

# VILLENEUVE VD



Grande propriété de 3 logements

---

**CHF 3'490'000.-**

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



11.5



8



~420 m<sup>2</sup>

n° réf. **045073**



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

**Charlie Gardien**

+41 79 854 95 32

charlie.gardien@swsir.ch

[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Au cœur de l'un des quartiers les plus charmants et recherchés de Villeneuve, cette remarquable propriété se distingue par son emplacement privilégié, à l'abri des nuisances et à proximité immédiate des commerces, des écoles, des transports publics ainsi que du bord du lac. Le centre-ville de Montreux est accessible en seulement quelques minutes en voiture, offrant un confort de vie optimal.

Édifiée en 1802 sur une parcelle d'environ 1'200 m<sup>2</sup>, cette bâtisse historique, initialement conçue comme annexe de l'ancien hôtel Le Byron, abrite aujourd'hui **trois logements totalisant environ 420 m<sup>2</sup> habitables dont 8 chambres**.

La propriété se compose de **deux appartements de 4,5 pièces** ainsi que d'**un studio**, permettant une répartition fonctionnelle des espaces et une grande polyvalence d'usage (habitation familiale, rendement

locatif, activité professionnelle indépendante.

Les logements, répartis sur différents niveaux, ont été aménagés avec goût et réalisés avec des matériaux de qualité. Ils offrent des volumes généreux, notamment grâce à leurs hauts plafonds qui confèrent un cachet unique à l'ensemble. La véranda entièrement vitrée garantit une luminosité optimale tout au long de la journée.

À l'extérieur, un jardin soigneusement entretenu, planté de diverses essences végétales et d'arbres centenaires, crée un cadre de vie verdoyant et préservé rappelant l'atmosphère d'un parc. Une terrasse en pierre, accessible depuis l'un des logements, permet de profiter pleinement du calme et de la beauté des lieux.

Les dernières rénovations majeures ont été réalisées

en 2009. Le chauffage est assuré par une installation au fioul, distribuée par radiateurs.

Un garage ainsi qu'une place de parc extérieure complètent avantageusement ce bien d'exception.

## SURFACES

Surface habitable	~ 420 m <sup>2</sup>
Surface terrain	~ 1197 m <sup>2</sup>
Surface jardin	~ 973 m <sup>2</sup>
Surface au sol du bâtiment [m <sup>2</sup> ]	~ 224 m <sup>2</sup>

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de logement(s)	3
Nombre de niveaux hors-sols	2
Nombre de pièce(s)	11.5
Nombre de chambre(s)	8
Nombre de sanitaires	4
Nombre de wc	5
Nombre de terrasse(s)	3
Année de construction	1850
Année de rénovation	2009
Type de chauffage	Mazout
Eau chaude sanitaire	Mazout
Installation chauffage	Radiateur
Résidence secondaire	Non autorisé
Nombre de place(s) de parc ext.	3 inclus/-e(s)
Nombre de box	1 inclus/-e(s)
Total places de parc	4 inclus/-e(s)
Efficacité énergétique	D
Enveloppe du bâtiment	E
Sous-sol	1
Places de parc	Oui, obligatoire

## DISTANCES

Transports publics	114 m
Ecole primaire	3171 m
Commerces	843 m
Restaurants	287 m

## DISTRIBUTION

### Rez-de-jardin

Logement avec la véranda :

- Entrée avec placards de rangement
- WC visiteurs avec un lavabo
- Cuisine semi-ouverte sur la salle à manger donnant accès à l'une des deux terrasses

- Salon sous-véranda spacieux avec accès jardin

2ème logement :

- Entrée
- 3 chambres
- Salle de douche avec un wc
- Salle de bains avec un wc
- 3ème logement :
- Pièce à vivre avec kitchenette
- Salle de douche avec un wc
- Terrasse

### 1er niveau

2ème logement :

- Grand dégagement
- Cuisine fermé
- Salon séjour
- WC séparés

### Combles

Logement avec la véranda :

- 4 chambres
- Salle de bains avec un wc
- Salle de douche avec un WC



## SITUATION

Situé à deux pas du centre de Villeneuve, cet emplacement bénéficie d'un cadre de vie privilégié entre lac et montagnes. La proximité de tous les services – commerces, écoles, transports publics, restaurants et établissements médicaux – facilite le quotidien. L'environnement est paisible tout en étant bien connecté, avec une atmosphère de petite ville à taille humaine.

