

MONTHEROD



Confort moderne, charme champêtre

CHF 1'495'000.-

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



5.5



4



~170 m²

n° réf. **044192**



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

Davide Marra
+41 76 310 77 24
davide.marra@swsir.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 m² 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 ²
Surface terrain	~ 1855 m ²
Surface terrasse	~ 38 m ²

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.

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**

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 :

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






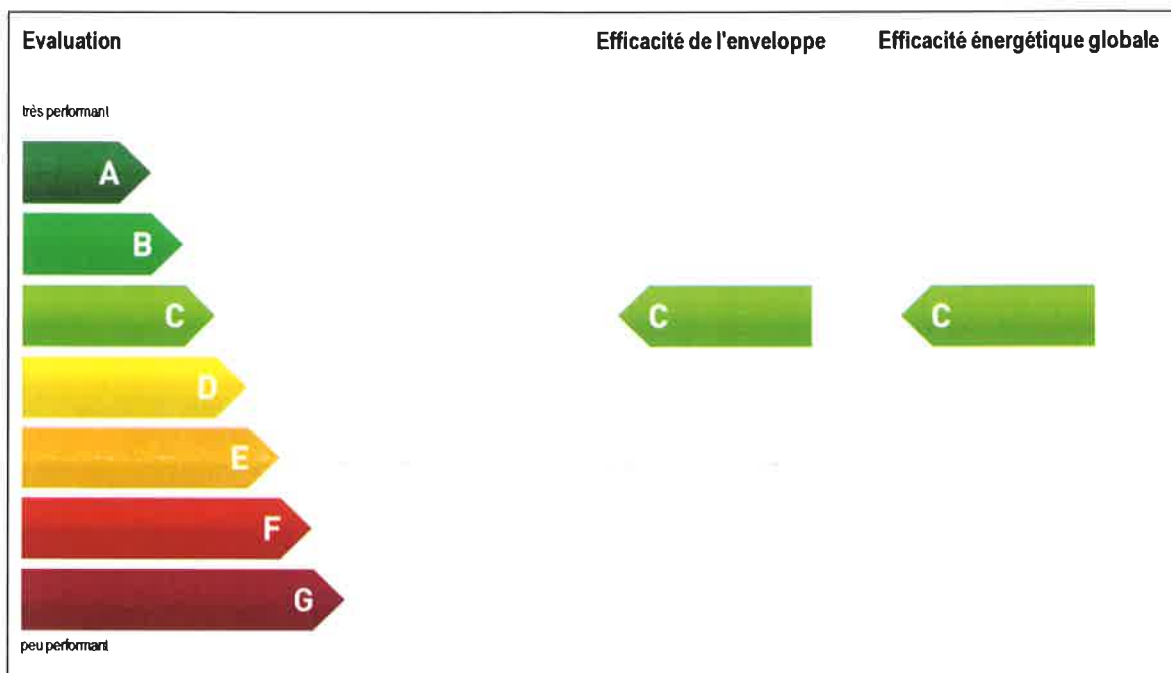



CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS - CECB®



CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS

Catégorie de bâtiment:	Habitat individuel	
Année de construction:	2008	
Nom de projet/Adresse:	Route de Gimel 28 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 Trokay Energies sàrl Rue de la Menthue 2 1462 Yvonand	
Equivalent-CO2:	21 kg/(m²a)		
Besoin énergétique (Consommation moyenne mesurée)			
Énergie auxiliaire et ménagère:	0 kWh/a	Tampon, signature:	
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/(h·m²)] Pondéré en fonction de la surface	Production d'électricité	Puissance [kWp]	Gain [kWh/a]	Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²·a)]		Valeur-cible
Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche	0.70	Inst. PV effect Inst. PV prise en c.	-	-	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SIA 380/1)		40
Hotte aspirante	Standard	Installation CCF			Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031)		100
Extraction air vicié 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

L'enveloppe du bâtiment présente une bonne isolation thermique pour 2008. Elle dépasse toutefois les exigences actuelles pour les nouvelles constructions d'environ 1.5 fois.

Efficacité énergétique globale

C

L'efficacité énergétique globale est tout juste satisfaisante. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de 1.5 fois celui des nouvelles constructions.

