

LUTRY



Luxus-Attikawohnung mit spektakulärer
Aussicht und Ruhe

CHF 2'790'000.-

Anbau und Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



4.5

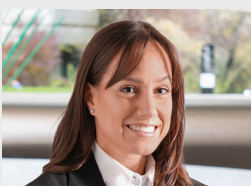


2



~167 m²

n° ref. **043356**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Avenue Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

Marie Charrière
+41 79 674 00 45
marie.charriere@swsir.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

EXKLUSIVES SWITZERLAND SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY!

Diese Residenz befindet sich in einem kleinen Miteigentum von hohem Standard, das 2009 erbaut wurde, und besteht aus nur sechs Wohneinheiten, die sich auf drei Wohnungen pro Gebäude verteilen. In einem beliebten, ruhigen Wohnviertel ohne jegliche Belästigung gelegen, profitiert sie von einer friedlichen Umgebung und befindet sich dennoch in unmittelbarer Nähe der Annehmlichkeiten: Bahnhof, Geschäfte und Autobahnachsen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese wunderschöne Penthouse-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² nimmt die gesamte oberste Etage ein und ist direkt über einen privaten Aufzug erreichbar. Sie profitiert von einer außergewöhnlichen Helligkeit und einem atemberaubenden Panoramablick

auf den See und die Alpen.

Der Innenausbau zeichnet sich durch eine fließende und harmonische Aufteilung aus. Der großzügig bemessene Wohnbereich umfasst ein Wohnzimmer mit Gaskamin, einen Essbereich sowie eine geschlossene Küche, die besonders funktional ist und einen doppelten Zugang bietet.

Der Schlafbereich besteht derzeit aus zwei großen Schlafzimmern, die jeweils über ein eigenes Badezimmer (Dusche oder Bad) sowie einen großen angrenzenden Ankleideraum verfügen. Es ist durchaus denkbar, ein drittes Schlafzimmer nach Bedarf einzurichten.

Zusätzlich verfügt diese außergewöhnliche Immobilie über einen wunderschönen, sorgfältig bepflanzten Privatgarten sowie eine über 20 m² große Terrasse, die ideal ist, um die schönen Tage in einer grünen und friedlichen Umgebung zu genießen.

Zwei große Parkplätze im Untergeschoss sowie ein großer Keller von ca. 22 m² vervollständigen dieses auf dem Markt seltene Ensemble.

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 167 m ²
Gesamtfläche Garten	~ 218 m ²
Terrassenfläche	~ 22 m ²
Kellerfläche	~ 22 m ²
Deckenhöhe	~ 2.8 m

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl Terrassen	1
Stockwerk	Attika
Nebenkosten	CHF 15'428.-/Jahr

ANBAU

- Keller mit mehr als 22 m²
- Zwei Innenparkplätze

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	109 m
Geschäfte	838 m
Restaurants	609 m

AUFTEILUNG

- Eingangshalle
- Küche mit doppeltem Zugangskreislauf
- Wohn-/Esszimmer
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und angrenzendem Duschbad
- Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer
- Besucher-WC
- Private Waschküche
- Privater Aufzug

INFORMATIONEN

Anzahl Stockwerke	3
Baujahr	2009
Anzahl Wohnungen	3
Untergeschosse	1
Renovierungsjahr	2025
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Heizungssystem	Wärmepumpe

UMGEBUNG

- See
- Wohnquartier
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

- Garten
- Exklusive Gartennutzung

INNENBEREICH

- Lift
- Tiefgarage
- Gäste-WC
- Keller
- Einbauschränk
- Cheminée

- Doppelverglasung
- Hell

AUSSTATTUNG

- Private Waschküche
- Photovoltaik-Paneele
- Elektrische Rollläden
- Alarmvorrichtung
- Gegensprechanlage

ZUSTAND

- Neuwertig

AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten
- Westen

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Panoramansicht
- See
- Berge

STIL

- Modern

VERKAUFSANGABEN

Preis	CHF 2'790'000.-
Preis Innenparkplatz/-plätze ②	CHF 100'000.-
Keller	CHF 20'000.-
Gesamtpreis	CHF 2'910'000.-
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Rechtsform	En PPE

