

# MONTHEROD



Confort moderne, charme champêtre

---

**CHF 1'495'000.-**

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



5.5



4



~170 m<sup>2</sup>

n° réf. **044192**



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

**Davide Marra**

+41 76 310 77 24

davide.marra@swsir.ch

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



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Une maison familiale où confort et sérénité se rencontrent :

À Montherod, au cœur de la campagne morgienne, découvrez cette maison mitoyenne de 5.5 pièces offrant **170 m<sup>2</sup> habitables** et un cadre de vie exceptionnel. Construite en 2008, elle allie charme, confort et modernité, le tout baigné d'une **magnifique lumière naturelle** grâce à son exposition traversante et ses multiples balcons.

Des espaces pensés pour votre bien-être:

Dès l'entrée, un vaste hall avec armoire murale vous accueille et mène vers un espace polyvalent pouvant servir de bureau ou d'atelier, idéal pour une activité indépendante. L'accès direct au garage rend le quotidien pratique et fonctionnel.

À l'étage, la pièce de vie séduit par son **grand séjour lumineux** prolongé par un balcon avec vue dégagée.

La cuisine ouverte, parfaitement agencée, dispose d'un bel espace salle à manger donnant sur deux terrasses orientées différemment, permettant de profiter du soleil du matin au soir.  
Les espaces nuit sont répartis sur deux niveaux :

- Trois chambres confortables au 1er étage, avec salle de bain, salle de douche et balcon.
- Une **suite parentale sous combles**, dotée de sa propre salle de bain et d'un balcon privatif, véritable cocon d'intimité.

Un extérieur conçu pour la détente :  
Le jardin, entièrement clôturé, est un havre de paix. Vous y trouverez une cabane de jardin ainsi qu'un **jacuzzi** pour des moments de détente en toute saison.

## SURFACES

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Surface habitable | ~ 170 m <sup>2</sup>  |
| Surface terrain   | ~ 1855 m <sup>2</sup> |
| Surface terrasse  | ~ 38 m <sup>2</sup>   |

## CARACTÉRISTIQUES

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Nombre de pièce(s)              | 5.5            |
| Nombre de chambre(s)            | 4              |
| Nombre de sanitaires            | 4              |
| Année de construction           | 2009           |
| Type de chauffage               | Gaz            |
| Installation chauffage          | Sol            |
| Charges                         | CHF 600.-/mois |
| Résidence secondaire            | Non autorisé   |
| Nombre de place(s) de parc int. | 1 inclus/-e(s) |
| Nombre de place(s) de parc ext. | 2 inclus/-e(s) |
| Efficacité énergétique          | C              |
| Enveloppe du bâtiment           | C              |

## DISTANCES

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Transports publics | 97 m   |
| Ecole primaire     | 2660 m |
| Commerces          | 1806 m |
| Restaurants        | 109 m  |



## SITUATION

Située dans un écrin de verdure, la commune de Montherod offre un cadre champêtre et paisible, tout en restant parfaitement connectée :

- À 10 min d'Aubonne et de ses commodités (commerces, écoles, autoroute A1)
- À 20 min de Morges et de Rolle
- À 30 min de Lausanne et de Nyon

Ce village préservé séduit par sa convivialité, ses paysages naturels et sa proximité immédiate avec les grands axes.

**vie rare**, entre nature préservée et proximité des grands centres urbains.

Avec environ 600 habitants, Montherod cultive une atmosphère conviviale et familiale, où chacun profite de la sérénité de la campagne tout en restant proche des commodités. Sa situation idéale permet de rejoindre rapidement les villes voisines :

## COMMUNE

Nichée au cœur du district de Morges, la commune de Montherod séduit par son **cadre bucolique et authentique**. Entouré de forêts et de paysages champêtres, ce village vaudois offre une **qualité de**

## ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdoyant
- Commerces
- Rue commerçante
- Poste
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Piscine publique
- Proche d'un golf
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable
- Terrain de football

## EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin
- Verdure
- Clôture
- Cabanon
- Parking
- Garage
- Jacuzzi
- De la route

## INTÉRIEUR

- Sans ascenseur

- Garage
- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Jacuzzi
- Armoires encastrées
- Moustiquaire
- Double vitrage
- Lumineux
- Traversant
- Mansardé

## EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Douche
- Baignoire
- borne voiture électrique
- Stores électriques
- Digicode
- Aspirateur central

## SOL

- Carrelage
- Parquet

## ETAT

- Bon
- A rafraîchir

## DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 1'495'000.-

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.

