

# LA RIPPE



Cachet et volume pour cette maison  
historique

---

**CHF 2'450'000.-**



7.5



5



~223 m<sup>2</sup>

n° réf. **045817**



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

**Victorien Gicquel**

+41 78 233 83 03

victorien.gicquel@swsir.ch



## SITUATION ET DESCRIPTIF

### **La Rippe – Maison de Village Historique de 7.5 Pièces avec Jardin, Cachet et Potentiel**

« Une propriété de charme entre histoire, volumes et sérénité »

Située au cœur du village de La Rippe, cette chaleureuse maison de village, érigée en 1853, rénovée en 1985, conjugue avec brio authenticité architecturale, confort familial et qualité de vie dans un environnement verdoyant.

Dotée d'une surface utile d'environ 270 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux, elle bénéficie d'un jardin plat piscinable, d'un beau dégagement, de 4 places de parc extérieures et de beaux volumes intérieurs. Le tout sur une parcelle indépendante, sans régime PPE, à deux pas de l'école et des transports publics.

### **Des volumes généreux et une distribution fluide**

Au rez-de-chaussée, vous serez accueilli par une grande cuisine fonctionnelle et lumineuse. Aussi, vous y trouverez un vaste salon avec cheminée et la salle à manger. La cuisine et le salon ont tous deux accès direct au jardin et à une charmante cour intérieure fleurie avec fontaine. On trouve également à ce niveau un WC visiteurs, et le local technique.

À l'étage, un hall avec armoires encastrées distribue 3 chambres spacieuses avec armoires encastrées. Pour ces 3 chambres il y a en tout 2 salles de bains, une avec douche+ baignoire, et une autre avec baignoire. Enfin un espace buanderie indépendant très pratique.

Dans les combles, on découvre un grand hall, deux chambres à coucher supplémentaires, dont une particulièrement vaste avec rangement intégré, une nouvelle salle de bains (baignoire) ainsi qu'un grand galetas pour le rangement.

### **Un jardin plein Sud, de l'espace et de la poésie**

Le terrain d'environ 850m<sup>2</sup> offre un cadre de vie bucolique, orienté plein sud, avec une partie engazonnée idéale pour une piscine, un jardin bien entretenu, et une magnifique glycine sur la façade. Quatre places de parc viennent compléter l'ensemble.

### **Aspects techniques et confort**

- Chauffage au gaz par radiateurs, avec cuve privée
- Fenêtres en bois avec vitrage double non isolant
- Toiture entretenue régulièrement, en bon état
- Trois salles de bains (avec baignoire) + une douche
- Maison non soumise à une PPE (parcelle privée, maison entière)
- Libre rapidement

### **Une propriété... avec un clin d'œil au 7e art**

En 1996, la maison a servi de lieu de tournage pour le film L'ami de mon fils, mettant en vedette Mireille Darc. Le choix de cette propriété comme décor principal témoigne de l'atmosphère unique, pleine de charme et d'histoire, qui s'en dégage. Une touche culturelle qui séduira les amateurs.

### **Environnement & localisation**

La maison bénéficie d'une localisation de choix :

- École du village à moins de 5 minutes à pied
- Arrêt de bus et transports en commun à proximité immédiate
- Village dynamique avec accès rapide à Nyon, Genève et la frontière
- Calme absolu et vue dégagée sur le jardin et la campagne

### **Un bien rare, avec âme et potentiel**

Avec ses volumes généreux, son cadre paisible, ses éléments d'époque préservés (poutres apparentes, cour intérieure, cheminées) et sa structure saine, cette maison est idéale pour une famille recherchant le charme de l'ancien allié à la proximité des commodités. Des travaux de modernisation (fenêtres, cuisine, salles de bains) permettront à ses futurs habitants de révéler pleinement son potentiel.

## SURFACES

Surface habitable	~ 223 m <sup>2</sup>
Surface terrain	~ 858 m <sup>2</sup>
Surface jardin	~ 302 m <sup>2</sup>
Surface terrasse	~ 107 m <sup>2</sup>
Surface totale	~ 273 m <sup>2</sup>
Volume	~ 1139 m <sup>3</sup>

## 2ème niveau

### Combles :

- Grand hall central desservant les pièces
- Deux chambres à coucher, dont une très grande avec armoires
- Salle de bains (baignoire) récemment rénovée
- Grand galetas pour rangements (espace brut sous toit)

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	7.5
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de sanitaires	3
Surface habitable totale	~ 273 m <sup>2</sup>
Année de construction	1853
Année de rénovation	1985
Type de chauffage	Gaz
Installation chauffage	Radiateur
Résidence secondaire	Autorisé

## DISTRIBUTION

### Rez-de-jardin

#### Rez-de-chaussée : Vie de famille et ouverture sur l'extérieur

- Spacieuse cuisine habitable, lumineuse, avec entrée principale indépendante
- Séjour chaleureux avec cheminée, ouvert sur la cour intérieure fleurie
- Salle à manger
- WC visiteurs pratique
- Chaufferie / local technique

### 1er niveau

#### Étage : Espace nuit confortable pour les familles

- Hall de distribution avec armoires encastrées
- chambre parentale avec armoires intégrées
- salle de bains rapprochée (baignoire+douche)
- Deux chambres supplémentaires spacieuses avec rangements
- Une autre salle de bains (baignoire)
- Buanderie indépendante bien pensée

