

# NYON



SUPERBE VILLA MITOYENNE AVEC JARDIN ET  
TERRASSE

**CHF 2'390'000.-**

Place(s) de parc en sus



6.5



4



160 m<sup>2</sup>

n° réf. **045363**



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

**Denis Veyrenche**

+41 76 842 42 58

denis.veyrenche@swsir.ch

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



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Nyon, Villa contemporaine récente avec jardin et volumes généreux.

Implantée dans un quartier résidentiel paisible et prisé de Nyon, cette villa mitoyenne de conception contemporaine, construite en 2023, offre un cadre de vie moderne, fonctionnel et lumineux. Pensée pour répondre aux exigences d'une vie familiale confortable, elle séduit par la qualité de ses aménagements, ses espaces bien définis et sa très bonne performance énergétique.

La maison est édifiée sur une parcelle d'environ 400 m<sup>2</sup> et développe près de 225 m<sup>2</sup> de surface utile, répartis sur trois niveaux.

### DISTRIBUTION DES ESPACES :

#### Rez de chaussée:

- Hall d'entrée avec armoires murales intégrées
- Cuisine contemporaine ouverte, entièrement équipée, avec îlot central
- Espace Séjour, salle à manger spacieux et lumineux
- Grandes baies vitrées offrant un accès direct à la terrasse et au jardin privatif
- Une Chambre à coucher
- Salle de douche avec WC et lavabo, au style moderne

#### Etage:

- Dégagement central assurant une circulation fluide
- Deux chambres à coucher lumineuses et bien proportionnées
- Salle de bains familiale avec baignoire, douche, WC

et lavabo

- Suite parentale comprenant :
- chambre spacieuse
- dressing aménagé
- salle de bains privative avec douche, baignoire WC et lavabo
- Accès au grenier, idéal pour le rangement

**Sous-sol:**

- Buanderie indépendante
- Local technique
- Réduit sous l'escalier
- Cave
- Deux pièces polyvalentes:
- Un bureau / télétravail
- salle de ( jeux ,sport cinema au choix )

Les + du bien

- Construction récente (2023)
- Distribution moderne et fonctionnelle
- Espaces lumineux
- Jardin et terrasse privatis
- Nombreuses possibilités d'aménagement
- Idéal pour une famille

## SURFACES

Surface habitable	160 m <sup>2</sup>
Surface terrain	400 m <sup>2</sup>
Surface terrasse	32 m <sup>2</sup>
Surface sous-sol	60 m <sup>2</sup>
Surface utile	225 m <sup>2</sup>
Volume	729 m <sup>3</sup>

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	6.5
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de sanitaires	3
Nombre de wc	3
Année de construction	2023
Type de chauffage	Pompe à chaleur air-eau
Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur air-eau
Installation chauffage	Sol
Résidence secondaire	Autorisé
Nombre de place(s) de parc ext.	3 inclus/-e(s)
Total places de parc	3 inclus/-e(s)
Efficacité énergétique	A
Enveloppe du bâtiment	B
Places de parc	Oui, obligatoire

## DISTANCES

Transports publics	116 m
Ecole primaire	529 m
Commerces	565 m
Restaurants	274 m



## SITUATION

Vivre à Nyon, c'est profiter d'un équilibre idéal entre dynamisme urbain et douceur de vivre. Située entre Genève et Lausanne, la ville séduit par son cadre privilégié au bord du lac Léman et son environnement naturel préservé. Un habitant de Nyon apprécie la proximité des commerces, des écoles et des transports, tout en bénéficiant d'un cadre résidentiel calme et sécurisé. La vie locale est rythmée par une offre culturelle riche, des événements tout au long de l'année et de nombreuses activités sportives. Le centre historique, le château et les promenades au bord du lac participent au charme unique de la ville. Nyon offre ainsi un cadre de vie recherché, alliant confort, accessibilité et qualité de vie.