La commune bénéficie d'un magnifique accès au lac, avec des quais aménagés, une plage et des espaces verts très appréciés. Sa proximité avec le parc naturel de la réserve des Grangettes en fait aussi un lieu idéal pour les amoureux de nature. Villeneuve offre un cadre serein et agréable pour y vivre à l'année, combinant qualité de vie, accessibilité et richesse naturelle.

## COMMUNE

Villeneuve séduit par sa situation stratégique à l'extrême est du lac Léman, à quelques minutes de Montreux et de l'entrée du Valais. La gare CFF, accessible rapidement à pied, permet de rejoindre Lausanne, Genève ou le Chablais facilement. Les axes autoroutiers sont également très proches, ce qui renforce la mobilité.

## ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Quartier de villas
- Parc
- Montagnes
- Port de plaisance
- Quartier résidentiel
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Ecole secondaire II
- Centre sportif
- Piscine publique
- Piste cyclable
- Terrain de football
- Hôpital / Clinique
- Médecin

## EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille

- Clôture
- Cabanon
- Place(s) de parc visiteur(s)
- De la route

## INTÉRIEUR

- Sans ascenseur
- Garage
- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Double vitrage
- Lumineux
- Construction massive traditionnelle

## EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Douche
- Baignoire

## ETAT

- Bon
- A rafraîchir

## EXPOSITION

- Sud
- Ouest

## ENSOLEILLEMENT

- Bon
- Toute la journée

## STYLE

- Maison de caractère

## DONNÉES FINANCIÈRES

### Prix

CHF 3'490'000.-

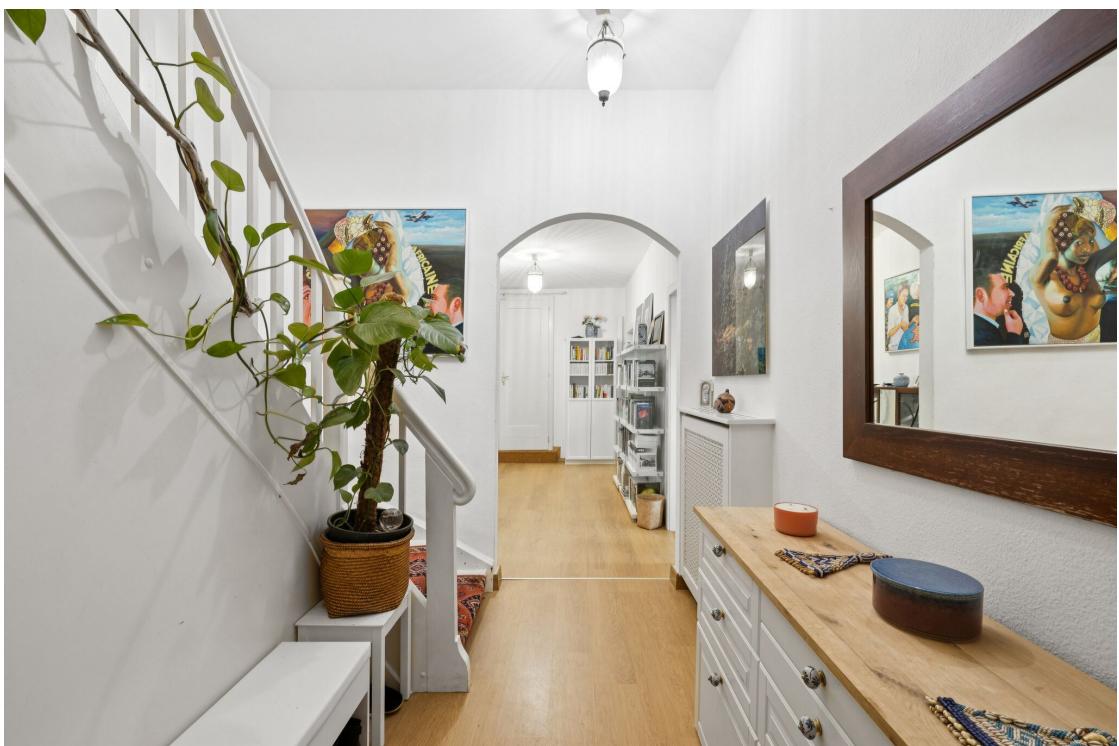
### Disponibilité

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.



