

## PLAN-LES-OUATES



VASTE PROPRIETE FAMILIALE AVEC CADRE  
VERDOYANT

### Prix sur demande

Place(s) de parc comprise(s) dans le prix



10

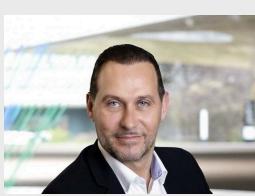


7



~350 m<sup>2</sup>

n° réf. **045732**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Boulevard Georges-Favon 18, 1204 Genève

**Brice Steiner**

+41 79 309 34 22

brice.steiner@swsir.ch

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



## SITUATION ET DESCRIPTIF

### GRANDE PROPRIETE - IDEALE FAMILLE - PRIVACITE ET BEAU JARDIN

Cette belle villa individuelle a été construite à la fin des années 90 sur une parcelle de **plus de 1'400 m<sup>2</sup>**. D'une généreuse surface habitable d'environ 350 m<sup>2</sup> pour **presque 470 m<sup>2</sup> de surface utile**, elle profite de 10 pièces et **7 chambres à coucher**. Avec des matériaux de qualité, la maison a fait l'objet de nouvelles peintures en 2025 et celle-ci retrouvera son haut standing grâce à une remise au goût du jour.

Toutes les pièces de vie et de nuit sont très spacieuses et baignées de lumière, grâce à son orientation Sud-Est-Ouest. Une des pièces du rez-de-chaussée peut faire office de chambre à coucher ou encore être dédiée à une **activité libérale**, de part son entrée indépendante et sa salle d'eau privative.

Le sous-sol, avec ses espaces de rangements, son abri et ses locaux techniques, bénéficie quant à lui d'une belle pièce **pouvant être aménagée en SPA** avec salle de douche.

Son beau jardin, joliment arboré et **sans vis-à-vis**, offre également deux terrasses ainsi que la possibilité (sous autorisation) de faire construire sa piscine et profiter pleinement de la période estivale. Enfin, la grande cour pavée est agrémentée d'un garage double et peut accueillir plusieurs véhicules.

La propriété se trouve au cœur d'un agréable quartier résidentiel calme de la commune de Plan-les-Ouates. Haut lieu des grandes manufactures horlogères de Genève et secteur économique du canton, Plan-les-Ouates dispose de toutes les commodités et infrastructures du quotidien, sans oublier un accès privilégié et rapide à l'hypercentre genevois.

## SURFACES

Surface habitable	~ 350 m <sup>2</sup>
Surface terrain	~ 1403 m <sup>2</sup>
Surface sous-sol	~ 117 m <sup>2</sup>
Surface au sol du bâtiment [m <sup>2</sup> ]	~ 175 m <sup>2</sup>
Surface utile	~ 467 m <sup>2</sup>
Volume	~ 1810 m <sup>3</sup>

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de niveaux hors-sols	2
Nombre de pièce(s)	10
Nombre de chambre(s)	7
Nombre de sanitaires	3
Nombre de wc	5
Nombre de terrasse(s)	2
Année de construction	1996
Année de rénovation	2025
Type de chauffage	Mazout
Eau chaude sanitaire	Mazout
Installation chauffage	Sol
Nombre de place(s) de parc int.	2 inclus/-e(s)
Nombre de place(s) de parc ext.	5 inclus/-e(s)
Total places de parc	7 inclus/-e(s)
Sous-sol	1

## ANNEXE(S)

- Un grand garage double
- Très nombreuses places de parkings extérieures

## DISTANCES

Gare	1500 m
Transports publics	350 m
Jardin d'enfants	450 m
Ecole primaire	500 m
Ecole secondaire	1900 m
Commerces	375 m
Aéroport	6750 m
Hôpital	1650 m
Restaurants	350 m

## DISTRIBUTION

### Rez-de-chaussée

- Un spacieux hall d'entrée avec WC visiteurs et vestiaire
- Un vaste salon avec sa cheminée
- Une grande salle à manger avec sa véranda chauffée en enfilade
- Une cuisine habitable et équipée
- Une chambre utilisée comme bureau, avec son WC privatif
- Une chambre à coupler avec salle de douche privative

### 1er niveau

- Une très grande suite parentale avec placards encastrés, un dressing, une salle d'eau complète avec baignoire et douche, lavabo double et WC séparés
- Quatre spacieuses chambres à coupler avec armoires intégrées
- Une grande salle de bains complète avec baignoire, douche et WC

### Sous-sol

- Un espace équipé pour un sauna et possibilité de créer une douche
- Un abri
- Un cellier
- Une buanderie
- Une chaufferie



## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

La villa profite notamment de deux grandes terrasses, accessibles depuis plusieurs pièces du rez. Un grand jardin, joliment arboré et sans vis-à-vis sera idéal pour profiter des beaux jours avec la possibilité de faire construire sa piscine. Enfin, une grande cour pavée abrite un garage double et bénéficie de beaucoup de places pour des parkings extérieurs.

