

# CORCELLES-LE-JORAT



Les Villas'geoises  
Corcelles-le-Jorat

**CHF 1'450'000.-**

Place(s) de parc en sus



7.5



6



230 m<sup>2</sup>

n° réf.

**037687.042080**



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

**Davide Marra**  
+41 76 310 77 24  
davide.marra@swsir.ch



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Situées dans le charmant village de Corcelles-le-Jorat, au cœur d'un environnement verdoyant et paisible, ces deux villas mitoyennes offrent un cadre de vie idéal. Le projet est conçu pour s'intégrer parfaitement à son environnement, alliant modernité et respect du paysage local. Chaque villa propose de belles surfaces habitables, avec des aménagements spacieux et lumineux, notamment grâce à ses 6 spacieuses chambres à coucher, idéales pour les familles ou les couples recherchant confort et sérénité.

Les grandes terrasses et jardins privés permettent de profiter pleinement des extérieurs, offrant des espaces parfaits pour se détendre, recevoir ou simplement savourer l'air pur de la campagne.

Le projet inclut également des places de parc pratiques et sécurisées, avec une place de parc couverte et une place extérieure pour chaque villa, assurant à ses habitants confort et commodité.

Les matériaux choisis pour l'architecture de ces villas reflètent une esthétique moderne tout en respectant le cadre naturel.

Cette opportunité rare de vivre dans un lieu aussi calme et verdoyant offre un cadre de vie exceptionnel pour ceux qui souhaitent allier modernité et nature.

**SURFACES**

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Surface habitable | 230 m <sup>2</sup>  |
| Surface balcon    | 10.7 m <sup>2</sup> |
| Surface jardin    | 340 m <sup>2</sup>  |
| Surface terrasse  | 16.3 m <sup>2</sup> |
| Surface sous-sol  | 23 m <sup>2</sup>   |
| Surface utile     | 253 m <sup>2</sup>  |

**CARACTÉRISTIQUES**

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Nombre de niveaux hors-sols     | 3                                   |
| Nombre de pièce(s)              | 7.5                                 |
| Nombre de chambre(s)            | 6                                   |
| Nombre de sanitaires            | 4                                   |
| Nombre de balcon(s)             | 1                                   |
| Nombre de terrasse(s)           | 1                                   |
| Année de construction           | 2025                                |
| Type de chauffage               | Pompe à chaleur<br>air-eau, Solaire |
| Installation chauffage          | Sol                                 |
| Nombre de place(s) de parc int. | 1 inclus/-e(s)                      |
| Nombre de place(s) de parc ext. | 1 inclus/-e(s)                      |
| Total places de parc            | 2 inclus/-e(s)                      |
| Sous-sol                        | 1                                   |

**DISTANCES**

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Transports publics | 100 m  |
| Ecole primaire     | 2400 m |
| Commerces          | 2400 m |
| Restaurants        | 50 m   |





## SITUATION

Située à 800 mètres d'altitude, la commune de Corcelles-le-Jorat se caractérise par une situation géographique idéale alliant calme et accessibilité. Le village bénéficie d'un réseau de transports en commun pratique, avec un arrêt de bus central qui permet de rejoindre facilement Lausanne ainsi que les communes alentours. Cette connexion facilite les déplacements sans nécessité d'utiliser la voiture.

De plus, la route cantonale reliant Lausanne à Morges traverse également le territoire de Corcelles-le-Jorat, offrant un accès direct aux grandes agglomérations voisines. Des initiatives récentes, telles que le développement de pistes cyclables et de sentiers piétonniers, visent à renforcer la mobilité durable et la qualité de vie locale. Ainsi, les habitants de Corcelles-le-Jorat profitent d'une vie tranquille tout en étant bien connectés aux principaux axes de transport.

## COMMUNE

Corcelles-le-Jorat est un pittoresque village situé dans le canton de Vaud, où la tranquillité de la campagne se mêle harmonieusement à un esprit communautaire

dynamique. L'école primaire offre un cadre d'apprentissage de qualité, avec des classes accueillantes. Les plus grands poursuivent leur scolarité dans les communes voisines, assurant ainsi une continuité éducative.

