



VILLA CONTIGUË CRASSIER





Descriptif

Située dans un quartier résidentiel paisible de la commune de Crassier, à proximité de Nyon, cette maison contiguë de **5.5 pièces** offre un cadre de vie idéal pour une famille à la recherche de confort, d'espace et de fonctionnalité.

La commune est desservie par les Transport Publics de Nyon (TPN) qui vous relie soit à Coppet soit à Nyon. Quelques restaurants et commerces assurent une ambiance chaleureuse et conviviale d'un petit village.

Construite en 2005, la maison propose une surface utile d'environ 186 m², répartie sur trois niveaux et un sous-sol:

- **Rez-de-chaussée** : Une belle pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte entièrement équipée, aménagée avec îlot central, donnant sur une terrasse et un jardin clôturé orientés sud-ouest, un vestiaire ainsi qu'un WC visiteurs
- **Étage** : Trois chambres à coucher ainsi qu'une grande salle de bains.
- **Dernier étage** : Une spacieuse suite parentale avec salle de bain attenante, offrant intimité et confort ainsi qu'un dressing et vides greniers
- **Sous-sol** : Une grande pièce polyvalente chauffée, une salle de douche, un réduit ainsi que le local technique avec espace buanderie



La maison bénéficie également de **trois places de parc extérieures**, situées directement devant l'entrée de cette dernière.

Bien entretenue, cette propriété combine volumes généreux, distribution fonctionnelle et espaces extérieurs agréables pour répondre aux attentes d'une vie de famille équilibrée.

Disponibilité : Juillet/Août.



