

# CORCELLES-LE-JORAT



Die Villas'geoises  
Corcelles-le-Jorat

**CHF 1'450'000.-**

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



7.5



6



230 m<sup>2</sup>

n° ref.

**037687.042079**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Grand-Rue 102, 1110 Morges

**Davide Marra**  
+41 76 310 77 24  
davide.marra@swsir.ch



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Im charmanten Dorf Corcelles-le-Jorat gelegen, inmitten einer grünen und friedlichen Umgebung, bieten diese beiden Doppelhaushälften einen idealen Lebensrahmen für diejenigen, die Ruhe und Natur suchen. Das Projekt wurde so konzipiert, dass es sich perfekt in seine Umgebung einfügt und Modernität mit Respekt für die lokale Landschaft verbindet.

Jede Villa bietet schöne Wohnflächen mit geräumigen und hellen Anordnungen, insbesondere dank der 6 geräumigen Schlafzimmer, ideal für Familien oder Paare, die Komfort und Gelassenheit suchen.

Die großen Terrassen und Privatgärten ermöglichen es, den Außenbereich voll zu nutzen und bieten perfekte Räume zum Entspannen, Empfangen oder einfach nur zum Genießen der reinen Landluft.

Das Projekt umfasst auch praktische und sichere Parkplätze, mit einem überdachten Parkplatz und einem Außenparkplatz für jede Villa, die ihren Bewohnern Komfort und Bequemlichkeit garantieren.

Die für die Architektur dieser Villen gewählten Materialien spiegeln eine moderne Ästhetik wider, während sie die natürliche Umgebung respektieren und so ein perfektes Gleichgewicht zwischen Stil und Harmonie mit der Umgebung schaffen. Diese seltene Gelegenheit, in einer so ruhigen und grünen Gegend zu leben, bietet einen außergewöhnlichen Lebensrahmen für diejenigen, die Modernität und Natur miteinander verbinden möchten.

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	230 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	10.7 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Garten	300 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	16.3 m <sup>2</sup>
Untergeschossfläche	23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	253 m <sup>2</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Stockwerke	3
Anzahl Zimmer	7.5
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Sanitäranlagen	4
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2025
Heizungssystem	Luft-Wasser- Wärmepumpe, Solarheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	1 inklusive
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	1 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	2 inklusive
Untergeschosse	1

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	100 m
Primarschule	2400 m
Geschäfte	2400 m
Restaurants	50 m



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE

Die Gemeinde Corcelles-le-Jorat liegt 800 Meter über dem Meeresspiegel und zeichnet sich durch eine ideale geografische Lage aus, die Ruhe und Zugänglichkeit vereint. Das Dorf profitiert von einem praktischen öffentlichen Verkehrsnetz mit einer zentralen Bushaltestelle, von der aus Lausanne sowie die umliegenden Gemeinden leicht zu erreichen sind. Diese Verbindung erleichtert das Reisen ohne die Notwendigkeit, ein Auto zu benutzen.

Außerdem verläuft die Kantonsstraße, die Lausanne mit Morges verbindet, auch durch das Gebiet von Corcelles-le-Jorat und bietet einen direkten Zugang zu den benachbarten großen Ballungsgebieten. Jüngste Initiativen, wie die Entwicklung von Rad- und Fußwegen, zielen darauf ab, die nachhaltige Mobilität und die lokale Lebensqualität zu stärken. So genießen die Einwohner von Corcelles-le-Jorat ein ruhiges Leben und sind gleichzeitig gut an die wichtigsten Verkehrsachsen angebunden.

## GEMEINDE

Corcelles-le-Jorat ist ein malerisches Dorf im Kanton Waadt, in dem sich die Ruhe der Landschaft harmonisch mit einem dynamischen Gemeinschaftsgeist verbindet. Die Grundschule bietet mit ihren freundlichen Klassenzimmern eine gute Lernumgebung. Die älteren Kinder setzen ihre Schulausbildung in den Nachbargemeinden fort, wodurch eine Bildungskontinuität gewährleistet wird.

