

LONGIROD



A 15 MN DE GLAND, BEL APPARTEMENT 85m²,
JARDIN, VUE LAC ET Mt BLANC

CHF 1'060'000.-

Place(s) de parc en sus



3.5



2



~85 m²

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 m², 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 m² de terrasse et balcon, et 120 m² 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 ²
Surface balcon	~ 15 m ²
Surface jardin	~ 120 m ²
Surface terrasse	~ 40 m ²
Surface cave	~ 14 m ²

Sous-sol

- Une cave de 4.9m²
- Une seconde cave de 8.75m²

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 12m²
- Une seconde chambre à coucher de plus de 13m²
- Une salle de douche (à l'italienne) avec double vasque et WC
- Un bel espace séjour, salle à manger, cuisine de près de 40m²



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 Dorignol 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 15m²
- Un beau jardin privatif de 120m²
- Une pergola
- Des éclairages extérieurs et une fontaine

PARTICULARITÉS

- Un local à vélos et un espace disponible de 20m² 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 40m²

INFORMATIONS

Nombre de niveaux hors-sols	3	• WC visiteurs
Année de construction	2020	• Cave
Nombre de logement(s)	6	• Réduit
Sous-sol	1	• Non meublé
Installation chauffage	Sol	• Moustiquaire
Eau chaude sanitaire	Pellets	• Double vitrage
Type de chauffage	Pellets	• Lumineux
		• Construction massive traditionnelle

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

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	CHF 1'100'000.-
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