

## LE VAUD



Chalet individuel, au calme avec vue lac

**CHF 1'320'000.-**

Place(s) de parc en sus



5.5



3



100 m<sup>2</sup>

n° réf. **044588**



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

**Victorien Gicquel**  
+41 78 233 83 03  
victorien.gicquel@swsir.ch



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## SITUATION ET DESCRIPTIF

En exclusivité chez Switzerland Sotheby's realty !

C'est au calme absolu et avec une splendide vue que ce chalet a été érigée sur une parcelle d'environ 1'000 m². Construit en 1967, l'habitation a été grandement rénové en 2016. Des panneaux photovoltaïques ont également été posés sur le toit.

Le terrain permettra aux futurs propriétaires de profiter pleinement des extérieurs, de l'exposition sud et son ensoleillement optimal. L'hiver, vous aurez également plus de chance d'être sous le ciel bleu pendant que les autres sont dans le brouillard.

D'une surface utile de 114m², il est encore possible d'agrandir le chalet de 50m² (COS 0,14).

Actuellement vous trouverez :

- 3 chambres
- 1 bureau
- 2 salles de bains
- cuisine ouverte et salle à manger
- séjour avec de larges baies vitrées, et accès terrasse.
- buanderie + Local technique (mazout)

A l'extérieur, de nombreuses places de parc, une spacieuse terrasse et jardin, ainsi qu'un cabanon de jardin.

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

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

**SURFACES**

Surface habitable	100 m <sup>2</sup>
Surface terrain	1005 m <sup>2</sup>
Surface balcon	11 m <sup>2</sup>
Surface terrasse	70 m <sup>2</sup>
Surface sous-sol	33 m <sup>2</sup>
Surface utile	114 m <sup>2</sup>
Volume	545 m <sup>3</sup>

**CARACTÉRISTIQUES**

Nombre de pièce(s)	5.5
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de sanitaires	2
Nombre de balcon(s)	1
Année de construction	1967
Année de rénovation	2016
Type de chauffage	Mazout
Eau chaude sanitaire	Electrique
Installation chauffage	Radiateur, Sol
Résidence secondaire	Non autorisé
Nombre de place(s) de parc ext.	6 inclus/-e(s)
Total places de parc	6 inclus/-e(s)
Places de parc	Oui, obligatoire

**DISTANCES**

Transports publics	611 m
Ecole primaire	500 m
Commerces	2802 m
Restaurants	468 m

**DISTRIBUTION****Rez inférieur**

## REZ INFÉRIEUR

Accessible par le rez coté cour

- 2 petites chambres, ou bureaux
- buanderie/disponible
- 1 salle de douche /wc
- local technique - chaufferie à mazout

**Rez-de-chaussée**

## REZ DE CHAUSSEE

- Hall d'entrée
- Cuisine ouverte sur la salle à manger - accès balcon
- Séjour spacieux et lumineux grâce aux larges baies vitrées - accès terrasse et jardin
- chambre parentale
- Chambre enfant avec petite mezzanine
- Salle de douche (italienne) / wc



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## SITUATION

Située dans la charmante commune de Le Vaud qui est réputée pour son agréable cadre de vie au calme. Le village situé au nord-est du district de Nyon a comme voisines les communes de Bassins, Marchissy, Burtigny et Begnins. Perché à flanc de coteau au pied du Jura de 620 à 1'450 mètres d'altitude, avec une magnifique vue sur le lac Léman et la chaîne des Alpes.

Le village compte un peu plus de 1'300 habitants et est agrémenté d'une école primaire, d'un bureau de poste, d'un arrêt de bus et de quelques commerces et cafés. Le réseau des transports publics vous permettra de rejoindre la gare de Nyon ou Gland.

Le zoo de la Garenne ravira les familles avec enfants, à proximité vous aurez le parc du Signal de Bougy ainsi que son golf.

## COMMUNE

### ENFANCE :

La Commune de Le Vaud propose divers services d'accueil pour les enfants, de la petite enfance à l'âge scolaire : crèche, UAPE et cantine. Ces structures permettent d'offrir un accueil de qualité adapté aux besoins des parents et des enfants, avec un cadre éducatif et sécurisant. Ecole à Le Vaud jusqu'à la 8<sup>e</sup>

## CONSTRUCTION

Détails techniques :

- Chauffage au sol dans le séjour, radiateur ailleurs
- Chauffage au mazout, 2x2000 litres
- rénovation intérieure régulièrement depuis 2016
- panneaux photovoltaïques en 2023
- double vitrage en 2015



- toiture refaite en 2015
- cheminée
- adoucisseur d'eau
- système d'alarme
- isolation périphérique intérieure

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

## ENVIRONNEMENT

- Village
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus

## EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin
- Cabanon
- Réduit
- Parking

## INTÉRIEUR

- Cheminée
- Double vitrage

## EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Douche
- Panneaux photovoltaïques

## SOL

- Carrelage

## EXPOSITION

- Sud

## ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

## VUE

- Belle vue
- Dégagée
- Imprenable
- Vue lointaine
- Lac
- Forêt
- Alpes

## DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 1'320'000.-

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.

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

































Vue depuis Le Vaud





Ecole de Le Vaud



Ecole de Le Vaud

Surface utile : 33,2  
surface hab : 19,7

