Im Dorf gibt es mehrere lokale Geschäfte wie Lebensmittelgeschäfte, Cafés und Restaurants, die es den Einwohnern ermöglichen, lokale Einkäufe zu bevorzugen. Das Vereinsleben und Aktivitäten im Freien, wie Wandern oder Radfahren, bestimmen den Rhythmus der Jahreszeiten und stärken die Bindungen zwischen den Bewohnern, was Corcelles-le-Jorat zu einem idealen Ort zum Leben und Erholen macht.

>

## KONSTRUKTION

Das Projekt befindet sich derzeit im Bau und die Übergabe der Villen ist für den Sommer 2025 geplant. Das Gebäude wird aus Stahlbeton mit einem Dach aus

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

Holzrahmen gebaut, wodurch Robustheit und Eleganz miteinander verbunden werden. Die Heizung wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe auf den Boden verteilt. Außerdem werden photovoltaische Sonnenkollektoren installiert.

Die Wohn- und Schlafbereiche sind mit Parkettböden ausgestattet, die eine warme Atmosphäre schaffen. Die Küchen werden mit modernen und praktischen Fliesen ausgelegt.

Der Kostenvoranschlag und die technische Beschreibung sind auf Anfrage für weitere Informationen erhältlich.

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

## UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Post

## AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Gedeckter Parkplatz

## INNENBEREICH

- Offene Küche
- Einbauschränk
- Dreifachverglasung
- Hell

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Dusche
- Badewanne

## BODEN

- Nach Wahl
- Fliesen
- Parkett
- Flach

## ZUSTAND

- Im Bau

## AUSRICHTUNG

- Osten
- Westen

## BESONNUNG

- Optimal

## AUSSICHT

- Ländlich

## STIL

- Klassisch

## VERKAUFSANGABEN

**Preis**

**CHF 1'450'000.-**

**Verfügbarkeit**

Sommer 2025

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

**[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)**





Les Villas'geois

1082 Corcelles-le-Jorat, CH

Referenz	Ref. SIWE	Typ	Zimmer	Wohnfläche	Nutzfläche	Untergeschossfläche	Gesamtfläche Garten	Terrassen / Gartensitzplatz Fläche	Balkonfläche	Preis	Status
037687.042079	1	Doppelhaus	7.5	230 m²	253 m²	23 m²	300 m²	16.3 m²	10.7 m²	CHF 1'450'000.-	Zu verkaufen
037687.042080	2	Doppelhaus	7.5	230 m²	253 m²	23 m²	340 m²	16.3 m²	10.7 m²	CHF 1'450'000.-	Zu verkaufen

Parkplätze:                      Jede Villa verfügt über einen Innenparkplatz und einen Außenparkplatz.



PLÂTRERIE PEINTURE RENOVATION

**K A S T R A T I**  
**F R È R E S S À R L**

Ch. du Petit-Flon 34 079 731 14 44  
1052 Le Mont-sur-Lausanne 079 464 49 02

[www.kastrati-peinture.ch](http://www.kastrati-peinture.ch)

---

## Descriptif - Construction d'une villa mitoyenne



Objet : Construction d'une villa mitoyenne de deux appartements à vendre en PPE

Lieu : Route de la Laiterie (Attente attribution du numéro)

Commune : 1082 Corcelles-le-Jorat

Parcelle : N°47

## DESCRIPTION GENERALE DE L'OUVRAGE

Le présent descriptif concerne le projet de réalisé sur la parcelle 47 de la Commune de Corcelles-le-Jorat, située dans la Route de la Laiterie, dans la zone de construction "Zone centrale (Zone du village) " de deux villas mitoyennes.

La parcelle susmentionnée se situe dans un secteur ou se mélanges des villas individuelles, des maisons en ordre contigu à faible densité et de grandes fermes.

Pour chaque lot, un dossier est en élaboration et sera à disposition concernant : les installations électriques, agencement de cuisine et équipements sanitaires.

