

LUTRY



Luxury penthouse with spectacular views and
tranquility

CHF 2'790'000.-

Price annexe(s)/ parking space(s) not included



4.5

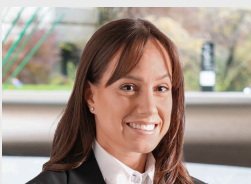


2



~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



SITUATION AND DESCRIPTION

EXCLUSIVE SWITZERLAND SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY !

Located in a small high-end condominium built in 2009, this residence comprises just six units, divided into three apartments per building. Located in a quiet, nuisance-free residential neighborhood, it enjoys a peaceful setting yet is within easy reach of all amenities: train station, shops and motorway access are all just a few minutes away.

This superb penthouse apartment, with approx. 170 m² of living space, occupies the entire top floor and is directly accessible via a private elevator. It benefits from exceptional brightness and an unobstructed panoramic view of the lake and the Alps.

The interior layout features a fluid, harmonious distribution. The generously dimensioned living area includes a living room with gas fireplace, a dining area

and a particularly functional, closed kitchen with double-access circulation.

The sleeping area currently comprises two large bedrooms, each with its own shower room (shower or bath), as well as a large adjoining dressing room. A third bedroom could be added if required.

This exceptional property also boasts a magnificent private garden planted with trees, as well as a terrace of over 20 m², ideal for enjoying fine weather in a green and peaceful setting.

Two large basement parking spaces and a large cellar of around 22 m² complete this rare property on the market.

SURFACES

Living area	~ 167 m ²
Garden surface	~ 218 m ²
Terrace surface	~ 22 m ²
Cellar surface	~ 22 m ²
Ceiling height	~ 2.8 m

CARACTERISTICS

Number of rooms	4.5
Number of bedrooms	2
Number of bathrooms	3
Number of terraces	1
Location floor	Attic
Costs	CHF 15'428.-/year

ANNEXES

- Cellar of more than 22 m²
- Two indoor parking spaces

DISTANCES

Public transports	109 m
Stores	838 m
Restaurants	609 m

DISTRIBUTION

- Entrance hall
- Kitchen offering double access circulation
- Living/dining room
- Bedroom with dressing room and en-suite shower room
- Bedroom with en-suite bathroom
- Visitor WC
- Private laundry
- Private elevator

INFORMATION

Number of floors above ground	3
Year of construction	2009
Number of flats	3
Basements	1
Year of restoration	2025
Heating installation	Floor
Heating system	Heat pump

PROXIMITY

- Lake
- Residential area
- Restaurant(s)
- Railway station
- Bus stop
- Highway entrance/exit
- Child-friendly

OUTSIDE CONVENIENCES

- Garden
- Exclusive use of garden

INSIDE CONVENIENCES

- Lift/elevator
- Underground car park
- Guests lavatory
- Cellar
- Built-in closet
- Fireplace

- Double glazing
- Bright/sunny

EQUIPMENT

- Private laundry
- Photovoltaic panels
- Electric blind
- Alarm
- Interphone

CONDITION

- As new

ORIENTATION

- South
- East
- West

EXPOSURE

- Optimal
- All day

VIEW

- Panoramic
- Lake
- Mountains

STYLE

- Modern

FINANCIAL DATA

Price	CHF 2'790'000.-
Price park. int. ②	CHF 100'000.-
Cellar	CHF 20'000.-
Total price	CHF 2'910'000.-
Availability	To be discussed
Judicial form	En PPE

This document is not legally binding and is supplied for information purposes only. It may not be distributed to third parties without authorisation.















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)
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

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									
7535.28.0001.01	Lot 3	Rez-de-chaussée	Bennani Zine, Willemijn Martine	01.01.2024	31.12.2024	0.00	Encaissés s/période	Solde fin période	Budget
7535.28.0101.01	Lot 2	1er étage	Suter Christophe, Suter Sabine	01.01.2024	31.12.2024	0.00	86 866.07	14 018.40	88 001.40
7535.28.0201.01	Lot 1	2ème étage	Decroux Olivier, Decroux Yolande	01.01.2024	31.12.2024	0.00	14 018.40	13 529.40	14 018.40
7535.30.0001.01	Lot 6	Rez-de-chaussée	Brunel Patrick	01.01.2024	31.12.2024	0.00	13 529.40	15 428.40	13 529.40
7535.30.0101.01	Lot 5	1er étage	Nave Enrico	01.01.2024	31.12.2024	0.00	15 428.40	15 428.40	15 428.40
7535.30.0201.02	Lot 4	2ème étage	Weeks John	01.01.2024	31.12.2024	0.00	15 978.90	15 978.90	15 847.80
							13 779.00	13 779.00	13 779.00
							14 131.97	14 131.97	15 398.40