Le village abrite plusieurs commerces de proximité, tels que des épiceries, des cafés et des restaurants, permettant aux habitants de privilégier les achats locaux. La vie associative et les activités en plein air, comme la randonnée ou le vélo, rythment les saisons et renforcent les liens entre les résidents, faisant de Corcelles-le-Jorat un endroit idéal pour vivre et se ressourcer.

## CONSTRUCTION

Le projet est en cours de construction et la livraison des villas est prévue pour l'été 2025. L'immeuble est construit en béton armé, avec une toiture en charpente bois, alliant à la fois robustesse et élégance. Le chauffage sera distribué au sol par une pompe à chaleur air-eau. Des panneaux solaires photovoltaïques seront également installés.

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

Les espaces de vie, ainsi que les chambres, seront habillés de parquet, créant une atmosphère chaleureuse. Les cuisines, quant à elles, seront revêtues de carrelage moderne et pratique.

Le budget et le descriptif technique sont disponibles sur demande pour toute information complémentaire.

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

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

## ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdoyant
- Commerces
- Poste

## EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Place(s) de parc couverte(s)

## INTÉRIEUR

- Cuisine ouverte
- Armoires encastrées
- Triple vitrage
- Lumineux

## EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Branchements pour colonne de lavage
- Douche
- Baignoire

## SOL

- A choix
- Carrelage
- Parquet
- Plat

## ETAT

- En construction

## EXPOSITION

- Est
- Ouest

## ENSOLEILLEMENT

- Optimal

## VUE

- Champêtre

## STYLE

- Classique

## DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 1'450'000.-

Disponibilité

Été 2025

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.



Pièce de vie



Les Villas'geoises

1082 Corcelles-le-Jorat, CH

| Référence     | Lot | Type           | Pièces | Surface habitable | Surface utile | Surface sous-sol | Surface jardin | Surface terrasse | Surface balcon | Prix            | Statut   |
|---------------|-----|----------------|--------|-------------------|---------------|------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|----------|
| 037687.042079 | 1   | Maison jumelée | 7.5    | 230 m²            | 253 m²        | 23 m²            | 300 m²         | 16.3 m²          | 10.7 m²        | CHF 1'450'000.- | À vendre |
| 037687.042080 | 2   | Maison jumelée | 7.5    | 230 m²            | 253 m²        | 23 m²            | 340 m²         | 16.3 m²          | 10.7 m²        | CHF 1'450'000.- | À vendre |

Places de parc:

Chaque villa dispose d'une place de parc intérieure et une place de parc extérieure.



PLÂTRERIE PEINTURE RENOVATION

**K A S T R A T I**  
**F R È R E S S À R L**

Ch. du Petit-Flon 34 079 731 14 44  
1052 Le Mont-sur-Lausanne 079 464 49 02

[www.kastrati-peinture.ch](http://www.kastrati-peinture.ch)

---

## Descriptif - Construction d'une villa mitoyenne



Objet : Construction d'une villa mitoyenne de deux appartements à vendre en PPE

Lieu : Route de la Laiterie (Attente attribution du numéro)

Commune : 1082 Corcelles-le-Jorat

Parcelle : N°47

## DESCRIPTION GENERALE DE L'OUVRAGE

Le présent descriptif concerne le projet de réalisé sur la parcelle 47 de la Commune de Corcelles-le-Jorat, située dans la Route de la Laiterie, dans la zone de construction "Zone centrale (Zone du village) " de deux villas mitoyennes.

La parcelle susmentionnée se situe dans un secteur ou se mélanges des villas individuelles, des maisons en ordre contigu à faible densité et de grandes fermes.

Pour chaque lot, un dossier est en élaboration et sera à disposition concernant : les installations électriques, agencement de cuisine et équipements sanitaires.

L'exécution de la villa se fera dans les règles de l'art et sera conforme aux règles générales et aux prestations cantonales et communales (eau, électricité, gaz et téléphone, service de l'assainissement, département des infrastructures, protection civile, etc...).