L'exécution de la villa se fera dans les règles de l'art et sera conforme aux règles générales et aux prestations cantonales et communales (eau, électricité, gaz et téléphone, service de l'assainissement, département des infrastructures, protection civile, etc...).

## IMPORTANT

Tous les prix prévus correspondent aux prix exposition chez les fournisseurs désignés par l'entreprise générale et mentionnés dans le présent descriptif, ils s'entendent TVA 8,1% comprise.

Pour tout ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent descriptif, prévois une exécution standard et normalisée est prévue tous en prenant compte de la valeur énergétique du bâtiment.

Le constructeur ou l'architecte se réservent le droit de procéder à des modifications des matériaux prévues dans le présent descriptif ou sur les plans, par des matériaux de qualité équivalente, ainsi qu'à apporter des modifications mineures à l'ouvrage se révélant nécessaires ou judicieuses en cours de travaux.

Il est admis que certaines apparitions telles que petites variations dans les couleurs, petits retraits, tassements et fissures, consolidation du bâtiment, etc., conformes aux normes SIA et à la nature même de l'ouvrage contractuel.

Les demandes particulières des acquéreurs qui engendreront des modifications des plans et/ou de la construction lui seront facturées au tarif horaire de cent vingt francs (fr.120.-) hors taxe. Les demandes particulières des acquéreurs qui engendrent des modifications et des choix différents du descriptif non prévu dans les clauses particulières, feront l'objet d'un devis sur lequel l'entreprise générale percevra des honoraires de 16% HT du montant des plus-values.

En cas de modification entraînant une remise à l'enquête complémentaire les frais de plans ainsi que les taxes communales seront à la charge du Maître de l'Ouvrage.

## BATIMENTS

### INSTALLATION DE CHANTIER

Toutes les installations, machines, matériel nécessaire aux travaux, pistes d'accès, rampes, plateformes, signalisation, barrages et barrières de chantier, moyens de levages, station de lavage des roues, etc seront prévues selon les besoins du chantier. Tous les branchements provisoires nécessaires au chantier et demandes faites par la Police des Constructions ainsi que le nettoyage des accès au chantier sur domaine public sera prévu.

### TERRASSEMENT

Tous les travaux de terrassement nécessaires à la construction sont compris, soit :

- Défrichage
- Décapage de la terre végétale
- Fouilles en pleine masse
- Fouilles en rigoles pour les fondations
- Fouilles et remblayages pour les canalisations intérieures et extérieures, et les introductions
- Remblayages nécessaires sur parcelles voisines, rampe, etc...
- Les terres excavées sont évacuées ou stockées à proximité et remises en place, à la machine, autour du bâtiment, avec la terre végétale en surface (aménagement brut du terrain).

### CANALISATIONS

Les canalisations intérieures des eaux usées sont en tuyaux PVC de sections et de pentes appropriées.

Toutes les eaux usées et les eaux claires seront évacuées par gravité, en tuyaux PVC et avec une pompe de relevage pour les eaux du sous-sol.

Les drainages seront exécutés avec des pipes de rinçage en nombre approprié. Pose de grilles et écoulements dans la buanderie.

Les regards de visite extérieurs seront effectués en béton, diamètre à définir, avec couvercle inodore. Les eaux usées / eaux claires et eaux de drainage seront évacuées sur le collecteur public le tout en séparatif.

### FONDATIONS, PAROIS DE SOUTÈNEMENT

Les fondations sont en béton armé, dimensionnées par l'ingénieur civile. Avec une isolation 14cm sous radier.

Tous les murs périphériques du sous-sol seront en béton armé avec un enduit hydrofuge type "Barrapren", d'une isolation de 20cm ou équivalent selon le bilan thermique et d'une dernière couche filtrante.

## DALLES

Dans les zones habitables, une dalle en béton armé sera utilisée pour tous les étages, tandis que les murs en façade seront réalisés en brique terre cuite ou en béton armé, avec des épaisseurs déterminées par les calculs de l'ingénieur civil. L'isolation thermique et acoustique des murs périphériques sera définie en fonction du bilan thermique. Les chapes, seront prêtes à recevoir un revêtement de finition, avec une épaisseur totale adaptée à la présence d'un chauffage au sol.

