

# LE VAUD



Freistehende Villa in Le Vaud mit Seeblick

**CHF 1'850'000.-**



5.5



4



132.5 m<sup>2</sup>

n° ref. **038469**



**Cardis SA**

Rue de Rive 26, 1260 Nyon

**Alexandros Margonis**

+41 79 734 46 29

alexandros.margonis@cardis.ch



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Entdecken Sie diese freistehende Villa mit 5,5 Zimmern, die sich im ruhigen Dorf Le Vaud in den Höhenlagen von Nyon befindet.

Diese 2018 erbaute Immobilie zeichnet sich durch ihren makellosen Zustand und ihre erstklassigen Energieleistungen (Klasse B) aus. Mit einer Wohnfläche von 132.5m<sup>2</sup> bietet die Villa 4 große Schlafzimmer und 2 Badezimmer/Duschräume mit WC. Das Untergeschoss beherbergt einen sehr großen beheizten Raum von 38m<sup>2</sup>, der sich perfekt als Hobby- oder Arbeitsraum eignet. Die offene, moderne und voll ausgestattete Küche öffnet sich zu einem gemütlichen Wohnzimmer mit Schwedenofen. Der Wohnbereich erstreckt sich über eine große, nach Südosten ausgerichtete Terrasse mit Blick auf einen schönen, flachen Garten. Profitieren Sie außerdem von einer bioklimatischen Pergola, einem großen Gartenhaus und Außenbeleuchtungen für gemütliche

Abende. Zu den Annehmlichkeiten dieser Villa gehören eine Fußbodenheizung, ein Wärmepumpensystem, Sonnenkollektoren, ein Wasserenthärter und eine Ladestation in der Garage. Das elektrische Garagentor sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit.

Weniger als 10 Minuten zu Fuß von Bushaltestellen, Schulen/Kindergärten und 5 Minuten von Geschäften und Restaurants entfernt, genießt diese Villa eine ideale Lage. Die ruhige Umgebung bietet einen atemberaubenden Blick auf den See und die Alpen, was diese Immobilie zu einer wahren Oase der Ruhe macht. Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, eine moderne Villa zu erwerben, die perfekt gepflegt ist und über alle notwendigen Annehmlichkeiten für ein komfortables und umweltbewusstes Leben verfügt.

## FLÄCHEN

Wohnfläche	132.5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1020 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Garten	652 m <sup>2</sup>
Untergeschossfläche	72.5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	217.5 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	978 m <sup>3</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2018
Heizungssystem	Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Solarheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Energieetikette	B
Gebäudehülle	B
Untergeschosse	1

## DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	537 m
Primarschule	478 m
Geschäfte	383 m
Restaurants	405 m

## AUFTEILUNG

### Erdgeschoss

- Eine Eingangshalle.
- Ein Duschbad mit WC.
- Ein Schlafzimmer von mehr als 13m<sup>2</sup>.
- Ein schöner, heller Wohn- und Essbereich von 35m<sup>2</sup> mit Zugang zur Terrasse und zum Garten.
- Eine voll ausgestattete, offene Küche.

### 1. Stock

- Zwei große Schlafzimmer.

- Ein drittes Schlafzimmer, das als Suite mit angrenzendem Ankleidezimmer eingerichtet wurde.
- Ein großes Badezimmer, Dusche und WC.

### Untergeschosse

- Ein Technikraum.
- Ein Keller von über 13m<sup>2</sup>.
- Ein sehr großer beheizter Raum von über 38m<sup>2</sup>.



## LAGE

Eingebettet in die Berge des Waadtländer Juras bietet die Gemeinde Le Vaud einen malerischen und unberührten Lebensraum, der ländlichen Charme und Ruhe vereint. Dank ihrer Höhenlage bietet sie ein atemberaubendes Panorama auf die Alpen und den Genfersee, was Le Vaud zu einer wahren Oase der Ruhe für seine Bewohner macht. Fernab vom Trubel der Großstädte besticht diese bukolische Gemeinde durch ihre authentische Atmosphäre mit Holzchalets, Wanderwegen und grünen Landschaften, so weit das Auge reicht

## AUSSENBEREICH

- Ein großer Garten auf ebenem Gelände.
- Ein schönes, geräumiges Gartenhäuschen.
- Eine große bioklimatische Pergola.