## DONNÉES FINANCIÈRES

**Prix**

**CHF 2'450'000.-**

**Disponibilité**

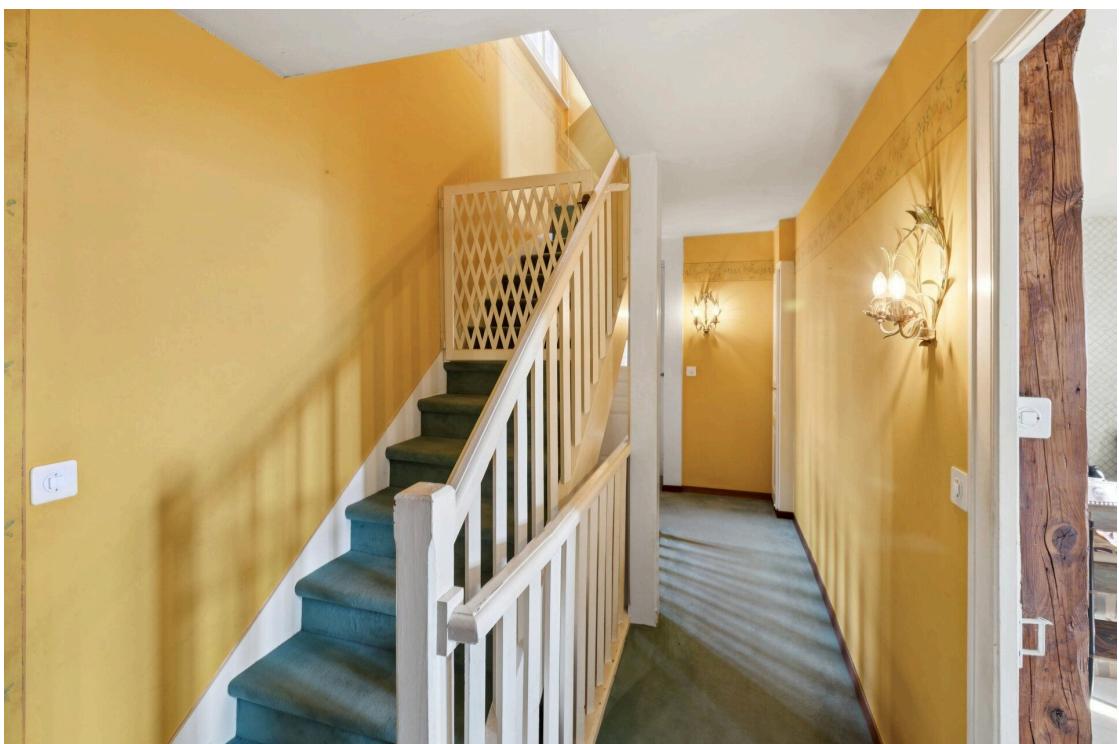
A convenir

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.







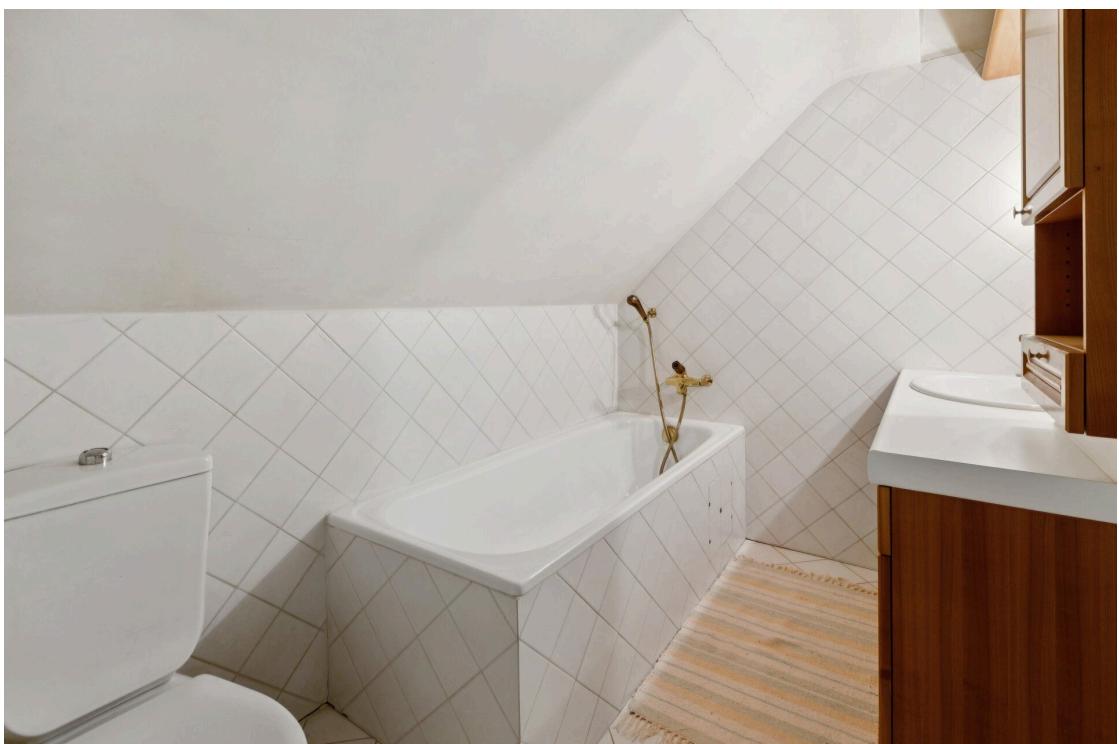








Switzerland | **Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



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