## MURS / CLOISONS INTERIEURS

Sous-sol :

Murs porteurs en maçonnerie ou béton armé, épaisseur 15 à 20cm, murs non porteurs en maçonnerie de 10cm.

Rez/étages :

Murs porteurs en maçonnerie ou béton armé, épaisseur 18 à 25cm selon dimensionnement ingénieur. Les cloisons et les fermetures de gaines sont en placoplâtre type Knauf ou similaire avec pour des raisons phoniques, une assise en liège comprimée au sol. Tous les locaux sanitaires humides seront en matériaux hydrofuges.

Murs mitoyens entre les deux appartements :

Mur composé de deux structure indépendantes et d'isolation phonique respectant les normes phoniques et feux en vigueur.

Escalier :

Les escaliers seront en béton du sous-sol au rez-de-chaussée avec une finition brute. Les escaliers du rez-de-chaussée au 1er étage jusqu'aux combles sont en béton avec une finition en carrelage.

## FACADES

De l'intérieur vers l'extérieur :

Finition en crépis 1,5 mm mur porteur en brique ou béton armé. Isolation périphérique en laine de roche ou autre répondant aux normes énergétiques en vigueur.

Finition extérieure du rez-de-chaussée aux combles ; Sous-enduit posé avec un treillis posé contre l'isolation périphérique, enduit de sous-couche, crépis de finition de 1.5 mm.

## MENUISERIE EXTERIEUR

Pose des fenêtres et portes-fenêtres en PVC avec finition blanche intérieur et gris anthracite à l'extérieur, ouvrants à vantaux oscillo-battants ou coulissants selon situation (y compris renvoi d'eau, tablettes métalliques).

Double ou triple vitrage isolant selon préavis thermique et indice d'affaiblissement acoustique répondant aux normes applicables dans la zone du projet et les normes énergétiques en vigueur.

Porte d'entrée des appartements : construction en PVC teinte RAL anthracite.

## TOITURE

Toute la ferblanterie est exécutée en zinc.

Chéneaux encastré, naissances, bavettes trois plis, les descentes d'eau pluviale et les dauphins seront en zinc.

Fourniture et pose de Velux selon plans. (Stores intérieures pour Velux en plus-value)

Lattage en sapin brut, dim 24 x 48mm. Fourniture et pose de tuiles en terre cuite plate type Joran avec une teinte anthracite selon approbation de la commune.

## INSTALLATION ELECTRIQUE

Installation complète selon plans comprenant notamment : tableau avec coupe-circuits, compteurs, répandant aux normes OIBT.

Installation des lumières dans les différentes pièces :

Extérieur :

Entrée extérieure	1 point lumineux au-dessus de la porte d'entrée, sonnette.
Lumières extérieures	Aucune prévue.

Villa :

Hall	2 points lumineux, 1 prise sous interrupteur.
WC	1 point lumineux applique, 1 prise.
SDD 1 <sup>er</sup> étage	1 point lumineux sur pharmacie, 1 prise.
Cuisine	1 point lumineux, 1 prise sous interrupteur, 2 prises triple entre-meubles.
Séjour - SaM	2 points lumineux, 2 prises triples dont 1 commandée par interrupteur.
Chambres	1 point lumineux, 1 prise sous interrupteur, 1 prises triples sur plinthes.
Lustrerie	Aucune lustrerie n'est prévue pour la villa.



## INSTALLATION TELEPHONIQUE ET TV

Pose de 5 prises multi-services, 1 dans le séjour, 1 dans chaque chambre

## CUISINE

Tirage ligne dès le tableau divisionnaire pour alimentation, cuisine complète, soit 1 vitrocéram, 1 four, 1 lave-vaisselle, 1 frigo, 1 ventilation, 2 prises ménagères sur plan de travail.