Enveloppe du bâtiment

	Intact	Légèrement usé	Usé
Très bon			
Bon		Mu, To, Fe	
Moyen		Sol c. n-c.	
Insuffisant		Mu c. n-c.	

Technique du bâtiment

	Chauffage	Eau chaude	Électricité
Très bon			
Bon			
Moyen			
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 solaire thermique 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 solaire 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. Pourtant, 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 prédéterminés: 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

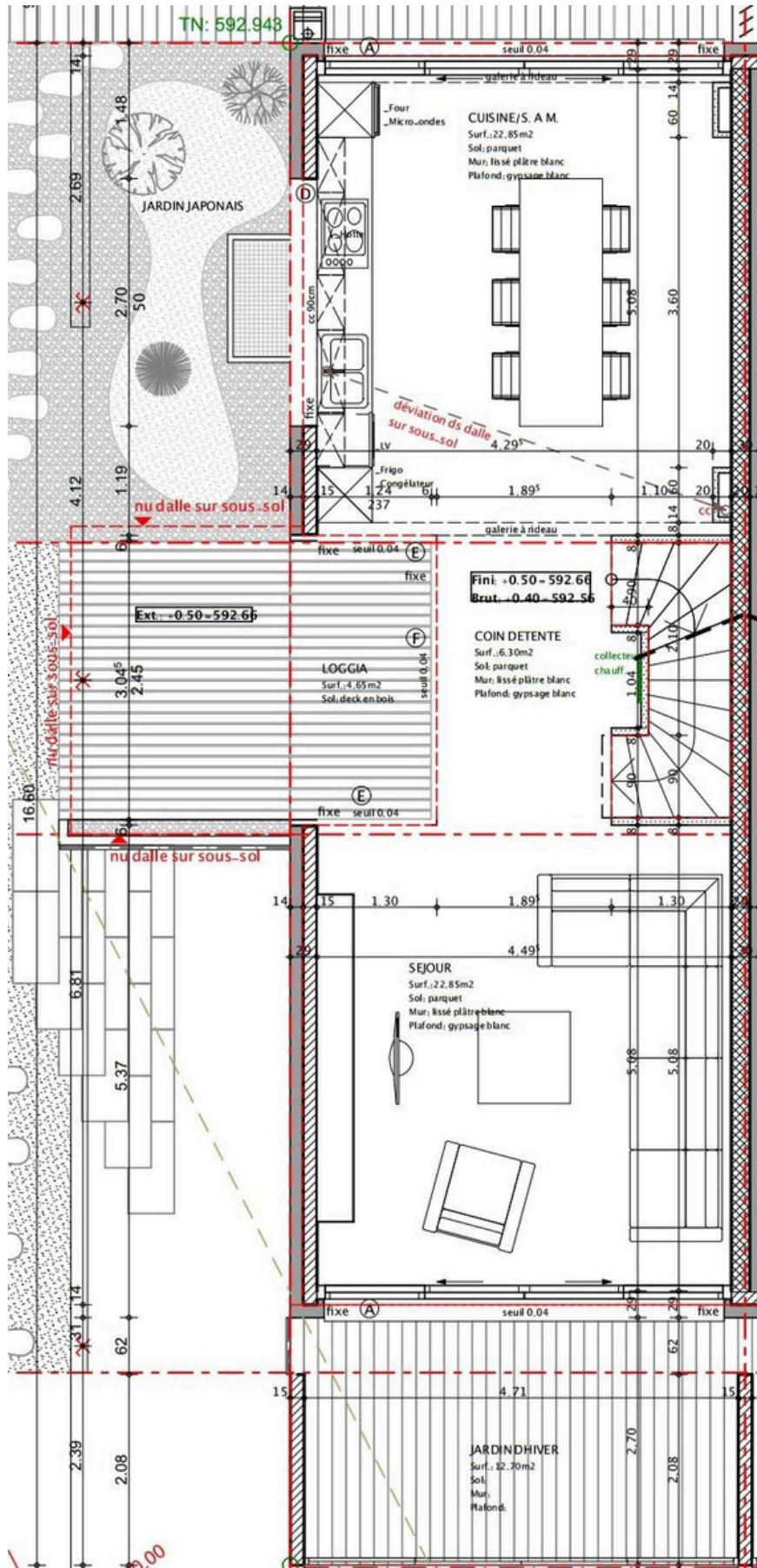
Principales caractéristiques des classes CECB®

