

ST-GEORGE



Villa moderne et spacieuse avec vue lac et montagnes

CHF 1'980'000.-



9



6



255 m²

n° réf. **037090**



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

Située dans le paisible village de Saint-George, cette villa individuelle offre un cadre de vie idéal pour une famille en quête de confort et de tranquillité. Construite sur un terrain de 1'056m², cette maison moderne est spacieuse, lumineuse et offre de beaux volumes.

À l'étage, un grand salon avec cheminée invite à la détente. La cuisine équipée, ouverte sur une grande salle à manger, est parfaite pour des repas conviviaux. Les 4 grandes chambres, dont une suite parentale avec salle de bain et dressing, assurent un confort optimal. Une salle de cinéma cachée derrière le carnotzet ajoute une touche unique à cette propriété.

Équipée d'un système de chauffage par pompe à chaleur et de panneaux solaires, cette maison assure une gestion énergétique efficace. La connectivité est optimale grâce à la fibre optique dans toutes les

pièces. À l'extérieur, profitez d'un beau jardin et d'une grande terrasse. Le garage double et les places de parking extérieures facilitent le stationnement.

Dans ce quartier calme et central de Saint-George, vous avez tout à proximité : écoles, arrêts de bus et commodités. Cette villa, entretenue avec soin, est une rare opportunité sur le marché.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

SURFACES

Surface habitable	255 m ²
Surface terrain	1056 m ²
Surface jardin	898 m ²
Surface utile	440 m ²
Volume	1618 m ³

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de logement(s)	1
Nombre de niveaux hors-sols	2
Nombre de pièce(s)	9
Nombre de chambre(s)	6
Nombre de sanitaires	3
Nombre de wc	5
Nombre de terrasse(s)	1
Année de construction	2012
Année de rénovation	2023
Type de chauffage	Pompe à chaleur air-eau
Eau chaude sanitaire	Solaire
Installation chauffage	Sol
Sous-sol	1
Places de parc	Oui, obligatoire

DISTANCES

Transports publics	87 m
Ecole primaire	800 m
Commerces	3648 m
Restaurants	70 m

DISTRIBUTION**Rez inférieur**

- Une pièce "Carnotzet", pleine de charme, aménagée en bar à l'anglaise avec four à pizza en pierre.
- Une grande pièce secondaire accessible depuis le carnotzet, aménagée en salle de cinéma.
- Un WC séparé avec espace technique (Boiler).
- Un pièce buanderie / local technique.
- Une belle cave à vin.
- Une grande cave / atelier.
- Un grand corridor avec armoires encastrées, desservant le garage double.

Rez-de-chaussée

- Trois belles chambres à coucher de 14 et 16m².
- Une grande chambre parentale de 21m² avec dressing attenant et salle de bain privative.
- Deux salles WC / douche.
- Un entrée avec armoire encastrée.

Rez supérieur

- Un grand espace cuisine - salle à manger, très lumineux.
- Un petit garde-manger.
- Un WC visiteur (possible d'y installer une douche).
- Un grand bureau avec du mobilier sur mesure.
- Un très grand espace salon, avec un coin TV et un coin lounge / cheminée.



SITUATION

Située dans les hauteurs de Nyon, Saint-George est une commune idéale pour ceux cherchant un cadre de vie paisible au cœur de la nature. Offrant une vue imprenable sur le lac et les montagnes, Saint-George combine tranquillité rurale et proximité urbaine.

Avec des écoles à proximité et facilement accessibles en bus, c'est un lieu parfait pour les familles. Le charme pittoresque de Saint-George, avec un accès facile aux commodités de Nyon, Gland et Aubonne en fait une destination prisée.

- Quatre places de parking extérieurs.
- Un grand garage double.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Une belle terrasse spacieuse.
- Un emplacement pré aménagé avec évacuation d'eau usée, connexion à l'eau courante et électricité 240/380V, pour y installer une cuisine d'été.

ENVIRONNEMENT

- Village
- Montagnes
- Poste
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Ecole primaire
- Piste de ski

EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Garage
- Place(s) de parc visiteur(s)

INTÉRIEUR

- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Dressing
- Cave à vin
- Carnotzet
- Salle de cinéma
- Armoires encastrées
- Adoucisseur d'eau
- Accès au chauffage
- Cheminée
- Double vitrage
- Lumineux
- Construction massive traditionnelle

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Cuisinière
- Four
- Four à vapeur
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Branchements pour colonne de lavage
- Douche
- Baignoire
- Panneaux photovoltaïques
- Stores électriques
- Porte de garage électrique

SOL

- Carrelage
- Parquet

ETAT

- Très bon
- Rénové

EXPOSITION

- Est

ENSOLEILLEMENT

- Bon
- Matinal

STYLE

- Classique

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 1'980'000.-****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.





