## BUANDERIE

Installation avec prise et évacuations pour lave-linge / sèche-linge.

## CHAUFFAGE

Alimentation de la pompe à chaleur depuis le tableau principal.

Chauffage par pompe à chaleur air-eau. Chauffe-eau avec une capacité selon calcul de l'ingénieur chauffagiste.

Préparation d'eau chaude sanitaire par la PAC (dimension selon calcul du chauffagiste) selon réglementation cantonale.

Serpentins de chauffage au sol en chape, réglage depuis le collecteur central. Réglage par thermostat d'ambiance dans chaque pièce sauf wc / Salle de douche / Salle de bain.

Des panneaux solaires photovoltaïques seront installés en toiture selon préavis énergétique.

Les dispositions de la loi sur l'énergie et son règlement d'application seront respectés.

## INSTALLATION DE VENTILATION

Ventilation des locaux sanitaires borgnes par ventilation type "turbulette" avec sortie en toiture. Sortie de la ventilation des cuisines en façade par canaux de ventilation galvanisé en spirale.

## EXTRACTION MECANIQUE DE L'AIR VICIE

La villa minergie est munie d'une ventilation simple flux qui permet le renouvellement de l'air automatique.

## INSTALLATION SANITAIRE

Sanitaires : Fourniture et pose des appareils sanitaires et accessoires, selon plans de principe d'implantation fournis par le constructeur ou l'architecte (eau, écoulement, électricité).

Montants prévus pour les fournitures :

-Équipement sanitaires : 18'000.- CHF

## CUISINES - ARMOIRES - PORTES

Cuisines : Fourniture et pose d'agencements de cuisines, selon plans de principe d'implantation fournis par le constructeur ou l'architecte (ventilation, eau, écoulement, électricité).

- Équipement pour la cuisine : 32'000.- CHF

Une armoire à l'entrée des appartements est comprise dans le prix de base, construction et portes avec placage bois au choix du client sur la base d'un budget de :

- Armoire d'entrée : 2'500.- CHF

- Porte en cadre-faux-cadre avec garniture, poignée et serrure : 280.- CHF

- Locaux techniques (cave, buanderie, local technique) : 200.- CHF

## OUVRAGE METALLIQUE – GARDES-CORPS BALCONS

Garde-corps à lame verticale thermolaqués anthracite ou en inox correspondant aux normes en vigueur.

Boîtes aux lettres conformes aux prescriptions PTT.

## CHAPE

Isolation phonique en plaques de mousse polystyrène, épaisseur 2 + 2 cm croisées.  
Bandes de rive en mousse souple.

Chape ép. 5 à 7cm ciment / anhydrite avec chauffage au sol incorporé, prête pour recevoir un revêtement collé type parquet ou carrelage.

## NETTOYAGE DE FIN DE CHANTIER

En fin de chantier, il est prévu un nettoyage global de la villa ainsi que des canalisations des eaux claires et des eaux usées par des entreprises spécialisées.

## CONDITIONS D'EXECUTION

Toutes les prestations énumérées dans le présent descriptif sont convenues exclusivement avec les entreprises adjudicataires choisies par l'entreprise Totale.

La construction est réalisée sur la base de l'expérience, des règles de l'art, de la réglementation valable au moment de l'obtention du permis de construire, ainsi que des obligations formulées dans cette dernière.

## RECETION DES TRAVAUX

La réception des travaux se fera conformément aux normes SIA 118.

### **Pièces d'habitation**

### **Sols :**

### **Murs, plafonds :**

*Prix client à la fourniture :*

Carrelage : 50.-  
Parquet : 80.-

Faïence : 50.-  
Peinture intérieure : crépis 1.5mm

*Rez-de-chaussée :  
Cuisine / Séjour / Salle à  
manger*

Carrelage au sol dimension à convenir

Murs : Crépis blanc 1.5mm  
Plafond : Lissage + enduit  
Entre meuble cuisine en faïence

*Bain/douche/wc séparé*

Carrelage au sol dimension à convenir

Faïence sur tous les murs jusqu'au  
plafond.  
Possibilité de remplacer les murs en  
faïence par de la peinture hydrofuge.  
Plafond : Lissage + enduit hydrofuge

*Etage, combles :  
Chambres / couloirs*

Parquet au sol dimension et esthétique  
à définir.

