



home+
l'immobilier

Luins - Maison individuelle en bordure de zone agricole

Chemin d'Arzillier 22



Prix : 1,850,000.00 CHF

Descriptif & prix

26ID1407 - **Chemin d'Arzillier 22, Luins, Suisse - 1,850,000.00 CHF**

Située dans un quartier résidentiel calme et recherché, cette élégante villa individuelle d'une surface brute de 220 m² séduit par la qualité de son environnement et sa situation privilégiée, à seulement quelques minutes de Rolle et de Nyon.

Édifiée sur une parcelle de 385 m², la propriété bénéficie d'un jardin soigneusement aménagé, pensé pour profiter pleinement des beaux jours tout en limitant les contraintes d'entretien. Un couvert pouvant accueillir deux véhicules ainsi que des places de stationnement complémentaires viennent parfaire le confort de cette villa.

Parfaitement entretenue, la maison offre un cadre de vie harmonieux où confort, luminosité et fonctionnalité se conjuguent avec élégance. Les espaces ont été conçus pour répondre aux attentes d'une famille en quête d'un lieu de vie accueillant, favorisant aussi bien les moments de convivialité que le bien-être au quotidien.

Son orientation procure un excellent ensoleillement tout au long de la journée et met en valeur une agréable vue dégagée sur les Alpes depuis le 1er étage, renforçant encore le caractère privilégié de cette propriété.

Réunissant les qualités les plus recherchées d'une maison familiale, cette villa constitue une opportunité rare pour les acquéreurs souhaitant s'installer dans un environnement résidentiel de premier choix, tout en bénéficiant de la proximité des écoles, des commerces et des principaux axes de communication.

Chambres



4

Salles d'eau



4

Garage



2 places sous-couvert

Surface



160 m²

Année de construction



2004

Surface du terrain



385m²

État du bien



Bon

Orientation



Ouest

Chauffage



Mazout

Taux fiscal



58.5%

Jardin m²



155

Balcon m²



5 m²

Environnement



Calme, nature

Volumes m³



749

Zone



Zone d'habitation de très faible densité

Commerces



Epicerie à Luins/
Magasins à Gland

Écoles



Luins, Gilly, Rolle

Transports



Bus à 5 min.

Accès



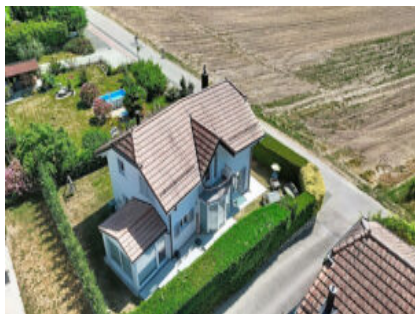
Autoroute à 7 min.

Points forts



Environnement calme, proche de la nature

Descriptif des espaces & photos



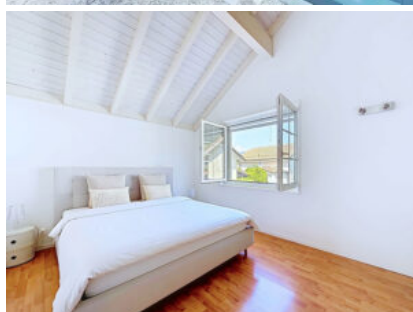
Rez-de-chaussée

- + Hall d'entrée
- + Séjour avec accès terrasse
- + Cuisine
- + Jardin d'hiver
- + WC visiteurs
- + Réduit



Etage

- + 2 chambres à coucher
- + 1 master-room avec dressing et salle-de-bains
- + Salle-de-bains
- + Espace ouvert avec balcon



Sous-sol

- + Une grande pièce polyvalente
- + Salle-de-Douche
- + Cave
- + Local technique et buanderie



Annexes et extérieur

- + Jardin
- + 2 places de parc couvertes



Scannez-moi pour voir le bien

Situation

Luins

Idéalement située entre Genève et Lausanne, la commune de Luins offre un cadre de vie privilégié au cœur du vignoble de La Côte, classé au patrimoine suisse. Ce charmant village d'un peu plus de 700 habitants a su préserver son authenticité, son atmosphère paisible et son caractère résidentiel, tout en bénéficiant d'une magnifique vue sur le lac Léman et les Alpes.

Appréciée pour sa qualité de vie, Luins allie le calme de la campagne à la proximité des centres urbains. Rolle, Gland, Nyon ainsi que les principaux axes autoroutiers sont accessibles en quelques minutes, permettant de rejoindre Genève, Lausanne ou l'aéroport international de Genève en une trentaine de minutes.

La commune dispose d'une école primaire, les élèves poursuivant ensuite leur scolarité au sein de l'établissement scolaire de Rolle. Les commerces, les infrastructures sportives, les services et la gare de Rolle complètent les nombreux atouts de cette localisation recherchée.

Vivre à Luins, c'est choisir un environnement préservé où se mêlent vignobles, nature, traditions et douceur de vivre, tout en profitant d'une excellente accessibilité et d'une qualité de vie particulièrement appréciée sur l'arc lémanique.

Contact

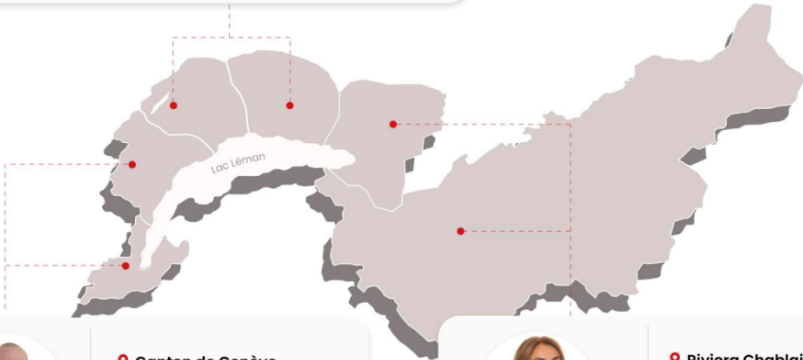


Emilie Reid

- 📍 Morges et hauteurs Pied du Jura
- 📍 Lausanne et Grand Lausanne

☎ 021 807 00 71

✉ emilie.reid@homeplus.ch



Lac Léman



David Staub

- 📍 Canton de Genève
- 📍 Côte Vaudoise

☎ 079 305 41 77

✉ david.staub@homeplus-lacote.ch



Charlène Chevallier

- 📍 Riviera Chablais
- 📍 Valais

☎ 079 840 88 48

✉ charlene.chevallier@homeplus-riviera.ch