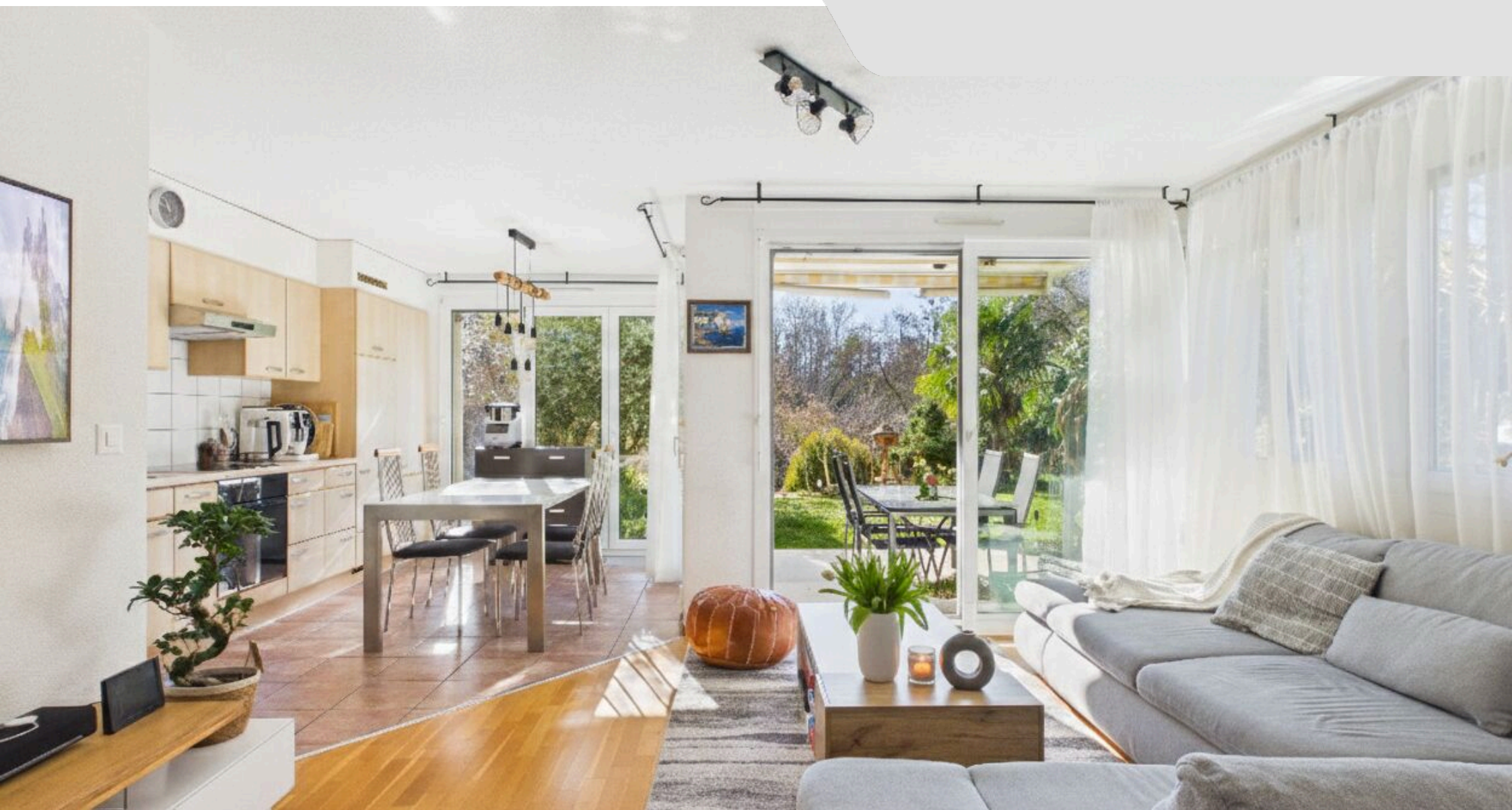






Descriptif

NewHome Services SA a le plaisir de vous présenter ce charmant appartement de plain-pied de, situé **au calme absolu**, en lisière de forêt.

À proximité des commerces, des écoles et des transports publics, ce 3.5 pièces + **sous-sol aménagé** offre un cadre de vie rare, alliant fonctionnalité et confort.

La partie principale de **70 m² de surface habitable** comporte deux chambres, une salle de bain, un WC visiteurs et un espace de vie lumineux avec accès direct à l'extérieur.

Un sous-sol, 30 m² entièrement aménagé vient compléter l'ensemble, avec une salle de bain rénovée en 2021. Idéal pour un **espace polyvalent** pouvant servir de chambre supplémentaire, bureau ou salle de loisirs.

