

GRANDVAUX



Entre lac et vignes : une villa moderne au
charme irrésistible

CHF 1'990'000.-



4.5

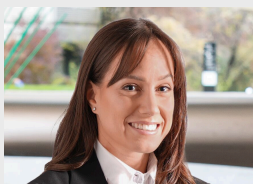


3



108 m²

n° réf. **046103**



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

Marie Charrière
+41 79 674 00 45
marie.charriere@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION ET DESCRIPTIF

Cette élégante villa mitoyenne de 4.5 pièces, construite en 2022, offrant une surface utile totale d'environ 180 m², est idéalement située au cœur du Lavaux, dans un environnement privilégié classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Implantée sur une parcelle harmonieuse d'environ 535 m², elle profite d'un cadre paisible, d'une luminosité exceptionnelle et d'une vue panoramique sur le lac Léman et les Alpes. Les extérieurs offrent un véritable prolongement du confort intérieur : une terrasse d'environ 40 m² orientée à l'ouest pour admirer les couchers de soleil, un balcon d'environ 10 m², ainsi qu'un jardin magnifiquement aménagé d'environ 375 m² qui assure une parfaite intimité.

L'entrée de la villa se situe à l'étage supérieur, où un hall lumineux accueille les occupants dès leur arrivée et donne accès à un garage double équipé d'une porte motorisée, offrant une entrée pratique et

confortable.

Le niveau inférieur est consacré à l'espace nuit : il comprend trois chambres, dont une suite parentale avec salle de bains privative, tandis que les deux autres chambres profitent elles aussi d'une très belle ouverture sur le lac, créant une ambiance douce et sereine.

Au rez-de-chaussée se trouve la pièce de vie principale, réunissant un salon chaleureux, une salle à manger ouverte et une cuisine moderne aux lignes épurées. Grâce aux larges baies vitrées, cet espace s'étend naturellement vers le balcon et la terrasse orientés face au lac, apportant lumière et convivialité à l'ensemble. Un WC visiteurs ainsi qu'une buanderie complètent ce niveau.

Enfin, le sous-sol entièrement excavé offre un espace supplémentaire baigné de lumière naturelle. Modulable

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

selon les besoins, il peut aussi bien être aménagé en salle de jeux qu'en bureau, en atelier créatif ou en pièce de loisirs selon les envies. Une cave et le local technique complètent ce niveau et apportent un confort supplémentaire au quotidien.

La villa bénéficie en outre de prestations techniques modernes, telles qu'un chauffage au sol alimenté par une pompe à chaleur air-eau, ainsi que de fenêtres triple vitrage, garantissant un excellent confort thermique et acoustique tout au long de l'année.

SURFACES

Surface habitable	108 m ²
Surface terrain	375 m ²
Surface balcon	10.3 m ²
Surface terrasse	39.5 m ²

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	4.5
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de sanitaires	2
Nombre de wc	1
Nombre de balcon(s)	1
Année de construction	2022
Type de chauffage	Pompe à chaleur
Installation chauffage	Sol
Résidence secondaire	Non autorisé

DISTANCES

Gare	1127 m
Transports publics	221 m
Ecole primaire	2459 m
Ecole secondaire	4710 m
Commerces	1742 m
Poste	1581 m
Restaurants	201 m

DISTRIBUTION**Rez inférieur**

- 2 chambres à coucher
- 1 salle de bains avec baignoire
- Une suite parentale avec salle de bain privative

Rez-de-chaussée

- Le séjour
- La salle à manger
- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Une buanderie
- Balcon et terrasse orientés face au lac

Rez supérieur

- Entrée principale
- Hall lumineux
- Garage double équipé d'une porte motorisée

Sous-sol

- Un local technique
- Une cave
- Un espace polyvalent

ENVIRONNEMENT

- Quartier de villas
- Verdoyant
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Ecole primaire
- Ecole secondaire

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin

INTÉRIEUR

- Sans ascenseur
- Garage
- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Triple vitrage
- Lumineux

EQUIPEMENT

- Cuisine agencée
- Baignoire
- Douche

ETAT

- Comme neuf

EXPOSITION

- Sud

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

VUE

- Belle vue
- Lac
- Montagnes

STYLE

- Moderne

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 1'990'000.-****Disponibilité**

A convenir

Forme juridique

En nom propre

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.









