

LE VAUD



Villa contemporaine avec vue sur le lac et les
Alpes

CHF 3'200'000.-



11



5



~330 m²

n° réf. **20626**



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

François Sanchez
+41 79 533 92 29
francois.sanchez@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION ET DESCRIPTIF

Jouissant d'une situation en pleine campagne, cette propriété est idéale pour y voir grandir vos enfants dans un environnement paisible et verdoyant. Essentiellement entourée de zones agricoles, vous bénéficierez d'un calme absolu. La situation dominante du terrain permet de contempler une magnifique vue sur le lac Léman et les Alpes.

De construction contemporaine, cette villa fut bâtie en 2001, entretenue avec grand soin et améliorée au fil des années par les propriétaires. Accueillante et chaleureuse, elle est distribuée sur 2 niveaux. Grâce à son orientation et aux grandes baies vitrées, vous profiterez d'une très belle luminosité.

Les pièces de vies au rez-de-chaussée sont très spacieuses et modulables selon vos envies. Ces pièces sont idéales pour y recevoir vos convives ou partager des moments en famille tout en ayant le

privilege de profiter de la vue sur le lac, sur le jardin ou encore sur la piscine et la terrasse couverte. La cuisine est entièrement équipée et ouverte sur la salle à manger. L'étage du rez-de-chaussée offre d'autres avantages non négligeables, comme un salon TV, une salle de jeux, une chambre à coucher et une salle de douche.

L'espace nuit principalement installé au 1^{er} étage propose 4 chambres à coucher dont une en suite parentale avec salle de bains et dressing. En vrai maison de famille, chaque chambre à coucher bénéficie d'un dressing. Pour une vie pratique, la buanderie a été installée à ce niveau, proposant également beaucoup de rangements. Un bureau avec dressing et une 2^{ème} salle de bains complètent ce niveau.

Erigée sur une parcelle de 1406 m², la propriété jouit

www.switzerland-sothebysrealty.ch

d'un jardin joliment aménagé aux multiples essences. La piscine et la spacieuse terrasse avec son coin barbecue sont les lieux idéaux pour vos journées et soirées d'été. Cet objet propose également un terrain supplémentaire agricole de 2625 m², en contre bas de la maison. Les propriétaires ont su faire de cet endroit, un lieu magique. En effet, vous aurez la chance de pouvoir profiter d'un potager, d'une cabane en bois avec électricité, d'un poulailler mais aussi de 2 boxes. À ce jour, deux ânes cohabitent sur ce terrain, un rêve que les propriétaires souhaitaient réaliser.

L'entrée de la propriété se fait par une cour intérieure pouvant recevoir plusieurs véhicules, agrémentée d'un couvert pour 2 véhicules. Pour les amateurs de vins, une cave à vins climatisée est à disposition.

Les amoureux de la nature, du calme et de la convivialité, pourront constater que cet objet réunit le confort d'une maison familiale et de bon standing, tout en ayant une qualité de vie par des extérieurs verdoyants.

Unique, authentique, dans un endroit idyllique, ce bien rare est fait pour vous! Une villa qui saura vous séduire dès le pas de porte franchi !

La charmante commune de Le Vaud, réputée pour son agréable cadre de vie verdoyant est localisée au nord-est du district de Nyon et avoisine les communes de Bassins, Marchissy, Burtigny et Begnins. Sa situation dominante offre une magnifique vue sur la campagne et le massif du Mont Blanc. Ce village est très apprécié par les familles car il propose toutes les commodités et les infrastructures de première nécessité.

SURFACES

Surface habitable	~ 330 m ²
Surface terrain	~ 4031 m ²
Volume	~ 1707 m ³

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	11
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de sanitaires	3
Année de construction	2001
Année de rénovation	2015
Résidence secondaire	Non autorisé

ANNEXE(S)

- un grand couvert pour 2 véhicules avec cave et charge électrique

DISTANCES

Transports publics	472 m
Restaurants	400 m

DISTRIBUTION**Rez-de-chaussée**

- un hall d'entrée spacieux
- une salle de jeux
- un grand séjour avec cheminée et accès terrasse/jardin
- une cuisine ouverte entièrement équipée avec réduit et accès terrasse/piscine
- une salle à manger avec accès terrasse/piscine
- un réduit sous l'escalier
- une salle de douche/WC
- un salon TV
- un hall avec armoires encastrées
- une chambre à coucher avec accès jardin
- un local technique chauffage/piscine
- une cave/cave à vins climatisée accessible depuis l'extérieur

1er niveau

- une suite parentale avec salle de bains/douche/wc et double vasques et 2 dressings
- 3 chambres à coucher avec chacune un dressing
- une salle de bains
- une buanderie avec armoires encastrées
- un bureau avec dressing



AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- plusieurs terrasses dont une grande couverte et dallée
- une piscine avec store électrique
- un jardin aux multiples essences
- un jardin japonais
- un poulailler
- un potager
- un cabane en bois avec électricité
- 2 boxes pour les ânes
- une cour intérieure pouvant recevoir plusieurs véhicules

ENVIRONNEMENT

- Village
- Quartier de villas
- Verdoyant
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Crèche/garderie
- Ecole primaire
- Ecole secondaire

EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Réduit
- Place(s) de parc couverte(s)
- Couvert à voiture
- Piscine

INTÉRIEUR

- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Dressing
- Cave
- Cave à vin
- Réduit
- Salle de jeux
- Armoires encastrées
- Cheminée
- Double vitrage
- Lumineux

- Traversant

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Douche
- Baignoire
- Borne voiture électrique
- Eclairage extérieur

SOL

- Carrelage
- Parquet

ETAT

- Très bon

EXPOSITION

- Sud
- Est
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

VUE

- Belle vue
- Lac
- Jardin
- Montagnes

STYLE

- Moderne

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 3'200'000.-****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.



Séjour



Piscine



Salle à manger



Cuisine ouverte



Salle à manger



Salon TV



Salle de jeux



Suite parentale



Salle de bains parentale



Dressing parental



Couloir de distribution au 1er étage



Chambre à coucher avec dressing



Chambre à coucher avec dressing



Chambre à coucher avec dressing



Bureau



Bureau



Chambre à coucher



Jardin



Vue lac et montagnes



Piscine



Terrasse



Jardin



Vue aérienne avec champ agricole