## IMPORTANT

Tous les prix prévus correspondent aux prix exposition chez les fournisseurs désignés par l'entreprise générale et mentionnés dans le présent descriptif, ils s'entendent TVA 8,1% comprise.

Pour tout ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent descriptif, prévois une exécution standard et normalisée est prévue tous en prenant compte de la valeur énergétique du bâtiment.

Le constructeur ou l'architecte se réservent le droit de procéder à des modifications des matériaux prévues dans le présent descriptif ou sur les plans, par des matériaux de qualité équivalente, ainsi qu'à apporter des modifications mineures à l'ouvrage se révélant nécessaires ou judicieuses en cours de travaux.

Il est admis que certaines apparitions telles que petites variations dans les couleurs, petits retraits, tassements et fissures, consolidation du bâtiment, etc., conformes aux normes SIA et à la nature même de l'ouvrage contractuel.

Les demandes particulières des acquéreurs qui engendreront des modifications des plans et/ou de la construction lui seront facturées au tarif horaire de cent vingt francs (fr.120.-) hors taxe. Les demandes particulières des acquéreurs qui engendrent des modifications et des choix différents du descriptif non prévu dans les clauses particulières, feront l'objet d'un devis sur lequel l'entreprise générale percevra des honoraires de 16% HT du montant des plus-values.

En cas de modification entraînant une remise à l'enquête complémentaire les frais de plans ainsi que les taxes communales seront à la charge du Maître de l'Ouvrage.

## BATIMENTS

### INSTALLATION DE CHANTIER

Toutes les installations, machines, matériel nécessaire aux travaux, pistes d'accès, rampes, plateformes, signalisation, barrages et barrières de chantier, moyens de levages, station de lavage des roues, etc seront prévues selon les besoins du chantier. Tous les branchements provisoires nécessaires au chantier et demandes faites par la Police des Constructions ainsi que le nettoyage des accès au chantier sur domaine public sera prévu.

### TERRASSEMENT

Tous les travaux de terrassement nécessaires à la construction sont compris, soit :

- Défrichage
- Décapage de la terre végétale
- Fouilles en pleine masse
- Fouilles en rigoles pour les fondations
- Fouilles et remblayages pour les canalisations intérieures et extérieures, et les introductions
- Remblayages nécessaires sur parcelles voisines, rampe, etc...
- Les terres excavées sont évacuées ou stockées à proximité et remises en place, à la machine, autour du bâtiment, avec la terre végétale en surface (aménagement brut du terrain).

### CANALISATIONS

Les canalisations intérieures des eaux usées sont en tuyaux PVC de sections et de pentes appropriées.

Toutes les eaux usées et les eaux claires seront évacuées par gravité, en tuyaux PVC et avec une pompe de relevage pour les eaux du sous-sol.

Les drainages seront exécutés avec des pipes de rinçage en nombre approprié. Pose de grilles et écoulements dans la buanderie.

Les regards de visite extérieurs seront effectués en béton, diamètre à définir, avec couvercle inodore. Les eaux usées / eaux claires et eaux de drainage seront évacuées sur le collecteur public le tout en séparatif.

### FONDATIONS, PAROIS DE SOUTÈNEMENT

Les fondations sont en béton armé, dimensionnées par l'ingénieur civile. Avec une isolation 14cm sous radier.

Tous les murs périphériques du sous-sol seront en béton armé avec un enduit hydrofuge type "Barrapren", d'une isolation de 20cm ou équivalent selon le bilan thermique et d'une dernière couche filtrante.

## DALLES

Dans les zones habitables, une dalle en béton armé sera utilisée pour tous les étages, tandis que les murs en façade seront réalisés en brique terre cuite ou en béton armé, avec des épaisseurs déterminées par les calculs de l'ingénieur civil. L'isolation thermique et acoustique des murs périphériques sera définie en fonction du bilan thermique. Les chapes, seront prêtes à recevoir un revêtement de finition, avec une épaisseur totale adaptée à la présence d'un chauffage au sol.