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















St-Clerc Immobilier SA
info@st-clerc.ch
www.st-clerc.ch

Av. de Lavaux 65
1009 Pully / Suisse
Tél. 021 729 00 00

Chemin des Brûlées 28-30 - 1093 La Conversion

PPE LES DIAMANTS DU LEMAN

DECOMPTE PPE

01.01.2024 - 31.12.2024

Immeuble n°7535

BILAN

Période (année) 31.12.2024
Identifiant d'immeuble 7535
Immeuble Chemin des Brûlées 28-30 - 1093 La Conversion
Propriétaire PPE LES DIAMANTS DU LEMAN

Bilan

Actif	Ouverture	Solde	155 108.24
Liquidités			
1000 Banque C/C	12 453.88	9 515.70	
1010 Fonds de rénovation	150 436.60	130 441.60	
Débiteurs			
1101 Créances à tiers	1 859.70	0.00	
1102 Créances résultats bouclements	4 471.05	11 067.44	
Actifs de régularisation			
1300 Transitoires factures	441.55	4 083.50	
Passif	Ouverture	Solde	155 108.24
Créanciers			
2102 Dettes résultats bouclements	13 072.75	0.00	
Passifs de régularisation			
2300 Transitoires factures	36 344.40	18 862.60	
Fonds de rénovation et provisions			
2500 Fonds de rénovation	120 245.65	136 245.65	
2900 Arrondi de répartition	-0.02	-0.01	

BUDGET

Période (année)
Identifiant d'immeuble
Immeuble
Propriétaire

01.01.2024 - 31.12.2024
7535
Chemin des Brûlées 28-30 - 1093 La Conversion
PPE LES DIAMANTS DU LEMAN

Budget pour la période du décompte

	Budget précédent	Effectif précédent	Budget	Effectif	Différence	Budget suivant
	93 301.21	88 741.85	88 001.40	97 933.50	9 933.50	95 950.00
10010 : Eau	0.00	4 624.70	5 000.00	4 441.30	-558.70	5 000.00
10020 : Taxes d'épuration	0.00	3 043.85	3 200.00	3 367.90	167.90	3 500.00
10050 : Taxe déchets	2 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20111 : Eau chaude	0.00	1 369.75	1 500.00	2 995.78	1 495.78	3 100.00
20170 : Frais de chauffage	14 000.00	3 227.08	5 500.00	4 640.10	-859.90	5 000.00
30040 : Frais de conciergerie	7 000.00	6 849.60	7 000.00	6 875.40	-124.60	7 000.00
30090 : Electricité commune	13 000.00	5 229.47	6 700.00	10 959.22	4 259.22	12 000.00
30270 : Contrat d'entretien	6 000.00	5 385.75	6 000.00	5 841.20	-158.80	6 000.00
30350 : Entretien extérieur	18 000.00	22 795.25	18 000.00	20 213.10	2 213.10	20 000.00
30370 : Entretien Immeuble	5 000.00	3 487.40	4 000.00	9 997.40	5 997.40	5 000.00
30390 : Déneigement	0.00	298.35	300.00	182.15	-117.85	250.00
40010 : Assurance ECA	4 000.00	4 642.90	4 800.00	4 100.55	-699.45	4 500.00
40020 : Assurance RC Bâtiment	2 500.00	2 484.20	2 700.00	2 068.00	-632.00	2 500.00
40190 : Honoraires d'Administration	5 800.00	5 815.80	5 800.00	5 837.40	37.40	5 800.00
40191 : Honoraires divers	0.00	2 057.05	0.00	0.00	0.00	0.00
40300 : Frais divers	0.00	1 418.85	1 500.00	414.00	-1 086.00	300.00
50520 : Refacturation	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
70010 : Prélèvement au fonds de rénovation	0.00	-31 995.00	0.00	0.00	0.00	0.00
70020 : Travaux de rénovation	0.00	31 995.00	0.00	0.00	0.00	0.00
70040 : Attribution fonds rénovation	16 000.00	16 000.00	16 000.00	16 000.00	0.00	16 000.00
80040 : Frais bancaires	0.00	11.85	0.00	0.00	0.00	0.00
Sommes des arrondis d'appels de charges au 5ct	1.21	0.00	1.40	0.00	0.00	0.00

Aucun

ENCAISSEMENTS

Période (année) 01.01.2024 - 31.12.2024
Identifiant d'immeuble 7535
Immeuble Chemin des Brûlées 28-30 - 1093 La Conversion
Propriétaire PPE LES DIAMANTS DU LEMAN

