

# LONGIROD



Selten : Bauernhof aus dem 19. Jahrhundert in  
der Nähe von Gland

**CHF 1'480'000.-**



7



5



300 m<sup>2</sup>

n° ref. **034741**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Rue de Rive 26, 1260 Nyon

**Victorien Gicquel**  
+41 78 233 83 03  
victorien.gicquel@swsir.ch





## LAGE UND BESCHREIBUNG

In Longirod, einem ruhigen Dorf in den Höhenlagen des Kantons Waadt, gelegen, bietet dieses weitläufige Bauernhaus aus dem 19. Jahrhundert einen einzigartigen Rahmen für Natur- und Raumliebhaber. Es befindet sich auf einem Grundstück von 4'300m<sup>2</sup>, nur wenige Schritte vom Dorfzentrum entfernt, und wurde teilweise renoviert. Die Rohbauarbeiten sind größtenteils abgeschlossen, so dass die zukünftigen Eigentümer die Endarbeiten nach ihren Wünschen und Bedürfnissen abschließen können. Mit einer Südlage und großzügigen Volumen verfügt dieses Haus über 7 Zimmer, die auf fast 300m<sup>2</sup> verteilt sind. Die Wohnräume wurden so konzipiert, dass sie das natürliche Licht maximieren und einen optimalen Komfort bieten.

- Erdgeschoss: Über zwei Eingänge gelangt man in die Wohnbereiche, darunter ein offenes Wohn- und Esszimmer, eine durchgehende Halle/Wohnzimmer

sowie ein Schlafzimmer mit Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum.

- Erste Etage: Vier große Schlafzimmer, darunter eine Mastersuite mit Bad, sowie ein zusätzliches Duschbad.
- Anlagen: Angrenzend an den Wohnbereich bietet ein großes Landhaus Gestaltungsmöglichkeiten, die der Fantasie freien Lauf lassen, um zusätzliche Nutzflächen zu schaffen.

Zusätzlich wird diese Immobilie mit einem zweiten angrenzenden Grundstück von über 5.000m<sup>2</sup> verkauft, das eine Garage-Werkstatt am Straßenrand umfasst.

Nur 15 Minuten von Gland entfernt, bietet dieses Bauernhaus ein perfektes Gleichgewicht zwischen ländlicher Ruhe und der Nähe zu Annehmlichkeiten. Die Bushaltestelle von Longirod, die weniger als 5 Gehminuten entfernt ist, ermöglicht einen einfachen

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

Zugang zu den umliegenden Schulen und Dienstleistungen.  
Ein einzigartiger Rahmen, um ein außergewöhnliches Projekt zu bauen: dieses Bauernhaus mit großzügigen Volumen und bewahrter Authentizität bietet eine weiße Leinwand für seine zukünftigen Eigentümer, kluge Investoren oder Träger ehrgeiziger Projekte im ländlichen Raum.

Ein stillgelegter Geflügelpark von 330 m<sup>2</sup> vervollständigt das Anwesen und bietet Raum für eine Neugestaltung. Hinweis: Obwohl es in der Landwirtschaftszone liegt, unterliegen das Bauernhaus und der Geflügelpark nicht mehr dem BGGB.

Das Bauernhaus und der Geflügelpark unterliegen nicht mehr dem BGGB.

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	300 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	9400 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	2870 m <sup>3</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	3
Baujahr	1837
Renovierungsjahr	2015
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Nicht erlaubt

**ANBAU**

- Ländlich zu gestalten
- Nicht mehr genutzter Geflügelpark mit 330m<sup>2</sup>, der neu gestaltet werden soll

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	258 m
Primarschule	2174 m
Geschäfte	322 m
Restaurants	302 m

**AUFTEILUNG****Erdgeschoss**

- Großer Wohn- und Essbereich
- Offene Küche
- Sehr geräumige Eingangshalle/Wohnzimmer
- Schlafzimmer en suite mit angrenzendem Duschbad
- Kellerraum mit Anschluss für Waschküche

**1. Stock**

- 3 große Schlafzimmer von jeweils über 20m<sup>2</sup>
- Ein Elternschlafzimmer en suite mit Badezimmer und Ankleidebereich
- Ein drittes Badezimmer
- Ein Flur, der Zugang zu den verschiedenen Schlafzimmern bietet

**2. Stock**

- Mehr als 145m<sup>2</sup> Dachboden / Dachgeschoss verfügbar





## LAGE

Eingebettet in die friedlichen Hügel des Waadtländer Jura bietet die Gemeinde Longirod ein authentisches und geschütztes Lebensumfeld, das ländlichen Charme und Ruhe harmonisch miteinander verbindet. Ihre geografische Lage macht sie zu einer Oase der Ruhe für ihre Bewohner, die ein perfektes Gleichgewicht zwischen grüner Natur und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten bietet. Longirod besticht durch seine bukolische Atmosphäre mit traditionellen Bauernhöfen, Wanderwegen und malerischen Landschaften, die sich so weit das Auge reicht, ausdehnen. Diese Gemeinde bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität mit ihren Nahversorgungsdiensten, ihrer örtlichen Schule und ihrem aktiven Vereinswesen und bietet ihren Bewohnern somit einen authentischen Lebensraum, in dem es sich im Einklang mit der Natur gut leben lässt. Longirod, das über charmante Landstraßen erreichbar ist, bietet außerdem eine Vielzahl von

Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Mountainbiken und die Betrachtung der atemberaubenden Landschaften des Waadtländer Jura. In Longirod zu leben bedeutet, sich für einen gesunden und ausgeglichenen Lebensstil zu entscheiden, in dem Ruhe und Gelassenheit herrschen und den Bewohnern eine echte Auszeit inmitten einer grünen Oase bieten.

