

# CORCELLES-LE-JORAT



Les Villas'geoises  
Corcelles-le-Jorat

---

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

Price of parking place(s) in addition



7.5



6



230 m<sup>2</sup>

n° ref.

**037687.042080**



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

**Davide Marra**

+41 76 310 77 24

davide.marra@swsir.ch



## SITUATION AND DESCRIPTION

Located in the charming village of Corcelles-le-Jorat, in the heart of a green and peaceful environment, these two semi-detached villas offer an ideal living environment for those in search of tranquility and nature. The project is designed to blend seamlessly into its surroundings, combining modernity with respect for the local landscape. Each villa offers attractive living areas, with spacious, light-filled layouts, thanks in particular to its 6 spacious bedrooms, ideal for families or couples seeking comfort and serenity.

The large terraces and private gardens allow full enjoyment of the outdoors, offering perfect spaces for relaxing, entertaining or simply savoring the pure country air.

The project also includes convenient and secure parking spaces, with one covered and one outdoor parking space for each villa, ensuring its inhabitants comfort and convenience.

The materials chosen for the architecture of these villas reflect a modern aesthetic while respecting the natural setting, creating a perfect balance between style and harmony with the environment. This rare opportunity to live in such a quiet, verdant location offers an exceptional living environment for those who wish to combine modernity and nature.

## SURFACES

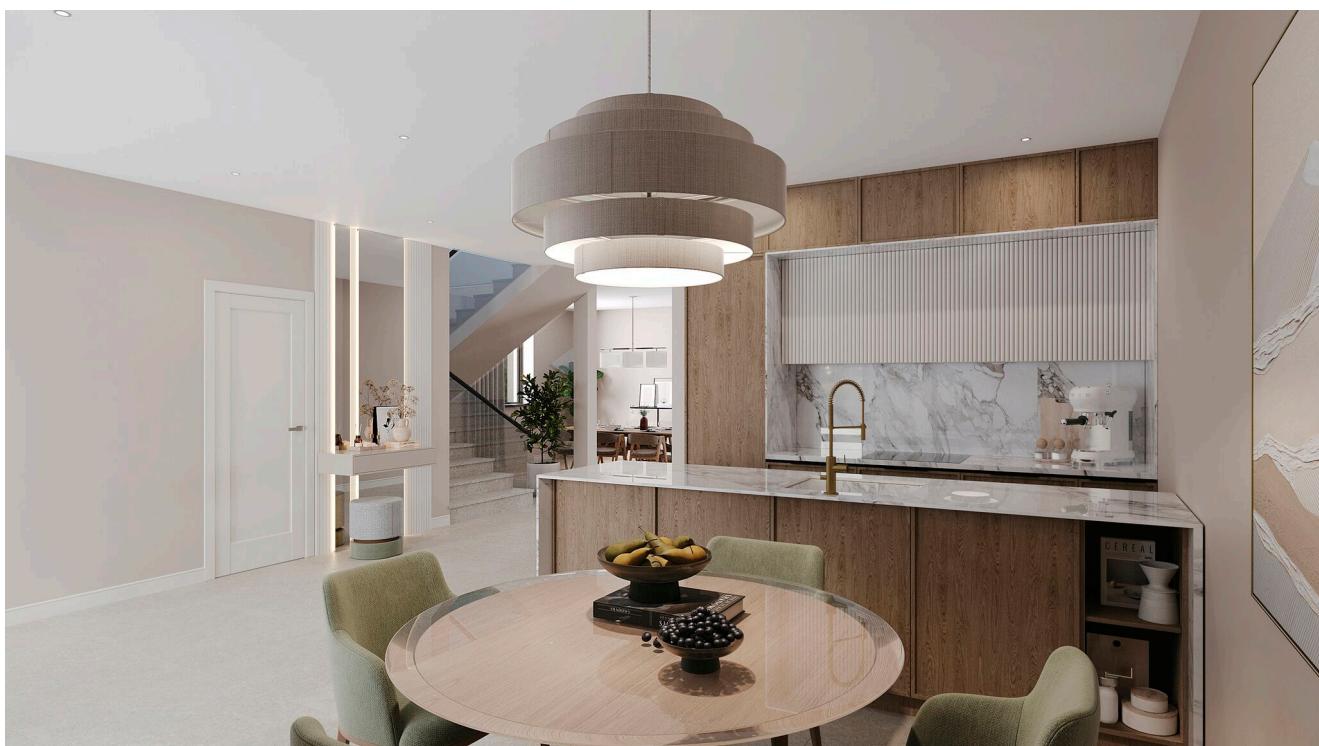
Living area	230 m <sup>2</sup>
Balcony Surface	10.7 m <sup>2</sup>
Garden surface	340 m <sup>2</sup>
Terrace surface	16.3 m <sup>2</sup>
Underground surface	23 m <sup>2</sup>
Useful surface	253 m <sup>2</sup>