Villa contiguë

HAUTEURS DE NYON, 1263 CRASSIER

DISPOSITION

Pièces _____ 5.5

Chambres _____ 4

Nombre d'étage(s) total _____ 3

SURFACES

Surface habitable _____ 135 m²

Surface utile _____ 186 m²

Surface jardin _____ 98 m²

ÉQUIPEMENTS

Places de parc ext. _____ 3

CONSTRUCTION

Disponibilité _____ Été 2025

Année de construction _____ 2005

Dernières rénovations _____ 2012

État du bien _____ Bon

Prix de l'objet _____ **CHF 1'690'000.-**

Place(s) de parc _____ **Oui, obligatoire**









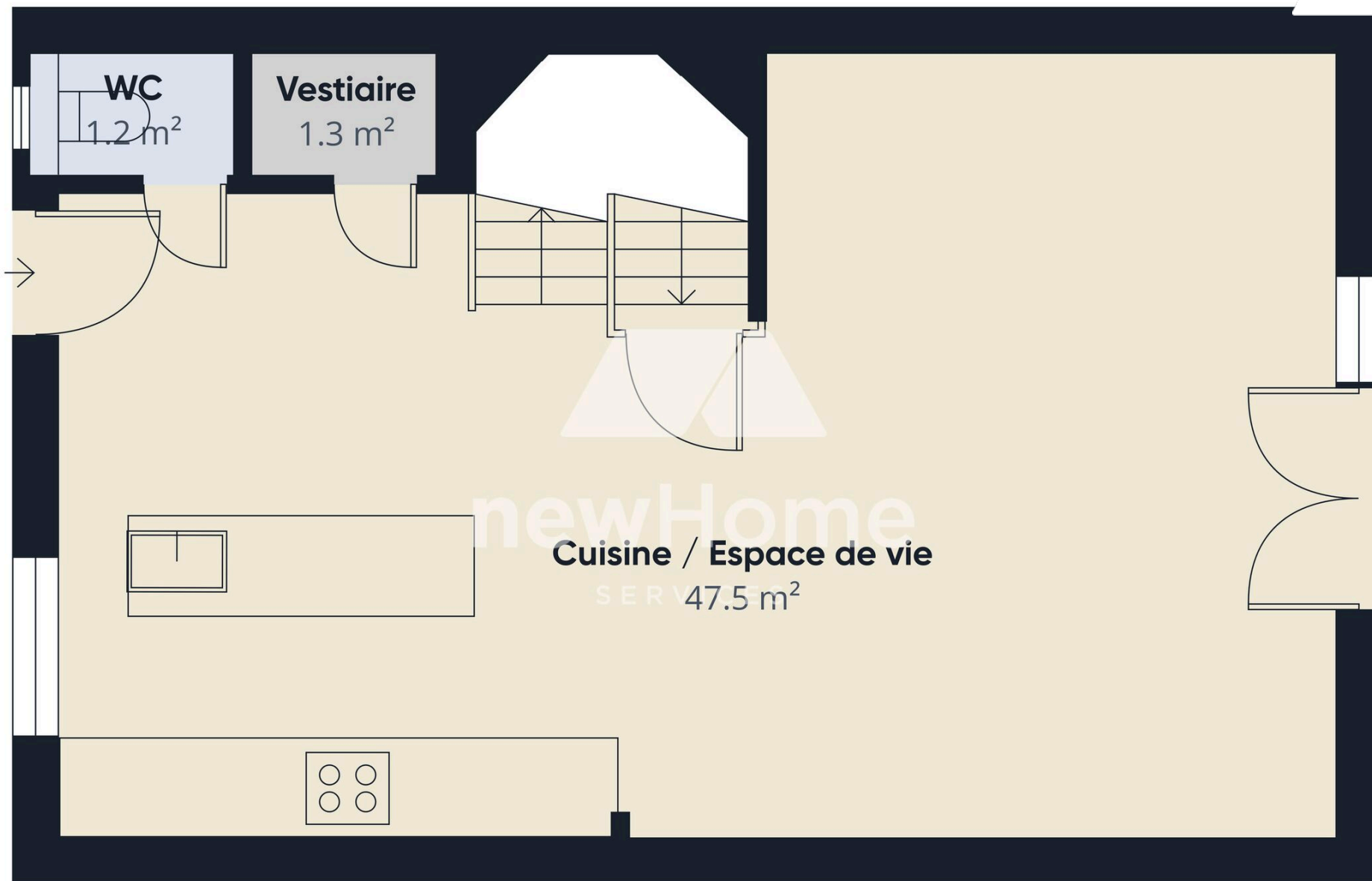












Surface totale approximative⁽¹⁾
50 m²

(1) Hors balcons et terrasses

Bien que tout ait été fait pour garantir l'exactitude, toutes les mesures sont approximatives et ne sont pas à l'échelle. Ce plan d'étage n'a qu'un but illustratif.

Les calculs ont été effectués selon le standard RICS IPMS 3C. Veuillez noter que les calculs ont été ajustés par un tiers et pourraient donc ne pas être conformes au standard RICS IPMS 3C.

GIRAFFE360

Rez-de-chaussée

Chambre
17.4 m²

Palier
3.1 m²

Chambre
11.6 m²

Salle de bains
4.9 m²

Chambre
12.3 m²

Surface totale approximative⁽¹⁾
49.3 m²

(1) Hors balcons et terrasses

Bien que tout ait été fait pour garantir l'exactitude, toutes les mesures sont approximatives et ne sont pas à l'échelle. Ce plan d'étage n'a qu'un but illustratif.

Les calculs ont été effectués selon le standard RICS IPMS 3C. Veuillez noter que les calculs ont été ajustés par un tiers et pourraient donc ne pas être conformes au standard RICS IPMS 3C.

