

LUTRY



Attique de standing avec vue spectaculaire et
tranquillité

CHF 2'790'000.-

Annexe(s)/ place(s) de parc en sus



4.5

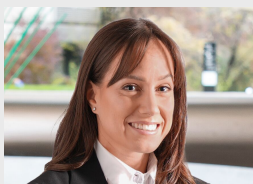


2



~167 m²

n° réf. **043356**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Avenue Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

Marie Charrière
+41 79 674 00 45
marie.charriere@swsir.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

EXCLUSIVITE SWITZERLAND SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY !

Située dans une petite copropriété de haut standing, construite en 2009, cette résidence se compose de seulement six logements, répartis à raison de trois appartements par immeuble. Implantée dans un quartier résidentiel prisé, calme et sans aucune nuisance, elle bénéficie d'un environnement paisible tout en restant à proximité immédiate des commodités : gare, commerces et axes autoroutiers sont accessibles en quelques minutes.

Ce superbe appartement en attique, d'environ 170 m² habitables, occupe l'intégralité du dernier étage et est accessible directement par un ascenseur privatif. Il bénéficie d'une luminosité exceptionnelle et d'une vue panoramique imprenable sur le lac et les Alpes. L'agencement intérieur se distingue par une

distribution fluide et harmonieuse. L'espace de vie, généreusement dimensionné, comprend un séjour avec cheminée à Gaz, un coin repas ainsi qu'une cuisine fermée, particulièrement fonctionnelle, offrant une circulation en double accès.

La partie nuit se compose actuellement de deux grandes chambres à coucher, chacune disposant de sa propre salle d'eau (douche ou bain), ainsi que d'un grand dressing attenant. Il est tout à fait envisageable d'aménager une troisième chambre selon les besoins voire une quatrième.

En complément, ce bien d'exception dispose d'un magnifique jardin privatif soigneusement arboré, ainsi que d'une terrasse de plus de 20 m², idéale pour profiter des beaux jours dans un cadre verdoyant et paisible.

Deux vastes places de parc en sous-sol ainsi qu'une

grande cave d'environ 22 m² viennent parfaire cet ensemble rare sur le marché.

SURFACES

Surface habitable	~ 167 m ²
Surface jardin	~ 218 m ²
Surface terrasse	~ 22 m ²
Surface cave	~ 22 m ²
Hauteur du plafond	~ 2.8 m

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	4.5
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de sanitaires	3
Nombre de terrasse(s)	1
Situé au	Attique
Charges PPE	CHF 15'428.-/an

ANNEXE(S)

- Cave de plus de 22 m²
- Deux places de parc intérieures

DISTANCES

Transports publics	109 m
Commerces	838 m
Restaurants	609 m

DISTRIBUTION

- Hall d'entrée
- Cuisine offrant une circulation double d'accès
- Séjour / salle à manger
- Chambre à coucher avec dressing et salle de douche attenante
- Chambre à coucher avec salle de bains attenante
- WC visiteur
- Buanderie privative
- Ascenseur privatif

INFORMATIONS

Nombre de niveaux hors-sols	3
Année de construction	2009
Nombre de logement(s)	3
Sous-sol	1
Année de rénovation	2025
Installation chauffage	Sol
Type de chauffage	Pompe à chaleur

ENVIRONNEMENT

- Lac
- Quartier résidentiel
- Restaurant(s)
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Enfants bienvenus

EXTÉRIEUR

- Jardin
- Utilisation exclusive du jardin

INTÉRIEUR

- Ascenseur
- Parking souterrain
- WC visiteurs
- Cave
- Armoires encastrées
- Cheminée

- Double vitrage
- Lumineux

EQUIPEMENT

- Buanderie privée
- Panneaux photovoltaïques
- Stores électriques
- Alarme
- Interphone

ETAT

- Comme neuf

EXPOSITION

- Sud
- Est
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

VUE

- Panoramique
- Lac
- Montagnes

STYLE

- Moderne

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix	CHF 2'790'000.-
Prix place(s) de parc int. ②	CHF 100'000.-
Cave	CHF 20'000.-
Prix total	CHF 2'910'000.-
Disponibilité	A convenir
Forme juridique	En PPE

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.