## **ENSOLEILLEMENT**

- Optimal
- Toute la journée

## **VUE**

- Belle vue
- Champêtre
- Champs

## **STYLE**

- Moderne



Entrée



Salon



Cuisine



Balcon au salon



Chambre



Chambre





Chambre parentale





Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

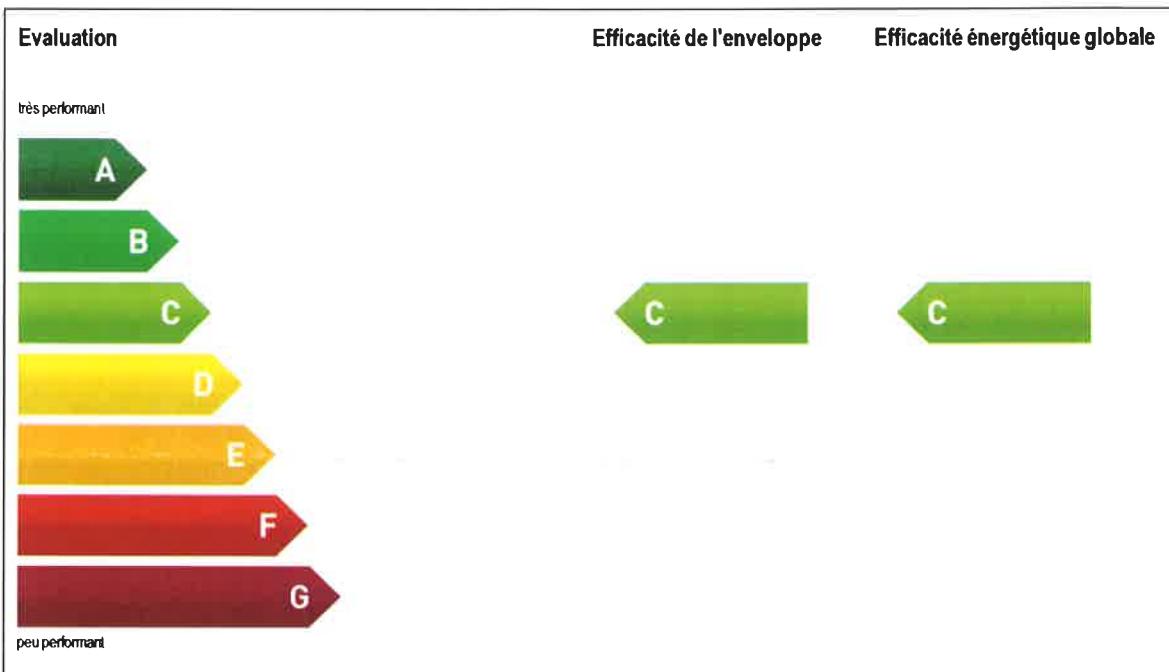
**CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE  
CANTONAL DES BÂTIMENTS -  
CECB®**



|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| Catégorie de bâtiment: | Habitat individuel                  |
| Année de construction: | 2008                                |
| Nom de projet/Adresse: | Route de Gimel 28<br>1174 Montherod |
| N° EGID:               | 280054575_4                         |



**VD-00016207.01**



| Données (valeurs calculées, Qh,eff)                  |               | Authentification  |   |
|--|---------------|---|---|
| Efficacité de l'enveloppe:                           | 55 kWh/(m²a)  | Date d'établissement:   | 15.04.2019  |
| Efficacité énergétique globale:                      | 102 kWh/(m²a) | Émetteur (expert):  | Yves Trokay   |
| Equivalent-CO2:                                      | 21 kg/(m²a)   |   | Trokay Energies sàrl<br>Rue de la Menthue 2<br>1462 Yvonand |
| Besoin énergétique<br>(Consommation moyenne mesurée) |               | Tampon, signature:  |   |
| Énergie auxiliaire et ménagère:                      | 0 kWh/a       |  |   |
| Chauffage:   | 17'380 kWh/a  |   |   |
| Eau chaude:  | 1'930 kWh/a   |   |   |



## Description du bâtiment

| Généralités   |  | Valeurs U [W/(m²K)]                     |                 | Producteur de chaleur              | Degré de couverture / d'utilisation                      |               |              |
|---|--|---|-----------------|------------------------------------|--|---------------|--------------|
| Total de la surface de référence énergétique [m²]               | 200  | Toit/plaf. ext. / ≤ 2m c. terrain       | 0.21            |                                    | PC   | ECS           | Date         |
| Nombre d'appartements   | 0  | Mur ext. / ≤ 2m c. terrain              | 0.19            | Chaudière gaz à condensation       | 100 % / 0.95   | 100 % / 0.95  | 2008         |
| Nombre moyen de pièces  | ≤ 1.5  | Fenêtres & portes                       | 1.4             |                                    |  |               |              |
| Étages entiers  | 3  | Sol ext. / ≤ 2m c. terrain              |                 |                                    |  |               |              |
| Coefficient d'enveloppe   | 1.41   | Plafond c. n-c. / > 2m c. terrain       |                 |                                    |  |               |              |
| Station météo   |  | Mur c. n-c. / > 2m c. terrain           | 0.57            |                                    |  |               |              |
| Payerne   |  | Sol c. n-c. / > 2m c. terrain           | 0.41            |                                    |  |               |              |
| Affectation du bâtiment (Surface de référence énergétique [m²]) |  |   |                 | Charge thermique spécifique [W/m²] |  |               |              |
| Habitat individuel (200)  |  |   |                 | Charge thermique spéc. *           | 25   |               |              |
| Installations de ventilation                                    | V/AE [m³/(hm²)]<br>Pondéré en fonction de la surface | Production d'électricité                | Puissance [kWp] | Gain [kWh/a]                       | Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²a)]            | Valeur-limite | Valeur-cible |
| Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche                     | 0.70   | Inst. PV effect<br>Inst. PV prise en c. |                 |                                    | - Efficacité de l'enveloppe du bâtiment<br>- (SIA 380/1) | 40            | 32           |
| Hotte aspirante   | Standard   | Installation CCF                        |                 |                                    | - Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031)           | 100           |              |
| Extraction air vicié<br>Salle de bains/WC                       | Standard   |   |                 |                                    |  |               |              |

