

MONTREUX



Immeuble d'habitation entièrement rénové
avec vue lac

CHF 1'625'000.-

~220 m²

n° réf.
5422205_042096



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rue du Théâtre 7 bis, 1820 Montreux

Sébastien Herzig
+41 79 337 58 57
sebastien.herzig@swsir.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

Charmant immeuble rénové à Charnex – Vue lac et potentiel locatif

Situé au cœur du village de Charnex, à seulement quelques minutes de Montreux, cet immeuble de trois logements représente une opportunité rare, que ce soit pour un investisseur ou un propriétaire souhaitant allier rendement et cadre de vie de qualité. Niché dans un environnement calme et verdoyant, il bénéficie d'une très belle vue sur le lac Léman et les Alpes.

Construit en 1965, l'immeuble a été entièrement rénové entre 2023 et 2024 : isolation, toiture, chauffage, cuisines, salles de bains, revêtements de sol – tout a été refait avec soin et dans une logique d'efficacité énergétique. La configuration permet également la création d'un quatrième logement si souhaité, notamment grâce à la connexion entre le rez-de-chaussée et le 1er étage via un monte-chargé adapté aux personnes à mobilité réduite.

La distribution actuelle est la suivante :

- **Logement 1 (rez + 1er étage)** : 2.5 pièces d'environ 78 m². Le rez-de-chaussée peut aussi être utilisé comme bureau ou surface commerciale.
- **Logement 2 (2ème étage)** : 1.5 pièce d'environ 45 m² avec balcon et belle vue sur le lac.
- **Logement 3 (combles)** : 1.5 pièce d'environ 43 m², avec espace en mezzanine.

L'immeuble ne dispose pas de place de parc, mais il est parfaitement desservi par les transports publics : l'arrêt de bus "Desmary Antoinette" (ligne 291) se trouve à 100 mètres et la gare MOB de Charnex à 250 mètres, permettant de rejoindre Montreux en quelques minutes.

La location de courte durée n'est pas autorisée.



Un bien rare dans une commune prisée, alliant charme, rénovation complète et potentiel d'exploitation flexible.

SURFACES

Surface habitable	~ 220 m ²
Surface terrain	~ 61 m ²
Volume	~ 791 m ³
Surface utile	~ 304 m ²

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de balcon(s)	1
---------------------	---

ANNEXE(S)

- Buanderie commune
- Local technique

DISTANCES

Gare	285 m
Transports publics	278 m
Jardin d'enfants	246 m
Ecole primaire	1622 m
Commerces	91 m
Poste	68 m
Banque	1040 m
Restaurants	62 m

DISTRIBUTION

Rez inférieur

- Séjour
- Cuisine
- Salle d'eau avec WC (douche à l'italienne équipée pour personnes à mobilité réduite)
- Réduit
- Plateforme élévatrice verticale "Homelift"

Rez-de-chaussée

- Entrée principale de l'immeuble

1er niveau

- Séjour/chambre à coucher
- Cuisine
- Salle d'eau avec WC (douche à l'italienne)
- Réduit/Bureau

2ème niveau

- Séjour/chambre à coucher avec accès au balcon
- Cuisine
- Salle d'eau avec WC (douche à l'italienne)
- Réduit/Bureau

Combles

- Séjour/chambre à coucher
- Cuisine
- Salle d'eau avec WC (douche à l'italienne)
- Réduit/Bureau
- Mezzanine



CONSTRUCTION

Bâti en 1965, l'immeuble a bénéficié d'une rénovation complète entre 2023 et 2024 incluant une isolation de l'enveloppe par l'intérieur, la réfection totale de la toiture et l'installation de fenêtres en triple vitrage.
Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz datant de 2023, avec diffusion de la chaleur par le sol.

INFORMATIONS

Année de construction	1965
Nombre de logement(s)	3
Année de rénovation	2024
Installation chauffage	Sol
Type de chauffage	Gaz

ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdoyant
- Montagnes
- Lac
- Commerces
- Rue commerçante
- Poste
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Silencieux/tranquille

INTÉRIEUR

- Accès pour handicapés
- Triple vitrage
- Lumineux
- Lumière naturelle
- Poutres apparentes
- Avec cachet