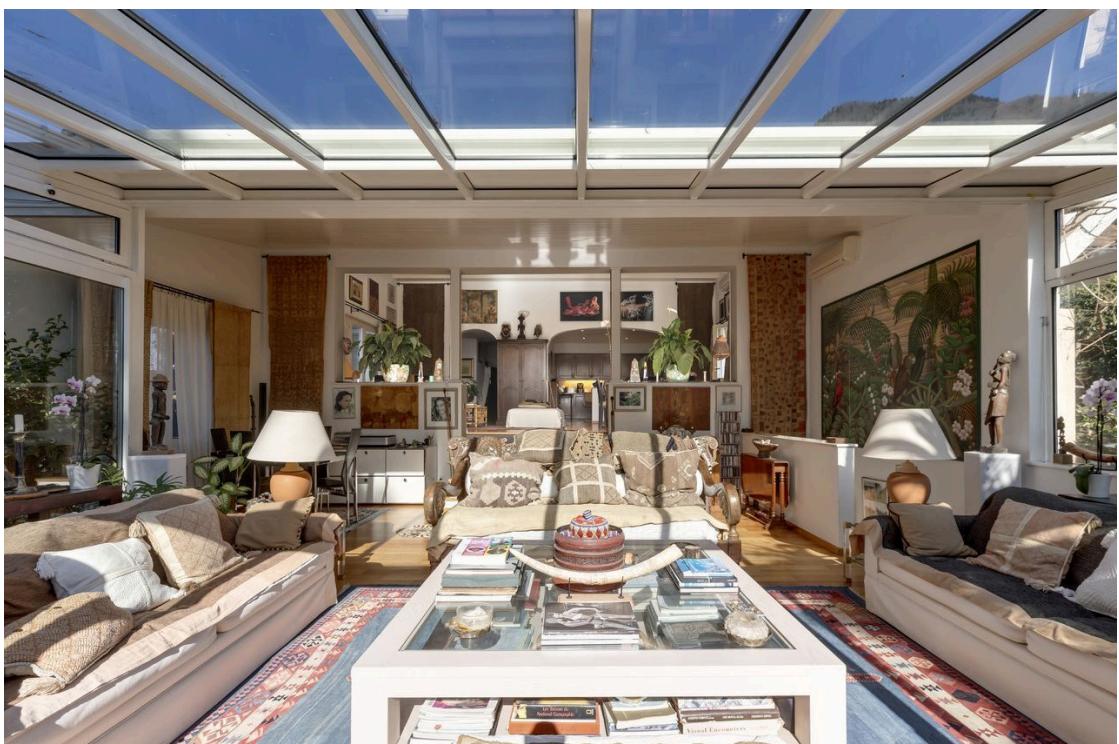