Crépi blanc 1.5mm  
Plafond : Lissage + enduit

*Caves / buanderie / local  
technique*

Chape brute

Murs béton : finition brute / Brique :  
finition lissage brute  
Plafonds : Finition brut.

*Escalier du sous-sol au rez-  
de-chaussée*

Béton apparent taloché

*Escalier du rez-de-  
chaussée au combles en  
bois.*

Finition des marches et contre-marches  
en bois.

*Terrasse :*

Revêtement en grès cérame 55.- CHF

*Balcon :*

Revêtement en bois composite 55.- CHF

Le Maître de l'Ouvrage :

L'Entreprise Totale :

Madame / Monsieur

Monsieur

.....

Xhemali KASTRATI

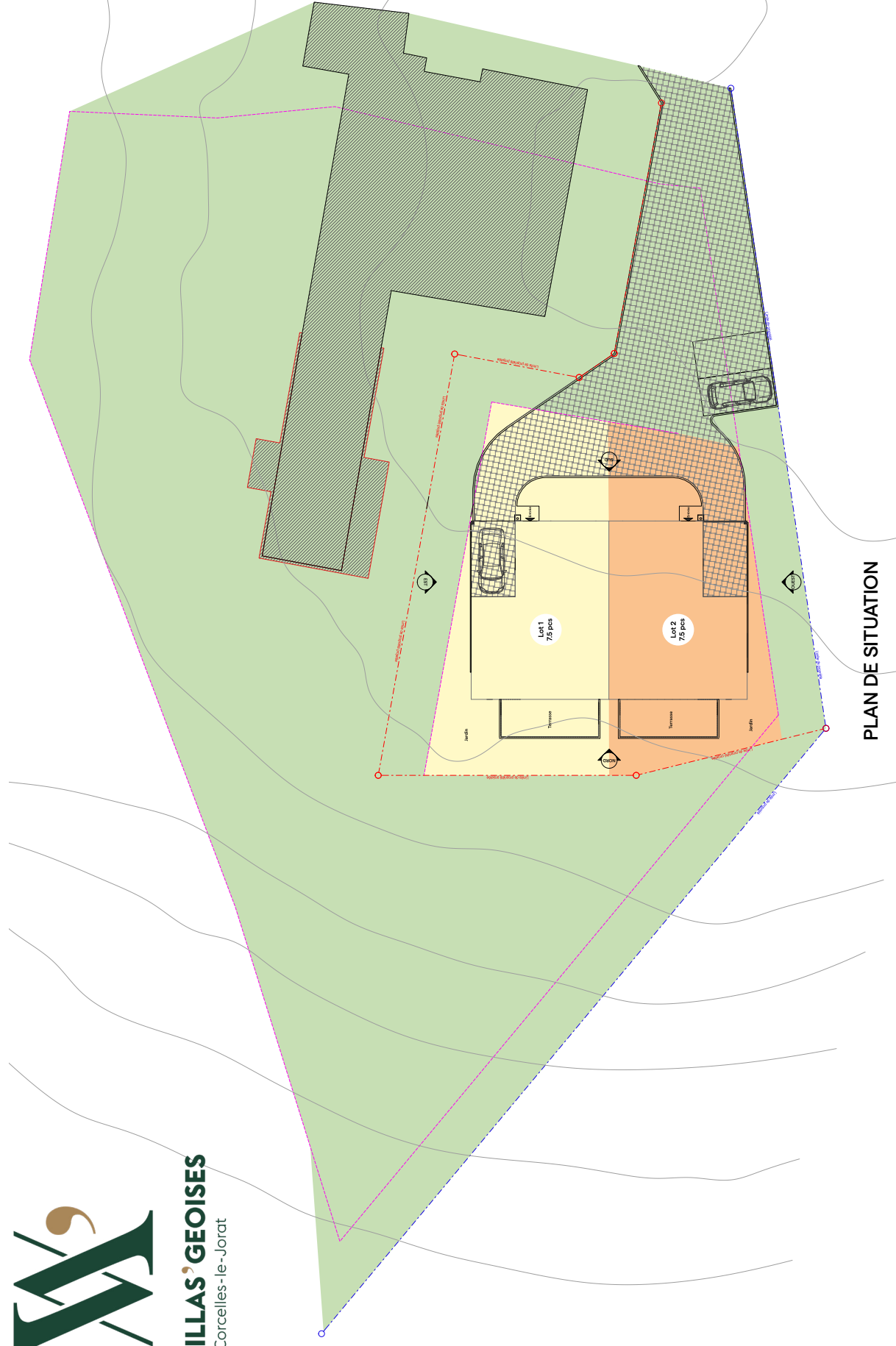
Modifié le 22.01.2025  
Imprimer le 22.01.2025



