

# LONGIROD



A 15 MN DE GLAND, BEL APPARTEMENT 85m<sup>2</sup>,  
JARDIN, VUE LAC ET Mt BLANC

**CHF 1'060'000.-**

Place(s) de parc en sus



3.5



2



~85 m<sup>2</sup>

n° réf. **042541**



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

**Silvia Mueller**  
+41 79 962 98 40  
silvia.mueller@swsir.ch





## SITUATION ET DESCRIPTIF

Dans une petite PPE de 6 lots parfaitement entretenue, ce charmant appartement de 3.5 pièces offre un cadre de vie paisible, entre confort moderne et nature environnante.

D'une surface habitable de 85 m<sup>2</sup>, il se compose d'une lumineuse pièce à vivre orientée sud-est, avec une agréable vue dégagée sur la campagne, le lac et les Alpes au loin. La cuisine ouverte s'intègre harmonieusement à l'espace salle à manger et salon, créant un ensemble convivial et fonctionnel.

Le bien comprend deux belles chambres, une salle d'eau moderne avec douche à l'italienne, ainsi qu'une pièce polyvalente actuellement utilisée comme WC visiteurs et buanderie, dans laquelle l'aménagement d'une douche supplémentaire est envisageable.

À l'extérieur, vous bénéficiez de 55 m<sup>2</sup> de terrasse et balcon, et 120 m<sup>2</sup> de jardin privatif, entièrement clôturé et joliment aménagé avec haie, pergola, éclairage et fontaine (commandée depuis l'intérieur).

Deux caves en sous-sol complètent le bien, ainsi que deux places de stationnement : une place couverte avec borne de recharge électrique, et une non couverte.

**SURFACES**

Surface habitable	~ 85 m <sup>2</sup>
Surface balcon	~ 15 m <sup>2</sup>
Surface jardin	~ 120 m <sup>2</sup>
Surface terrasse	~ 40 m <sup>2</sup>
Surface cave	~ 14 m <sup>2</sup>

**Sous-sol**

- Une cave de 4.9m<sup>2</sup>
- Une seconde cave de 8.75m<sup>2</sup>

**CARACTÉRISTIQUES**

Nombre de pièce(s)	3.5
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de sanitaires	1
Nombre de wc	2
Nombre de terrasse(s)	1
Situé au	Rez-de-jardin
Charges	CHF 650.-/mois

**ANNEXE(S)**

- Une place de parking extérieur
- Une seconde place de parking extérieur couverte, avec borne de recharge
- Deux caves
- Un espace extérieur partagé – Parfait pour BBQ et moments de détente

**DISTANCES**

Transports publics	102 m
Ecole primaire	1596 m
Commerces	79 m
Restaurants	97 m

**DISTRIBUTION****Rez-de-jardin**

- Un hall d'entrée avec armoires
- Un WC visiteur - espace buanderie
- Une chambre à coucher d'environ 12m<sup>2</sup>
- Une seconde chambre à coucher de plus de 13m<sup>2</sup>
- Une salle de douche (à l'italienne) avec double vasque et WC
- Un bel espace séjour, salle à manger, cuisine de près de 40m<sup>2</sup>





## SITUATION

À seulement 10 minutes de l'autoroute A1 (sortie Gland), et proche de Nyon, Genève et Lausanne, Longirod offre un cadre de vie paisible, entre nature préservée, forêts et pâturages.

À 10 mètres de la propriété, le magasin Dorignot propose pain bio, produits locaux, légumes de la région et vins des environs.

Un arrêt de bus est situé juste à côté, et à 5 minutes en voiture, vous trouverez la poste, un institut de beauté et un petit supermarché.

- Un balcon de 15m<sup>2</sup>
- Un beau jardin privatif de 120m<sup>2</sup>
- Une pergola
- Des éclairages extérieurs et une fontaine

## PARTICULARITÉS

- Un local à vélos et un espace disponible de 20m<sup>2</sup> se trouvent au sous-sol pour les copropriétaires
- Un espace jardin extérieur commun est également disponible pour la copropriété

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Une grande terrasse de 40m<sup>2</sup>

**INFORMATIONS**

Nombre de niveaux hors-sols	3
Année de construction	2020
Nombre de logement(s)	6
Sous-sol	1
Installation chauffage	Sol
Eau chaude sanitaire	Pellets
Type de chauffage	Pellets

**ENVIRONNEMENT**

- Village
- Montagnes
- Commerces
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Manège
- Sentiers de randonnée

**EXTÉRIEUR**

- Terrasse(s)
- Utilisation exclusive du jardin
- Verdure
- Clôture
- Pavillon de jardin
- Place(s) de parc couverte(s)
- Place(s) de parc visiteur(s)

**INTÉRIEUR**

- Ascenseur
- Cuisine ouverte

- WC visiteurs
- Cave
- Réduit
- Non meublé
- Moustiquaire
- Double vitrage
- Lumineux
- Construction massive traditionnelle

**EQUIPEMENT**

- Cuisine équipée
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Branchements pour colonne de lavage
- Douche
- Panneaux photovoltaïques
- Borne voiture électrique
- Stores électriques
- Alarme
- Vidéophone
- Eclairage extérieur

**SOL**

- Carrelage
- Parquet

**ETAT**

- Comme neuf

**DONNÉES FINANCIÈRES**

Prix	CHF 1'060'000.-
Prix place(s) de parc ext. ②	CHF 40'000.-
Prix total	<b>CHF 1'100'000.-</b>
Disponibilité	A convenir

Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.

## **EXPOSITION**

- Sud
- Est

## **ENSOLEILLEMENT**

- Favorable
- Matinal

## **VUE**

- Belle vue
- Champêtre
- Lac
- Alpes





Terrasse



Vue





Jardin



Jardin commun





Hall d'entrée



Séjour





Séjour avec cuisine



Salle à manger





Cuisine



Chambre à coucher



Salle de douche



2ème chambre





Immeuble