## CARACTERISTICS

Number of floors above ground	3
Number of rooms	7.5
Number of bedrooms	6
Number of bathrooms	4
Number of balcony	1
Number of terraces	1
Year of construction	2025
Heating system	Air to water heat pump, Solar
Heating installation	Floor
Inside parking place/s	1 included
Outside parking place/s	1 included
Total nb. of parkings	2 included
Basements	1

## DISTANCES

Public transports	100 m
Primary school	2400 m
Stores	2400 m
Restaurants	50 m



## LOCATION

Located at an altitude of 800 meters, the commune of Corcelles-le-Jorat boasts an ideal geographical location combining calm and accessibility. The village benefits from a convenient public transport network, with a central bus stop providing easy access to Lausanne and the surrounding communes. This connection facilitates travel without the need to use a car.

Moreover, the cantonal road linking Lausanne to Morges also crosses the Corcelles-le-Jorat territory, offering direct access to the large neighboring conurbations. Recent initiatives, such as the development of cycle paths and footpaths, aim to enhance sustainable mobility and local quality of life. As a result, the residents of Corcelles-le-Jorat enjoy a tranquil lifestyle while being well connected to the main transport arteries.

## MUNICIPALITY

Corcelles-le-Jorat is a picturesque village in the canton of Vaud, where the tranquility of the countryside blends harmoniously with a vibrant community spirit.

The elementary school offers a quality learning environment, with welcoming classrooms. Older children continue their schooling in neighboring communes, ensuring educational continuity.

The village is home to several local shops, such as grocery stores, cafés and restaurants, enabling residents to give priority to local purchases. Community life and outdoor activities, such as hiking and cycling, punctuate the seasons and strengthen ties between residents, making Corcelles-le-Jorat an ideal place to live and recharge.

## CONSTRUCTION

The project is currently under construction, with delivery of the villas scheduled for summer 2025. The building is constructed in reinforced concrete, with a timber-framed roof, combining both robustness and elegance. Underfloor heating will be provided by an air-to-water heat pump. Photovoltaic solar panels will also be installed.

Living areas and bedrooms will feature parquet flooring, creating a warm atmosphere. Kitchens, meanwhile, will be clad in modern, practical tiling. The budget and technical description are available on request for any further information.

## PROXIMITY

- Village
- Green
- Shops/Stores
- Post office

## OUTSIDE CONVENIENCES

- Terrace/s
- Garden
- Covered parking space(s)

## INSIDE CONVENIENCES

- Open kitchen
- Built-in closet
- Triple glazing
- Bright/sunny

## EQUIPMENT

- Fitted kitchen
- Connections for washing tower
- Shower
- Bath

## FLOOR

- At your discretion
- Tiles
- Parquet floor
- Flat

## CONDITION

- under construction

## ORIENTATION

- East
- West

## EXPOSURE

- Optimal

## VIEW

- Rural

## STYLE

- Classic

## FINANCIAL DATA

### Price

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

### Availability

Summer 2025

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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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



**Les Villas géoises**  
1082 Corcelles-le-Jorat, CH

Reference	Batch	Type	Rooms	Living surface	Useful surface	Underground surface	Garden surface	Terrace surface	Balcony surface	Price	Status
037687.042079	1	Twin house	7.5	230 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	16.3 m <sup>2</sup>	10.7 m <sup>2</sup>	CHF 1'450'000.-	For sale
<b>037687.042080</b>	<b>2</b>	<b>Twin house</b>	<b>7.5</b>	<b>230 m<sup>2</sup></b>	<b>253 m<sup>2</sup></b>	<b>23 m<sup>2</sup></b>	<b>340 m<sup>2</sup></b>	<b>16.3 m<sup>2</sup></b>	<b>10.7 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 1'450'000.-</b>	<b>For sale</b>

Parking places:

Each villa has one indoor and one outdoor parking space.

## 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 où se mélangent 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 SOUTENEMENT

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 structures 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 sur 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 - SàM	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 "turbanette" 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 minérgie est munie d'une ventilation simple flux qui permets 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 vigueurs.

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.

