



ATHENA  
IMMOBILIER

Villa individuelle de 6 pièces



1299 Crans-près-Céligny - REF. : 2022-115-EG

Villa individuelle de 6 pièces  
1299 CRANS-PRES-CELIGNY

CHF 3'250'000.-



## DESRIPTIF

Villa exceptionnelle située sur une vaste parcelle totalement privative, arborée de fruitiers, bordée par une rivière et une forêt. L'emplacement est champêtre, hors du temps et néanmoins proche du centre du village et de ses commodités.

La villa de 3 niveaux, de 6 pièces et de 280m<sup>2</sup> habitables est implantée sur une parcelle de 3'815 m<sup>2</sup> d'un seul tenant avec accès en sens unique préservant le côté totalement privatif. De nombreux arbres fruitiers ponctuent la partie la plus exposée du terrain.

À l'arrivée, la villa est campée pour sa partie haute, face à une piscine et une grande terrasse de 100 m<sup>2</sup> se prolongeant en surface engazonnée puis en dégagement visuel sur le Lac.



**EDYTA GRAF**

info@athenaimmo.ch  
+41 79 795 83 90

À l'arrière, du côté de la partie haute du bâtiment, se trouve proche de la forêt au milieu du parc, une dépendance ainsi que des possibilités techniques et une entrée secondaire viennent compléter l'ensemble.

La situation est exclusive, mêlant intimité et proximité, ce qui est rare et particulièrement recherché. Il s'agit d'un lieu hors-normes aux dimensions spacieuses idéal pour construire un projet de famille.

1er niveau :

Rez inférieur, accès secondaire, cuisine ouverte, coin TV, 2 chambres à coucher spacieuses, grande salle de bain avec douche et WC, rangements, pièce technique, chaudière et citerne de 10'000 litres.

2ème niveau :

Rez supérieur, entrée et grande cuisine ouverte sur le living room et le salon, grande hauteur de plafond de type cathédrale, cheminée, buanderie séparée, hall, chambre master avec salle d'eau en suite, baignoire, WC, 2ème chambre à coucher avec salle d'eau en suite, douche, WC.

3ème niveau :

Grande mezzanine de 40m<sup>2</sup> pouvant être dédiée à un espace lecture / TV / jeux ou à une chambre supplémentaire. Il s'agit d'un espace à part entière avec fenêtres.

Annexes :

Piscine rénovée en 2012.  
6 places de parc.  
Dépendance en bois.

Particularités :

Cette maison a été rénovée avec goût et avec des matériaux de qualité.  
Le toit fut changé en 2011.  
Le bruleur à mazout a également été changé.  
Le filtre de la piscine a été révisé.  
La parcelle est en zone de verdure et n'est pas constructible.  
Toute demande est soumise à autorisation.

SITUATION:

Le lieu, entre village et forêt, entre commodités et nature demeure complètement préservé, unique, et le restera pour les années à venir. En effet, aucune construction aux alentours ne sera autorisée, la zone étant protégée. Cet endroit ne pourra que séduire les amateurs d'exclusivité recherchant le calme absolu et la beauté des perspectives.

Crans (anciennement Crans-près-Céligny), est une commune suisse du canton de Vaud, située dans le district de Nyon.

Communes limitrophes : Eysins, Nyon, Céligny (GE), Arnex-sur-Nyon

NPA 1299

No OFS 5713

Population permanente 2 193 hab. (31 décembre 2018)

Densité 508 hab. /km<sup>2</sup>

Coordonnées 46° 21′ 22″ nord, 6° 12′ 22″ est

Altitude 426 m

Superficie 4,32 km<sup>2</sup>

<https://www.cransvd.ch>

## CARACTERISTIQUES

REFERENCE: 2022-115-EG

SURFACE HABITABLE: 280 m<sup>2</sup>

SURFACE TERRAIN: 4 m<sup>2</sup>

VOLUME: 1 m<sup>3</sup>

TYPE DE CONSTRUCTION: traditionnel

ANNEE DE RENOVATION: 2021

NOMBRE DE PIECES: 6

NBR. DE CHAMBRES A COUCHER: 4

NBR. DE SALLES DE BAINS: 3

PLACES DE PARC: 6

ANNEE DE CONSTRUCTION: 1974

## DISTANCES

AUTOROUTE: 1000 m

ECOLE PRIMAIRE: 500 m

JARDIN D'ENFANTS: 500 m

ECOLE SECONDAIRE: 1000 m

## COMMODITES

### VUE

Vue

Magnifique

Lac

### ORIENTATION

Sud

Est

Ouest

### EXTRA

Cheminée

Cuisine agencée

Piscine

### ENVIRONNEMENT

Zone villa

Campagne

Banlieue

Village

Vignoble

Calme

Verdure

### PROXIMITE

Ecoles

Commerces

Centre-ville

Transports publics

Bord du lac