Le véritable atout du bien : **un jardin privatif d'environ 600 m² avec 30 m² de terrasse**, magnifiquement arboré d'essences variées, agrémenté d'un potager et **entièrement clôturé. Aucun vis-à-vis.** Idéal pour une famille avec enfants ou des propriétaires d'animaux.



A noter qu'une place de jeu est à disposition pour la PPE, laquelle, est rigoureusement gérée, disposant d'un **excellent fonds** de rénovation (CHF 350'000.-).

L'immeuble quand à lui, bénéficie de **panneaux solaires photovoltaïques** ainsi que du remplacement du chauffe-eau par un modèle thermodynamique, permettant une **optimisation des charges (CHF 350.- / mois)**. Les façades ont été récemment nettoyées.

Une cave et place de parc extérieure inclus dans le prix complète cet objet rare sur le marché.

Transports & accessibilité :

- Gare CFF de Nyon (~6 min en bus)
- Genève : 20 à 30 min (Bus et train)
- Bus TL 804 (~150 m)

En voiture :

- Accès autoroutier A1 Nyon : ~2 min
- Genève : ~25 à 35 min

Contactez-nous dès à présent pour organiser une visite :

Raphaël Coppola

078 851 51 81



Appartement de plain-pied

TINES, 1260 NYON

DISPOSITION

Pièces _____ 4.5

Chambres _____ 2

Situé au _____ Rez-de-chaussée

SURFACES

Surface utile _____ 100 m²

ÉQUIPEMENTS

Types de chauffage _____ Gaz, Solaire

Installation chauffage _____ Sol

Eau chaude sanitaire _____ Gaz, Solaire

Place de parc ext. _____ 1 (inclus/-e(s))