## ENVIRONNEMENT

- Quartier de villas
- Commerces
- Restaurant(s)
- Gare
- Gare routière
- Ecole maternelle
- Ecole secondaire

## EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Utilisation exclusive du jardin

## INTÉRIEUR

- Cuisine ouverte
- Cave
- Grenier
- Non meublé
- Triple vitrage
- Lumière naturelle
- Construction massive traditionnelle

## EQUIPEMENT

- Cuisine équipée

## SOL

- Carrelage
- Parquet

## ETAT

- Comme neuf

## EXPOSITION

- Ouest

## ENSOLEILLEMENT

- Bon

## STYLE

- Moderne

## STANDARD DE CONSTRUCTION

- Minergie®

## DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 2'390'000.-

Disponibilité

A convenir

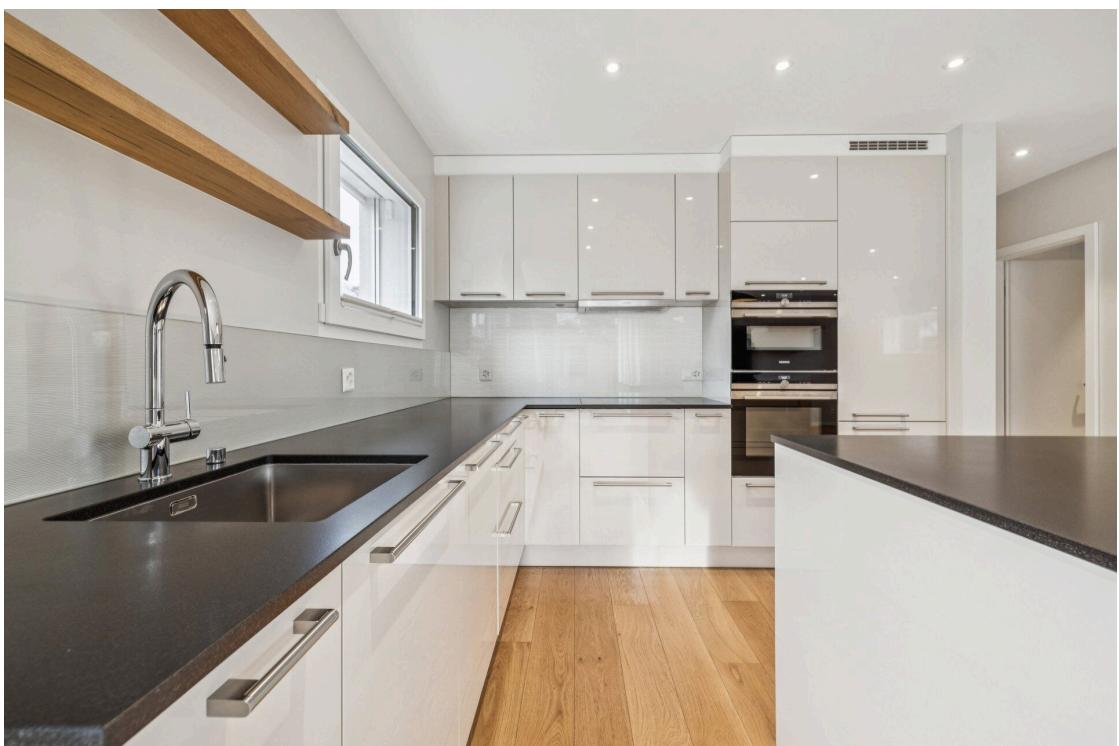
Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.