PC = producteur de chaleur, ECS = eau chaude sanitaire, PV = photovoltaïque, kWp = Kilowatt peak, CCF = couplage chaleur-force, prise en c. = prise en compte

\* La charge thermique spécifique Ph représente une valeur d'optimisation et ne sert pas uniquement au dimensionnement approximatif.

| Évaluation                            |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Efficacité de l'enveloppe du bâtiment | C              |
| Efficacité énergétique globale        | C              |
| Enveloppe du bâtiment                 |                |
| Très bon                              | Intact         |
| Bon                                   | Légèrement usé |
| Moyen                                 | Usé            |
| Insuffisant                           |                |
| Technique du bâtiment                 |                |
| Très bon                              | Chauffage      |
| Bon                                   | Eau chaude     |
| Moyen                                 | Électricité    |
| Insuffisant                           |                |

Les éléments de construction et les composants des installations techniques sont répartis en quatre groupes en fonction de leur qualité du point de vue de l'énergie. En outre, l'état général des éléments (intact, légèrement usé, usé) aide à décider si une amélioration est réalisable et en vaut la peine. Légende: To, Mu, Sol = toiture/plafond, murs, Sol ext. / ≤ 2 m contre terrain, Fe = fenêtres ext., Pl c. n-c., Mu c. n-c., Sol c. n-c. = Plafond, Mur, Sol contre non-chauffé ou > 2 m contre terrain

### Indications en vue d'une éventuelle rénovation

#### Enveloppe du bâtiment

- Murs extérieurs: Des mesures au niveau de l'isolation seront à examiner lors des prochains travaux d'entretien.
- Toiture: Des mesures au niveau de l'isolation seront à examiner lors des prochains travaux d'entretien.
- Sol: Des mesures au niveau de l'isolation seront à examiner lors des prochains travaux d'entretien. Le plafond du garage pourrait par contre être mieux isolé.
- Fenêtres: Aucun

#### Installations techniques

- Chauffage: Une alternative de production de chaleur plus écologique sera à examiner lorsque la chaudière devra être changée.
- Eau chaude sanitaire: Des panneaux solaires thermiques permettraient d'économiser de l'énergie
- Autres appareils électriques: La plupart des appareils électriques correspondent à l'état actuel de la technique avec une bonne efficacité énergétique.

## **Dispositions à prendre et recommandations**

|  |  |
|--|--|
| Enveloppe du bâtiment:                         | L'enveloppe thermique est de bonne qualité. Le plafond du garage pourrait recevoir une isolation complémentaire.   |
| Étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment: | L'enveloppe du bâtiment est étanche et la ventilation est assurée manuellement par les fenêtres  |
| Chauffage:                                     | Une alternative de production de chaleur plus écologique sera à examiner lorsque la chaudière devra être changée.  |
| Eau chaude sanitaire:                          | Des panneaux solaires thermiques permettraient d'économiser de l'énergie   |
| Autres appareils électriques:                  | La plupart des appareils électriques ont une efficacité énergétique convenable. Un éclairage et des appareils dégageant de la chaleur sous n'importe quelle forme, consomment beaucoup d'électricité. L'utilisation de lampes avec étiquette énergétique de la classe A , d'appareils de refroidissement des classes A++ ou A+ et de lave-linge de la classe AAA économise l'énergie et est payante sur la durée de vie de ces appareils. De même, des appareils qui restent en mode veille 24 h sur 24 consomment inutilement de l'électricité. A l'aide de plots de connexion électriques, il est très simple d'éviter cette consommation.   |
| Comportement de l'occupant:                    | Le CECB® donne une évaluation de l'état du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant, peut être très différente des données chiffrées du CECB®. Les recommandations du document CECB® ne concernent donc que le corps du bâtiment et ses installations techniques. Toutefois, un comportement en accord avec la problématique énergétique est l'une des mesures les plus efficaces et les plus payantes que l'on puisse prendre. En particulier, en apportant tout le soin nécessaire à l'aération et en abaissant la température des locaux en hiver, on économise énormément. |
| Revalorisation:                                | Une réhabilitation énergétique est une occasion unique en son genre d'améliorer à long terme le confort et la valeur de l'immeuble. On peut créer des surfaces habitables supplémentaires par des aménagements ou des extensions; on peut aussi fusionner des pièces ou agrandir des balcons. Il vaut la peine d'optimiser le confort et le maintien de la valeur à long terme. Il faudrait examiner l'opportunité d'une modernisation selon MINERGIE®.  |

## LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS (CECB®)

### Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®) permet de déterminer la qualité des immeubles d'habitation et des bâtiments administratifs ou scolaires peu complexes. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB® ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB® est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

### Que dit le CECB® et à quoi sert-il?

Le CECB® indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G. C'est un jugement porté sur la qualité énergétique. La transparence ainsi créée est un plus dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB® sert de base à l'étude des améliorations possibles du bâtiment et de ses installations techniques.