## MURS / CLOISONS INTERIEURS

Sous-sol :

Murs porteurs en maçonnerie ou béton armé, épaisseur 15 à 20cm, murs non porteurs en maçonnerie de 10cm.

Rez/étages :

Murs porteurs en maçonnerie ou béton armé, épaisseur 18 à 25cm selon dimensionnement ingénieur. Les cloisons et les fermetures de gaines sont en placoplâtre type Knauf ou similaire avec pour des raisons phoniques, une assise en liège comprimée au sol. Tous les locaux sanitaires humides seront en matériaux hydrofuges.

Murs mitoyens entre les deux appartements :

Mur composé de deux structure indépendantes et d'isolation phonique respectant les normes phoniques et feux en vigueur.

Escalier :

Les escaliers seront en béton du sous-sol au rez-de-chaussée avec une finition brute. Les escaliers du rez-de-chaussée au 1er étage jusqu'aux combles sont en béton avec une finition en carrelage.

## FACADES

De l'intérieur vers l'extérieur :

Finition en crépis 1,5 mm mur porteur en brique ou béton armé. Isolation périphérique en laine de roche ou autre répondant aux normes énergétiques en vigueur.

Finition extérieure du rez-de-chaussée aux combles ; Sous-enduit posé avec un treillis posé contre l'isolation périphérique, enduit de sous-couche, crépis de finition de 1.5 mm.

## MENUISERIE EXTERIEUR

Pose des fenêtres et portes-fenêtres en PVC avec finition blanche intérieur et gris anthracite à l'extérieur, ouvrants à vantaux oscillo-battants ou coulissants selon situation (y compris renvoi d'eau, tablettes métalliques).

Double ou triple vitrage isolant selon préavis thermique et indice d'affaiblissement acoustique répondant aux normes applicables dans la zone du projet et les normes énergétiques en vigueur.

Porte d'entrée des appartements : construction en PVC teinte RAL anthracite.

## TOITURE

Toute la ferblanterie est exécutée en zinc.

Chéneaux encastré, naissances, bavettes trois plis, les descentes d'eau pluviale et les dauphins seront en zinc.

Fourniture et pose de Velux selon plans. (Stores intérieures pour Velux en plus-value)

Lattage en sapin brut, dim 24 x 48mm. Fourniture et pose de tuiles en terre cuite plate type Joran avec une teinte anthracite selon approbation de la commune.

## INSTALLATION ELECTRIQUE

Installation complète selon plans comprenant notamment : tableau avec coupe-circuits, compteurs, répandant aux normes OIBT.

Installation des lumières dans les différentes pièces :

Extérieur :

|                      |  |
|----------------------|--|
| Entrée extérieure    | 1 point lumineux au-dessus de la porte d'entrée, sonnette. |
| Lumières extérieures | Aucune prévue.   |

Villa :

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Hall                      | 2 points lumineux, 1 prise sous interrupteur.                               |
| WC                        | 1 point lumineux applique, 1 prise.   |
| SDD 1 <sup>er</sup> étage | 1 point lumineux sur pharmacie, 1 prise.                                    |
| Cuisine                   | 1 point lumineux, 1 prise sous interrupteur, 2 prises triple entre-meubles. |
| Séjour - SaM              | 2 points lumineux, 2 prises triples dont 1 commandée par interrupteur.      |
| Chambres                  | 1 point lumineux, 1 prise sous interrupteur, 1 prises triples sur plinthes. |
| Lustrerie                 | Aucune lustrerie n'est prévue pour la villa.                                |



## INSTALLATION TELEPHONIQUE ET TV

Pose de 5 prises multi-services, 1 dans le séjour, 1 dans chaque chambre

## CUISINE

Tirage ligne dès le tableau divisionnaire pour alimentation, cuisine complète, soit 1 vitrocéram, 1 four, 1 lave-vaisselle, 1 frigo, 1 ventilation, 2 prises ménagères sur plan de travail.

## BUANDERIE

Installation avec prise et évacuations pour lave-linge / sèche-linge.

