

BALLENS



Spacieuse villa de 256 m² située au centre de
Ballens

CHF 1'790'000.-



7



4



~256 m²

n° réf. **039038**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Grand-Rue 102, 1110 Morges

Julie Ogiz
+41 79 741 55 50
julie.ogiz@swsir.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

Cardis Sotheby's vous présente cette spacieuse villa familiale idéale pour ceux en quête de tranquillité et de confort.

Cette charmante demeure de 7 pièces, bâtie en 2001, offre un espace de vie de 180 m² et de 256 m² utile. La villa se dresse sur un terrain généreux de 1200 m².

Vous serez séduit par son élégante cheminée qui ajoutent du cachet à l'intérieur.

La maison est bien entretenue et en bon état. Profitez d'un cadre de vie standard qui vous invite à la détente et à la convivialité.

Les 3 chambres spacieuses ainsi que les espaces de vie sont parfait pour une famille ou pour accueillir des invités. Un bureau de 20 m² avec une entrée indépendante complète ce bien.

Ne manquez pas la cave à vin, un atout indéniable pour les amateurs de bonnes bouteilles.

Vous bénéficiez également de 10 places de parking, un atout rare et précieux. Située dans le charmant village de Ballens, cette maison vous offre la tranquillité de la campagne tout en restant à proximité des commodités.

Ne laissez pas passer cette opportunité unique!

SURFACES

Surface habitable	~ 256 m ²
Surface terrain	~ 1200 m ²
Surface utile	~ 256 m ²
Volume	~ 1135 m ³

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de logement(s)	2
Nombre de pièce(s)	7
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de sanitaires	3
Année de construction	2001
Année de rénovation	2012
Charges	CHF 370.-/mois
Résidence secondaire	Non autorisé
Efficacité énergétique	D
Enveloppe du bâtiment	C
Impôt communal	0.73 %
Places de parc	Oui, obligatoire

ANNEXE(S)

- Un garage pour deux véhicules
- 8 places de parc extérieures
- Un jardin de 1'043 m²
- Un grand cabanon de jardin

DISTANCES

Gare	141 m
Transports publics	141 m
Jardin d'enfants	2861 m
Ecole primaire	3293 m
Ecole secondaire	10342 m
Commerces	3587 m
Aéroport	40653 m
Poste	3600 m
Banque	3499 m
Hôpital	3892 m
Restaurants	127 m
Parc / Espace vert	347 m

DISTRIBUTION

Rez-de-chaussée

- Un hall d'entrée
- Un WC visiteurs
- Un réduit avec accès au garage
- Une cuisine fermée entièrement équipée
- Un jardin d'hiver équipé d'un barbecue
- Un séjour
- Un salon - bibliothèque

1er niveau

- Un hall de distribution
- Deux spacieuses chambres
- Une salle de bain - douche
- Un chambre de taille standard
- Une salle de bain avec baignoire - douche
- Un bureau de 30 m² avec entrée indépendante

Sous-sol

- Un disponible pour atelier ou salle de jeux
- Une deuxième cave
- Local technique avec chaufferie et buanderie
- Une cave à vin
- Un local de rangement sous les escaliers
- Un abri PC



COMMUNE

- **Coordonnées:** 518'350 / 156'450
- **District :** Morges
- **Arrondissement électoral:** Morges
- **Nombre d'habitants (31.12.2023):** 576
- **Sobriquet des habitants:** Ballensards
- **Taux d'imposition:** 73
- **Altitude:** 710 mètres
- **Superficie totale:** 838 ha
- **Superficie forestière:** 466 ha (dont 380 ha communale)
- **Hameau:** Froideville
- **Voie de communication:** Transports MBC
- **Gendarmerie:** Aubonne
- **Préfecture:** Morges
- **Registre foncier:** Tolochenaz
- **Etat-civil:** Morges
- **Paroisse:** Pied du Jura

ENVIRONNEMENT

- Village
- Quartier de villas
- Verdoyant
- Montagnes
- Restaurant(s)
- Gare
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Centre sportif
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable
- Hôpital / Clinique
- Médecin

EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Loggia
- Verdure
- Clôture
- Dépendance
- Cabanon
- Réduit
- Parking
- Garage
- Place(s) de parc visiteur(s)
- Barbecue-cheminée
- Barbecue

INTÉRIEUR

- Sans ascenseur
- Garage
- Place(s) de parc visiteur(s)
- Cuisine habitable
- WC visiteurs
- Economat
- Jardin d'hiver
- Cave
- Cave à vin
- Local à vélos
- Abri PC
- Réduit
- Atelier
- Local de bricolage
- Non meublé
- Armoires encastrées
- Accès au chauffage
- Cheminée
- Double vitrage
- Lumineux
- Mansardé
- Avec cachet

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Plaques à induction
- Four
- Four à micro-ondes
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 1'790'000.-

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.

- Douche
- Baignoire
- Téléphone
- Téléréseau
- WiFi
- Connexion Internet
- Eclairage extérieur

SOL

- Carrelage

ETAT

- Bon

EXPOSITION

- Sud

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

VUE

- Champêtre
- Montagnes
- Jura

STYLE

- Classique

DIVERS

- Non inscrit aux sites pollués



Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch













