

LONGIROD



SUPERBE APPARTEMENT GRAND JARDIN,
GRANDE TERRASSE VUE LAC ET ALPES

CHF 1'050'000.-

Place(s) de parc comprise(s) dans le prix



3.5



2



~85 m²

n° réf. **042541DD**



Switzerland | Sotheby's International Realty

Rue de Rive 26, 1260 Nyon

Denis Veyrenche

+41 76 842 42 58

denis.veyrenche@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION ET DESCRIPTIF

À l'abri de toute nuisance, dans un environnement verdoyant et recherché, cet appartement de 3.5 pièces séduit par la qualité de vie qu'il offre, où espaces extérieurs généreux, vues dégagées et prestations contemporaines se conjuguent harmonieusement. Il prend place au sein d'une petite copropriété de seulement six lots, reconnue pour son excellent entretien et son atmosphère conviviale, garantissant calme et sérénité au quotidien.

L'extérieur, véritable atout de ce bien, prolonge naturellement les espaces de vie. Une vaste terrasse accompagnée d'un balcon, représentant environ 55 m², permet de profiter pleinement des beaux jours, tandis qu'un jardin privatif d'environ 120 m², entièrement clôturé et soigneusement aménagé, crée un cadre intimiste et apaisant. Pergola, haies végétales, éclairage extérieur et fontaine décorative, commandée depuis l'intérieur, composent un ensemble aussi esthétique que fonctionnel, pensé

pour la détente comme pour la convivialité.

À l'intérieur, l'appartement développe une surface habitable d'environ 85 m², avec une distribution fluide et optimisée. L'espace de vie principal, orienté sud-est, bénéficie d'une belle luminosité tout au long de la journée et s'ouvre sur un panorama dégagé mêlant campagne, lac et Alpes en arrière-plan. La cuisine ouverte, au design moderne et épuré, s'intègre avec élégance à la salle à manger et au séjour, formant un espace chaleureux, idéal pour les moments de partage.

La partie nuit offre deux chambres de belles dimensions, propices au calme et au repos, complétées par une salle d'eau contemporaine équipée d'une douche à l'italienne. Une pièce supplémentaire, actuellement aménagée en WC visiteurs et buanderie, dispose des raccords nécessaires pour l'installation d'une douche additionnelle, permettant d'envisager aisément la création d'une

www.switzerland-sothebysrealty.ch

seconde salle d'eau selon les besoins.

Enfin, deux caves en sous-sol viennent compléter les prestations de ce bien, offrant des espaces de rangement appréciables, tandis que deux places de stationnement — l'une couverte avec borne de recharge pour véhicule électrique, l'autre extérieure — assurent un confort optimal au quotidien.

SURFACES

Surface habitable	~ 85 m ²
Surface jardin	~ 120 m ²
Surface terrasse	~ 55 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 PPE	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

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION

Un village niché entre nature et panorama
Longirod est une commune du canton de Vaud, située dans le district de Nyon, sur le haut plateau au pied du Jura, à environ 897 m d'altitude. Il jouit d'un environnement naturel remarquable avec des forêts, des pâturages et des crêtes offrant des panoramas spectaculaires sur les Alpes, la chaîne du Jura et les paysages savoyards.

Un cadre de vie rural et authentique

Le village conserve un charme rural et convivial, avec des hameaux pittoresques et une atmosphère paisible, typique de la campagne vaudoise. Ses sentiers et forêts alentour invitent à la randonnée, au VTT et aux promenades familiales, avec des itinéraires balisés qui séduisent les amoureux de nature.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Une grande terrasse de 40m²
- 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

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)
- Jardin
- 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
- Triple vitrage
- Lumineux
- Construction massive traditionnelle

EQUIPEMENT

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

SOL

- Carrelage
- Parquet

ETAT

- Comme neuf

EXPOSITION

- Sud
- Est

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 1'050'000.-****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.

ENSOLEILLEMENT

- Favorable
- Matinal

VUE

- Belle vue
- Champêtre
- Lac
- Alpes

STYLE

- Classique



Cuisine



Chambre à coucher



2ème chambre



Salle de douche



Jardin privatif



Terrasse



Terrasse avec pergola



Vue



Hall d'entrée



Immeuble



Vue jardin de la terrasse



Jardin commun