**LES VILLAS'GEOISES**  
Corcelles-le-Jorat



**Cardis** **Sotheby's**  
IMMOBILIER INTERNATIONAL REALTY



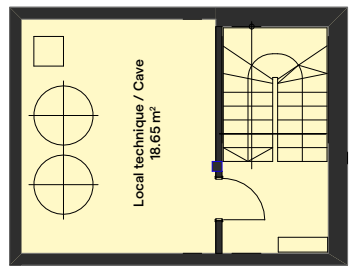
PLAN DE SITUATION

[www.lesvillasgeoises.ch](http://www.lesvillasgeoises.ch)

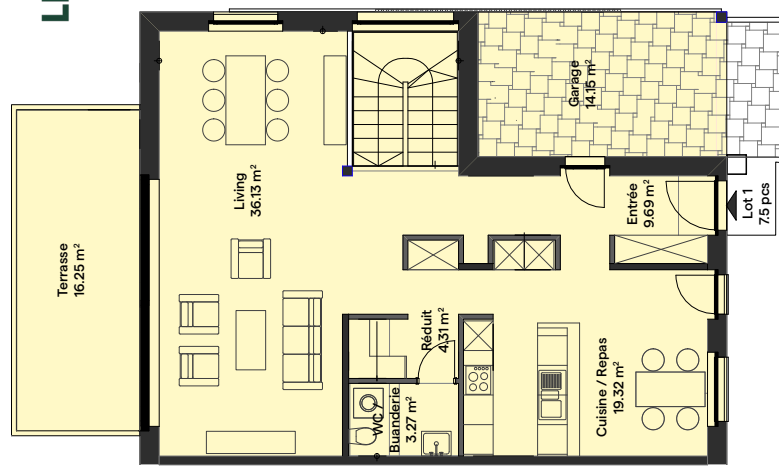




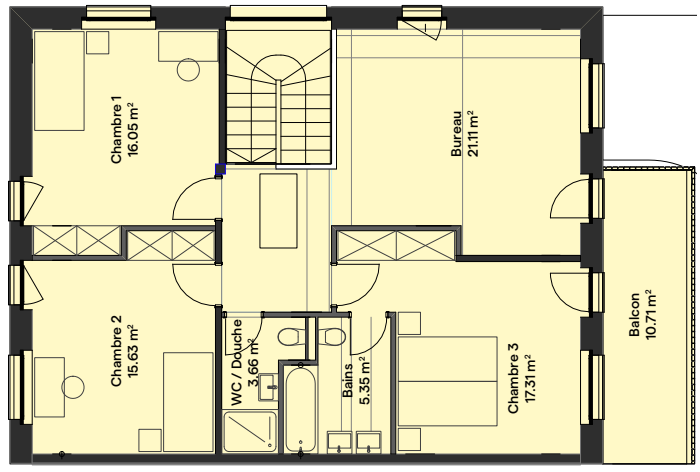
LES VILLAS GEOISES  
Corcelles-le-Jorat



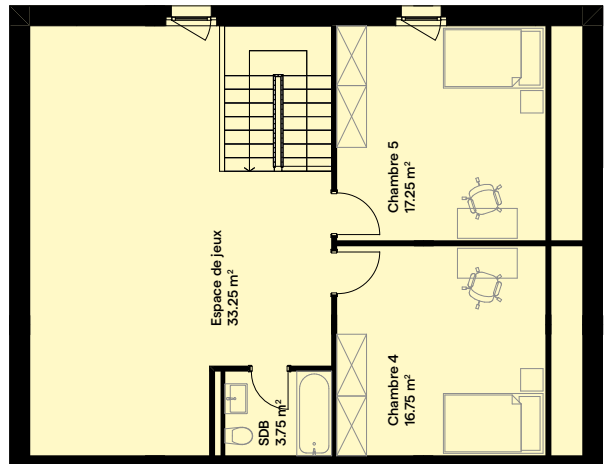
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE



ÉTAGE

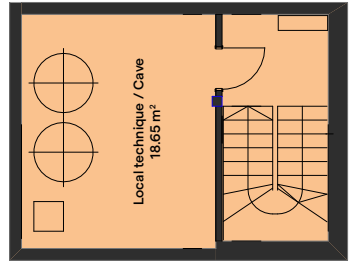


COMBLES

Lot	Nombre de pièces	Orientation	Surface habitable	Surface utile	Surface balcon	Surface terrasse	Surface jardin