## CHAUFFAGE

Alimentation de la pompe à chaleur depuis le tableau principal.

Chauffage par pompe à chaleur air-eau. Chauffe-eau avec une capacité selon calcul de l'ingénieur chauffagiste.

Préparation d'eau chaude sanitaire par la PAC (dimension selon calcul du chauffagiste) selon réglementation cantonale.

Serpentins de chauffage au sol en chape, réglage depuis le collecteur central. Réglage par thermostat d'ambiance dans chaque pièce sauf wc / Salle de douche / Salle de bain.

Des panneaux solaires photovoltaïques seront installés en toiture selon préavis énergétique.

Les dispositions de la loi sur l'énergie et son règlement d'application seront respectés.

## INSTALLATION DE VENTILATION

Ventilation des locaux sanitaires borgnes par ventilation type "turbulette" avec sortie en toiture. Sortie de la ventilation des cuisines en façade par canaux de ventilation galvanisé en spirale.

## EXTRACTION MECANIQUE DE L'AIR VICIE

La villa minergie est munie d'une ventilation simple flux qui permet le renouvellement de l'air automatique.

## INSTALLATION SANITAIRE

Sanitaires : Fourniture et pose des appareils sanitaires et accessoires, selon plans de principe d'implantation fournis par le constructeur ou l'architecte (eau, écoulement, électricité).

Montants prévus pour les fournitures :

-Équipement sanitaires : 18'000.- CHF

## CUISINES - ARMOIRES - PORTES

Cuisines : Fourniture et pose d'agencements de cuisines, selon plans de principe d'implantation fournis par le constructeur ou l'architecte (ventilation, eau, écoulement, électricité).

- Équipement pour la cuisine : 32'000.- CHF

Une armoire à l'entrée des appartements est comprise dans le prix de base, construction et portes avec placage bois au choix du client sur la base d'un budget de :

- Armoire d'entrée : 2'500.- CHF

- Porte en cadre-faux-cadre avec garniture, poignée et serrure : 280.- CHF

- Locaux techniques (cave, buanderie, local technique) : 200.- CHF

## OUVRAGE METALLIQUE – GARDES-CORPS BALCONS

Garde-corps à lame verticale thermolaqués anthracite ou en inox correspondant aux normes en vigueur.

Boîtes aux lettres conformes aux prescriptions PTT.

## CHAPE

Isolation phonique en plaques de mousse polystyrène, épaisseur 2 + 2 cm croisées.  
Bandes de rive en mousse souple.

Chape ép. 5 à 7cm ciment / anhydrite avec chauffage au sol incorporé, prête pour recevoir un revêtement collé type parquet ou carrelage.

## NETTOYAGE DE FIN DE CHANTIER

En fin de chantier, il est prévu un nettoyage global de la villa ainsi que des canalisations des eaux claires et des eaux usées par des entreprises spécialisées.

## CONDITIONS D'EXECUTION

Toutes les prestations énumérées dans le présent descriptif sont convenues exclusivement avec les entreprises adjudicataires choisies par l'entreprise Totale.

La construction est réalisée sur la base de l'expérience, des règles de l'art, de la réglementation valable au moment de l'obtention du permis de construire, ainsi que des obligations formulées dans cette dernière.

## RECETION DES TRAVAUX

La réception des travaux se fera conformément aux normes SIA 118.

### **Pièces d'habitation**

### **Sols :**

### **Murs, plafonds :**

*Prix client à la fourniture :*

Carrelage : 50.-  
Parquet : 80.-

Faïence : 50.-  
Peinture intérieure : crépis 1.5mm

*Rez-de-chaussée :  
Cuisine / Séjour / Salle à  
manger*

Carrelage au sol dimension à convenir

Murs : Crépis blanc 1.5mm  
Plafond : Lissage + enduit  
Entre meuble cuisine en faïence

*Bain/douche/wc séparé*

Carrelage au sol dimension à convenir

Faïence sur tous les murs jusqu'au  
plafond.  
Possibilité de remplacer les murs en  
faïence par de la peinture hydrofuge.  
Plafond : Lissage + enduit hydrofuge

*Etage, combles :  
Chambres / couloirs*

Parquet au sol dimension et esthétique  
à définir.

