



# IMMOCEP

## RARE : BELLE MAISON VILLAGEOISE D'ENVIRON 225 M2 HABITABLES À RUSSIN

CH-1281 Russin | Molards | CHF 2'700'000.-



### La situation,

Implantée au cœur de la commune rurale et viticole de Russin, cette maison villageoise bénéficie d'un environnement paisible et verdoyant.

Entourée de hameaux pittoresques, de champs, de vignes et de forêts, Russin incarne le caractère traditionnel et agricole du canton de Genève, tout en restant parfaitement connectée au centre urbain.

La gare de Russin, accessible en seulement 5 minutes à pied, permet de rejoindre le centre-ville de Genève en environ 15 minutes grâce au Léman Express.

La commune offre des commerces de proximité (épicerie, salon de coiffure, restaurants villageois), ainsi qu'une école primaire. Les commodités plus étendues se trouvent à environ 7 km, notamment à Meyrin ou Bernex.

### La maison,

### CARACTÉRISTIQUES

Référence: **5715326**

Type: **Maison villageoise**

Disponibilité: **A convenir**

Pièces: **7**

Chambres: **3**

Sanitaires: **3**

Surface habitable: **~ 225 m<sup>2</sup>**

Surface utile: **~ 280 m<sup>2</sup>**

Surface terrain: **~ 640 m<sup>2</sup>**

Volume: **~ 1670 m<sup>3</sup>**

Dernières rénovations: **2009**

Type de chauffage: **Pompe à chaleur**

Installations chauffage: **Sol, Cheminée**



# IMMOCEP

Cet ancien pressoir transformé en villa contiguë en 2009 séduit par son caractère unique et son élégante alliance entre charme de l'ancien et confort contemporain.

Érigée sur trois niveaux hors sol, d'une surface habitable d'environ 225 m<sup>2</sup> et surface utile de 280 m<sup>2</sup> avec un sous-sol partiellement excavé, la maison a été soigneusement entretenue au fil des années et se présente aujourd'hui en parfait état.

En outre, elle dispose d'un vaste jardin arboré d'environ 500 m<sup>2</sup>, entièrement clôturé et orienté Sud, agrémenté de plusieurs terrasses en IPE, ainsi que d'un cabanon offrant des espaces de rangement supplémentaires.

Le bien est distribué comme suit :

## **Rez-de-chaussée :**

- Une entrée avec vestiaires (carrelage) ;
- Un spacieux séjour (salon et salle à manger) avec cheminée fonctionnelle et accès direct à la terrasse et au jardin (carrelage) ;
- Une cuisine équipée ouverte sur la salle à manger/salon (carrelage) ;
- Un WC visiteurs (carrelage) ;
- Une buanderie (carrelage) ;
- Une terrasse et jardin d'environ 500 m<sup>2</sup>.

## **1er étage :**

- Master bedroom avec dressing (parquet) et salle de bain attenante (double vasque, WC, douche et baignoire) (carrelage) ;
- Deux belles chambres avec placards (parquet) orientées Sud ;
- Salle de bains (vasque, WC, douche et baignoire) (carrelage).

## **Combles :**

- Grand espace ouvert faisant office de bureau, salon TV avec rangements (parquet).

## **Sous-sol :**

- Local technique (chauffage et pompe de relevage) ;
- Cave à vin ;
- Cave.

Plusieurs places de parking extérieures sont disponibles devant la maison.

Mêlant le charme de l'ancien à des équipements contemporains, cette maison est à visiter sans tarder !