## UMGEBUNG

- Dorf
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Kinderkrippe
- Sekundarschule
- Wanderwege
- Radweg
- Arzt

## AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Hütte
- Mit Gartenhaus
- Garage

## INNENBEREICH

- Offene Küche
- Ankleideraum
- Teilweise möbliert
- Wasserenthärter
- Schwedenofen
- Dreifachverglasung
- Hell

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Glaskeramik
- Backofen

- Steamer
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Badewanne
- Dusche
- Photovoltaik-Paneele
- Elektroauto-Ladestation
- Elektrisches Garagentor
- Aussenbeleuchtung

## BODEN

- Fliesen
- Parkett

## ZUSTAND

- Neuwertig

## AUSRICHTUNG

- Süden

## BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

## AUSSICHT

- Freie Aussicht
- See
- Alpen

## VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 1'850'000.-

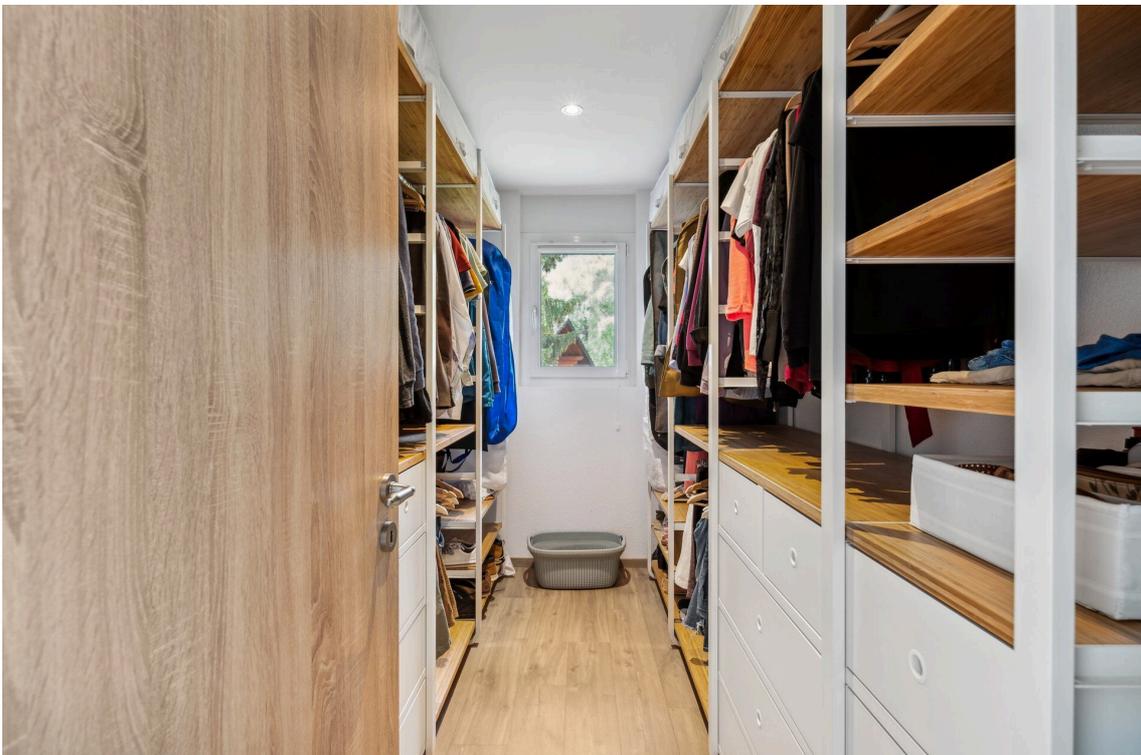
Verfügbarkeit

31.07.2025

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

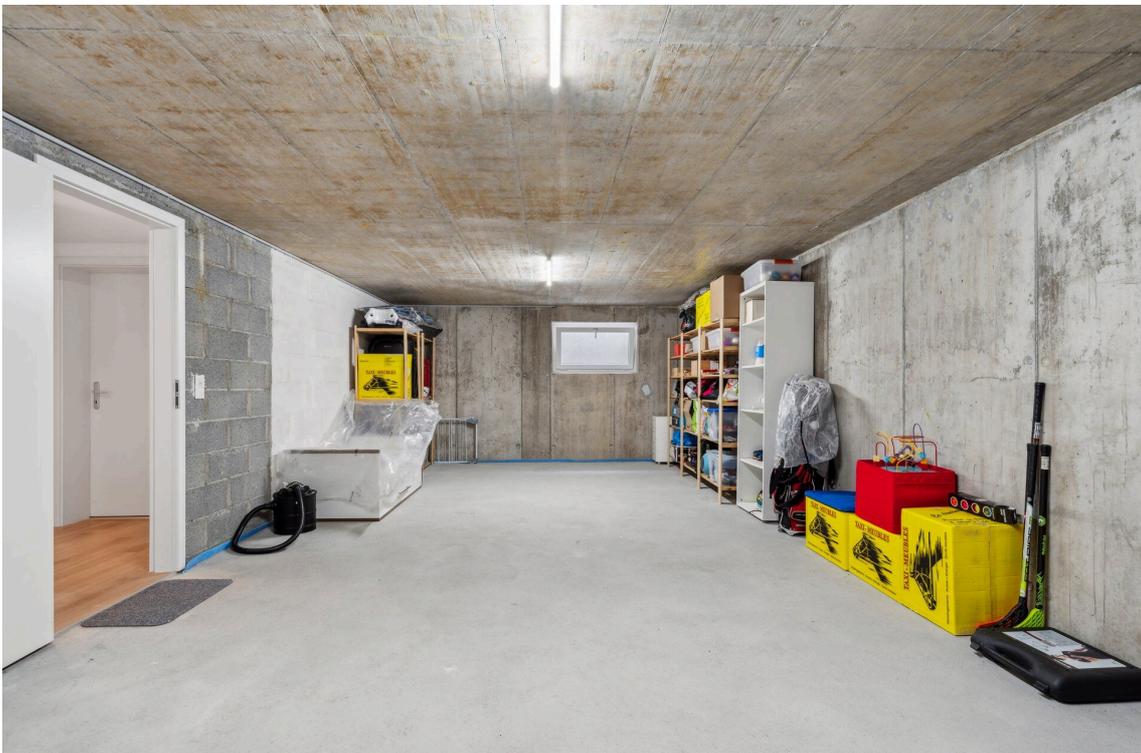












## Hat Ihnen diese Verkaufsbroschüre gefallen ?

Wenn Sie **Eigentümer einer Immobilie** sind, die Sie verkaufen möchten, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Mit der Leidenschaft für den Erfolg, die uns auszeichnet, werden wir Sie bei all Ihren Schritten begleiten!

### KOSTENLOSE SCHÄTZUNG

Kontaktieren Sie unverzüglich einen unserer 50 Experten, um eine kostenlose Schätzung Ihrer Immobilie zu erhalten.



#### MIT EINEM EXPERTEN VERKAUFEN

- ✓ Wir legen den «richtigen» Preis für den Verkauf fest, der den aktuellen Markt berücksichtigt, um den Verkauf abzuschließen.
- ✓ Sie profitieren von unseren Dienstleistungen zur Aufwertung Ihrer Immobilie, um deren Attraktivität zu optimieren.
- ✓ Sie erhalten Zugang zu der renommierten Marke Sotheby's International Realty und ihrer internationalen Kundenschaft.