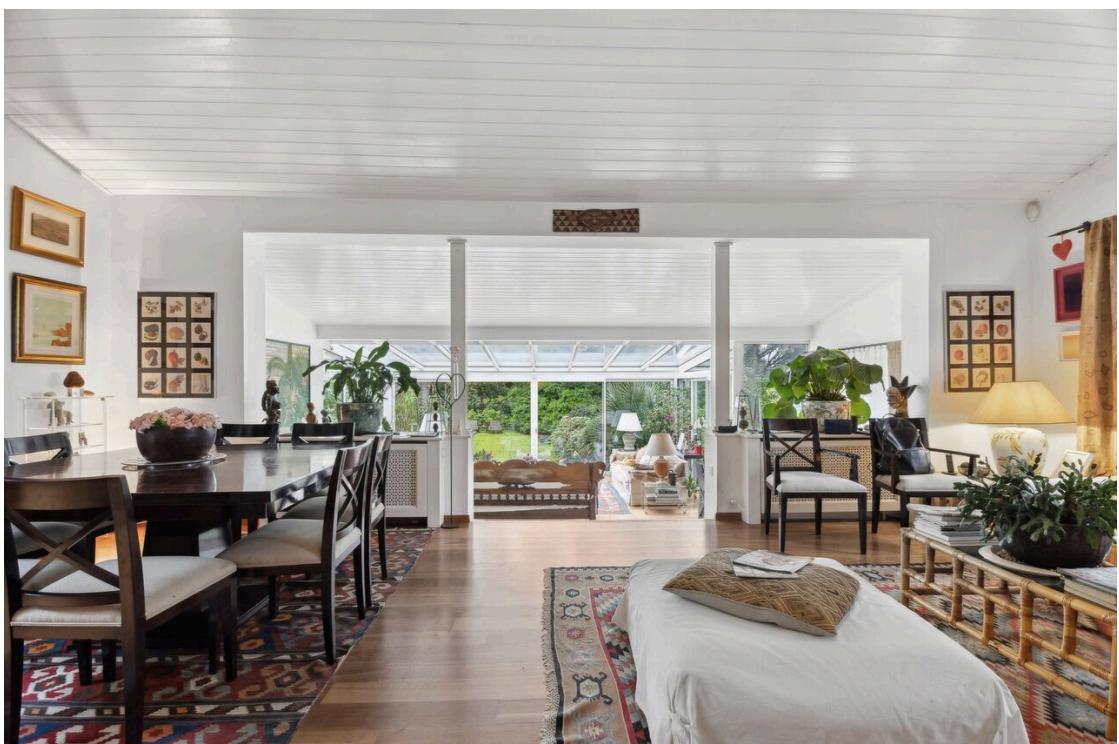


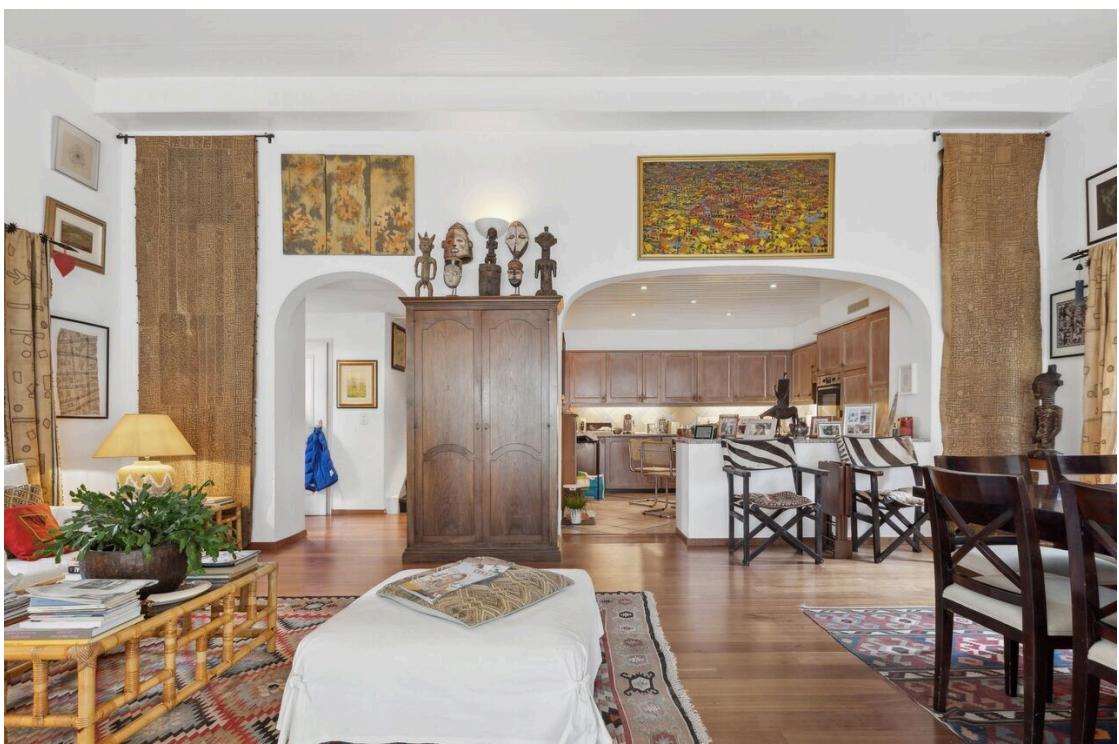