- L'efficacité énergétique globale se rapporte au chauffage, à la préparation d'eau chaude et à la consommation d'électricité des appareils et des luminaires installés de manière fixe. Les agents énergétiques utilisés sont pondérés par des facteurs pré-déterminés: 2 pour l'électricité, 1 pour le mazout, 0,7 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui ne compte donc pas dans le total.

### Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?

L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB®. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit la qualité énergétique des fenêtres et celle de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher. L'efficacité de l'enveloppe est la grandeur déterminante en ce qui concerne le chauffage de l'immeuble.

### MINERGIE®

Les standards de MINERGIE® ne sont pas directement lisibles sur le certificat énergétique. MINERGIE® est défini autrement et a des exigences plus poussées. Ainsi pour MINERGIE®, il faut un renouvellement systématique de l'air et il est nécessaire de remplir certaines conditions sur le confort et la rentabilité. Les nouvelles constructions selon MINERGIE® se trouvent au moins dans la catégorie B, et dans la catégorie A pour MINERGIE®-P. L'inverse n'est pas toujours vrai. Les bâtiments ayant un bon classement sous le CECB ne sont pas forcément compatibles avec le label MINERGIE®.

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

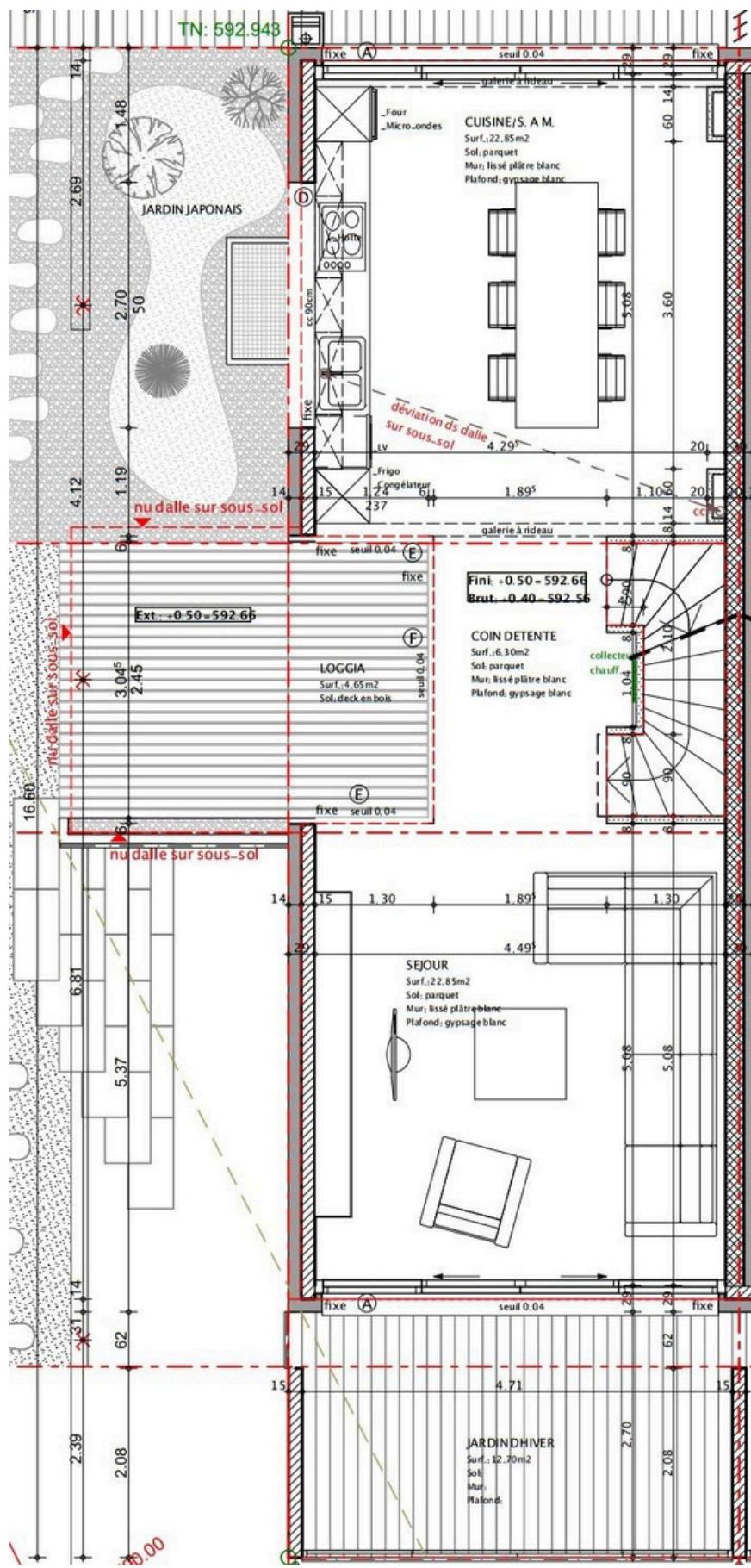
### Principales caractéristiques des classes CECB®