Total "Encaissements" - Décompte basé sur l'effectif 91 389.32

Appels de charges

86 866.07

Janvier 2024 - décembre 2024				Solde début période	Encaissés s/période	Solde fin période	Budget
7535.28.0001.01	Lot 3	Rez-de-chaussée	Bennani Zine, Willemijn Martine	0.00	86 866.07	14 018.40	88 001.40
7535.28.0101.01	Lot 2	1er étage	Suter Christophe, Suter Sabine	0.00	14 018.40	14 018.40	14 018.40
7535.28.0201.01	Lot 1	2ème étage	Decroux Olivier, Decroux Yolande	0.00	13 529.40	13 529.40	13 529.40
7535.30.0001.01	Lot 6	Rez-de-chaussée	Brunel Patrick	0.00	15 428.40	15 428.40	15 428.40
7535.30.0101.01	Lot 5	1er étage	Nave Enrico	0.00	15 978.90	15 978.90	15 847.80
7535.30.0201.02	Lot 4	2ème étage	Weeks John	0.00	13 779.00	13 779.00	13 779.00
				0.00	14 131.97	14 131.97	15 398.40

Autres Encaissements

4 523.25

Janvier 2024 - décembre 2024				Man. Clôturé	Ech. de paiement	TVA	Montant TVA	Attendus TTC	Encaissés
PPE MIROIRS LEMAN A	Encaissement divers				28.02.2024	TVA 0%	0.00	4 523.25	4 523.25
Bandelier Hector	Encaissement divers	Rbt paiement effectué par erreur			07.10.2024	TVA 0%	0.00	1 859.70	1 859.70
		Rbt solde décompte au 19.11.23 reçu 2 fois				TVA 0%	0.00	2 663.55	2 663.55

COMPTE DE RESULTAT (hors appels de charges)

Période (année) 01.01.2024 - 31.12.2024
Identifiant d'immeuble ###
Immeuble Chemin des Brûlées 28-30 - 1093 La Conversion
Propriétaire PPE LES DIAMANTS DU LEMAN

Résultat total "Frais d'exploitation" 97 933.50

Frais de taxes d'épuration

7 809.20

10010	Eau	Date début	4 441.30
10020	Services Industriels de Lutry	21.05.2024	1 062.80
	Services Industriels Lutry	15.07.2024	1 062.80
	Services Industriels Lutry	31.10.2024	1 062.80
	Services Industriels Lutry	31.12.2024	1 252.90
	Acompte 01.01.24-31.03.24		3 367.90
10020	Taxes d'épuration		
	Services Industriels de Lutry	21.05.2024	324.50
	Commune de Lutry	23.12.2024	1 996.60
	Services Industriels Lutry	15.07.2024	324.50
	Services Industriels Lutry	31.10.2024	324.50
	Services Industriels Lutry	31.12.2024	397.80
10020	Taxes d'épuration		
	Services Industriels de Lutry	21.05.2024	324.50
	Commune de Lutry	23.12.2024	1 996.60
	Services Industriels Lutry	15.07.2024	324.50
	Services Industriels Lutry	31.10.2024	324.50
	Services Industriels Lutry	31.12.2024	397.80

Frais de chauffage

7 635.88

20111	Eau chaude	Date début	2 995.78
20170	PPE LES DIAMANTS DU LEMAN.	31.12.2024	2 995.78
	PPE LES DIAMANTS DU LEMAN.		
	Frais de chauffage		4 640.10
	Paul Vaucher S.A.	28.03.2024	945.65
	Buderus Heiztechnik AG	01.01.2024	441.55
20170	PPE LES DIAMANTS DU LEMAN	31.12.2024	262.41
	PPE LES DIAMANTS DU LEMAN	31.12.2024	5 986.27
	PPE LES DIAMANTS DU LEMAN.	31.12.2024	-2 995.78
	Relevés et décompte chauffage 2024		
	Entretien brûleur 05.10.23-04.10.24		
20170	PPE LES DIAMANTS DU LEMAN	31.12.2024	262.41
	PPE LES DIAMANTS DU LEMAN	31.12.2024	5 986.27
	PPE LES DIAMANTS DU LEMAN.	31.12.2024	-2 995.78
	Forfait électricité brûleur		
	Part PAC avec COP calculé de 3.3 p/rapport Energie		

COMPTE DE RESULTAT (hors appels de charges)

Période (année) 01.01.2024 - 31.12.2024
Identifiant d'immeuble ###
Immeuble Chemin des Brûlées 28-30 - 1093 La Conversion
Propriétaire PPE LES DIAMANTS DU LEMAN

