

LAUSANNE



Maison de charme à Lausanne – Un écrin de verdure au cœur de la ville

CHF 3'450'000.-

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



8.5



5



360 m²

n° réf. **041476**

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


Nicolas Constantin
+41 79 856 99 83
nicolas.constantin@swsir.ch

www.switzerland-sothebysrealty.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

Rare opportunité au cœur de Lausanne, cette maison individuelle est idéalement implantée dans un quartier résidentiel paisible et chargé d'histoire, à proximité immédiate du Château de Vennes. Elle offre à la fois le confort d'un cadre verdoyant et la praticité d'une vie citadine, dans un environnement privilégié et sans nuisance.

D'une surface habitable d'environ 360 m², elle se distingue par ses volumes généreux et sa distribution idéale pour une famille. Elle propose cinq chambres à coucher confortables ainsi que quatre salles de bains, offrant à chacun son intimité et un véritable confort au quotidien.

Entièrement rénovée en 2019, pour un montant d'environ CHF 400'000.-, la maison a bénéficié de travaux de qualité portant notamment sur la cuisine, les fenêtres et les revêtements de sol. Ces rénovations

ont apporté une esthétique contemporaine à l'ensemble, tout en renforçant l'efficacité énergétique de la propriété.

Les pièces de vie, vastes et baignées de lumière naturelle, s'ouvrent avec fluidité sur une terrasse et un jardin ensoleillé, parfaitement orientés pour profiter des beaux jours. Le terrain privatif, soigneusement entretenu, constitue un véritable écrin de verdure, sécurisé et idéal pour les familles. Une charmante serre chauffée, attenante à la maison, offre un espace supplémentaire à aménager selon vos envies : atelier, bureau, salle de jeux ou jardin d'hiver.

Un spacieux garage ainsi que trois places de stationnement extérieures complètent ce bien.

Par ailleurs, la parcelle dispose d'un fort potentiel d'agrandissement : le règlement en vigueur autorise

jusqu'à 780 m² de surface brute de plancher, soit une réserve de construction d'environ 431 m².

Actuellement louée depuis plus de 40 ans, la maison génère un revenu locatif annuel de CHF 70'000.-, ce qui en fait également une opportunité d'investissement intéressante.

Une opportunité rare pour une famille souhaitant s'installer à Lausanne dans un cadre de vie idyllique, au calme, à deux pas du centre-ville et du Château de Vennes.

SURFACES

Surface habitable	360 m ²
Surface terrain	1558 m ²
Surface jardin	1342 m ²
Surface sous-sol	85 m ²
Surface utile	571 m ²
Volume	1376 m ³

Salle à manger avec accès terrasse
Superbe salon avec cheminée et parquet ancien donnant sur la terrasse
Bibliothèque ou salle de jeux avec cheminée et accès vers le jardin
Salle de musique avec rangement et accès vers le jardin

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de logement(s)	1
Nombre de niveaux hors-sols	2
Nombre de pièce(s)	8.5
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de sanitaires	4
Nombre de wc	5
Nombre de terrasse(s)	1
Année de construction	1963
Année de rénovation	2019
Type de chauffage	Gaz
Eau chaude sanitaire	Gaz
Installation chauffage	Radiateur
Nombre de place(s) de parc int.	1 inclus/-e(s)
Nombre de place(s) de parc ext.	3 inclus/-e(s)
Total places de parc	4 inclus/-e(s)
Places de parc	Oui, obligatoire

1er niveau

Magnifique escalier en pierre
Couloir de distribution avec armoires
Chambre à coucher avec armoires
Chambre à coucher avec armoires
Salle de douche avec velux
Grande chambre à coucher avec salle de bains en suite
Chambre parentale avec poutres apparentes grande salle de bains douche en suite

Sous-sol

Abri atomique
Cave à vins
Tableau électrique - neuf
Buanderie
Local technique avec boiler de 2015
Salle de jeux - Fitness avec armoires de rangements
Vide sanitaire

DISTANCES

Transports publics	154 m
Ecole primaire	858 m
Ecole secondaire	356 m
Commerces	569 m
Restaurants	274 m

DISTRIBUTION

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée
Vestiaire
WC visiteurs
Chambre à coucher avec salle de douche en suite
Cuisine ouverte toute équipée avec îlot centrale et beaucoup de rangement avec accès jardin



SITUATION

Une situation rare à Lausanne!

Nichée dans l'un des quartiers les plus prisés et confidentiels de Lausanne, cette propriété jouit d'un cadre de vie exceptionnel. Ce secteur résidentiel, empreint d'histoire et d'authenticité, séduit par sa tranquillité et son atmosphère préservée, tout en offrant une accessibilité remarquable.

À deux pas de l'arrêt de métro et à proximité immédiate de la sortie d'autoroute, les déplacements vers le centre-ville et les grands axes sont particulièrement aisés. Malgré cette excellente desserte, le lieu reste parfaitement protégé de toute nuisance sonore, offrant un havre de paix rare en milieu urbain.

Les familles apprécieront la proximité d'établissements scolaires de qualité, accessibles à pied ou en transports en commun. Les commerces de quartier – boulangeries, supermarchés, pharmacies – sont eux aussi à portée de main, facilitant un quotidien fluide et agréable.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Grand jardin magnifiquement arboré et très privatif
Grande terrasse en pierre
Serre ou orangerie chauffée très lumineuse avec beaucoup de charme
Potager avec point d'eau extérieur
Garage simple avec rangement
3 places de parc extérieures

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Quartier résidentiel
- Commerces
- Restaurant(s)
- Gare
- Arrêt de tram
- Métro
- Entrée/sortie autoroute
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Ecoles internationales

EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Réduit
- Parking
- Garage

INTÉRIEUR

- WC visiteurs
- Cave
- Cave à vin
- Armoires encastrées
- Climatisation
- Cheminée
- Double vitrage
- Lumineux

- Avec cachet

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Cuisine avec îlot
- Plaques à induction
- Four
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Douche
- Baignoire
- Alarme

SOL

- Carrelage
- Parquet
- Parquet ancien

EXPOSITION

- Sud
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 3'450'000.-

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.



Espace salon avec cheminée



Cuisine toute équipée avec salle à manger et accès vers la jardin



Magnifique salon en enfilade avec accès vers le jardin



Hall d'entrée de la propriété



Chambre à coucher avec salle de douche en suite



Grand jardin privatif et arboré



Chambre parentale en suite



Salle de bains douche en suite



Chambre à coucher



Salle de douche



Chambre à coucher



Couloir de distribution



Environnement jardin et terrasse



Orangerie avec terrasse couverte



Entrée propriété



Espace parking