| Efficacité de l'enveloppe du bâtiment | Efficacité énergétique globale   |
|---------------------------------------|--|
| A                                     | Excellent isolation thermique, vitrages isolants triples.  |
| B                                     | D'après la législation en vigueur, exigence minimum à saisir par les constructions nouvelles.  |
| C                                     | Bâtiment dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète.  |
| D                                     | Bâtiment bien et complètement isolé après coup, avec toutefois des ponts thermiques qui subsistent.  |
| E                                     | Bâtiment dont l'isolation thermique a été améliorée considérablement, avec la pose de nouveaux vitrages isolants.  |
| F                                     | Bâtiment partiellement isolé thermiquement.  |
| G                                     | Bâtiment non rénové, avec tout au plus une isolation incomplète ou défectueuse, posée après coup, et dont la réhabilitation apporterait un changement radical. |

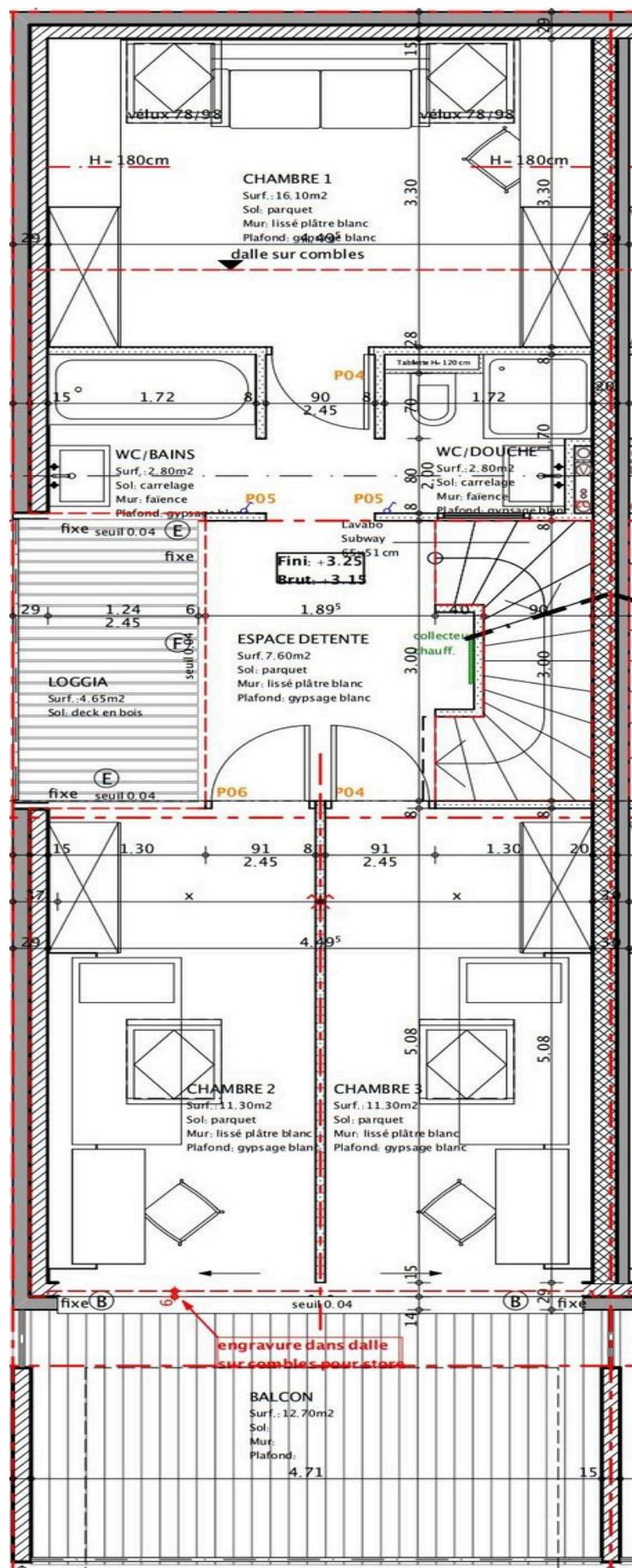
### Autres informations

Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc. [www.endk.ch](http://www.endk.ch)