## RECEPTION DES TRAVAUX

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

<b>Pièces d'habitation</b>	<b>Sols :</b>	<b>Murs, plafonds :</b>
<i>Prix client à la fourniture :</i>	Carrelage : 50.- Parquet : 80.-	Faïence : 50.- Peinture intérieure : crépis 1.5mm
<i>Rez-de-chaussée :</i> <i>Cuisine / Séjour / Salle à manger</i>	Carrelage au sol dimension à convenir	Murs : Crédit blanc 1.5mm Plafond : Lissage + enduit Entre meuble cuisine en faïence
<i>Bain/douche/wc séparé</i>	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
<i>Etage, combles :</i> <i>Chambres / couloirs</i>	Parquet au sol dimension et esthétique à définir.	Crédit blanc 1.5mm Plafond : Lissage + enduit
<i>Caves / buanderie / local technique</i>	Chape brute	Murs béton : finition brute / Brique : finition lissage brute Plafonds : Finition brut.
<i>Escalier du sous-sol au rez-de-chaussée</i>	Béton apparent taloché	
<i>Escalier du rez-de-chaussée au combles en bois.</i>	Finition des marches et contre-marches en bois.	
<i>Terrasse :</i>	Revêtement en grès cérame 55.- CHF	
<i>Balcon :</i>	Revêtement en bois composite 55.- CHF	

Le Maître de l'Ouvrage :

Madame / Monsieur

L'Entreprise Totale :

Monsieur

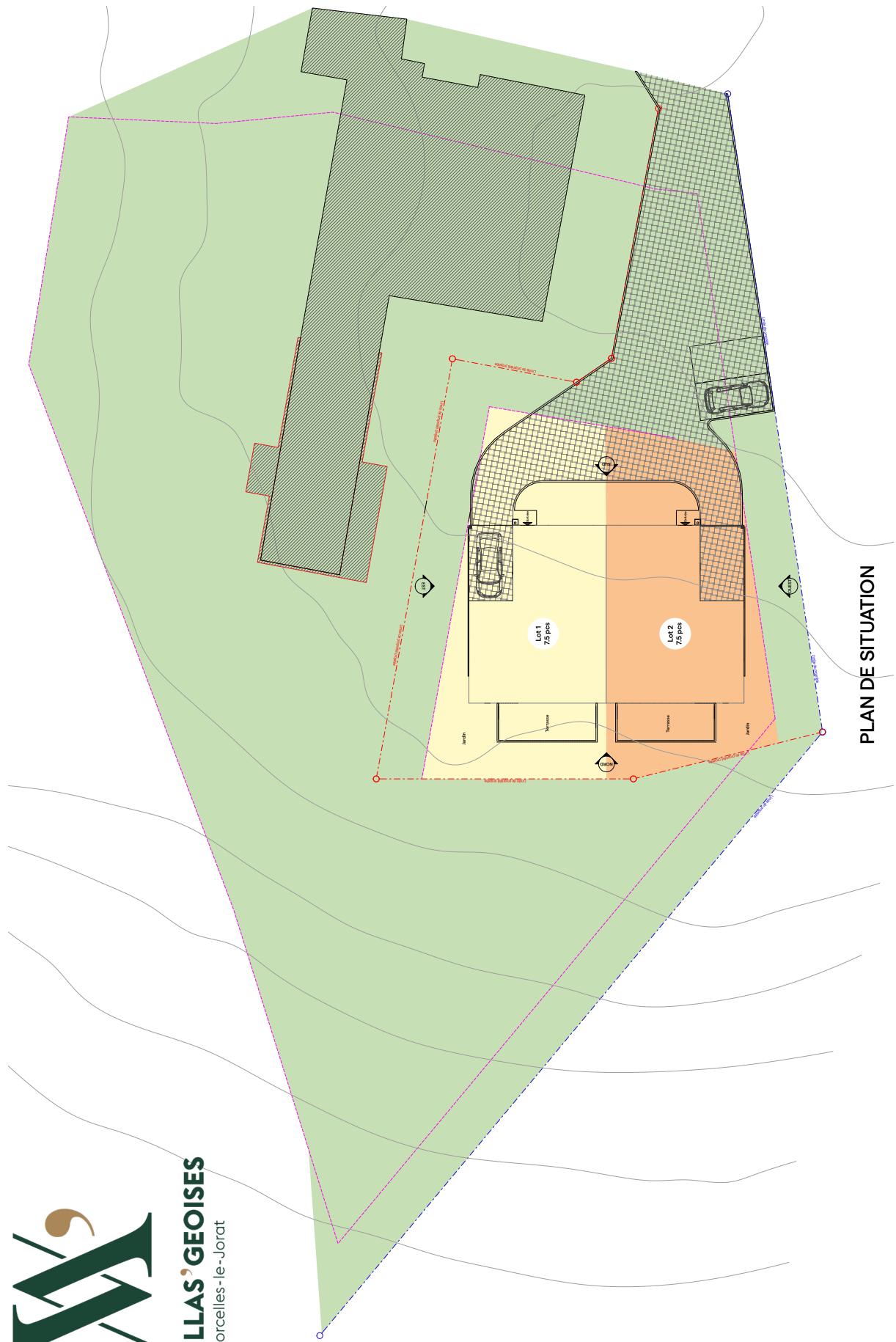
.....

