

Magnifique maison individuelle avec vue imprenable sur le lac Léman et les Alpes



1268 Begnins - REF.: 2022-125-NL



Place du Marché 4, 1260 Nyon info@athenaimmo.ch www.athenaimmo.ch

Magnifique maison individuelle avec vue imprenable sur le lac Léman et les Alpes

**1268 BEGNINS** 

CHF 3'200'000.-



# **DESCRIPTIF**

Un panorama vertigineux en plein coeur des vignes face à la chaîne des Alpes et au Lac Léman

Implantée à mi-chemin entre Genève et Lausanne, cette magnifique maison individuelle bénéficie d'une position dominante et d'une vue entièrement dégagée dans un cadre bucolique, à proximité de toutes les commodités. Construite en 1960, la propriété a fait l'objet d'une magnifique et totale rénovation avec de très belles prestations haut de gamme en 2021/22.

Répartie sur trois niveaux, la villa de 8 pièces et d'environ 270 m2 habitables implantée sur une parcelle de 751 m2 offre de beaux volumes et idéale pour y construire un projet de famille. Sa



**EDYTA GRAF** 

info@athenaimmo.ch +41 79 795 83 90



configuration interne permet de s'adapter à tout type d'aménagement.

Elle propose au rez-de-chaussée deux chambres, une salle de douche/WC, une cuisine neuve, un cellier, un local technique nouvellement équipé et une buanderie/cave.

Le 1er étage est constitué d'un spacieux et lumineux séjour avec poêle, d'une large terrasse avec vue imprenable sur les Alpes et le Léman, d'une cuisine neuve entièrement équipée ouverte sur le séjour, de deux autres chambres, d'une salle de douche/WC et d'un large dressing.

Deux grandes chambres à coucher et une salle de douche/WC complètent le bien au 2ème étage. Les arrivées d'eau dans l'une d'entre elles permettent de créer une salle de bains supplémentaire.

Il est possible de créer un logement indépendant au rez-de-chaussée, la maison bénéficiant de deux entrées indépendantes et de deux cuisines. Par ailleurs, de nombreux espaces de rangement ont été pensé à tous les étages.

A l'extérieur, un garage double et une cave pouvant servir d'atelier complètent ce bien.

#### Au rez-de-chaussée :

- Deux chambres
- Une salle de douche/WC
- Une cuisine neuve entièrement équipée
- Un cellier
- Une buanderie/cave
- Un local technique

## Au 1er étage :

- Un salon/séjour
- Une cuisine neuve entièrement équipée ouverte sur le séjour
- Une chambre avec placards intégrés
- Une chambre parentale avec large dressing attenant
- Une salle de douche/WC/double vasques

### Au 2ème étage :

- Une chambre à coucher avec pièce attenante pouvant accueillir une salle de bains
- Une chambre avec placards intégrés
- Une salle de douche/WC

### Une situation privilégiée

Begnins, altitude 540 m, jouit d'une situation privilégiée dans une région riche en activités culturelles et économiques. Située juste en dessus de Gland, à 2 km d'une sortie de l'autoroute et à quelques



kilomètres de Nyon et Rolle, Begnins peut se targuer d'occuper une position centrale, à mi-chemin entre les agréments du lac Léman qu'il domine et les charmes du Jura. Le canton l'a d'ailleurs promue au rang de centre local en 2013.

Petit bourg mentionné en 1145 déjà, Begnins doit en partie son attrait et son caractère à un riche patrimoine qui invite à la flânerie. Ses châteaux, édifiés dès le Moyen-Age, ont perdu au fil des restaurations leur aspect austère : ils s'inscrivent harmonieusement dans le doux paysage de La Côte. Begnins a le privilège de posséder une église du XIIe siècle.

En 1981 déjà, le village a opté pour une croissance modérée, afin de préserver ses zones vertes et une qualité de vie. C'est une commune viticole s'étendant sur une surface communale de 476 hectares, avec une population d'environ 1'928 habitants (31.12.2020), une centaine d'entreprises/indépendants et 480 emplois (santé, écoles, informatique, architecture, finances, agriculture, viticulture, galeries d'art, métiers de la construction, décoration, etc...). La structure du village est particulièrement compacte, la grande majorité des zones à bâtir étant à l'intérieur d'un cercle de 500 mètres autour du centre.

Les coteaux bien ensoleillés permettent aux vignes et aux vignerons de Begnins de produire d'excellents vins.

Begnins occupe également une position stratégique concernant l'enseignement, puisqu'environ 540 élèves étudient au Collège de l'Esplanade et dans l'extension qui vient d'être inaugurée. Begnins possède une crèche « Les Colinets » (Fondation des centres de vie enfantine à Begnins) qui compte 22 places.

La structure et le caractère du vieux bourg sont préservés. Begnins a conservé une rue commerçante, lieu de rencontres quotidiennes. Trois restaurants offrent un large éventail de spécialités du terroir et de mets gastronomiques dans un cadre attrayant. Une pharmacie, une épicerie générale, une boulangerie/tea-room, une boucherie, divers commerçants et artisans, un cabinet de médecins, un dentiste couvrent la plupart des besoins de la population.

Les nombreuses sociétés locales contribuent à l'animation et à l'ambiance d'un village où il fait bon vivre.

Tout en évoluant avec son temps, Begnins a conservé un esprit de village qui privilégie l'accueil et la convivialité : bienvenue à Begnins!

https://begnins.ch/



### Athéna Immobilier Sàrl

Place du Marché 4, 1260 Nyon info@athenaimmo.ch www.athenaimmo.ch

# CARACTERISTIQUES

REFERENCE: 2022-125-NL

SURFACE HABITABLE: 270 m<sup>2</sup>

SURFACE TERRAIN: 751 m<sup>2</sup>

NOMBRE D'ETAGES: 3

PLACES DE PARC: 2

TYPE DE CONSTRUCTION: traditionnel

SURFACE TERRASSE: 20 m<sup>2</sup>

ANNEE DE RENOVATION: 2022

NOMBRE DE PIECES: 8

NBR. DE CHAMBRES A COUCHER: 5

NBR. DE SALLES DE BAINS: 3

VOLUME: 1132 m³

GARAGE(S): 2

TYPE DE CHAUFFAGE: Pompe à chaleur

ANNEE DE CONSTRUCTION: 1960

| VUE  • Vue       | Magnifique | Montagnes      | ■ Ville            |
|------------------|------------|----------------|--------------------|
| ORIENTATION  Sud | Ouest      |                |                    |
| EXTRA  Cheminée  | Minergie   |                |                    |
| ENVIRONNEMENT    |            |                |                    |
| Zone villa       | Campagne   | Banlieue       | ■ Village          |
| ■ Vignoble       | Montagnes  | ■ Calme        | ■ Verdure          |
| PROXIMITE        |            |                |                    |
| Ecoles           | Commerces  | ■ Centre-ville | Transports publics |





