Crépi blanc 1.5mm  
Plafond : Lissage + enduit

*Caves / buanderie / local  
technique*

Chape brute

Murs béton : finition brute / Brique :  
finition lissage brute  
Plafonds : Finition brut.

*Escalier du sous-sol au rez-  
de-chaussée*

Béton apparent taloché

*Escalier du rez-de-  
chaussée au combles en  
bois.*

Finition des marches et contre-marches  
en bois.

*Terrasse :*

Revêtement en grès cérame 55.- CHF

*Balcon :*

Revêtement en bois composite 55.- CHF

Le Maître de l'Ouvrage :

L'Entreprise Totale :

Madame / Monsieur

Monsieur

.....

Xhemali KASTRATI

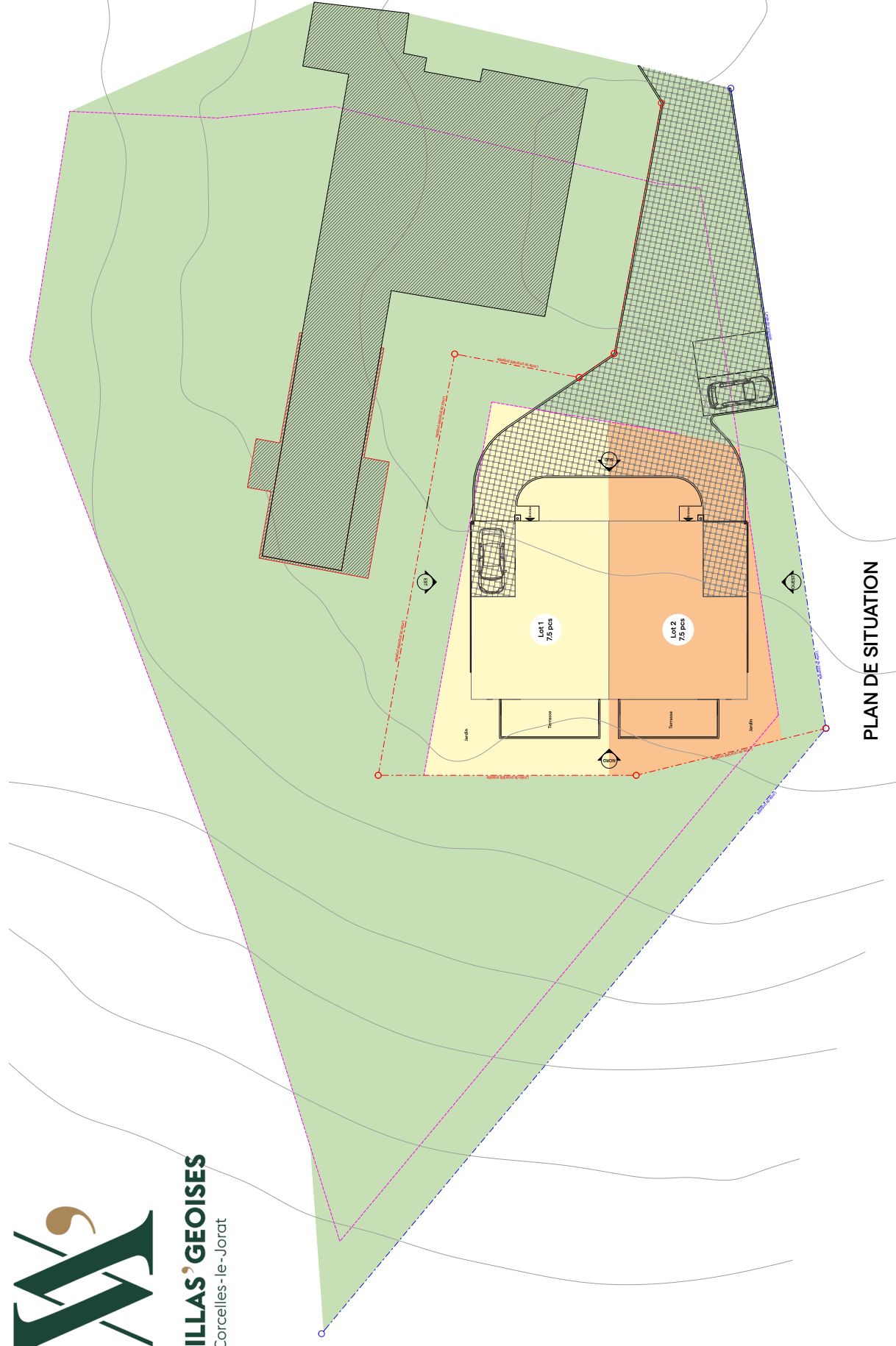
Modifié le 22.01.2025  
Imprimer le 22.01.2025