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment		Efficacité énergétique globale
A	Excellente isolation thermique, vitrages isolants triples.	Installations à la pointe de la technologie, d'efficacité élevée, pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'éclairage; excellents appareils électriques; utilisation d'énergies renouvelables.
B	D'après la législation en vigueur, exigence minimum à satisfaire par les constructions nouvelles.	Le standard des constructions nouvelles en matière d'enveloppe et d'installations techniques; l'utilisation d'énergies renouvelables améliore encore l'efficacité.
C	Bâtiment dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète.	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent avec utilisation d'énergies renouvelables.
D	Bâtiment bien et complètement isolé après coup, avec toutefois des ponts thermiques qui subsistent.	Bâtiment réhabilité dans une large mesure, avec toutefois un certain nombre de lacunes manifestes ou sans utilisation d'énergies renouvelables.
E	Bâtiment dont l'isolation thermique a été améliorée considérablement, avec la pose de nouveaux vitrages isolants.	Bâtiment partiellement réhabilité, avec par exemple un nouveau générateur de chaleur et éventuellement de nouveaux appareils et un nouvel éclairage.
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment tout au plus réhabilité partiellement, avec remplacement de certains équipements ou l'utilisation d'énergies renouvelables.
G	Bâtiment non rénové, avec tout au plus une isolation incomplète ou défectueuse, posée après coup, et dont la réhabilitation apporterait un changement radical.	Bâtiment non rénové, avec tout au plus une isolation incomplète ou défectueuse, posée après coup, et dont la réhabilitation apporterait un changement radical.