Résultat total "Frais d'exploitation" 97 933.50

Frais d'exploitation 54 068.47

30040	Frais de conciergerie	Date début	6 875.40
	Belnet SA	15.02.2024	572.95
	Belnet SA	15.03.2024	572.95
	Belnet SA	15.04.2024	572.95
	Belnet SA	15.05.2024	572.95
	Belnet SA	14.06.2024	572.95
	Belnet SA	28.06.2024	572.95
	Belnet SA	15.08.2024	572.95
	Belnet SA	31.08.2024	572.95
	Belnet SA	27.09.2024	572.95
	Belnet SA	31.10.2024	572.95
	Belnet SA	10.12.2024	572.95
	Belnet SA	23.12.2024	572.95
30090	Electricité commune		10 959.22
	Services Industriels de Lutry	Acompte 01.01.24-31.03.24	3 424.00
	Services Industriels de Lutry	Acompte 01.04.24-30.06.24	3 424.00
	Services Industriels de Lutry	Acompte 01.07.24-30.09.204	3 424.00
	Services Industriels de Lutry	Décompte 01.01.24-31.12.24	6 935.90
	PPE LES DIAMANTS DU LEMAN	Forfait électricité brûleur	-262.41
	PPE LES DIAMANTS DU LEMAN	Part PAC avec COP calculé de 3.3 p/rapport Energie	-5 986.27
30270	Contrat d'entretien		5 841.20
	Kone (Suisse) SA	Abt ascenseurs 2024	4 471.45
	Culligan Switzerland SA	contrat entretien 01.07.24-30.06.25	341.55
	Gilgen Door Systems AG	Abt porte automatique 2024	1 028.20

COMPTE DE RESULTAT (hors appels de charges)

Période (année)

01.01.2024 - 31.12.2024

Identifiant d'immeuble

###

Immeuble

Chemin des Brûlées 28-30 - 1093 La Conversion

Propriétaire

PPE LES DIAMANTS DU LEMAN

Résultat total "Frais d'exploitation"

97 933.50

30350	Entretien extérieur	20 213.10
	Dimensions Paysage SA	15.04.20244 324.00
	Dimensions Paysage SA	28.06.20245 383.40
	Dimensions Paysage SA	31.10.20241 468.55
	Dimensions Paysage SA	31.10.20244 713.15
	Dimensions Paysage SA	31.12.20244 324.00
30370	Entretien Immeuble	9 997.40
	Culligan Switzerland SA	30.10.20241 091.50
	Grisoni SA	28.03.20241 536.65
	Grisoni SA	15.08.20241 680.30
	Grisoni SA	26.11.20241 680.30
	Grisoni SA	19.12.20241 277.20
	Grisoni SA	19.12.2024-1 680.30
	EGEL Sàrl	31.10.2024409.70
	ASSAIN.&RENOV.AR SARL	17.09.20241 874.20
	Assainissements et Rénovations AR Sàrl	21.05.20242 127.85
30390	Déneigement	182.15
	Belhet SA	31.12.202462.15
	PPE Les Terrasses Panoramiques	29.04.2024120.00

Frais de gestion

12 419.95

40010	Assurance ECA	4 100.55
	ECA, Etablissement d'assurance	Date début15.02.20244 100.55
40020	Assurance RC Bâtiment	2 068.00
	VAUDOISE GENERALE	15.01.20242 068.00

COMPTE DE RESULTAT (hors appels de charges)

Période (année) 01.01.2024 - 31.12.2024
Identifiant d'immeuble ###
Immeuble Chemin des Brûlées 28-30 - 1093 La Conversion
Propriétaire PPE LES DIAMANTS DU LEMAN

Résultat total "Frais d'exploitation" 97 933.50

40190	Honoraires d'Administration	5 837.40
	St-Clerc Immobilier SA	31.03.20241 459.35
	St-Clerc Immobilier SA	30.06.20241 459.35
	St-Clerc Immobilier SA	30.09.20241 459.35
	St-Clerc Immobilier SA	31.12.20241 459.35
40300	Frais divers	414.00
	Culligan Switzerland SA	15.08.202429.20
	St-Clerc Immobilier SA	31.05.202434.80
	St-Clerc Immobilier SA	15.11.202434.80
	St-Clerc Immobilier SA	10.12.2024270.25
	Belhet SA	31.08.202414.95
	Grisoni SA	19.12.202420.00
	Services Industriels Lutry	31.12.202410.00
	Désinfectant pour adoucisseur	
	Frais recommandés AG 05/2024	
	Frais recommandés AG 10/2024	
	Honoraires AGE	
	Achat tube fluorescent	
	Frais de rappel	
	Frais rappel	
Frais extraordinaires		16 000.00
70040	Attribution fonds rénovation	16 000.00
	Attribution fds de rénovation 2024	29.11.202416 000.00
	Date début	

