

# DULLY



Demeure d'exception les pieds dans l'eau

## Prix sur demande



7



6



800 m<sup>2</sup>

n° réf. **036080**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Avenue Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

**François Sanchez**

+41 79 533 92 29

[francois.sanchez@swsir.ch](mailto:francois.sanchez@swsir.ch)

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



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Au cœur de la Côte, entre Nyon et Rolle, cette demeure d'exception bénéficie d'un emplacement unique, littéralement en première ligne du lac Léman. Nichée sur une parcelle d'environ 5'000 m<sup>2</sup> magnifiquement arborée, elle incarne l'harmonie parfaite entre prestige, sérénité et art de vivre au bord de l'eau.

Entièrement repensée et rénovée entre 2020 et 2022, cette propriété a fait l'objet d'une restauration exemplaire, réalisée avec des matériaux nobles et des finitions haut de gamme. Son architecture contemporaine s'allie à une atmosphère chaleureuse et élégante, conférant à chaque espace un raffinement discret et intemporel.

D'une surface habitable d'environ 800 m<sup>2</sup>, la villa se déploie avec aisance et élégance. Elle propose six chambres en suite, chacune dotée de sa propre salle

de bains et de son dressing. La suite parentale, véritable sanctuaire privé de près de 90 m<sup>2</sup>, séduit par ses volumes généreux et son impressionnant dressing.

Les espaces de réception, baignés de lumière grâce aux vastes baies vitrées, s'ouvrent sur un panorama à couper le souffle — le lac Léman et les Alpes se dessinent à perte de vue, offrant un spectacle changeant au fil des heures et des saisons.

Les prestations sont à la hauteur des lieux : piscine intérieure/extérieure avec jacuzzi, sauna, hammam, salle de sport, garage triple et ponton privé. Un appartement indépendant pour le personnel ainsi qu'une annexe dédiée à la sécurité complètent l'ensemble.

À l'extérieur, les terrasses invitent à la contemplation et aux moments de partage, tandis que le parc, entièrement clôturé et soigneusement paysagé, garantit une intimité absolue. Depuis le jardin, un accès direct au lac permet d'amarrer son bateau et de profiter pleinement de la douceur du rivage.

La propriété allie à merveille le charme d'une maison familiale et le confort d'une résidence contemporaine de très haut standing.

Idéalement située à proximité de Genève, elle offre un accès aisé à toutes les commodités, à l'aéroport international et aux écoles les plus renommées, dont la prestigieuse institution **Le Rosey** (à 5 minutes). Le **Domaine Impérial**, l'un des plus beaux golfs de Suisse, se trouve à seulement 2 minutes.

À la première visite, le charme opère inévitablement. Cette demeure rare et intemporelle incarne l'excellence du « pied dans l'eau » sur la Côte lémanique.

**Un véritable coup de cœur.**

## SURFACES

Surface habitable	800 m <sup>2</sup>
Surface terrain	4845 m <sup>2</sup>
Surface jardin	4010 m <sup>2</sup>
Surface sous-sol	283 m <sup>2</sup>
Surface au sol du bâtiment [m <sup>2</sup> ]	418 m <sup>2</sup>
Surface totale	1084 m <sup>2</sup>
Volume	3439 m <sup>3</sup>
Hauteur du plafond	3.2 m

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de logement(s)	2
Nombre de pièce(s)	7
Nombre de chambre(s)	6
Nombre de sanitaires	5
Année de construction	1979
Année de rénovation	2022
Type de chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur
Installation chauffage	Sol
Résidence secondaire	Non autorisé
Zone de construction	Très faible densité
Efficacité énergétique	B
Enveloppe du bâtiment	B

## ANNEXE(S)

- Un appartement pour le personnel, équipé de deux chambres à coucher, une cuisine, un salon et une salle de bains
- Une annexe pour la sécurité, équipée d'un bureau et d'un toilette

## DISTANCES

Transports publics	507 m
Commerces	1861 m
Restaurants	354 m

## DISTRIBUTION

### Rez-de-chaussée

- Une spacieuse entrée
- Un salon
- Une salle à manger
- Une cuisine
- Un bureau
- Une salle de fitness
- Une piscine intérieure/extérieure de 22 mètres
- Un sauna
- Un hammam
- Un jacuzzi
- Une douche
- Un toilettes visiteurs

### 1er niveau

- Trois chambres à coucher en suite avec salles de bains et armoires encastrées
- Une chambre à coucher avec salle de bains et dressing de 90 m<sup>2</sup>

### Sous-sol

- Une cave à vin
- Une buanderie
- Des locaux techniques
- Des pièces de stockage
- Un toilette



## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Un portail électrique
- Une cour intérieure en pavée
- Une spacieuse terrasse dallée
- Une piscine extérieure chauffée
- Un magnifique jardin
- Un ponton avec ascenseur
- Arrosage automatique
- Eclairage extérieur

## ENVIRONNEMENT

- Village
- Quartier de villas
- Verdoyant
- Lac
- Plage
- Port
- Commerces
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Crèche/garderie
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Ecoles internationales

## EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Pieds dans l'eau
- Garage
- Piscine

## INTÉRIEUR

- Cuisine habitable
- WC visiteurs
- WC séparés
- Dressing
- Cave
- Cave à vin
- Sauna

- Jacuzzi
- Hammam
- Salle fitness
- Piscine
- Armoires encastrées
- Cheminée
- Triple vitrage
- Lumineux
- Traversant

## EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Dévaloir à linge
- Baignoire
- Douche italienne
- Borne voiture électrique
- Stores électriques
- Alarme
- Interphone
- Vidéophone
- Caméra
- Portail électrique
- Eclairage extérieur
- Domotique
- Arrosage automatique

## SOL

- Carrelage
- Parquet
- Pierre

## ETAT

- Comme neuf

## 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.

## EXPOSITION

- Sud
- Est
- Ouest

## ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

## VUE

- Imprenable
- Lac
- Jardin
- Montagnes
- Alpes

## STYLE

- Moderne

## STANDARD DE CONSTRUCTION

- Certifié Minergie®



Piscine intérieure/extérieure



Hall d'entrée



Séjour



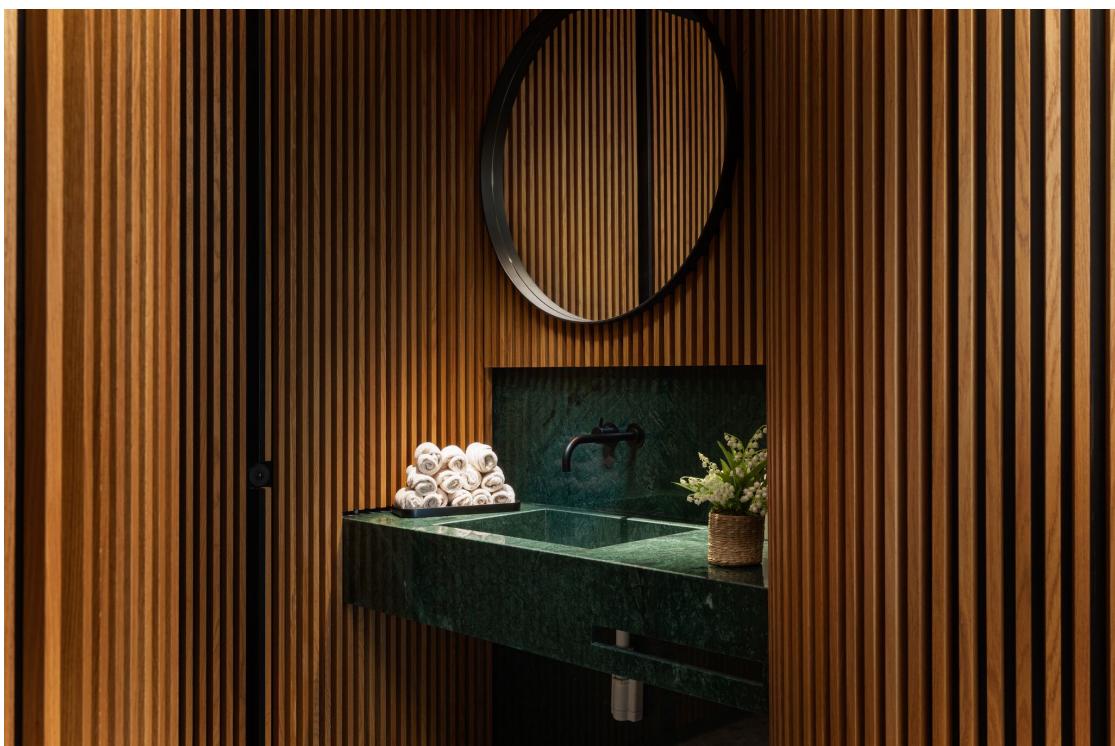
Séjour



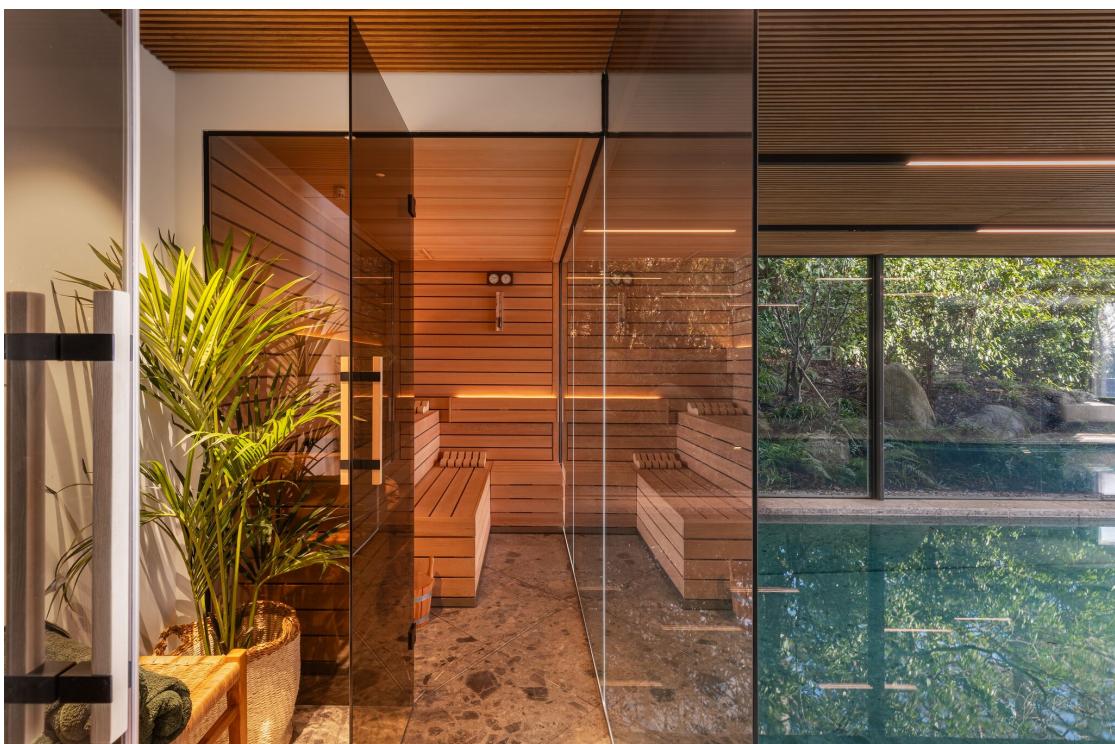
Cheminée



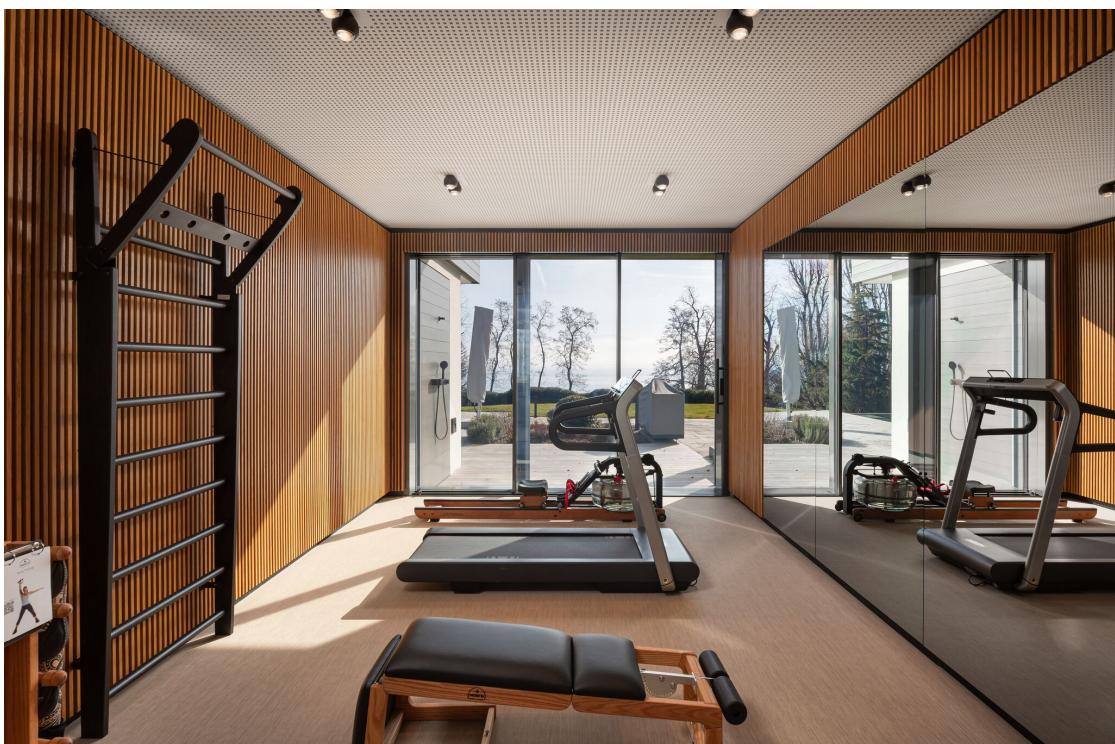
Salle à manger