CONSTRUCTION

Disponibilité _____ A convenir

Année de construction _____ 2006

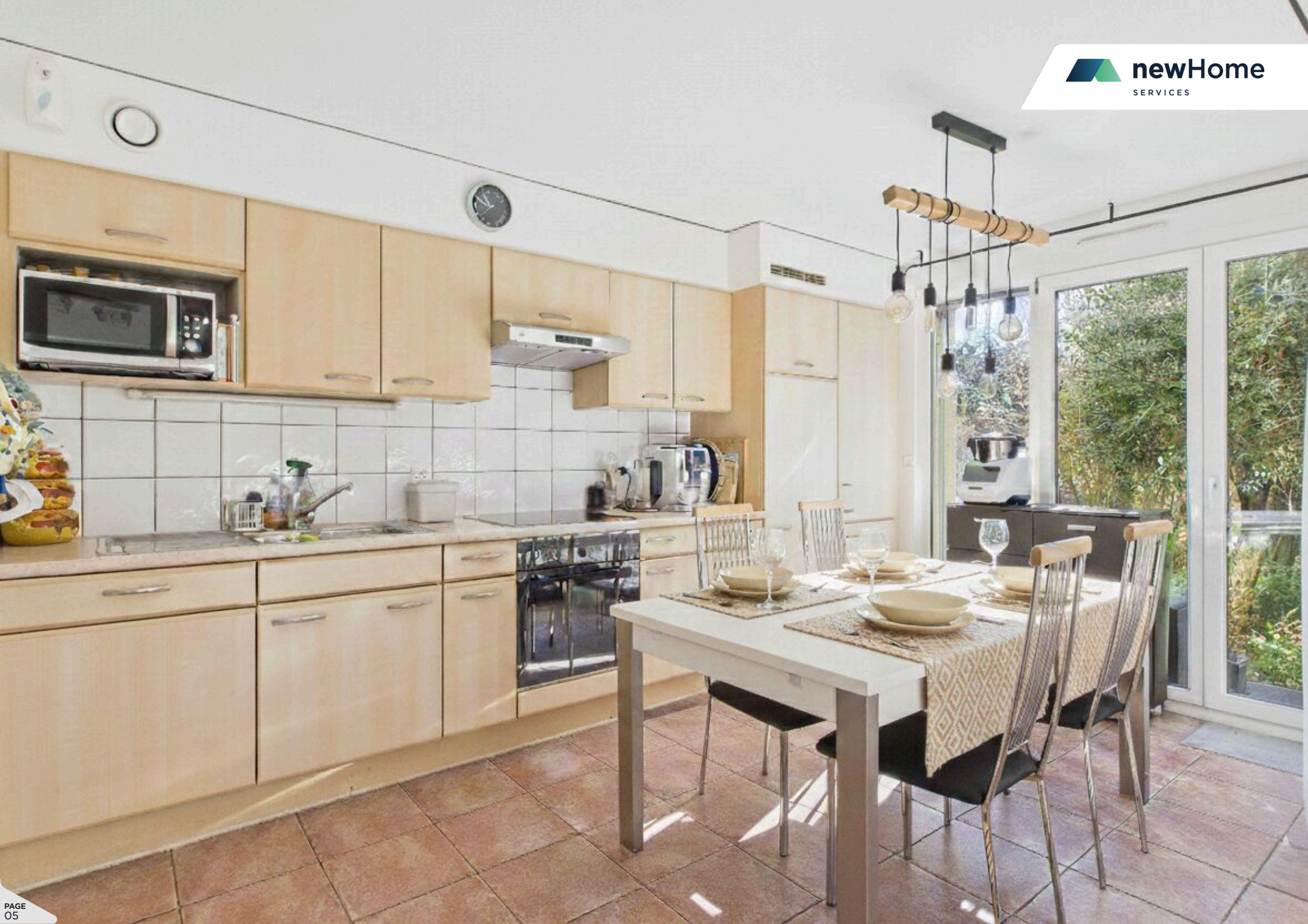
Dernières rénovations _____ 2025

État du bien _____ Très bon

Prix de l'objet _____ **CHF 1'090'000.-**

Charges PPE _____ **CHF 350.-/mois**



























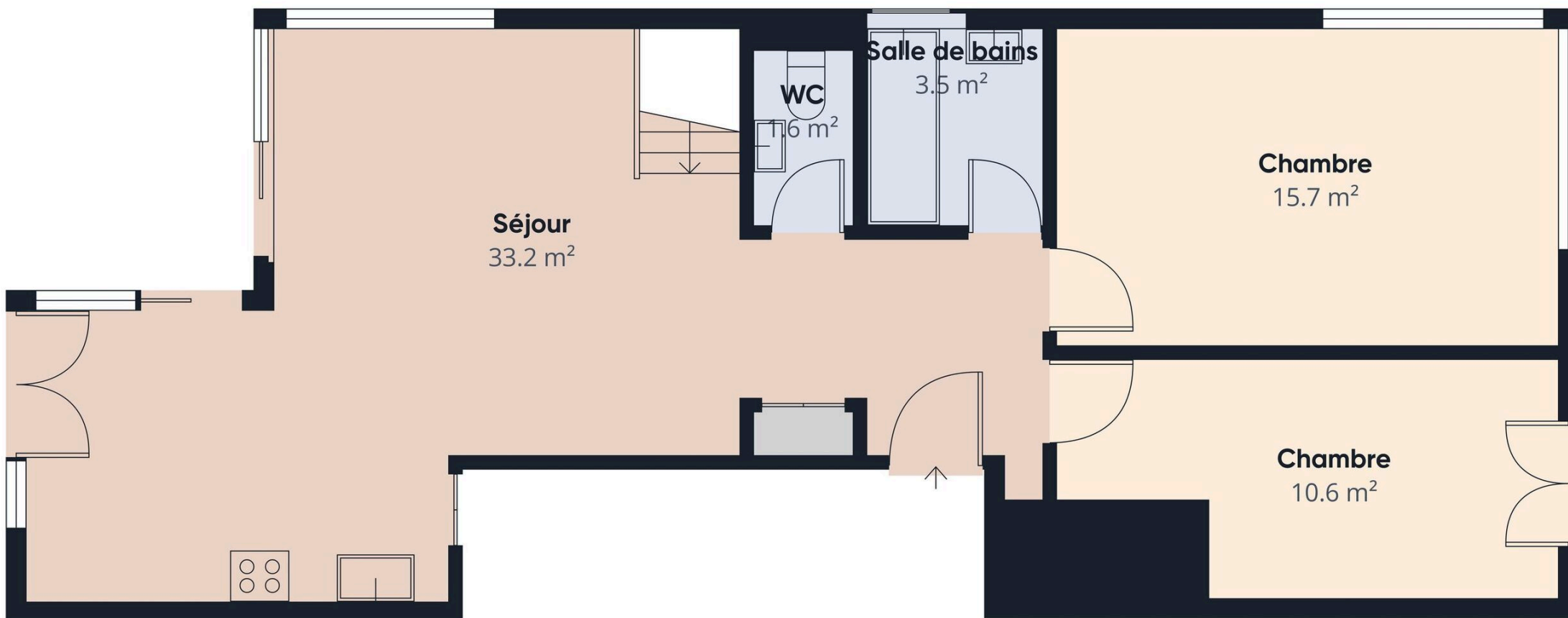
Situation

ECOLE PRIMAIRE

 553 m  13 min.  13 min.  4 min.

COMMERCES

 421 m  10 min.  10 min.  2 min.



