

# ANIÈRES

EXCLUSIVITÉ

OFF-MARKET

Villa vue lac et cadre champêtre

---

**CHF 3'690'000.-**

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



6



3



~175 m<sup>2</sup>

n° réf. **037532d**



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

**Charles Ducret**

+41 79 715 25 28 - Fax +41 22 888 18 17

charles.ducret@swsir.ch

## **SITUATION ET DESCRIPTIF**

Cette magnifique villa, entièrement rénovée avec soin, associe charme et matériaux de qualité. Implantée sur un terrain d'environ 845 m<sup>2</sup>, elle bénéficie d'un cadre champêtre avec une vue partielle sur le lac et les champs agricoles environnants.

La surface habitable de 175 m<sup>2</sup> (285 m<sup>2</sup> utiles) est répartie sur deux niveaux, comprenant également un vaste sous-sol aménagé.

Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée mène à un spacieux séjour agrémenté d'un sol en marbre et de finitions haut de gamme. Une belle véranda lumineuse, chauffée et climatisée, prolonge l'espace de vie. La cuisine, fermée et entièrement équipée, complète ce niveau.

À l'étage, la villa dispose d'une suite parentale avec un balcon, un bureau, une salle de bain et dressing. Une deuxième chambre bénéficie d'une salle de bain séparée. Il y aurait la possibilité de créer une troisième chambre.

Le sous-sol aménagé comprend une chambre aménagée avec sa salle de bain, un salon, ainsi qu'une salle de jeux et de sport. Une cave et une buanderie viennent compléter cet espace.

À l'extérieur, la villa bénéficie d'un garage double et dispose de places de parking supplémentaires. Le jardin dévoile une vue sur le lac et les champs adjacents, créant un cadre idéal pour profiter de la tranquillité et du coucher de soleil grâce à son exposition plein ouest.

Ne manquez pas l'occasion de découvrir cette jolie villa. Venez la visiter sans tarder et laissez-vous séduire par son charme !

## SURFACES

Surface habitable	~ 175 m <sup>2</sup>
Surface terrain	~ 845 m <sup>2</sup>
Surface sous-sol	~ 93 m <sup>2</sup>
Surface utile	~ 285 m <sup>2</sup>

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	6
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de sanitaires	3
Année de construction	2005
Année de rénovation	2022
Résidence secondaire	Non autorisé
Nombre de place(s) de parc int.	2 inclus/-e(s)
Nombre de place(s) de parc ext.	3 inclus/-e(s)
Total places de parc	5 inclus/-e(s)
Places de parc	Oui, obligatoire

## DISTANCES

Transports publics	70 m
Jardin d'enfants	2500 m
Ecole primaire	1750 m
Ecole secondaire	5400 m
Commerces	1500 m
Aéroport	10500 m
Restaurants	1750 m

## DISTRIBUTION

### Rez-de-chaussée

- Un hall d'entrée
- Des toilettes visiteurs
- Un séjour (salle à manger et salon avec cheminée)
- Une pièce détente (aujourd'hui une pièce télévision et piano)
- Une véranda
- Une cuisine séparée et entièrement rénovée

### 1er niveau

- Une master avec salle de bain, toilettes, bureau et dressing
- Une deuxième chambre
- Une salle de bain séparée avec des toilettes
- Possibilité d'aménager une troisième chambre à cet étage

### Sous-sol

- Une buanderie
- Un local technique
- Un salon télévision/bureau
- Une chambre
- Une salle d'eau avec des toilettes
- Une salle de jeux et de sport

## **SITUATION**

Située à Anières, cette maison bénéficie d'un environnement paisible et serein. Anières offre une qualité de vie exceptionnelle, idéale pour les familles et ceux recherchant un cadre de vie agréable. Les promenades dans le quartier sont empreintes d'un charme indéniable.

Les commodités ne manquent pas avec d'excellentes écoles, commerces et services à proximité. Les transports en commun sont facilement accessibles, garantissant une mobilité optimale dans toute la région. Vivre ici, c'est profiter du calme tout en étant proche de toutes les commodités nécessaires au quotidien.

## ENVIRONNEMENT

- Quartier de villas
- Verdo�ant
- Lac
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Ecole primaire

## EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Clôture
- Parking
- Garage

## INTÉRIEUR

- WC visiteurs
- Véranda
- Abri PC
- Salle de jeux
- Armoires encastrées
- Climatisation
- Moustiquaire
- Cheminée
- Double vitrage
- Lumineux
- Avec cachet

## EQUIPEMENT

- Cuisine agencée
- Cuisine équipée

- Lave-linge
- Sèche-linge
- Douche
- Baignoire
- Stores électriques
- Alarme
- Vidéophone
- Caméra
- Portail électrique
- Eclairage extérieur

## SOL

- Carrelage
- Parquet
- Marbre

## EXPOSITION

- Ouest

## ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

## VUE

- Belle vue
- Champêtre
- Lac
- Jardin

## STYLE

- Moderne

## DONNÉES FINANCIÈRES

### Prix

CHF 3'690'000.-

### 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.