**LES VILLAS'GEOISES**  
Corcelles-le-Jorat



**Cardis** **Sotheby's**  
IMMOBILIER INTERNATIONAL REALTY



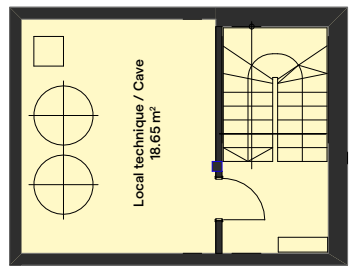
PLAN DE SITUATION

[www.lesvillasgeoises.ch](http://www.lesvillasgeoises.ch)

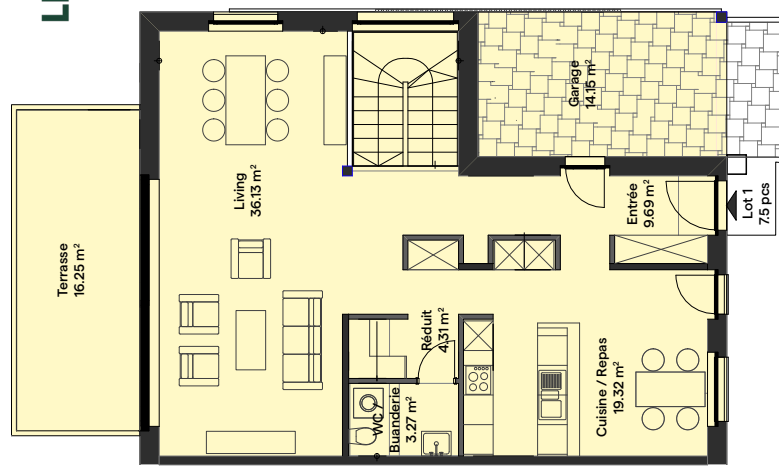




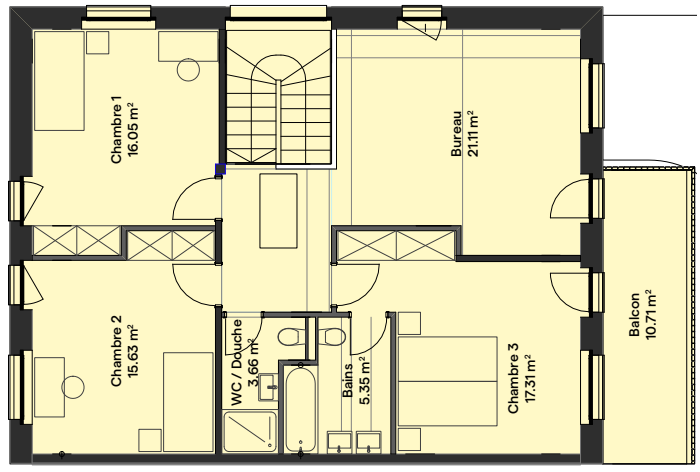
LES VILLAS GEOISES  
Corcelles-le-Jorat



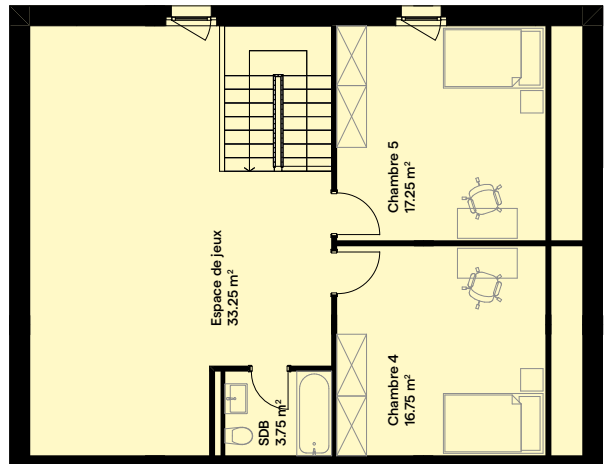
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSÉE



ÉTAGE

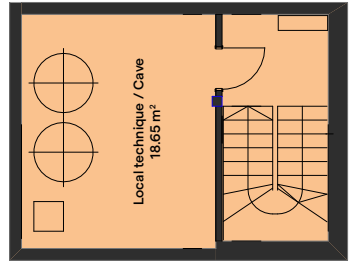


COMBLES

| Lot | Nombre de pièces | Orienta-tion | Surface habitable | Surface utile | Surface balcon | Surface terrasse | Surface jardin |
|-----|------------------|--------------|-------------------|---------------|----------------|------------------|----------------|