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

Autres Encaissements

4 523.25

Janvier 2024 - décembre 2024				Man. Clôturé	Ech. de paiement	TVA	Montant TVA	Attendus TTC	Encaissés
PPE MIROIRS LEMAN A	Encaissement divers				28.02.2024	TVA 0%	0.00	4 523.25	4 523.25
Bandelier Hector	Encaissement divers	Rbt paiement effectué par erreur			07.10.2024	TVA 0%	0.00	1 859.70	1 859.70
		Rbt solde décompte au 19.11.23 reçu 2 fois				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

		Date début	
10010	Eau		4 441.30
	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
10020	Taxes d'épuration		3 367.90
	Services Industriels de Lutry	21.05.2024	324.50
	Commune de Lutry	23.12.2024	1 996.60
	Services Industriels 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

		Date début	
20111	Eau chaude		2 995.78
	PPE LES DIAMANTS DU LEMAN.	31.12.2024	2 995.78
20170	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	15.04.20244 324.00
	Dimensions Paysage SA	28.06.20245 383.40
	Dimensions Paysage SA	31.10.20241 468.55
	Dimensions Paysage SA	31.10.20244 713.15
	Dimensions Paysage SA	31.12.20244 324.00
30370	Entretien Immeuble	9 997.40
	Culligan Switzerland SA	30.10.20241 091.50
	Grisoni SA	28.03.20241 536.65
	Grisoni SA	15.08.20241 680.30
	Grisoni SA	26.11.20241 680.30
	Grisoni SA	19.12.20241 277.20
	Grisoni SA	19.12.2024-1 680.30
	EGEL Sàrl	31.10.2024409.70
	ASSAIN.&RENOV.AR SARL	17.09.20241 874.20
	Assainissements et Renovations AR Sàrl	21.05.20242 127.85
30390	Déneigement	182.15
	Belhet SA	31.12.202462.15
	PPE Les Terrasses Panoramiques	29.04.2024120.00

Frais de gestion

12 419.95

40010	Assurance ECA	4 100.55
	ECA, Etablissement d'assurance	Date début15.02.20244 100.55
40020	Assurance RC Bâtiment	2 068.00
	VAUDOISE GENERALE	15.01.20242 068.00

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

40190	Honoraires d'Administration	5 837.40
	St-Clerc Immobilier SA	31.03.20241 459.35
	St-Clerc Immobilier SA	30.06.20241 459.35
	St-Clerc Immobilier SA	30.09.20241 459.35
	St-Clerc Immobilier SA	31.12.20241 459.35
40300	Frais divers	414.00
	Culligan Switzerland SA	15.08.202429.20
	St-Clerc Immobilier SA	31.05.202434.80
	St-Clerc Immobilier SA	15.11.202434.80
	St-Clerc Immobilier SA	10.12.2024270.25
	Belhet SA	31.08.202414.95
	Grisoni SA	19.12.202420.00
	Services Industriels Lutry	31.12.202410.00
Frais extraordinaires		16 000.00
70040	Attribution fonds rénovation	16 000.00
	Attribution fds de rénovation 2024	29.11.202416 000.00
	Date début	

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	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				Montant
1300	Contrepartie	Débit	Crédit		
01.01.2024	Solde			441.55	
01.01.2024	Buderus Heiztechnik AG		441.55		0.00
01.11.2024	Buderus Heiztechnik AG	443.20			443.20
23.12.2024	Gilgen Door Systems AG	1 035.60			1 478.80
23.12.2024	Vaudoise GENERALE	2 604.70			4 083.50
31.12.2024	Totaux mouvements	4 083.50	441.55		4 083.50
Passif	Transitoires factures				Montant
2300	Contrepartie	Débit	Crédit		
01.01.2024	Solde			36 344.40	
18.01.2024	St-Clerc Immobilier SA	1 453.95			34 890.45
18.01.2024	Belnet SA	570.80			34 319.65
24.01.2024	Verticalistes Sàrl	29 995.00			4 324.65
15.02.2024	Services Industriels de Lutry	2 202.30			2 122.35
15.02.2024	Services Industriels de Lutry	1 593.30			529.05
15.02.2024	Services Industriels de Lutry	529.05			0.00
31.12.2024	Belnet SA		62.15		62.15
31.12.2024	St-Clerc Immobilier SA		1 459.35		1 521.50
31.12.2024	Services Industriels Lutry		6 935.90		8 457.40
31.12.2024	Services Industriels Lutry		1 252.90		9 710.30
31.12.2024	Services Industriels Lutry		397.80		10 108.10
31.12.2024	Services Industriels Lutry		10.00		10 118.10
31.12.2024	Dimensions Paysage SA		4 324.00		14 442.10
31.12.2024	PPE LES MOULINS		20.50		14 462.60
31.12.2024	PPE SOLARIS		2 724.25		17 186.85
31.12.2024	PPE CREUX DE CORSY		1 675.75		18 862.60
31.12.2024	Totaux mouvements	36 344.40	18 862.60		18 862.60