Autres Encaissements

4 523.25

Janvier 2024 - décembre 2024									
PPE MIROIRS LEMAN A	Encaissement divers			Man. Clôturé	Ech. de paiement	TVA	Montant TVA	Attendus TTC	Encaissés
Bandelier Hector	Encaissement divers	Rbt paiement effectué par erreur					0.00	4 523.25	4 523.25
		Rbt solde décompte au 19.11.23 reçu 2 fois				TVA 0%	0.00	1 859.70	1 859.70
						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	21.05.2024	324.50
	Services Industriels de Lutry	23.12.2024	1 996.60
	Commune de 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
	Frais de chauffage		4 640.10
	Paul Vaucher S.A.	28.03.2024	945.65
	Buderus Heiztechnik AG	01.01.2024	441.55
	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

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	Entretien extérieur 01-03/2024	4 324.00
	Dimensions Paysage SA	Entretien extérieur 04-06/2024	5 383.40
	Dimensions Paysage SA	Réfection gazon et bords talus	1 468.55
	Dimensions Paysage SA	Entretien extérieur 07-09/2024	4 713.15
	Dimensions Paysage SA	Entretien extérieur 10-12/2024	4 324.00
30370	Entretien Immeuble		9 997.40
	Culligan Switzerland SA	Sacs adoucisseur	1 091.50
	Grisoni SA	Contrôle installation eau chaude	1 536.65
	Grisoni SA	Intervention pompe circulation bloquée	1 680.30
	Grisoni SA	Intervention pompe circulation bloquée	1 680.30
	Grisoni SA	Intervention chauffage solaire	1 277.20
	Grisoni SA	N/C facture no 97234/1504 paiement à double	-1 680.30
	EGEL Sàrl	Contrôle éclairage de l'entrée	409.70
	ASSAIN.&RENOV.AR SARL	Traitement infiltrations d'eau-cave	1 874.20
	Assainissements et Renovations AR Sàrl	Réparation remplacement tuyau + rajout de terre	2 127.85
30390	Déneigement		182.15
	Belhet SA	Déneigement 12/2024	62.15
	PPE Les Terrasses Panoramiques	Participation aux frais de déneigement 2022-2023	120.00

Frais de gestion

12 419.95

40010	Assurance ECA	Date début	4 100.55
	ECA, Etablissement d'assurance	15.02.2024	4 100.55
40020	Assurance RC Bâtiment		2 068.00
	VAUDOISE GENERALE	Prime bâtiment 2024	2 068.00

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			Contrepartie	Débit	Crédit	Montant
1300	Solde						441.55
01.01.2024	Buderus Heiztechnik AG	Entretien brûleur	05.10.23-04.10.24	20170		441.55	0.00
01.11.2024	Buderus Heiztechnik AG	Entretien brûleur	05.10.24-04.10.25	1000	443.20		443.20
23.12.2024	Gilgen Door Systems AG	Entretien porte garage	2025	1000	1 035.60		1 478.80
23.12.2024	Vaudoise GENERALE	Prime ass. building	2025	1000	2 604.70		4 083.50
31.12.2024	Totaux mouvements				4 083.50	441.55	4 083.50
Passif	Transitoires factures			Contrepartie	Débit	Crédit	Montant
2300	Solde						36 344.40
18.01.2024	St-Clerc Immobilier SA		01.10.2023 - 31.12.2023	1000	1 453.95		34 890.45
18.01.2024	Belnet SA	Conciergerie	12/2023	1000	570.80		34 319.65
24.01.2024	Verticalistes Sàrl	Travaux nettoyages vitrages		1000	29 995.00		4 324.65
15.02.2024	Services Industriels de Lutry	Décompte	01.07.23-31.12.23	1000	2 202.30		2 122.35
15.02.2024	Services Industriels de Lutry	Décompte	01.07.23-31.12.23	1000	1 593.30		529.05
15.02.2024	Services Industriels de Lutry	Décompte	01.07.23-31.12.23	1000	529.05		0.00
31.12.2024	Belnet SA	Déneigement	12/2024	30390		62.15	62.15
31.12.2024	St-Clerc Immobilier SA		01.10.2024 - 31.12.2024	40190		1 459.35	1 521.50
31.12.2024	Services Industriels Lutry	Décompte	01.01.24-31.12.24	30090		6 935.90	8 457.40
31.12.2024	Services Industriels Lutry	Décompte	01.01.24-31.12.24	10010		1 252.90	9 710.30
31.12.2024	Services Industriels Lutry	Décompte	01.01.24-31.12.24	10020		397.80	10 108.10
31.12.2024	Services Industriels Lutry	Frais rappel		40300		10.00	10 118.10
31.12.2024	Dimensions Paysage SA	Entretien extérieur	10-12/2024	30350		4 324.00	14 442.10
31.12.2024	PPE LES MOULINS	Solde indûment reçu p/ PPE		50520		20.50	14 462.60
31.12.2024	PPE SOLARIS	Solde indûment reçu p/ PPE		50520		2 724.25	17 186.85
31.12.2024	PPE CREUX DE CORSY	Solde indûment reçu p/ PPE		50520		1 675.75	18 862.60
31.12.2024	Totaux mouvements				36 344.40	18 862.60	18 862.60