| 1   | 7.5              | N - E        | 230 m²            | 253 m²        | 10.71 m²       | 16.25 m²         | 300 m²         |



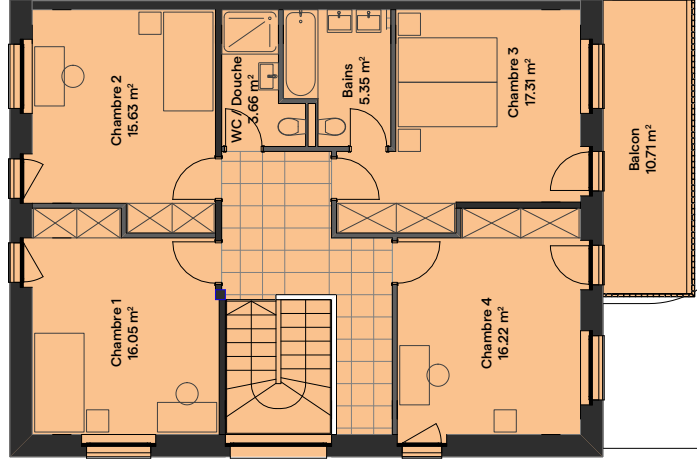
LES VILLAS' GEOISES  
Corcelles-le-Jorat



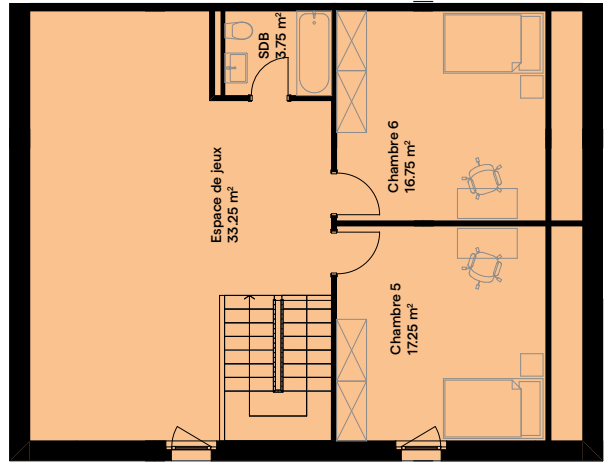
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSÉE



ÉTAGE



COMBLES

| Lot | Nombre de pièces | Orientation | Surface habitable  | Surface utile      | Surface balcon       | Surface terrasse     | Surface jardin     |
|-----|------------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 2   | 7.5              | N-O         | 230 m <sup>2</sup> | 253 m <sup>2</sup> | 10.71 m <sup>2</sup> | 16.25 m <sup>2</sup> | 340 m <sup>2</sup> |