**UMGEBUNG**

- Dorf
- Ländlich
- Berge
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Primarschule
- Manege
- Wanderwege

**AUSSENBEREICH**

- Terrasse(n)
- Garten
- Begrünung
- Nebengebäude
- Scheune
- Parkplatz

**INNENBEREICH**

- Offene Küche
- Ankleideraum
- Estrich
- Unmöbliert
- Doppelverglasung
- Hell
- Mit Charme

**AUSSTATTUNG**

- Rohbau

**BODEN**

- Nach Wahl

**ZUSTAND**

- Sanierungsbedürftig

**AUSRICHTUNG**

- Süden

**BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

**AUSSICHT**

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Ländlich
- Berge
- Jura

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 1'480'000.-****Verfügbarkeit**

ab sofort

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.





























## **FICHE INFORMATION ACHETEURS – FERME DE LONGIROD (ZONE AGRICOLE)**

Ce document a pour but de préparer les visiteurs et acheteurs potentiels avant la visite. Le bien se situe en zone agricole hors zone à bâtir, ce qui implique des contraintes légales importantes fixées par le droit fédéral et cantonal (LAT, OAT, DGTL Vaud).

### **1) Situation juridique du bien**

- Les bâtiments sont situés sur une parcelle soustraite à la LDFR (droit foncier rural).
- Elles restent toutefois en ZONE AGRICOLE (hors zone à bâtir).
- Toute transformation est soumise à l'autorisation du Canton (DGTL) via procédure CAMAC.
- Le potentiel de transformation a été quasiment entièrement utilisé par le permis de construire 2009.

### **2) Surface habitable et potentiel d'agrandissement**

- Surface brute de plancher d'origine (1972) : env. 226 m<sup>2</sup>.
  - Extension maximale autorisée par la loi : +60 % (env. 135 m<sup>2</sup>).
  - Le projet autorisé en 2009 a déjà utilisé ce potentiel.
- => Il n'est plus possible d'augmenter la surface habitable ni de rendre les combles habitables.

### **3) Travaux généralement autorisés**

- Rénovation intérieure des surfaces déjà habitables.
- Installation d'un chauffage (PAC, géothermie, poêle) sous réserve d'intégration.
- Panneaux solaires intégrés à la toiture.
- VMC double flux.
- Aménagement de places de parc extérieures nécessaires à l'habitation.
- Terrasse limitée (en général max. 25 m<sup>2</sup>).



#### **4) Travaux interdits ou très limités**

- Extension du volume du bâtiment (agrandissement).
- Transformation du bâtiment avicole (poulailler) en garage, habitation ou écurie.
- Isolation complète de toutes les façades (uniquement possible sur parties habitables).
- Piscine enterrée.
- Construction de nouveaux bâtiments.
- Clôture ou haie tout autour de la parcelle (fragmentation du paysage agricole).

#### **5) Bâtiment avicole (poulailler)**

- Ne peut pas être transformé (garage, écurie, atelier, logement).
- Peut être entretenu à l'identique ou démoli avec autorisation.
- Après démolition : remise en prairie, aucune reconstruction possible.

#### **6) Clôtures, haies et aménagements extérieurs**

- Clôture partielle autour du jardin proche de la maison : possible.
- Clôtures agricoles pour animaux : possibles.
- Haie périphérique continue : interdite.
- Plantations ponctuelles (arbres indigènes, verger) : possibles.

#### **7) Stationnement**

- Places de parc extérieures possibles devant la maison.
- Caravane / camping-car : stationnement privé toléré, sans installation fixe.
- Garage fermé : très difficile à obtenir hors zone à bâtir.

#### **8) Humidité et bâti ancien**

Le bâtiment est une ferme ancienne en maçonnerie de pierre. Des traces d'humidité et de salpêtre sont visibles au stade actuel du chantier. Ce phénomène est courant dans les bâtiments anciens et se traite par ventilation, chauffage, enduits respirants et, si nécessaire, barrières anti-capillarité.



## **Conclusion importante**

Ce bien s'adresse à un acquéreur acceptant un cadre légal strict et un projet patrimonial. Il ne s'agit pas d'une villa librement transformable. Merci de confirmer que vous avez pris connaissance de ces contraintes avant la visite.

10.69 Faïte

439'

6.30 Combles brut

297

3.33 Etage brut

287

0.46 Séjour brut

0.00 Rez brut

46

161

1.61 Sous-sol brut