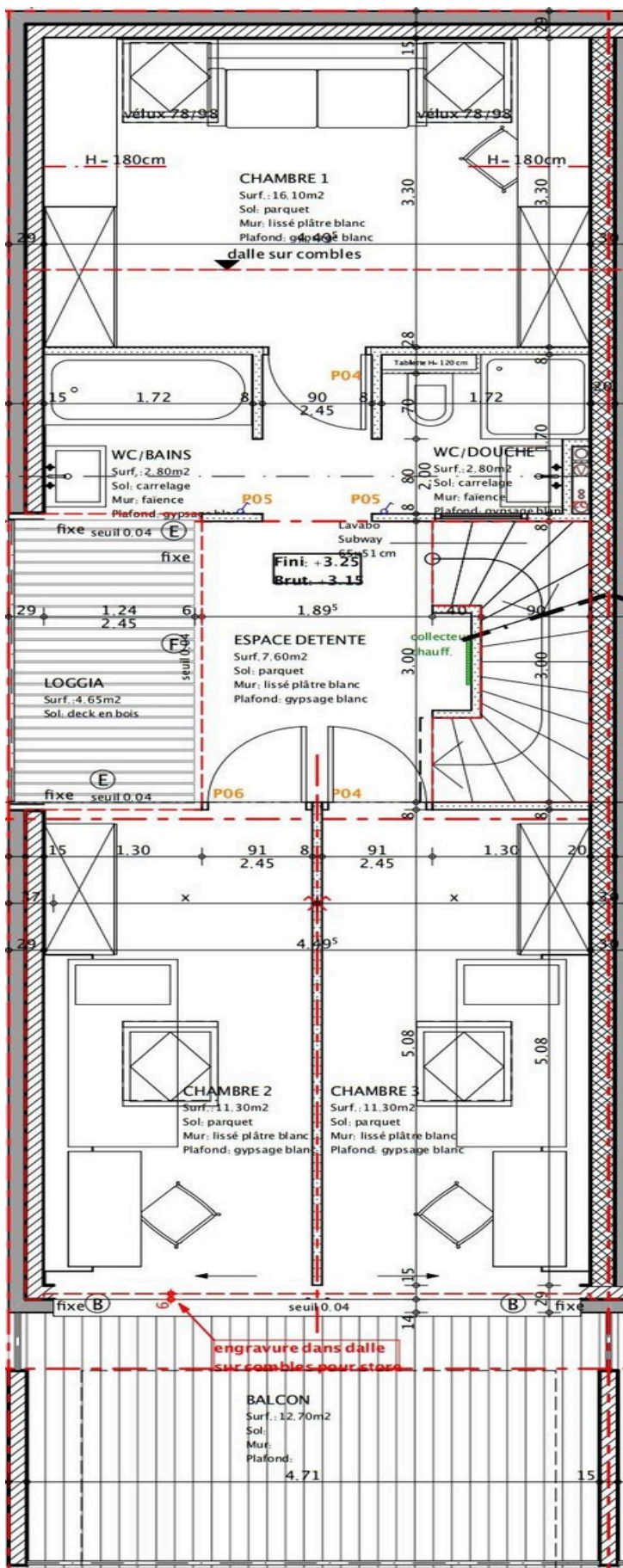
Autres informations

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

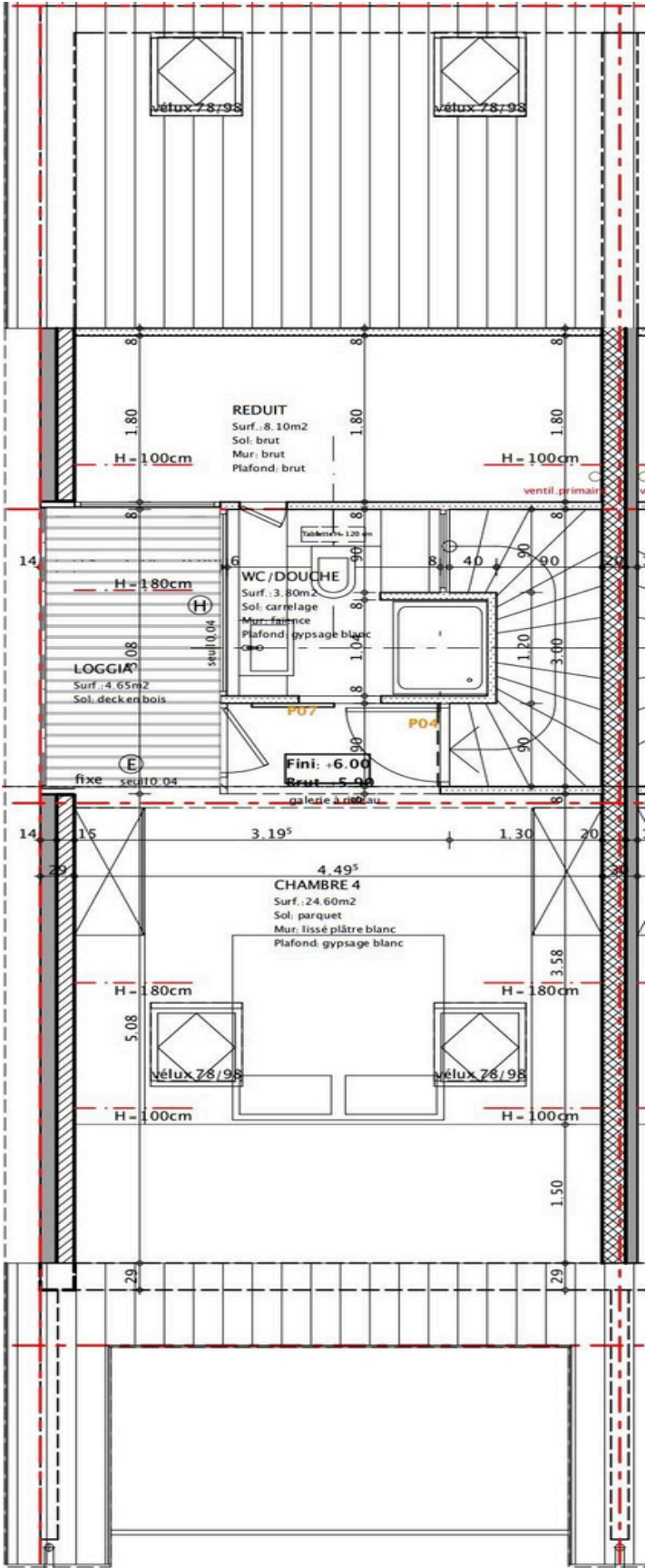
REZ SUPÉRIEUR



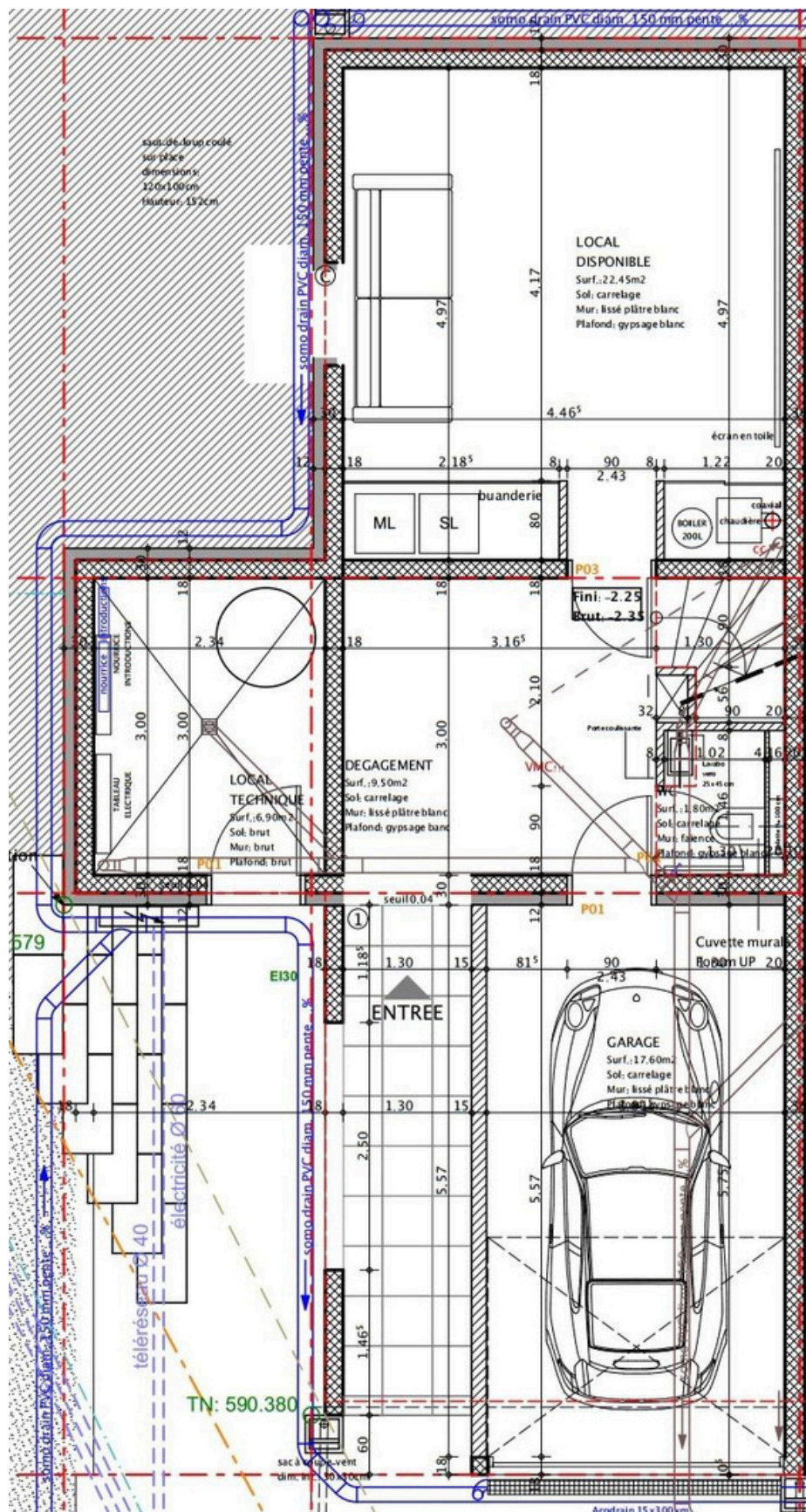
1ER ÉTAGE



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 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 extrait 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