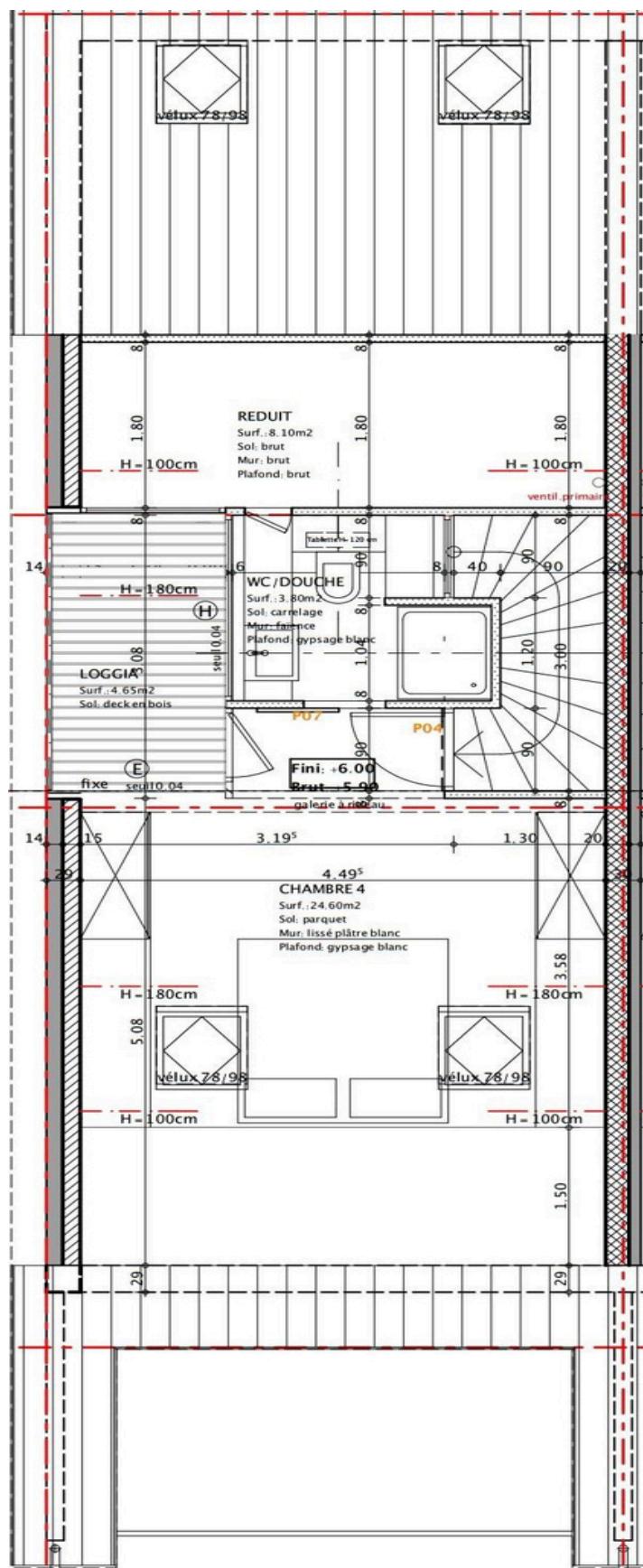
## REZ SUPÉRIEUR



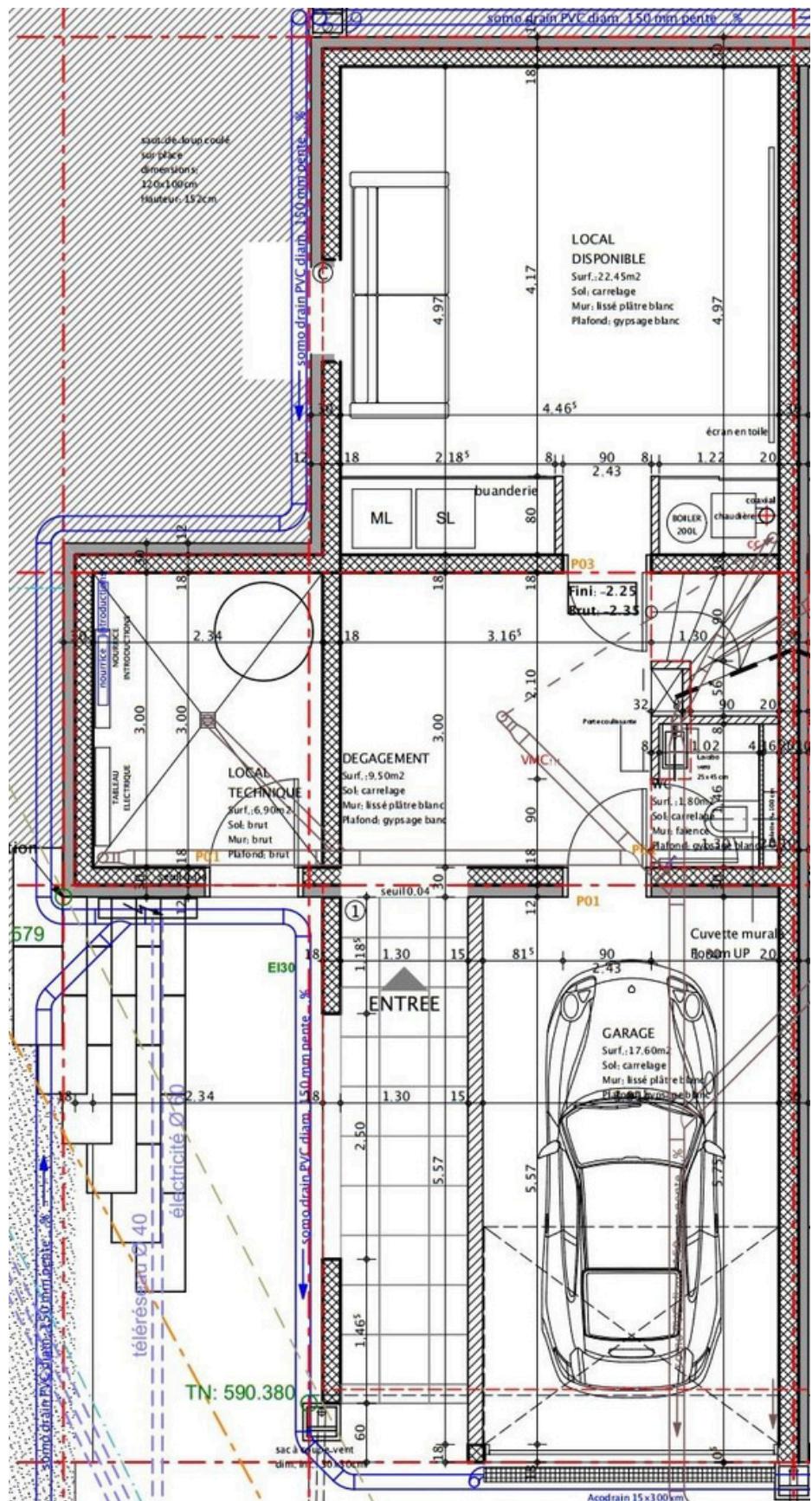