- ✓ Wir kümmern uns um die Besichtigungen, die Verhandlungen mit Ihren zukünftigen Käufern sowie um finanzielle oder notarielle Angelegenheiten.

##### Jonathan Simon

Leiter Entwicklung Wiederverkauf  
+41 79 708 98 59  
jonathan.simon@cardis.ch

#### EIN SPEZIALISIERTER SERVICE FÜR AUSSERGEWÖHNLICHE IMMOBILIEN

- ✓ Ein exklusives Adressbuch.
- ✓ Zugang zum Netzwerk von Sotheby's International Realty.
- ✓ Eine solide Erfahrung im Verkauf von Prestigeobjekten.
- ✓ Eine maßgeschneiderte Marketing- und Kommunikationsstrategie.
- ✓ Spezialist für die Off-Market-Vermarktung.
- ✓ Eine kontinuierliche Betreuung.

##### Edouard Fragnière

Exceptionnal Properties Officer  
+41 76 252 22 96  
edouard.fragniere@cardis.ch

#### UNSER TEAM UNTERSUCHT UND BEWERTET IMMOBILIEN, GRUNDSTÜCKE UND DEREN AUSBAUPOTENZIAL

- ✓ Detaillierte Studie des potenziellen Projekts Ihres Grundstücks.
- ✓ Aufwertung des Grundstücks mit einem Bauprojekt.
- ✓ Parzellierung von Grundstücken.
- ✓ Verkauf von Grundstücken.
- ✓ Vorschlag für den Kauf eines Grundstücks.
- ✓ Betreuung und Begleitung während des gesamten Projekts.

##### Martin Thibaud

Leiter Promotion und Entwicklung  
+41 21 781 01 25  
martin.thibaud@cardis.ch

«Wir hatten gezögert, für den Verkauf unserer Immobilie auf eine Agentur zurückzugreifen. Wir sind schliesslich sehr glücklich und erleichtert, dass wir es getan haben. Der Verkauf verlief schnell und unkompliziert. Dies dank einer Schätzung, die völlig im Einklang mit der Realität des Immobilienmarktes stand, einer wunderschönen Broschüre und der großen Kompetenz der Person, die mit unserem Dossier betraut war. Wir schätzten ihre Professionalität, ihre Klarheit in der Kommunikation, ihre Verfügbarkeit und ihre dynamische Einstellung und sympathische Art».



Alain C.