

TRÉLEX



Maison villageoise pleine de potentiel au
cœur du village

CHF 1'400'000.-



9



5



~164 m²

n° réf. **041823**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rue de Rive 26, 1260 Nyon

Silvia Mueller
+41 79 962 98 40
silvia.mueller@swsir.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

La commune de Trélex, située dans le canton de Vaud, séduit par son cadre de vie paisible et son atmosphère villageoise. Nichée entre lac et Jura, elle bénéficie d'un environnement verdoyant, entourée de vignes, de forêts et de sentiers propices aux activités en plein air.

Idéalement positionnée, Trélex est bien connectée à Nyon (à quelques minutes en voiture ou en train) ainsi qu'à Genève, grâce à un réseau routier efficace et des transports publics réguliers (train NStCM).

La commune offre les infrastructures essentielles : une école primaire, des commerces de proximité (épicerie Bio C'est Patou, boucherie De la Tour, La Maison de Beauté), un hôtel-restaurant (Auberge de la Tour), ainsi que des installations sportives et culturelles. Elle constitue un lieu de vie idéal pour les familles et les personnes à la recherche d'un cadre serein, sans pour autant renoncer à la proximité des

centres urbains et de leurs commodités.

Rez-de-chaussée - 1er logement :

- Sas d'entrée
- Cuisine fermée avec accès à un petit réduit
- Salle de douche avec WC
- Grand espace salon / salle à manger avec cheminée et accès à l'extérieur

1er étage - 1er logement :

- Une première chambre orientée EST, avec réduit pour petit dressing et accès aux combles
- Une pièce polyvalente, idéal comme salon ou bureau
- Une 2ème grande chambre orientée OUEST avec accès à un petit balcon couvert

Combles - 1er et 2ème logement :

- Espace d'environ 40m² à aménager, accessible depuis les deux logements

Possibilité d'aménagement selon les besoins :
chambre, espace de loisirs ou bureau

Rez-de-chaussée - 2ème logement :

- Cuisine indépendante
- Salle de bain avec WC
- Petite chambre

1er étage - 2ème logement :

- Deux chambres à coucher

Extérieurs / Annexes :

- Terrasse couverte orientée OUEST
- Espace couvert accessible depuis la cour
- Atelier et carnotzet
- Garage pour une voiture
- Cour extérieure pouvant accueillir au minimum 2 véhicules

SURFACES

Surface habitable	~ 164 m ²
Surface terrain	~ 275 m ²
Surface balcon	~ 6 m ²
Surface jardin	~ 19 m ²
Surface au sol du bâtiment [m ²]	~ 152 m ²
Surface utile	~ 221 m ²
Volume	~ 876 m ³

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de logement(s)	2
Nombre de niveaux hors-sols	3
Nombre de pièce(s)	9
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de sanitaires	2
Nombre de wc	2
Nombre de balcon(s)	1
Année de construction	1930
Année de rénovation	2009
Type de chauffage	Electrique, Bois
Eau chaude sanitaire	Electrique
Installation chauffage	Radiateur, Cheminée
Efficacité énergétique	G
Enveloppe du bâtiment	G

ANNEXE(S)

- Espace couvert accessible depuis la cour
- Atelier et carnotzet
- Garage pour une voiture

DISTANCES

Transports publics	245 m
Restaurants	104 m



AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Terrasse couverte orientée OUEST
- Cour extérieure pouvant accueillir au minimum 2 véhicules

REMARQUES

La propriété nécessite des travaux de rénovation afin de répondre aux normes énergétiques actuelles. Selon le règlement communal en vigueur, une extension au sol d'environ 17m² reste encore autorisée. A noter que le 2ème logement est actuellement loué, offrant ainsi un potentiel de rendement locatif.

ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdoyant
- Montagnes
- Quartier résidentiel
- Commerces
- Restaurant(s)
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Proche douane

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin
- Verdure
- Parking
- Garage

INTÉRIEUR

- Cave
- Réduit
- Atelier
- Non meublé
- Cheminée
- Simple vitrage
- Double vitrage

- Lumineux
- Poutres apparentes
- Avec cachet

EQUIPEMENT

- Cuisine à aménager
- Baignoire
- Douche

SOL

- A choix

ETAT

- A rénover
- Agrandissement possible

EXPOSITION

- Est
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Favorable
- Toute la journée

VUE

- Dégagée
- Jardin
- Montagnes
- Jura

STYLE

- Maison de caractère

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 1'400'000.-****Disponibilité**

de suite

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.



Home staging - cuisine



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Home staging - séjour



Cuisine à rénover



Chambre à coucher



Combles à aménager



Combles à aménager