1ER ÉTAGE

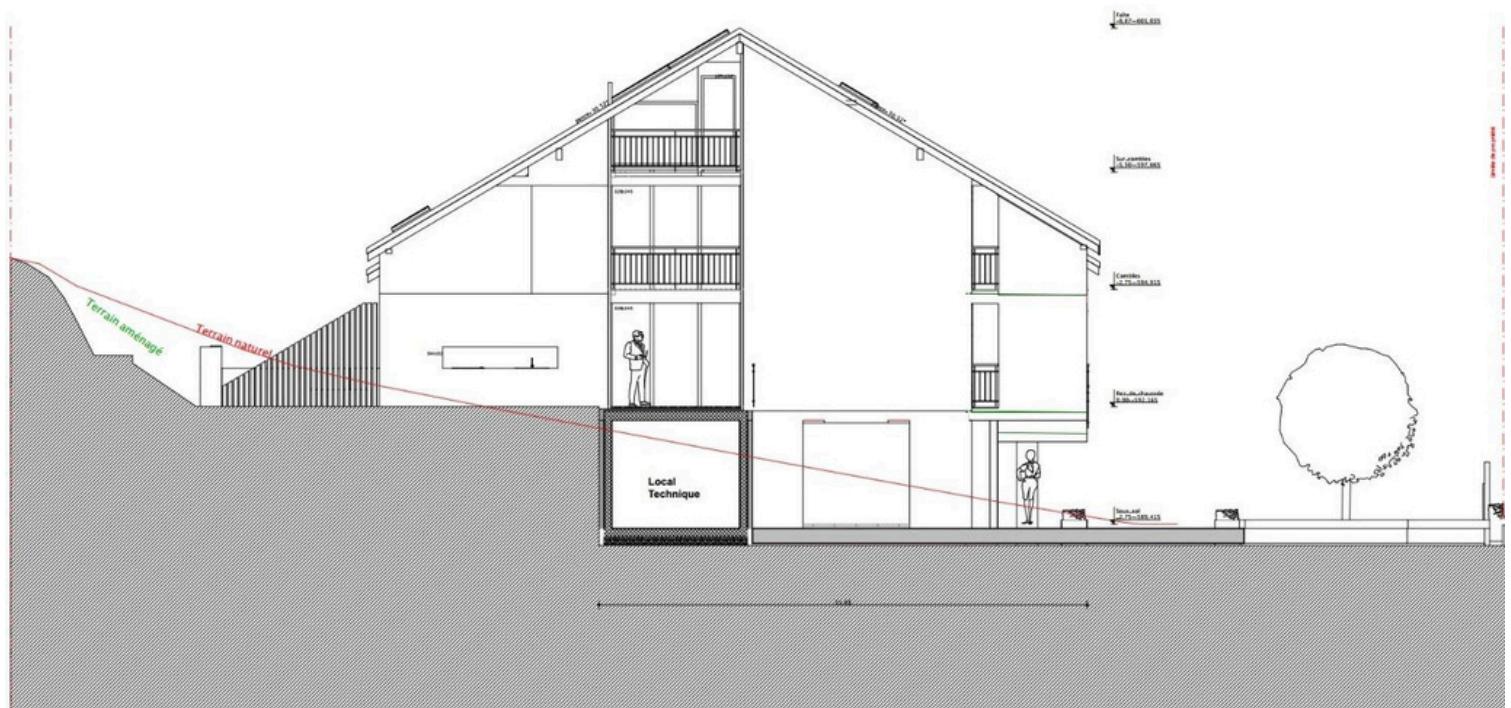
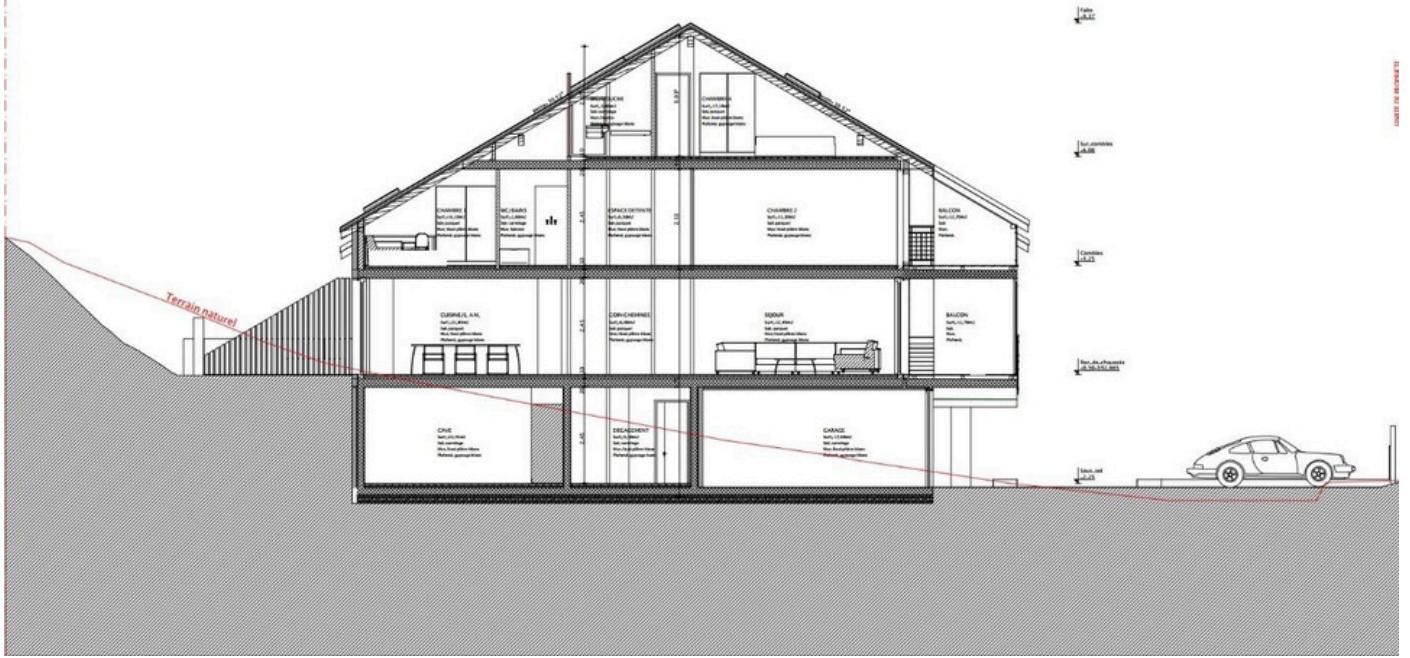


