

# RANCES



Charmante villa individuelle, alliant tranquillité  
et nature, à Rances

---

**CHF 3'850'000.-**

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



6.5

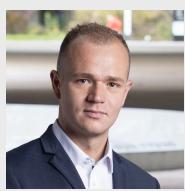


5



300 m<sup>2</sup>

n° réf. **040245**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Ruelle de Midi 2, 1040 Echallens

**Julien Sanchez**

+41 76 690 16 78

julien.sanchez@swsir.ch



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Située dans la charmante commune de Rances, cette grande propriété de caractère saura vous séduire par ses grands espaces ainsi que son emplacement.

Erigée en 2002, cette construction d'architecte de qualité a été continuellement entretenue et se trouve dans un parfait état. La surface habitable totalise **300 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux** et la maison jouit d'une **parcelle de 1'792 m<sup>2</sup>**.

Votre futur logement profite de 6,5 pièces habitables comprenant notamment **5 chambres** à coucher.

**Au rez**, vous trouverez un spacieux espace de vie avec cheminée (pierres égrainées) donnant directement accès au jardin et ses deux terrasses, une cuisine entièrement aménagée et équipée (four vapeur, plan de travail en granite), une chambre parentale avec dressing attenant et sa grande salle de bain (douche et baignoire) ainsi qu'un grand bureau pouvant faire

office de chambre supplémentaire.

**A l'étage**, où vous accéderez par un escalier en pierre et ouverture, vous découvrirez deux grandes chambres à coucher, une salle de bain avec wc, un grand espace bureau avec possibilité de division pour créer deux chambres complémentaires et un grenier pouvant être aménagé et servant de rangement actuellement.

Le **sous-sol**, construit sur radier, est entièrement excavé. Il abrite des caves sèches ventillées, un local technique avec une pompe à chaleur air-air, un espace buanderie ainsi qu'une salle annexe pouvant servir de carnotzet.

**Côté extérieur**, un soin tout particulier a été apporté aux aménagements avec un jardin joliment arborisé comprenant une piscine balnéothérapie au sel et à

contre-courant, équipée de 5 buses hydromassantes.  
Vous serez charmés également par un très bel étang !

Enfin, une large cour d'accès pouvant accueillir de nombreux véhicules et qui mène à un **double garage** avec réduit attenant.

## SURFACES

Surface habitable	300 m <sup>2</sup>
Surface terrain	1792 m <sup>2</sup>
Surface jardin	1518 m <sup>2</sup>
Volume	1748 m <sup>3</sup>

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	6.5
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de sanitaires	2
Nombre de wc	3
Nombre de terrasse(s)	2
Année de construction	2002
Type de chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur
Installation chauffage	Sol, Cheminée
Nombre de place(s) de parc ext.	9 inclus/-e(s)
Nombre de box	1 inclus/-e(s)
Total places de parc	10 inclus/-e(s)
Sous-sol	1
Impôt communal	76.5 %

## ANNEXE(S)

- Grand double garage box avec borne électrique

## DISTANCES

Transports publics	400 m
Ecole primaire	4000 m
Commerces	3700 m
Restaurants	600 m

## DISTRIBUTION

### Rez-de-chaussée

- Cuisine équipée fermée avec accès terrasse et jardin
- Salon
- Une master room (dressing, douche et baignoire double)
- Un bureau pouvant faire office de chambre à coucher enfants
- 1 WC visiteur

### 1er niveau

- 2 chambres à coucher
- 1 salle de bain
- 1 grand espace bureau
- 1 grenier

### Sous-sol

- Une grande pièce (salle de jeux, local bricolage etc)
- Plusieurs caves dont une à vin
- Buanderie
- Un carnotzet



## CONSTRUCTION

Construction traditionnelle de qualité  
Isolation au gonon (8 à 10 centimètres)  
Fenêtres double-vitrage, montures en PVC  
Chauffage au sol, dans toutes les pièces  
Double isolation sous toiture à deux pans (toiture chaude)  
Pompe à chaleur air-air

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Grand jardin magnifiquement arboré

## TOITURE

- Toiture chaude et ventilation permettant l'évacuation de l'humidité intérieure

## PARTICULARITÉS

- Maison d'architecte construite en 2002

## ENVIRONNEMENT

- Village
- Quartier de villas
- Verdoyant
- Commerces
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Sentiers de randonnée

## EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Garage
- Piscine
- Construit sur un terrain plat

## INTÉRIEUR

- Cuisine habitable
- WC visiteurs
- Dressing
- Cave
- Cave à vin
- Carnotzet
- Grenier
- Local de bricolage
- Salle de jeux
- Adoucisseur d'eau
- Accès au chauffage
- Cheminée
- Double vitrage

- Lumineux
- Lumière naturelle
- Mansardé
- Poutres apparentes
- Avec cachet
- Charpente en bois

## EQUIPEMENT

- Cuisine agencée
- Cuisine équipée
- Plaques à induction
- Four à vapeur
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Douche
- Baignoire
- Borne voiture électrique
- Interphone
- Vidéophone
- Portail électrique
- Porte de garage électrique
- Ventilation

## SOL

- Carrelage
- Moquette

## ETAT

- Très bon
- Reprise en l'état

## DONNÉES FINANCIÈRES

### Prix

CHF 3'850'000.-

### 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.

## **EXPOSITION**

- Sud
- Ouest

## **ENSOLEILLEMENT**

- Optimal
- Toute la journée

## **VUE**

- Champêtre
- Jardin

## **STYLE**

- Maison de caractère

## **DIVERS**

- Non inscrit aux sites pollués



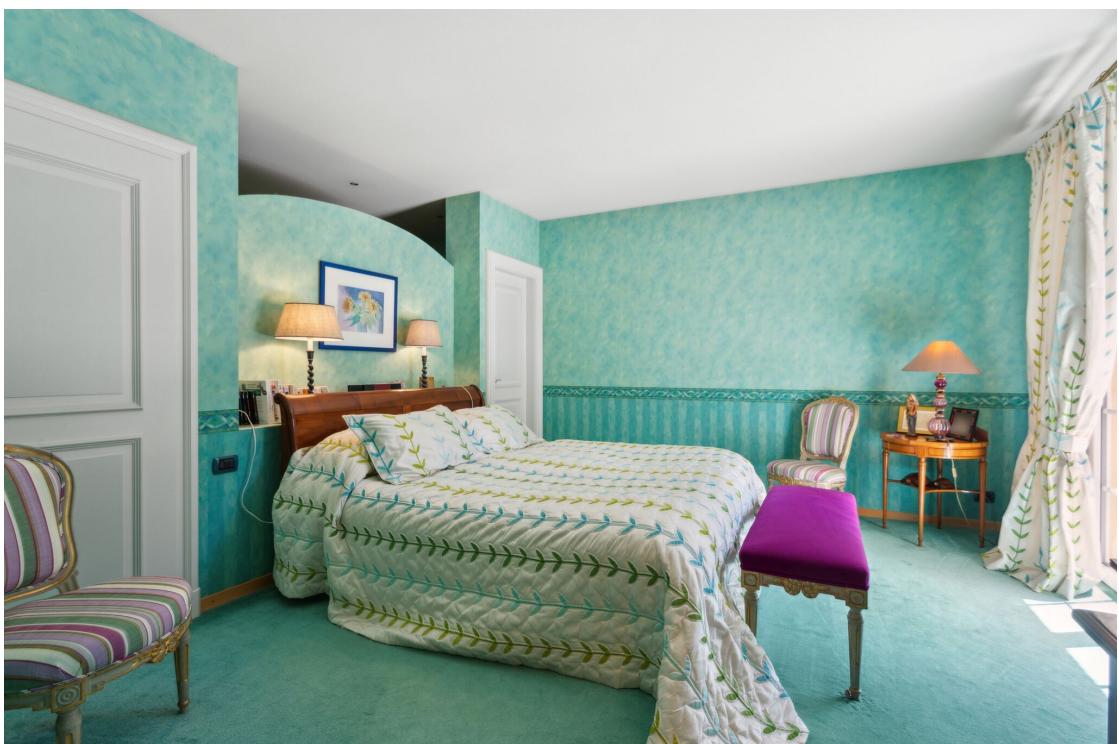














Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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