EQUIPEMENT

- Interphone

SOL

- Carrelage
- Parquet

ETAT

- Rénové

EXPOSITION

- Sud
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

VUE

- Belle vue
- Dégagée
- Lac
- Montagnes
- Alpes

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 1'625'000.-

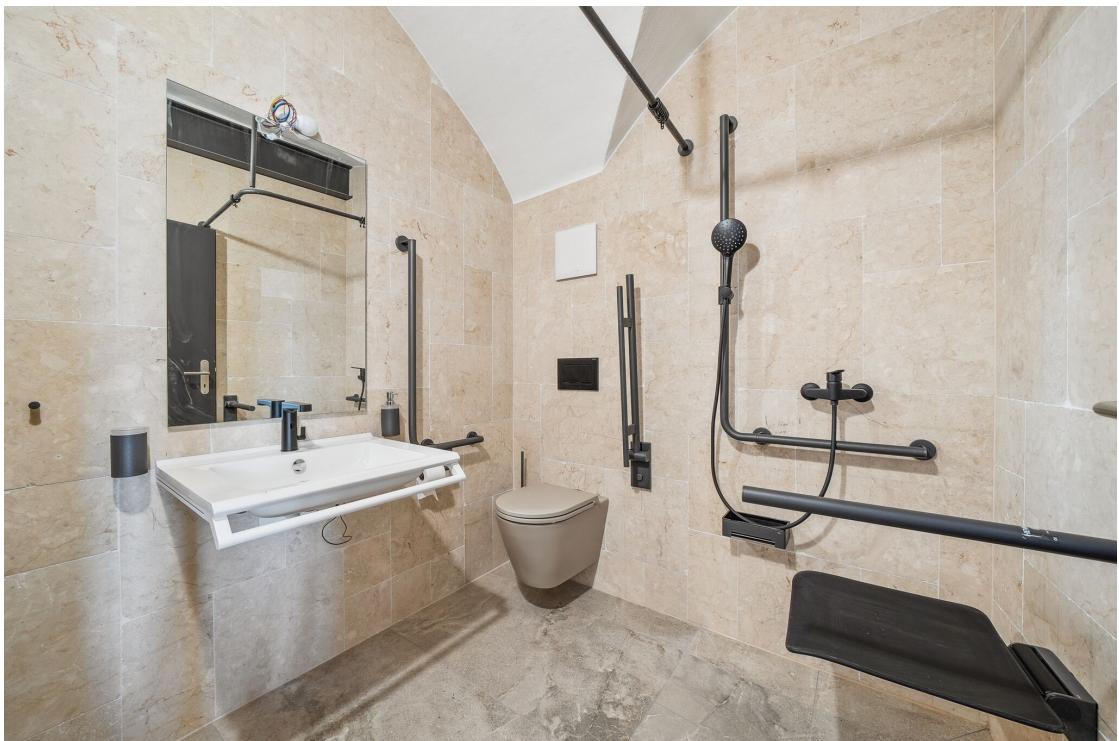
Disponibilité

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.



Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée



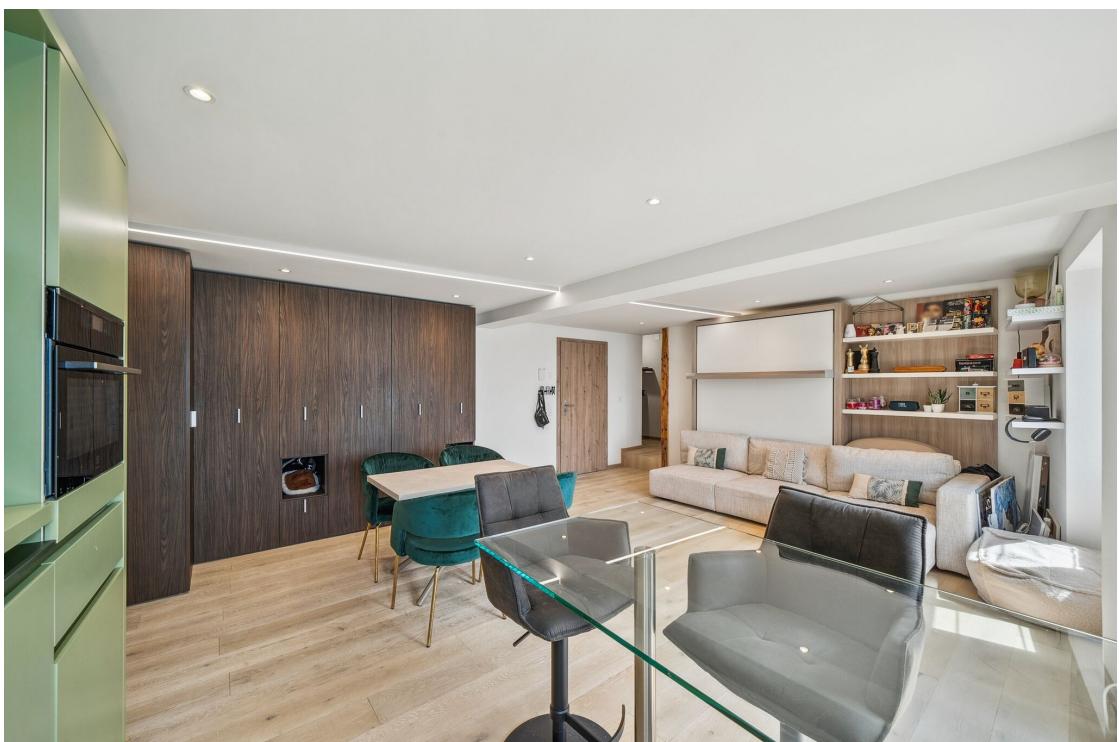
1er étage



1er étage



2ème étage



2ème étage



2ème étage





Combles





Parties communes

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch