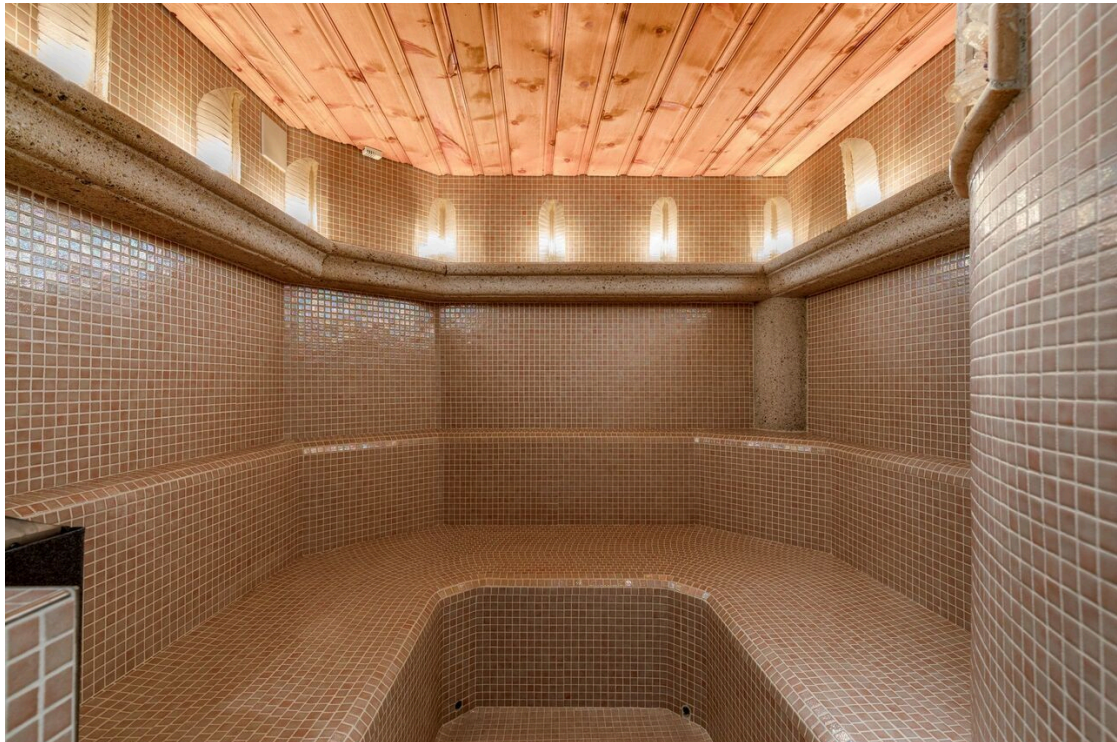
Pool-house/Salon d'été ainsi qu'un jardin-d'hiver équipé d'une cuisine visible au fond



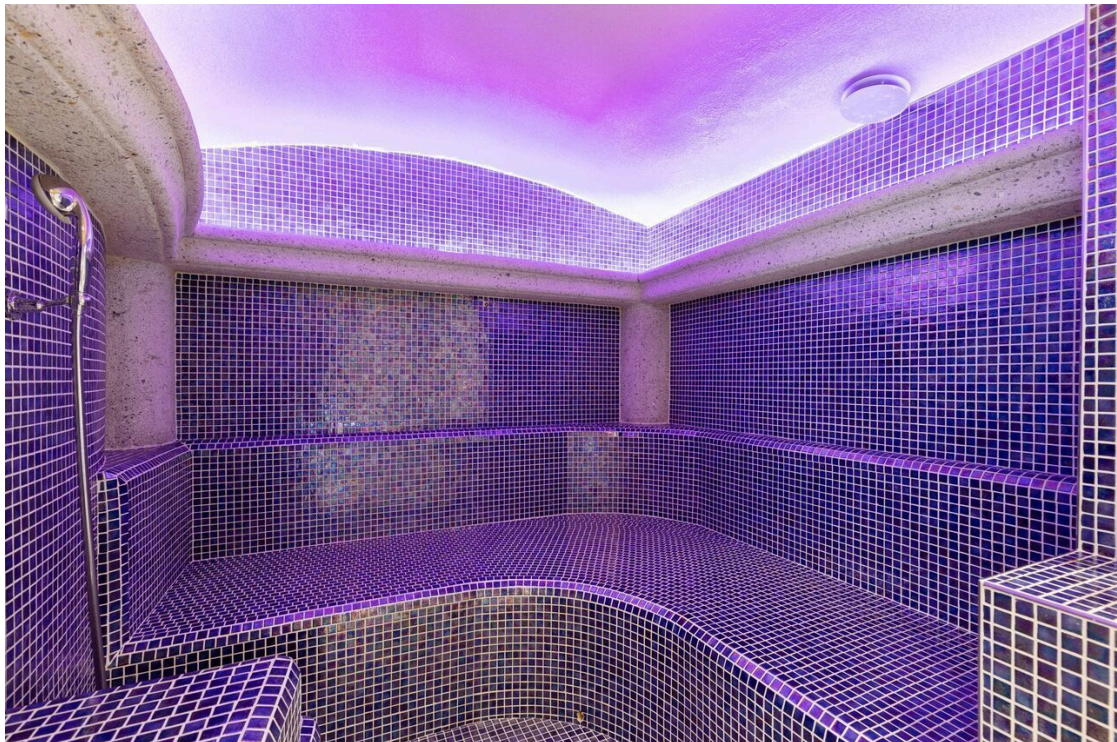
Pool-house, piscine et jacuzzi



Pool-house, piscine et jacuzzi



Tépidarium/Sauna



Hammam



Espace fitness, massage et relax



Jacuzzi



Jardin



Entrée et cour d'entrée



Terrain constructible