Séjour



Séjour accès terrasse



Cuisine équipée îlot



Chambre 1



Chambre parentale



Chambre 2



Salle de bain + douche étage



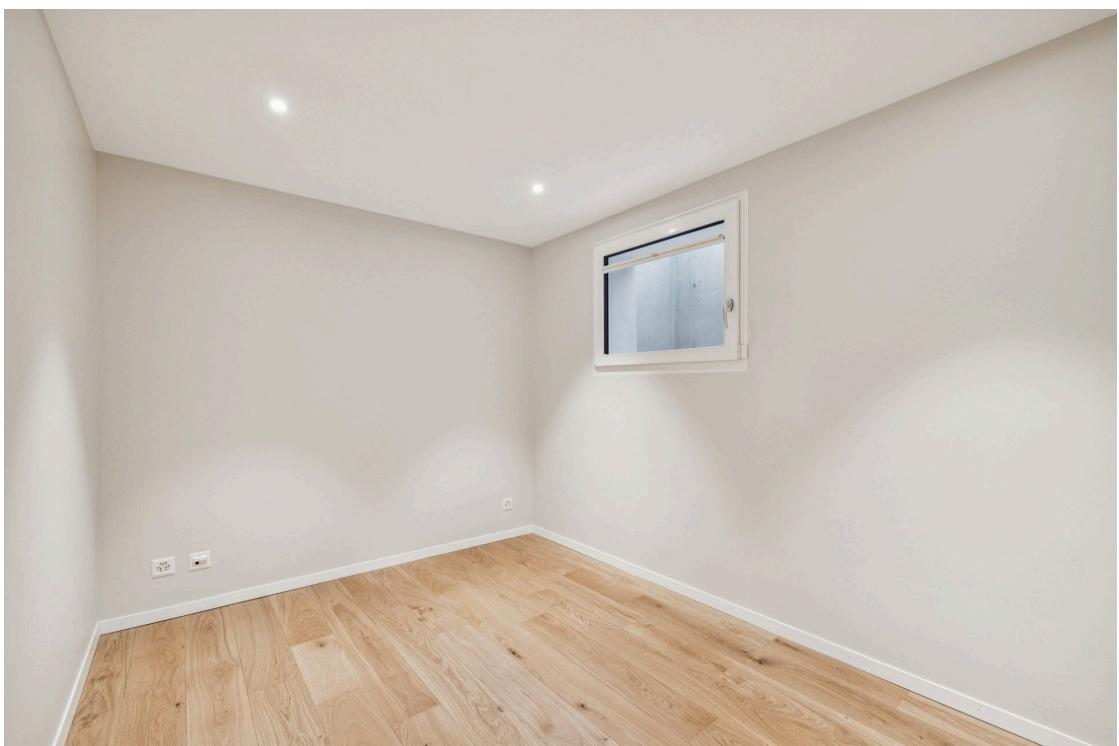
Salle de bain Rez de chaussée



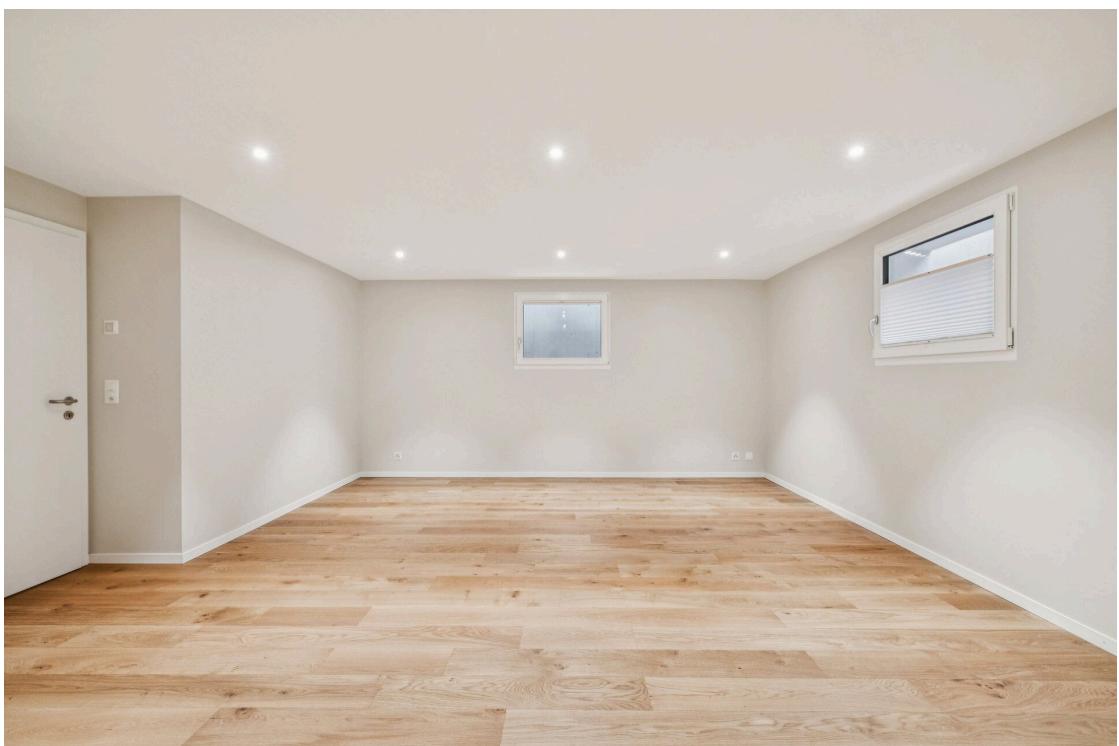
Salle de bain Parentale



Chambre 4



Bureau



Salle de jeux