Xhemali KASTRATI

Modifié le 22.01.2025  
Imprimer le 22.01.2025



LES VILLAS GEOISES  
Corcelles-le-Jorat

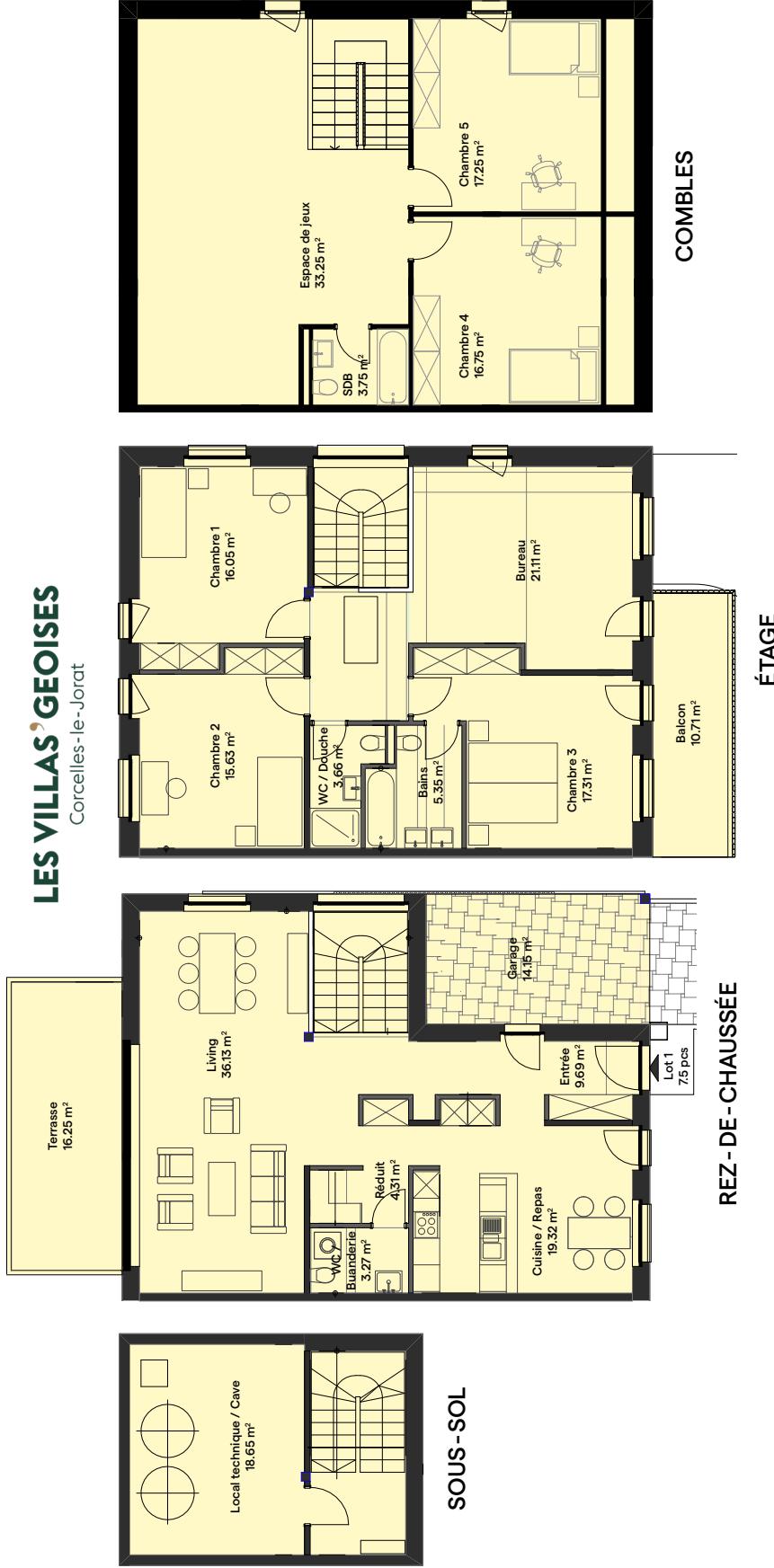


PLAN DE SITUATION

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



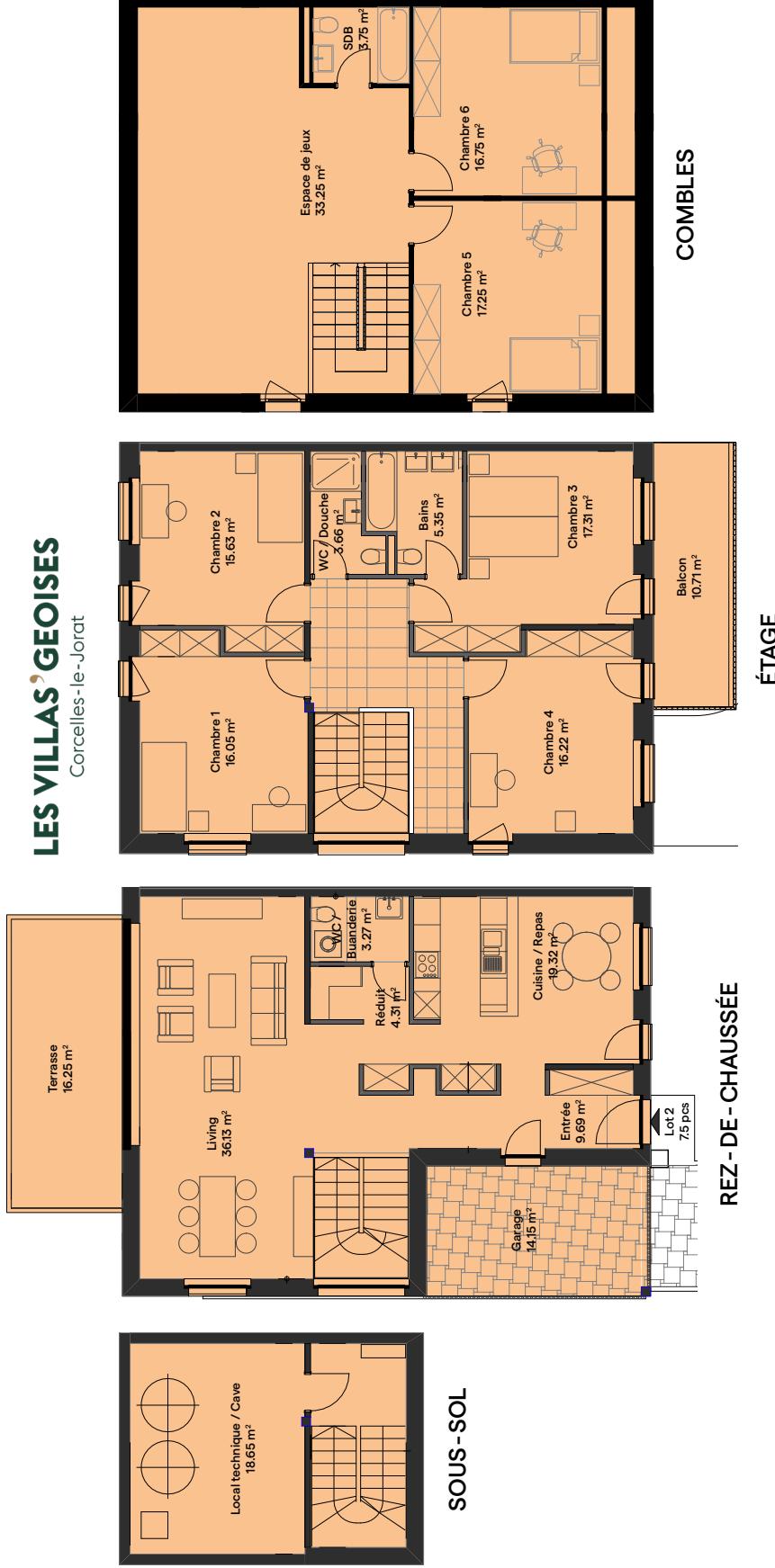
LES VILLAS GÉOISES  
Corcelles-le-Jorat



Lot	Nombre de pièces	Orientation	Surface habitable	Surface utile	Surface balcon	Surface terrasse	Surface jardin
1	7.5	N-E	230 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>	10.71 m <sup>2</sup>	16.25 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>



**LES VILLAS GÉOISES**  
Corcelles-le-Jorat



Lot	Nombre de pièces	Orientation	Surface habitable	Surface utile	Surface balcon	Surface terrasse	Surface jardin
<b>2</b>	<b>7.5</b>	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>