Toilettes visiteurs



Sauna/Hammam avec douche et piscine intérieure

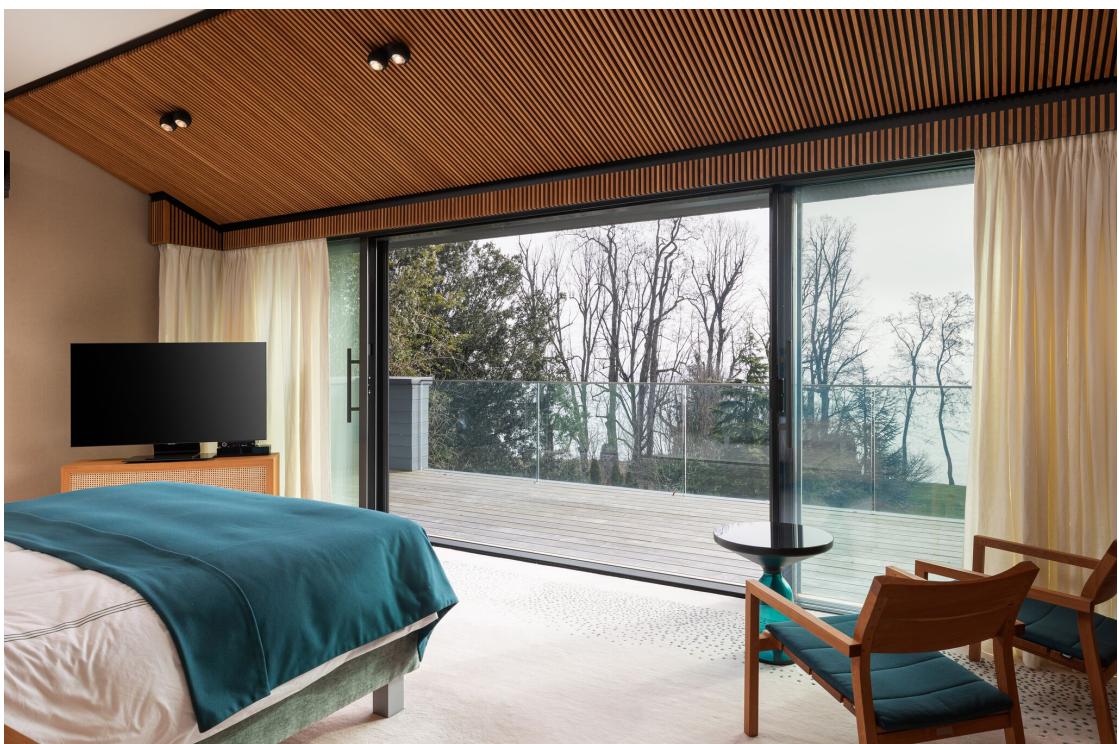


Fitness

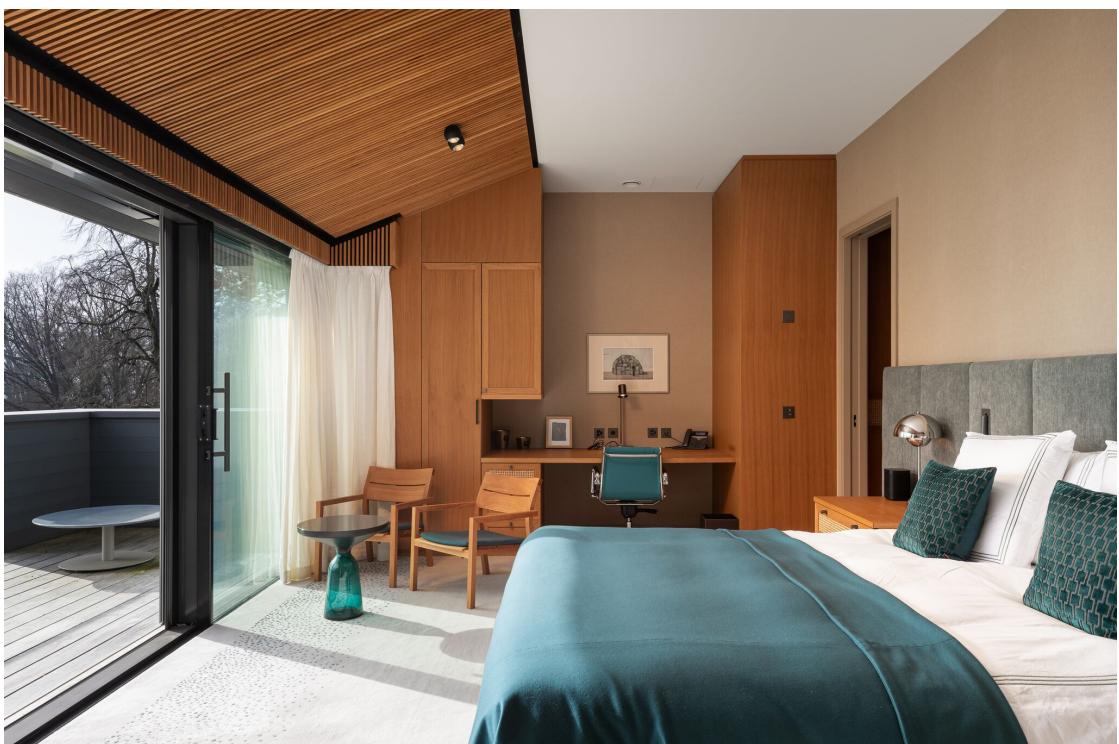




Vue lac



Chambre principale en suite



Chambre principale en suite



Dressing de la chambre principale



Dressing de la chambre principale



Salle de bains de la chambre principale



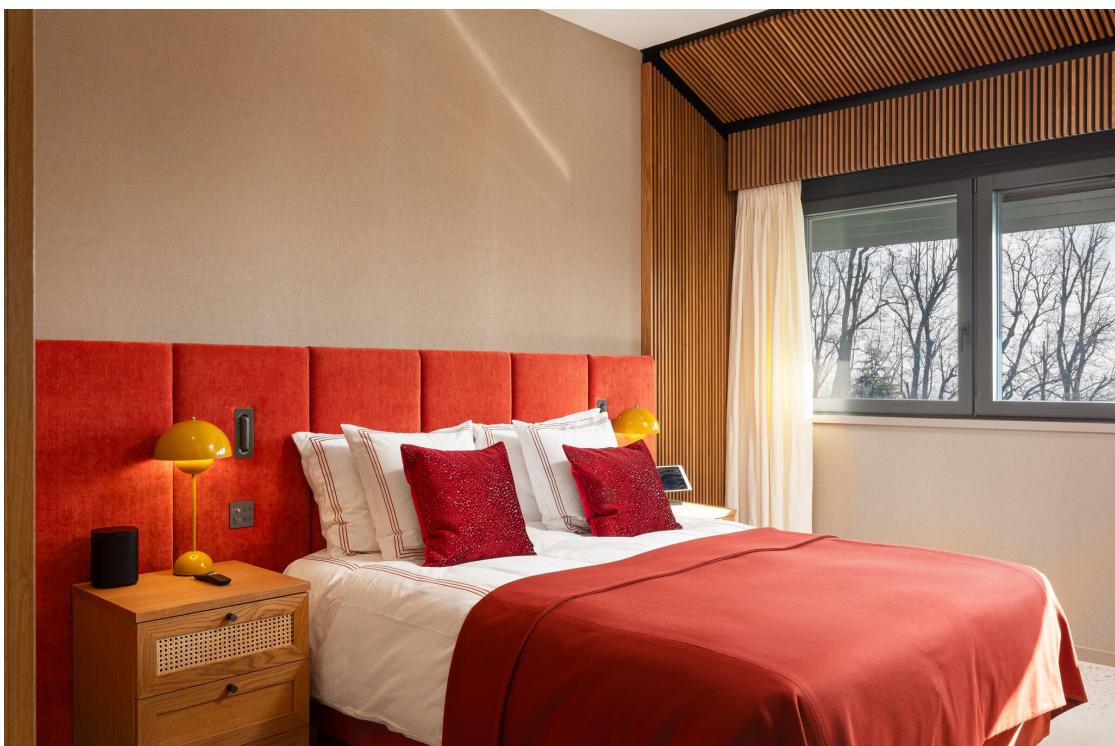
Chambre à coucher en suite



Chambre à coucher en suite



Salle de bains



Chambre à coucher en suite



Salle de bains



Vue



Jardin



Ponton