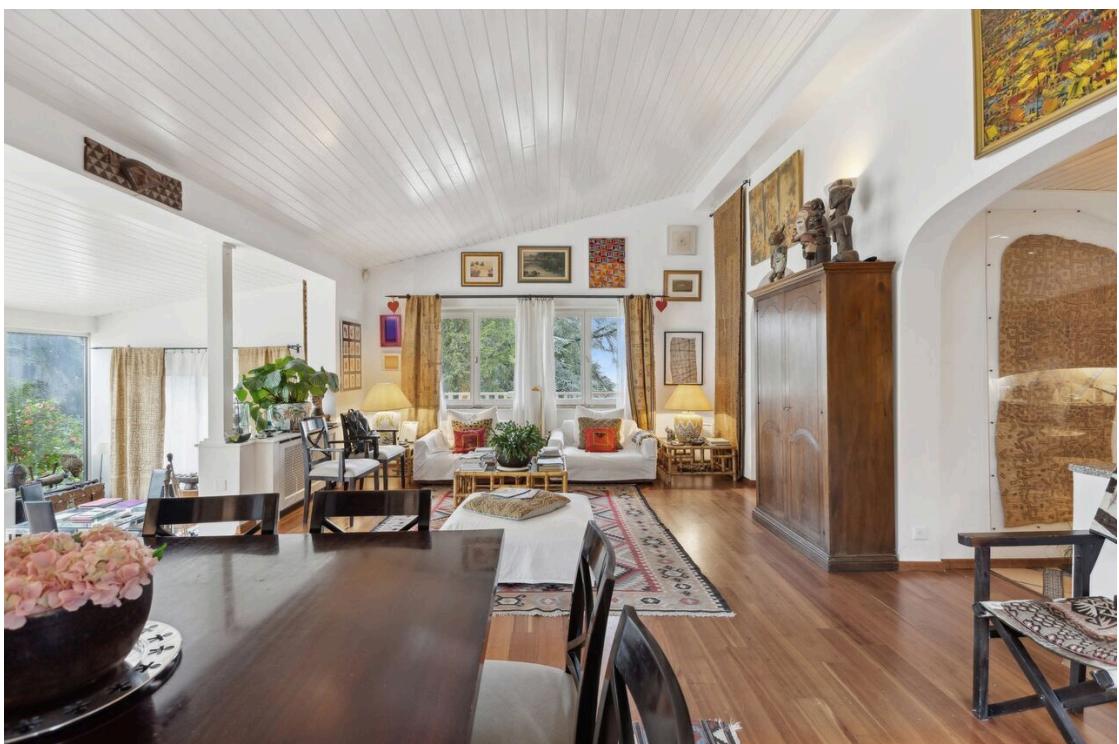