2ÈME ÉTAGE



## REZ INFÉRIEUR





# Extrait du registre foncier Propriété par étages Aubonne / 3042-3

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

## Etat descriptif de l'immeuble

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Commune politique         | 5422 Aubonne          |
| Tenue du registre foncier | fédérale              |
| Numéro d'immeuble         | 3042-3                |
| Forme de registre foncier | fédérale              |
| E-GRID                    | CH416511657881        |
| Immeuble de base          | B-F Aubonne 5422/3042 |
| Quote-part                | 148/1'000             |
| Droit exclusif            | Route de Gimel 28     |

Appartement A : sous-sol, rez-de-chaussée,  
combles et surcombles : logement sur 4 niveaux  
et terrasse,  
constituant le lot un des plans,  
teinté en orange

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Observations RF        |                              |
| Feuillet de dépendance |                              |
| Estimation fiscale     | 875'000.00 2019 (28.08.2019) |

## Propriété

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Copropriété simple pour 1/2            |                                  |
| Jaquet Aurélien 07.10.1986,            | 03.07.2019 010-2019/2922/0 Achat |
| Copropriété simple pour 1/2            |                                  |
| Jaquet Valérie (Messiaux), 20.08.1986, | 03.07.2019 010-2019/2922/0 Achat |

## Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 02.03.2007 002-2007/417/0 | Règlement de PPE ID.002-2007/000676 |
|---------------------------|-------------------------------------|

## Servitudes

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 02.03.2007 002-2007/417/0 | (D) Usage de places de parc ID.002-2007/000677<br>à charge de B-F Aubonne 5422/3042 |
|---------------------------|---|

## Charges foncières

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Selon le registre foncier |  |
|---------------------------|--|

## Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Selon le registre foncier |  |
|---------------------------|--|

## Exercices des droits

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Servitude, Usage de places  | Les propriétaires du fonds dominant pourront utiliser les places de parc teintées en orange sur le plan annexé. |
| de parc, ID.002-2007/000677 | Les places de parc sont destinées au stationnement de véhicules automobiles uniquement.                         |

Il ne pourra être fait aucun dépôt ou entreposage quelconque.

Frais : les propriétaires du fonds dominant supportent les frais d'entretien inhérents à leur place de parc.

## Droits de gage immobilier

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Selon le registre foncier |  |
|---------------------------|--|

## Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

## Cet extract a été imprimé avec les options suivantes :

|   |             |
|---|-------------|
| Données historiques:                    | Non affiché |
| Numéro de radiation:                    | Non affiché |
| Structure détaillée de la propriété:    | Non affiché |
| ID des autres droits:                   | Affiché     |
| ID des gages immobiliers:               | Affiché     |
| Tous les titres de droit:               | Affiché     |
| Extrait détaillé des autres droits:     | Affiché     |
| Extrait détaillé des gages immobiliers: | Affiché     |