GIRAFFE360

Dressing
5.9 m²

**Salle de
bains**

3.7 m²

newHome

SE **Chambre parentale
chauffée**
23 m²

Surface totale approximative⁽¹⁾

32.6 m²

Hauteur libre réduite

7.7 m²

(1) Hors balcons et terrasses

Hauteur libre réduite

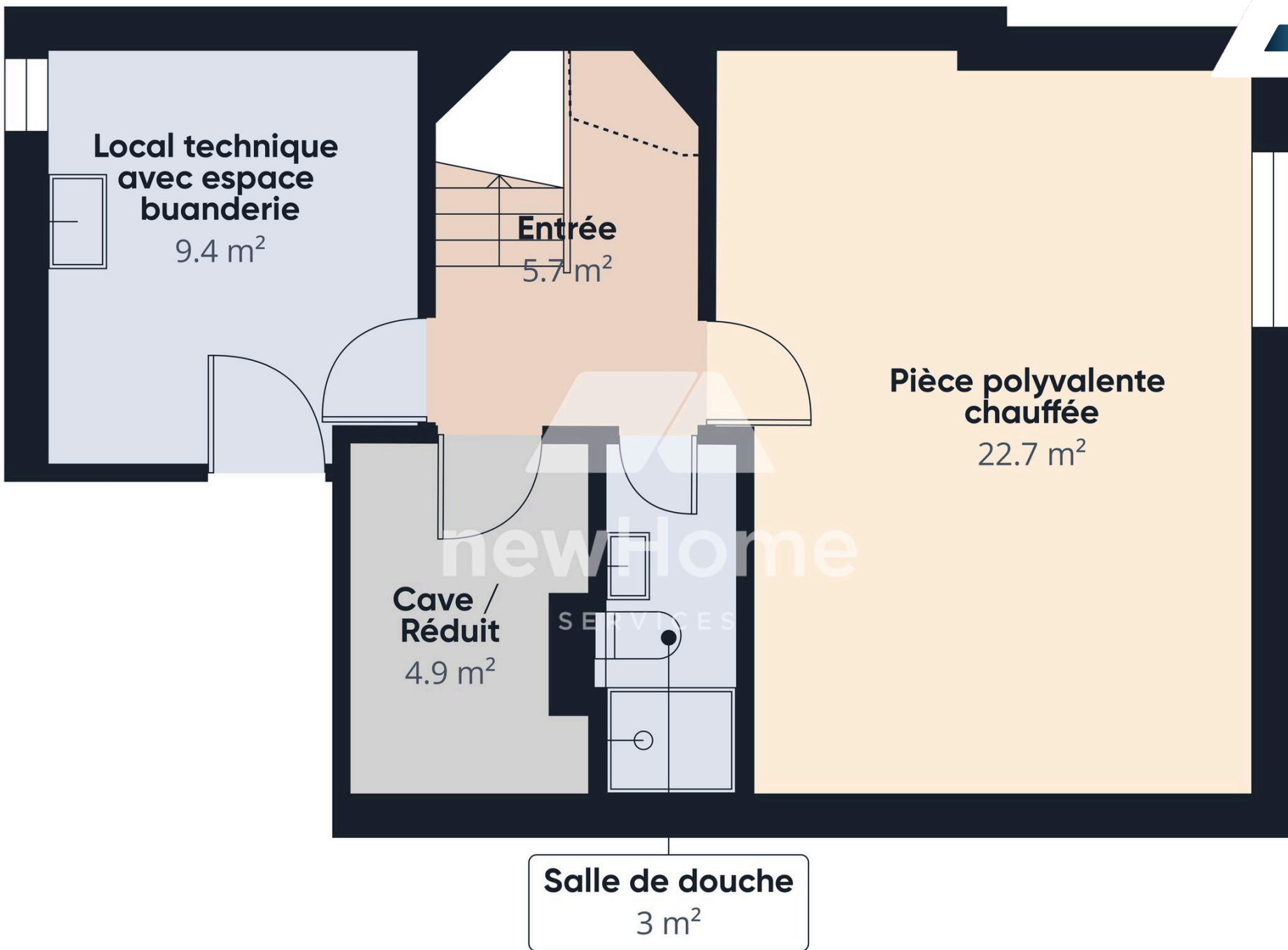
..... Inférieure 1.5 m

Bien que tout ait été fait pour garantir l'exactitude, toutes les mesures sont approximatives et ne sont pas à l'échelle. Ce plan d'étage n'a qu'un but illustratif.

Les calculs ont été effectués selon le standard RICS IPMS 3C. Veuillez noter que les calculs ont été ajustés par un tiers et pourraient donc ne pas être conformes au standard RICS IPMS 3C.

