



AGENCE IMMOBILIÈRE
DU CHÂTEAU
NYON

Genthod

Superbe propriété sur un parc de 13'000 m²

Type d'objet :

Vaste propriété à Genthod dans un parc arboré et clos de 13'000 m2

Propriété comprenant une bâtisse principale datant de 1840 mais régulièrement rénovée, avec une maison pour le personnel à rénover.

2 piscines, 1 terrain de tennis et de basket, 1 bassins, 1 parc entièrement clos avec 2 entrées.
2 garages.

Situation géographique :

Situé dans une zone résidentielle à quelques minutes de Genève, de l'aéroport sur la commune de Genthod très prisée des missions diplomatiques.

Propriété entourée de villas

A quelques encablures de l'arrêt de bus.

Commune de Genthod : www.genthod.ch

CCF : www.ccf.ch

Région de Genève : ww.geneve.ch

Quelques précisions :

Année de construction : 1840

Rénovation : régulière depuis la construction

Type chauffage : chaudière mazout avec 2 citernes de 2500 litres chacune

Nombre de chambres : 10 + studio avec entrée indépendante + maison
indépendante

Nombres salle de bains : 7

Nombre places de parc : 2 garages + nombreuses places extérieures

Etat général : partie technique régulièrement entretenue

Disponibilité : de suite ou selon entente

Quelques chiffres :

Surface habitable : + développement possible.	900 m2 + sous-sol de 322 m2 + 1 maison de 98 m2 / sol
Surface utile :	1320 m2
Surface parcelle :	13'120 m2
Prix :	<u>sur demande</u>

Agencement de la bâtisse principale : 322 m2 / sol sur 4 niveaux avec ascenseur

Rez de chaussé : 332 m2

- 1 hall d'entrée
- 3 salons en enfilade donnant sur la terrasse et le jardin
- 1 cuisine avec sortie extérieure
- 1 chambre avec possibilité de Sdb
- 1 Sdb visiteur
- 2 jardins d'hiver

1^{er} étage : 322 m2, ascenseur

- 1 immense suite parentale donnat sur 1 terrasse, avec pièce pour dressing et SdB privative
- + 1 chambre avec SdB privative
- + 3 chambres
- 2 SdB, possibilité de réunir avec une chambre

2^{ème} étage : 322 m2, ascenseur

1 grand pièce pour home cinéma ou salle de jeux

+ 4 chambres

2 SdB

1 cuisine

Sous-sol : 322 m2

2 locaux de stockage

1 local avec Sdb

1 pièce pour salle de jeux ou fitness

1 cuisine

1 studio avec SdB et entrée indépendante

1 local technique avec chaudière mazout et espace buanderie

Agencement de la maison adjacente : 98 m2 / sol

Rez de chaussé :

1 garage, ou possibilité de transformation en bureau ou logement

3 locaux

1^{er} étage :

1 séjour

2 chambres

1 cuisine

2 pièces dans les combles

Extérieur :

1 parc joliment arboré et totalement clos de plus de 13'000 m2

2 piscines + 1 terrain de tennis + 1 terrain de basket + 1 étang

2 entrées

Divers :

Propriété en zone villa, règlement de construction sur demande, avec potentiel de construction à édifier en plus du bâti et possibilité de densification sur demande auprès de la commune pour augmentation de la constructibilité.

Possibilité d'activité agricole, par ex. chevaux, ou activité professionnelle sans nuisance, hôtellerie, bureau, siège sociale, etc...

L'avis de l'agence :

- Bâtisse avec beaucoup de charme dans un environnement bucolique
- Parc de plus de 13'000 m²
- Proche centre-ville de Genève
- Environnement de standing

Les renseignements de ce dossier ne sont fournis qu'à titre indicatif et ne sont pas exhaustifs. Ils ne constituent en aucun cas un document contractuel et ne peuvent être communiqués à des tiers sans l'accord express de l'Agence Immobilière du Château qui est en charge uniquement que de la commercialisation de ce bien.

**Adresse et renseignements complémentaires uniquement
par téléphone au 079/431 25 35**

Tous nos biens n'étant pas publiés, merci de nous contacter au 079/431.25.35

Contact



Agence Immobilière du Château

KARST Philippe Fondateur – Gérant

Tél : **+41 79 431 25 35**

info@immochateau.ch

Grand-Rue 2 / Angle place du Château

1260 Nyon

www.immochateau.ch

Fondée en 1995 par Philippe Karst, l'Agence Immobilière du Château par à Nyon est une enseigne de la société Kaphie Sarl.

Depuis 1995, Philippe s'est consacré uniquement au courtage immobilier dans la région de l'Arc Lémanique afin de bénéficier d'une connaissance approfondie du marché local et de ses spécificités et surtout pour maîtriser toutes les étapes d'une vente immobilière: estimation, commercialisation, aspect législatif et financier de l'acquisition d'un bien immobilier, conseils en rénovation et construction et bien plus encore.

Passionné d'immobilier et de contact humain, il ne considère pas le service et l'éthique comme de simples mots pour meubler un site internet mais comme une manière de vivre.

Manager d'une équipe de Rugby il applique les valeurs universelles de ce sport dans sa pratique professionnelle: l'intégrité, la passion, la solidarité, la discipline et le respect.

Depuis 1995 la satisfaction de nos clients constitue notre meilleure publicité.

Nous sommes des artisans de l'immobilier, pratiquant uniquement un service sur mesure car chaque transaction est UN CAS UNIQUE.

Chez nous vous n'êtes pas un leads, un prospect, etc ...mais :

- *SI VOUS ÊTES ACHETEUR : une famille qui recherche un lieu unique à votre image ou vous et votre famille pourra créer des souvenirs heureux.*
- *SI VOUS ÊTES VENDEUR : une famille qui se sépare d'un lieu rempli de souvenirs et qui écrit une nouvelle page de son histoire familiale.*

Dans les deux cas vous devez avoir un service personnalisé, sur mesure, et non issus de l'AI ou autre CRM, mais un service humain et sur mesure afin que la vente ou l'acquisition de votre bien soit le plus beau moment de cette nouvelle page de votre vie que vous êtes en train d'écrire.

« En affaires, mentir n'est jamais nécessaire, rarement utile et toujours dangereux »

Auguste Detoef