## ENVIRONNEMENT

- Quartier de villas
- Parc
- Verdo�ant
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Crèche/garderie
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Centre sportif

## EXTÉRIEUR

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

## INTÉRIEUR

- Cuisine habitable
- WC visiteurs
- Dressing
- Véranda
- Cave
- Abri PC
- Sauna

- Armoires encastrées
- Cheminée
- Double vitrage
- Lumineux

## EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Baignoire
- Douche
- Eclairage extérieur

## SOL

- Carrelage
- Parquet

## EXPOSITION

- Sud
- Est
- Ouest

## VUE

- Belle vue
- Sans vis-à-vis

## DONNÉES FINANCIÈRES

### Prix

### Prix sur demande

### 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.



Le vaste salon avec sa belle cheminée (proposition d'aménagement 3D)



Le vaste salon avec sa belle cheminée



La spacieuse salle à manger avec sa véranda chauffée en enfilade (proposition d'aménagement 3D)



La grande cuisine équipée, à rafraîchir (proposition d'aménagement 3D)



La très grande suite parentale, avec ses placards encastrés et un dressing attenant



La salle de bains complète de la suite parentale, avec douche, baignoire et lavabo double



Une des nombreuses chambres à coucher, avec armoires intégrées



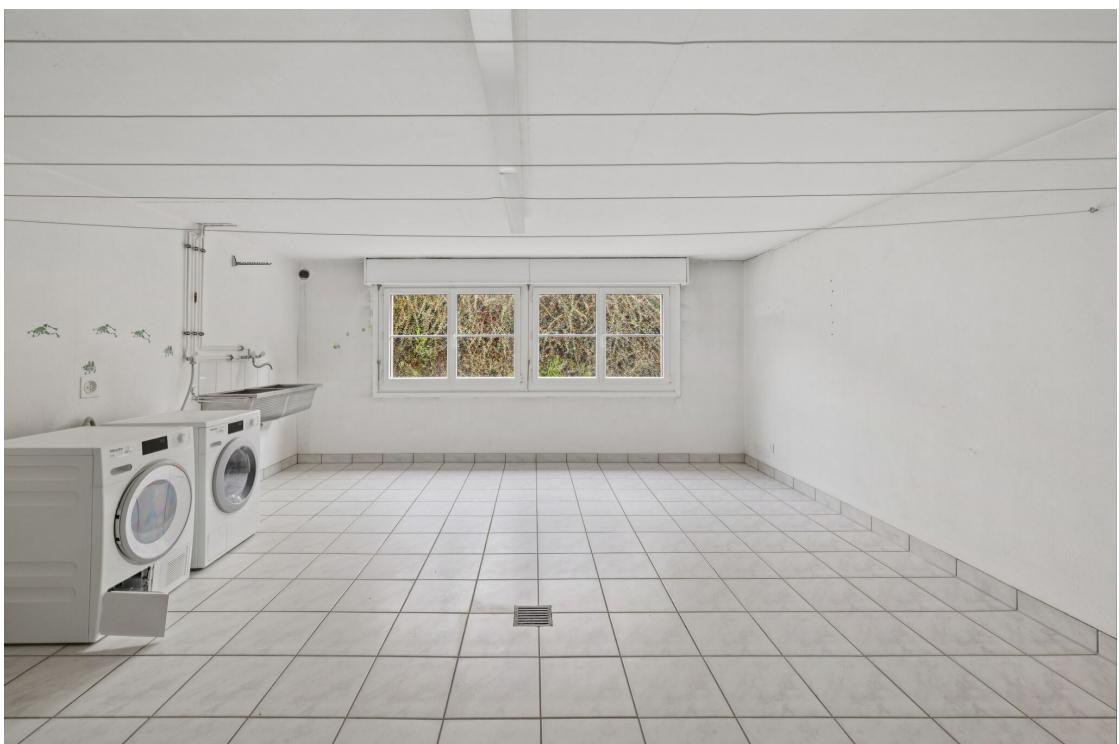
La salle de bains de l'étage



Une des pièces du rez, pouvant être une chambre ou un bureau



Une des pièces du rez au bénéfice d'un accès indépendant



La buanderie



La grande cour de la propriété, avec son garage double et de nombreuses places extérieures