1	7.5	N - E	230 m²	253 m²	10.71 m²	16.25 m²	300 m²



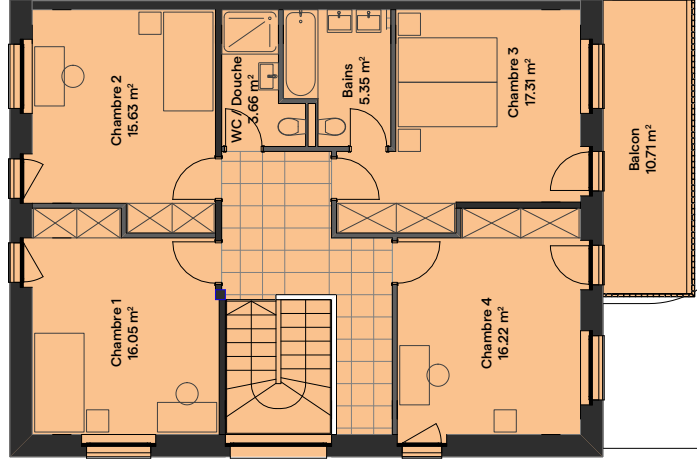
LES VILLAS' GEOISES  
Corcelles-le-Jorat



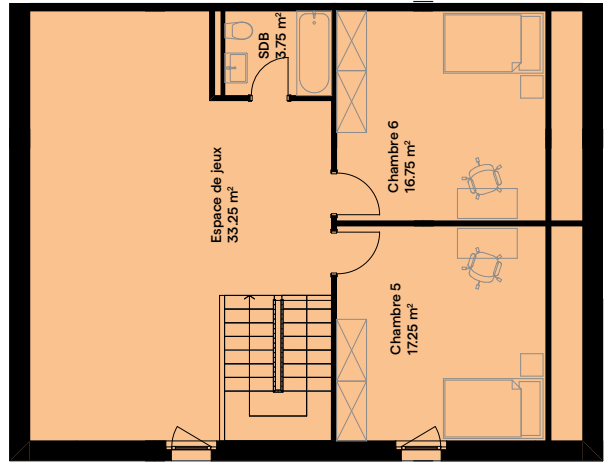
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSÉE



ÉTAGE



COMBLES

Lot	Nombre de pièces	Orienta-tion	Surface habitable	Surface utile	Surface balcon	Surface terrasse	Surface jardin
2	7.5	N-O	230 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>	10.71 m <sup>2</sup>	16.25 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>