Salle polyvalente
26 m²

Salle de bains
2.7 m²





Commune de Nyon

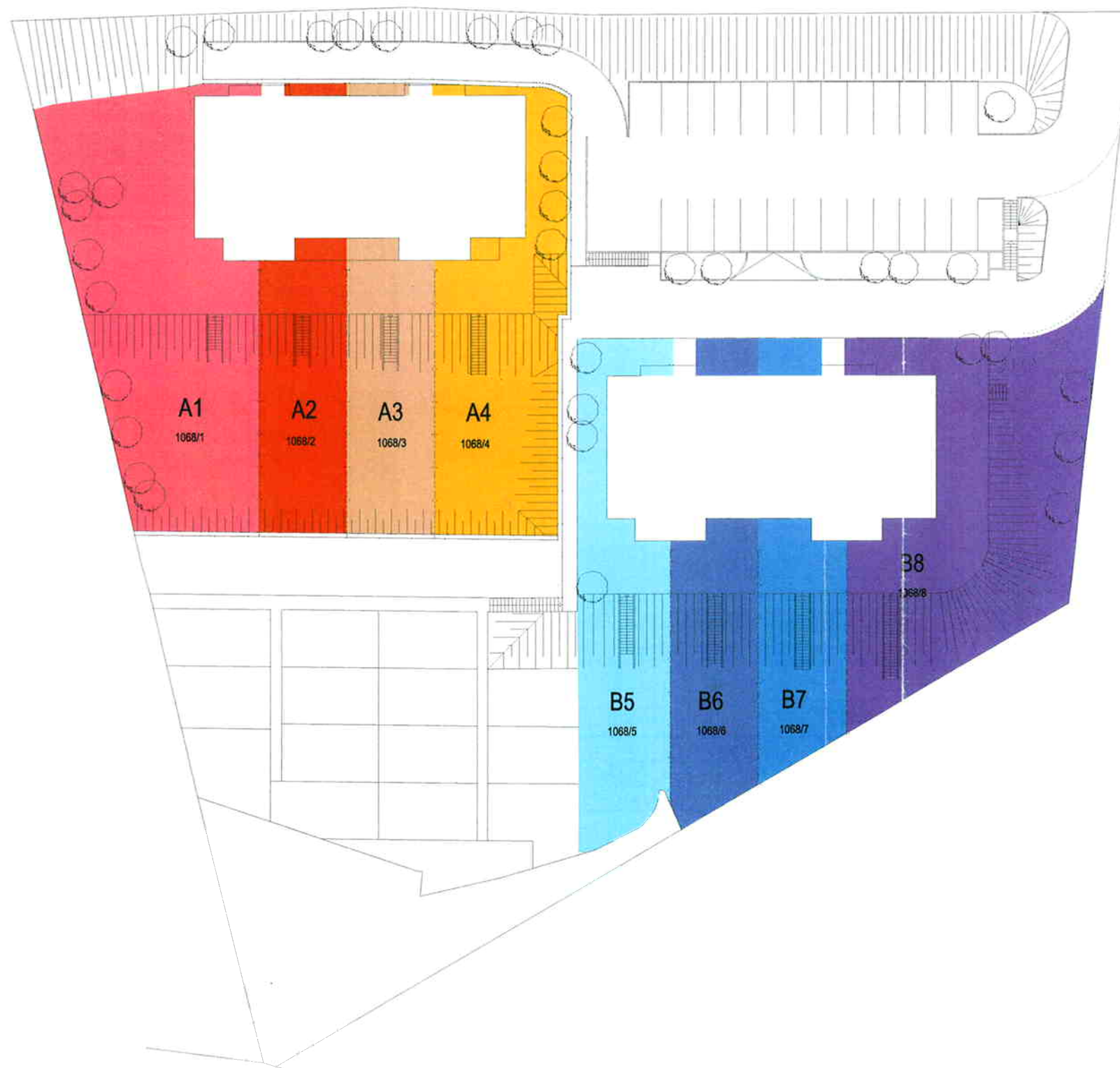
PPE Les Résidences du Boiron

Parcelle n° 1068

PLAN DE SERVITUDE

USAGE DE JARDINS

Handwritten signature



Dossier technique : NY-04-201

Echelle 1 : 500

Nyon, le 13 avril 2004

Bureau d'études O. PEITREQUIN SA

Ingénieur EPFL/SIA 1260 Nyon

TABLEAU DES SURFACES DES USAGES DE JARDINS

Numéro du lot	Surfaces approximatives en m2
A1	environ 610
A2	environ 230
A3	environ 230
A4	environ 390
B5	environ 320
B6	environ 240
B7	environ 200
B8	environ 580



Notre équipe se tient volontiers à votre disposition pour répondre à vos questions, vous fournir des renseignements ou pour agender une visite.



COPPOLA Raphaël
078 851 51 81

* Les informations, images et plans sont donnés à titre indicatif et ne constituent pas un document contractuel. Les photographies retravaillées ont pour but de suggérer un aménagement différent. Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à un tiers sans autorisation.

NewHome Services SA
Avenue Perdtemps 23
1260 Nyon



022 362 96 10
vente@newhomeservices.ch