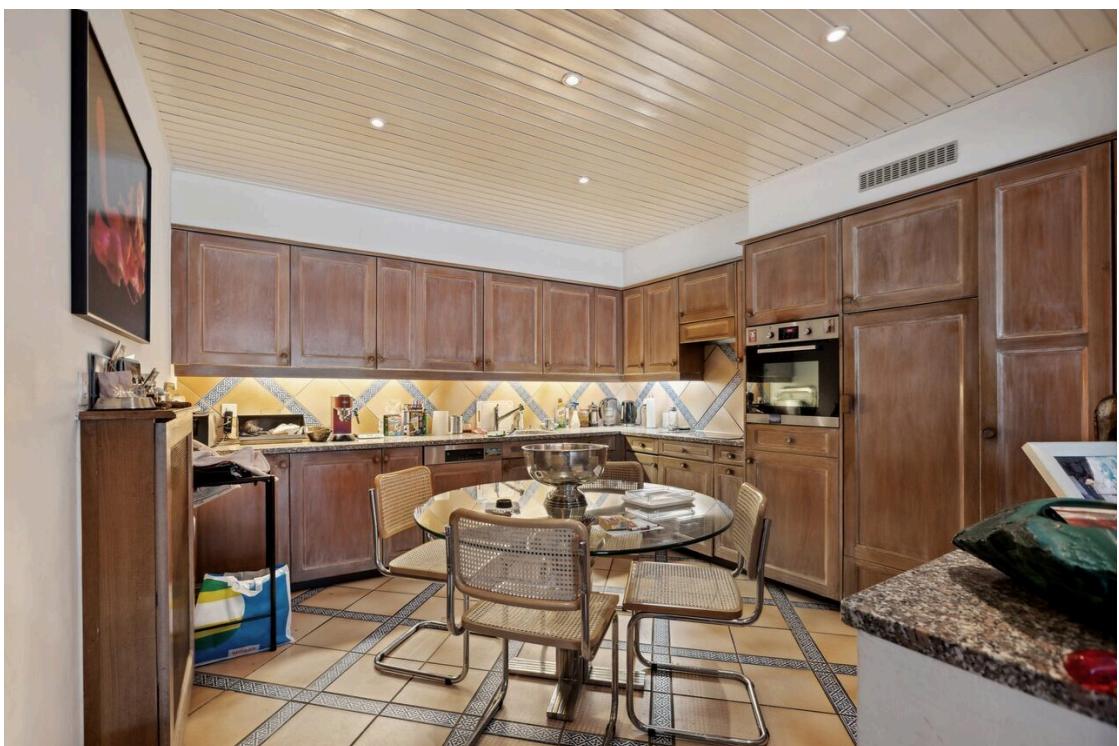






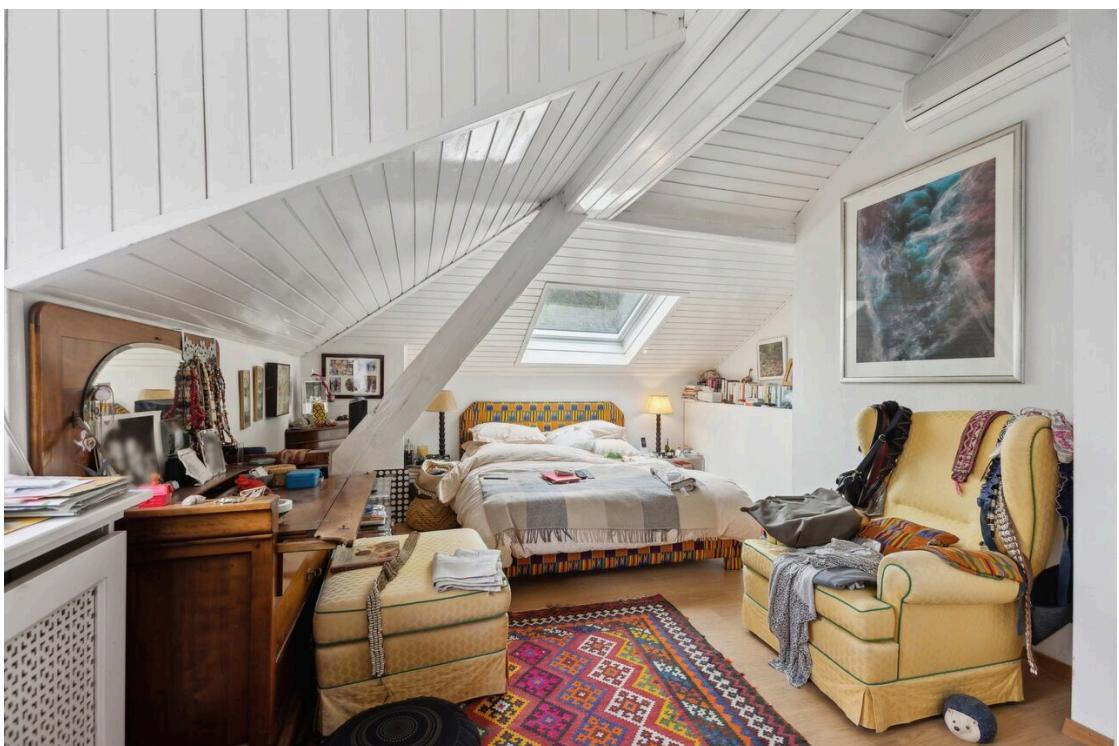