GIRAFFE360

Combles aménagés



Surface totale approximative⁽¹⁾

45.7 m²

Hauteur libre réduite

0.6 m²

(1) Hors balcons et terrasses

Hauteur libre réduite

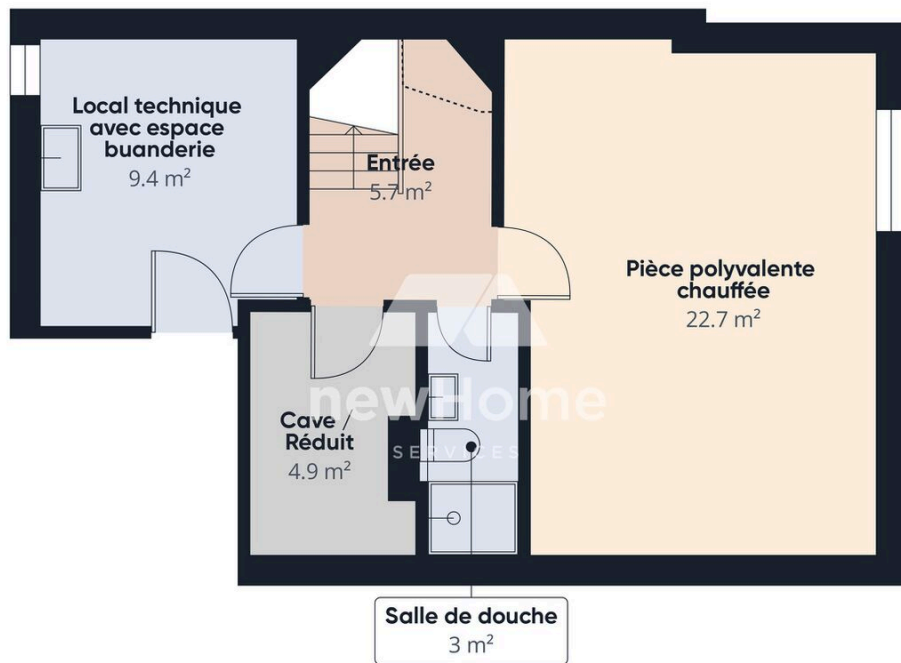
..... Inférieure 1.5 m

Bien que tout ait été fait pour garantir l'exactitude, toutes les mesures sont approximatives et ne sont pas à l'échelle. Ce plan d'étage n'a qu'un but illustratif.

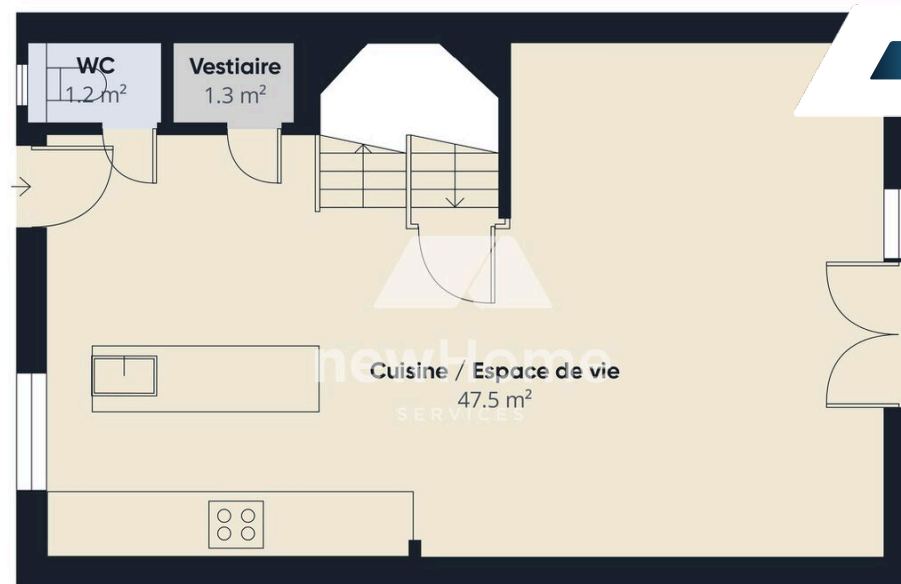
Les calculs ont été effectués selon le standard RICS IPMS 3C. Veuillez noter que les calculs ont été ajustés par un tiers et pourraient donc ne pas être conformes au standard RICS IPMS 3C.

GIRAFFE360

Sous-sol



Sous-sol



Rez-de-chaussée

Surface totale approximative⁽¹⁾

177.6 m²

Hauteur libre réduite

8.3 m²

(1) Hors balcons et terrasses

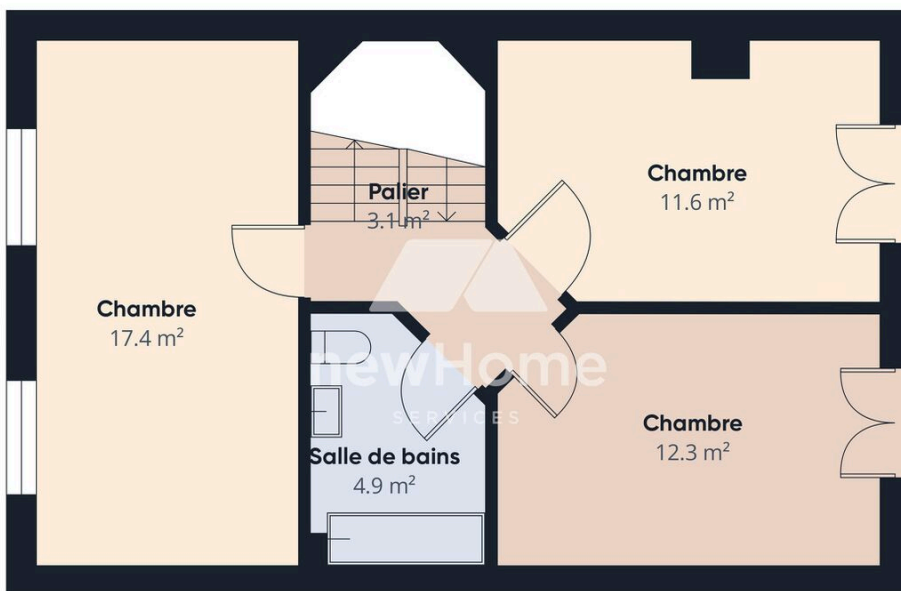
Hauteur libre réduite

..... Inférieure 1.5 m

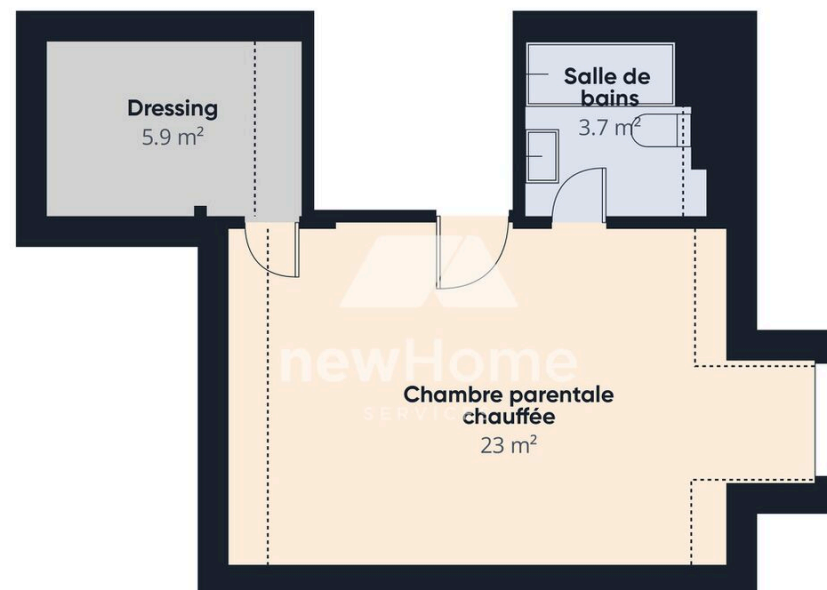
Bien que tout ait été fait pour garantir l'exactitude, toutes les mesures sont approximatives et ne sont pas à l'échelle. Ce plan d'étage n'a qu'un but illustratif.

Les calculs ont été effectués selon le standard RICS IPMS 3C. Veuillez noter que les calculs ont été ajustés par un tiers et pourraient donc ne pas être conformes au standard RICS IPMS 3C.

GIRAFFE360



1er étage



Combles aménagés



Situation

AUTOROUTE

 4.14 km  1h04  25 min.  12 min.

ECOLE PRIMAIRE

 1.11 km  21 min.  20 min.  3 min.

COMMERCES

 3.97 km  1h03  18 min.  7 min.

RESTAURANTS

 167 m  4 min.  4 min.  1 min.

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



DALI Sarah Nadia
Courtière
+41 79 799 47 55

* 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