TABLEAU DE REPARTITION

Période (année) 01.01.2024 - 31.12.2024
Identifiant d'immeuble 7535
Immeuble Chemin des Brûlées 28-30 - 1093 La Conversion
Propriétaire PPE LES DIAMANTS DU LEMAN

Tableau de répartition										97 933.50
Identifiant	Type d'objet	Rez-de-chaussée	Etage	Copropriétaire(s)		Du	Au	Solde fin période	Charges effectives	Résultat
7535.28.0001.01 - Lot Lot no 3	Lot 3	Rez-de-chaussée		Bennani Zine, Willemijn Martine		01.01.2024	31.12.2024	14 018.40	15 209.85	-1 191.45
7535.28.0101.01 - Lot Lot no 2	Lot 2	1er étage		Suter Christophe, Suter Sabine		01.01.2024	31.12.2024	13 529.40	17 009.04	-3 479.64
7535.28.0201.01 - Lot Lot no 1	Lot 1	2ème étage		Decroux Olivier, Decroux Yolande		01.01.2024	31.12.2024	15 428.40	17 048.33	-1 619.93
7535.30.0001.01 - Lot Lot no 6	Lot 6	Rez-de-chaussée		Brunei Patrick		01.01.2024	31.12.2024	15 978.90	16 901.05	-922.15
7535.30.0101.01 - Lot Lot no 5	Lot 5	1er étage		Nave Enrico		01.01.2024	31.12.2024	13 779.00	14 635.36	-856.36
7535.30.0201.02 - Lot Lot no 4	Lot 4	2ème étage		Weeks John		01.01.2024	31.12.2024	14 131.97	17 129.88	-2 997.91
Solde débiteur									-11 067.44	
Solde créancier									0.00	

TRANSITOIRES

Période (année) 01.01.2024 - 31.12.2024
Identifiant d'immeuble 7535
Immeuble Chemin des Brûlées 28-30 - 1093 La Conversion
Propriétaire PPE LES DIAMANTS DU LEMAN

Actif	Transitoires factures				Montant
1300	Contrepartie	Débit	Crédit		
01.01.2024	Solde			441.55	441.55
01.01.2024	Buderus Heiztechnik AG		441.55		0.00
01.11.2024	Buderus Heiztechnik AG	443.20			443.20
23.12.2024	Gilgen Door Systems AG	1 035.60			1 478.80
23.12.2024	Vaudoise GENERALE	2 604.70			4 083.50
31.12.2024	Totaux mouvements	4 083.50	441.55		4 083.50
Passif	Transitoires factures				Montant
2300	Contrepartie	Débit	Crédit		
01.01.2024	Solde			36 344.40	36 344.40
18.01.2024	St-Clerc Immobilier SA	1 453.95			34 890.45
18.01.2024	Belnet SA	570.80			34 319.65
24.01.2024	Verticalistes Sàrl	29 995.00			4 324.65
15.02.2024	Services Industriels de Lutry	2 202.30			2 122.35
15.02.2024	Services Industriels de Lutry	1 593.30			529.05
15.02.2024	Services Industriels de Lutry	529.05			0.00
31.12.2024	Belnet SA		62.15		62.15
31.12.2024	St-Clerc Immobilier SA		1 459.35		1 521.50
31.12.2024	Services Industriels Lutry		6 935.90		8 457.40
31.12.2024	Services Industriels Lutry		1 252.90		9 710.30
31.12.2024	Services Industriels Lutry		397.80		10 108.10
31.12.2024	Services Industriels Lutry		10.00		10 118.10
31.12.2024	Dimensions Paysage SA		4 324.00		14 442.10
31.12.2024	PPE LES MOULINS		20.50		14 462.60
31.12.2024	PPE SOLARIS		2 724.25		17 186.85
31.12.2024	PPE CREUX DE CORSY		1 675.75		18 862.60
31.12.2024	Totaux mouvements	36 344.40	18 862.60		18 862.60