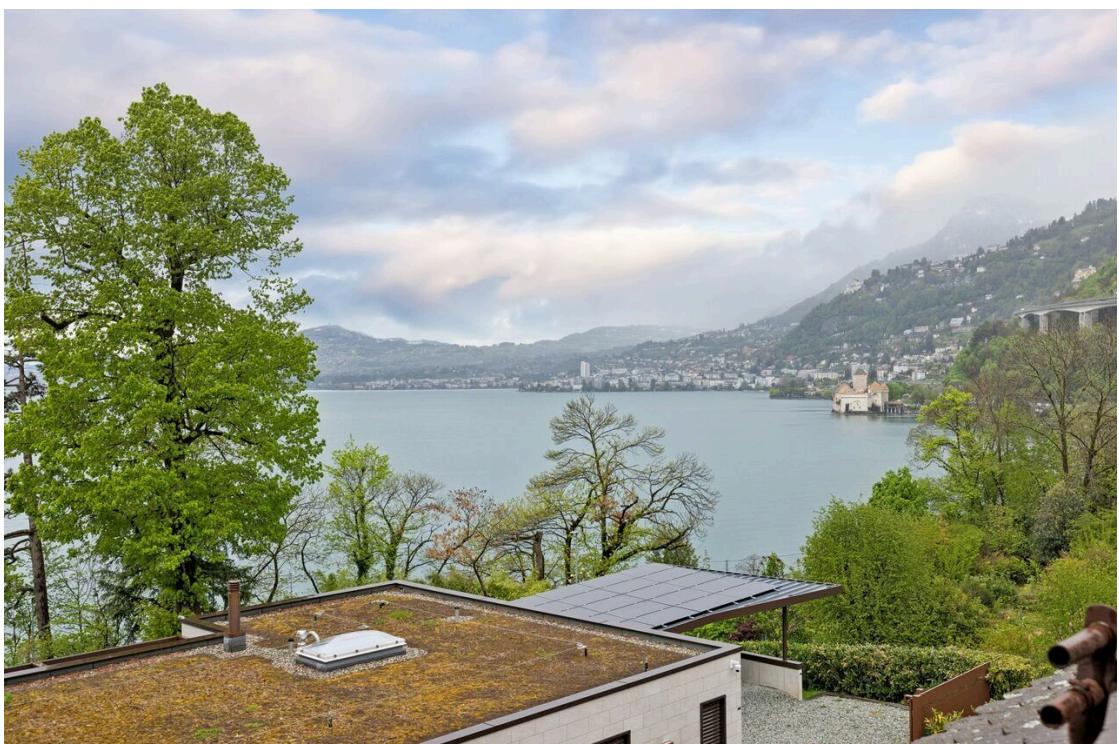






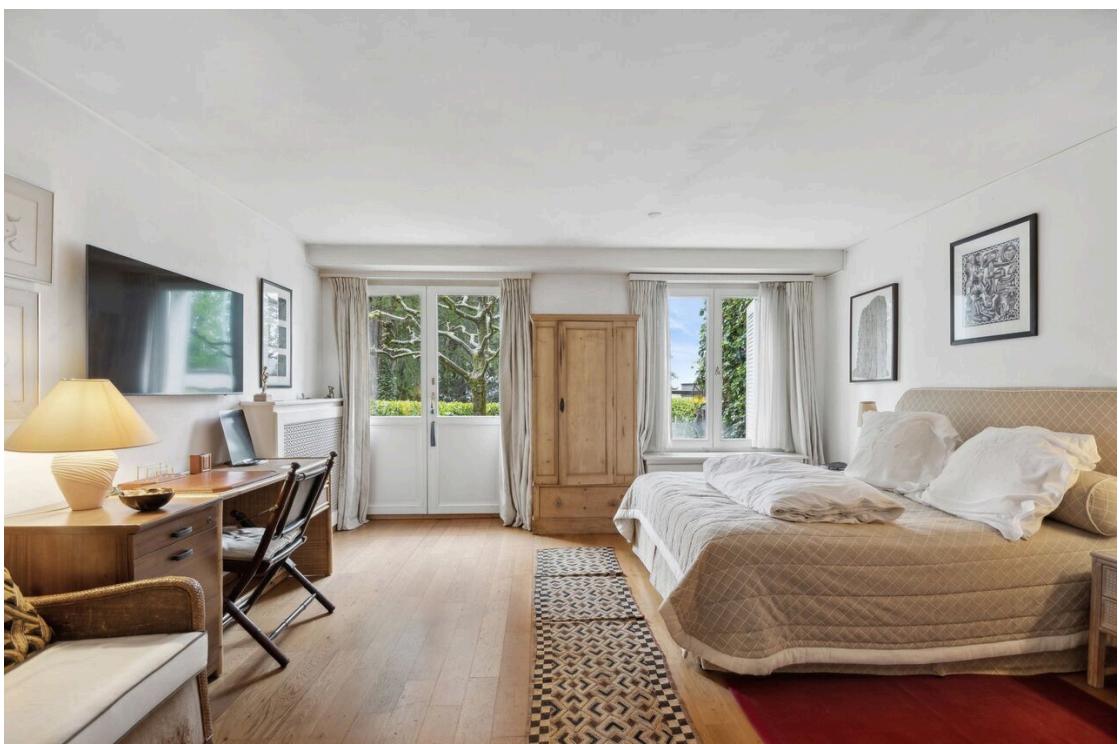




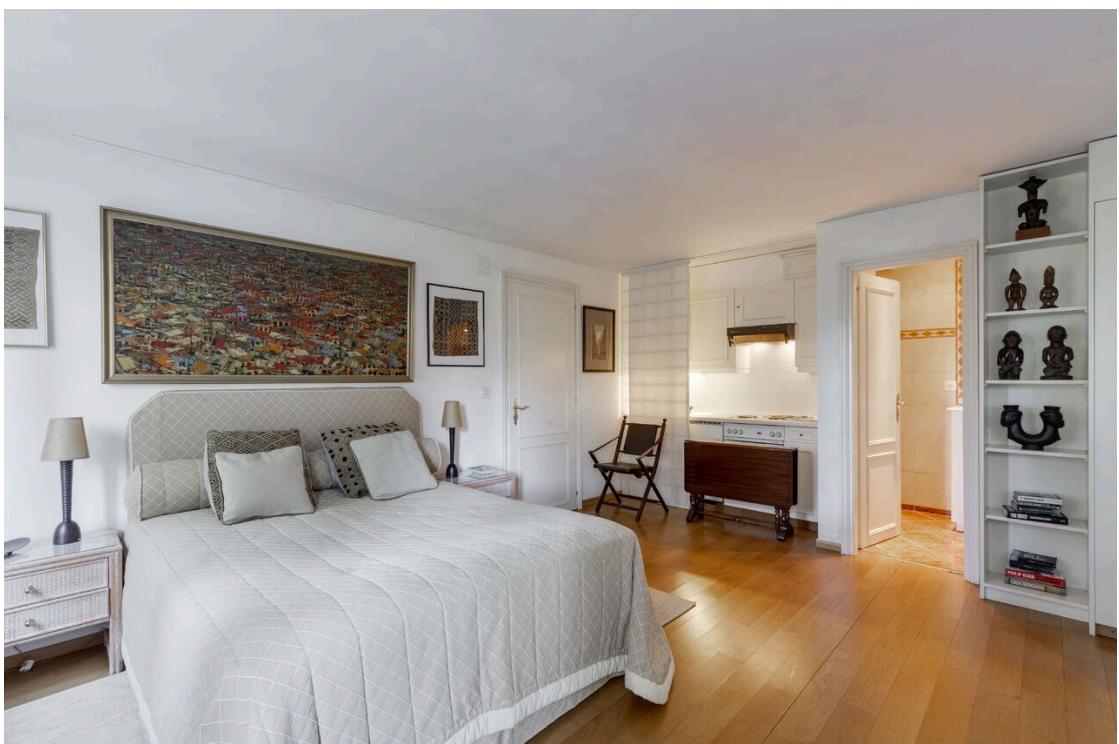








Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)