

APPARTEMENT · 4,5 PIÈCES

Un appartement d'exception, au calme et à deux pas du lac

Un 4.5 pièces rénové, au calme et à deux pas du lac, à St-Sulpice.

📍 St-Sulpice VD, Vaud · Suisse · 2e étage

TYPE	SURFACE	PIÈCES	PRIX
Appartement	160 m ²	4,5	CHF 1'790'000

PRÉSENTATION

Appartement de 4,5 pièces

Entièrement rénové en 2022, cet appartement de 4.5 pièces de 140 m² se présente dans un état proche du neuf : cuisine, salles d'eau, sols et vitrages refaits avec soin. Il s'organise autour d'un vaste séjour lumineux et compte trois chambres, dont deux suites avec salle d'eau attenante. Son grand atout : un magnifique balcon périphérique d'environ 39 m² orienté à l'ouest, au calme et ouvert sur la nature. La copropriété offre des prestations rares, avec piscine, court de tennis et vaste domaine arborisé ; deux places de parc intérieures, une cave et un galetas complètent le bien. Le tout à Saint-Sulpice, l'une des communes les plus prisées de l'Ouest lausannois, à quelques minutes du lac et à proximité de l'EPFL et de Lausanne.

À vendre

St-Sulpice VD

1973

160 m²**4,5**

PIÈCES

3

CHAMBRES

3

SALLES D'EAU

160SURFACE (M²)**1973**

ANNÉE

CE QUI REND CE BIEN RARE

01 Rénovation complète en 2022**03** Trois chambres dont deux suites**05** Environnement calme et verdoyant**07** Piscine et tennis en copropriété**02** Balcon périphérique d'environ 39 m²**04** Cuisine moderne avec îlot**06** Deux places de parc intérieures**08** Proximité immédiate du lac

DESCRIPTIF

Le bien en détail

DISTRIBUTION

Un vaste séjour ouvert prolongé par le balcon accueille l'espace repas et le salon. La cuisine s'inscrit dans la continuité des pièces de vie. Trois chambres, dont deux suites avec salle d'eau attenante, complètent la distribution.

PRESTATIONS & FINITIONS

- ✓ Parquet
- ✓ îlot central dans la cuisine
- ✓ salles d'eau modernes
- ✓ calme et verdure
- ✓ balcon périphérique
- ✓ piscine et tennis

ÉQUIPEMENTS & ANNEXES

- ✓ Cuisine équipée avec îlot
- ✓ Cave à vin
- ✓ Colonne de lavage privative
- ✓ Deux places de parc intérieures
- ✓ Cave et galetas
- ✓ Ascenseur
- ✓ Buanderie commune



GALERIE

Le séjour

Vaste pièce de vie lumineuse, ouverte sur le balcon par de larges baies vitrées.



GALERIE

Le séjour

Espace confortable prolongé par le balcon, avec accès direct à la terrasse.



GALERIE

L'espace repas

Coin salle à manger dans la continuité du séjour, largement vitré côté nature.



GALERIE

La salle à manger

Table conviviale ouverte sur le salon et la cuisine, dans un espace fluide.



GALERIE

Le coin repas et la cuisine

Table à manger prolongée par la cuisine ouverte, baignée de lumière.



GALERIE

La cuisine

Cuisine moderne avec îlot central, plan de travail bois et cave à vin.



GALERIE

L'îlot de cuisine

Façades noires, électroménager intégré et vaste rangement.

GALERIE

La chambre

Chambre lumineuse avec accès au balcon et espace bureau.





GALERIE

La salle de douche

Douche vitrée, WC suspendu et vasque sur plan en bois, carrelage blanc.



GALERIE

La chambre parentale

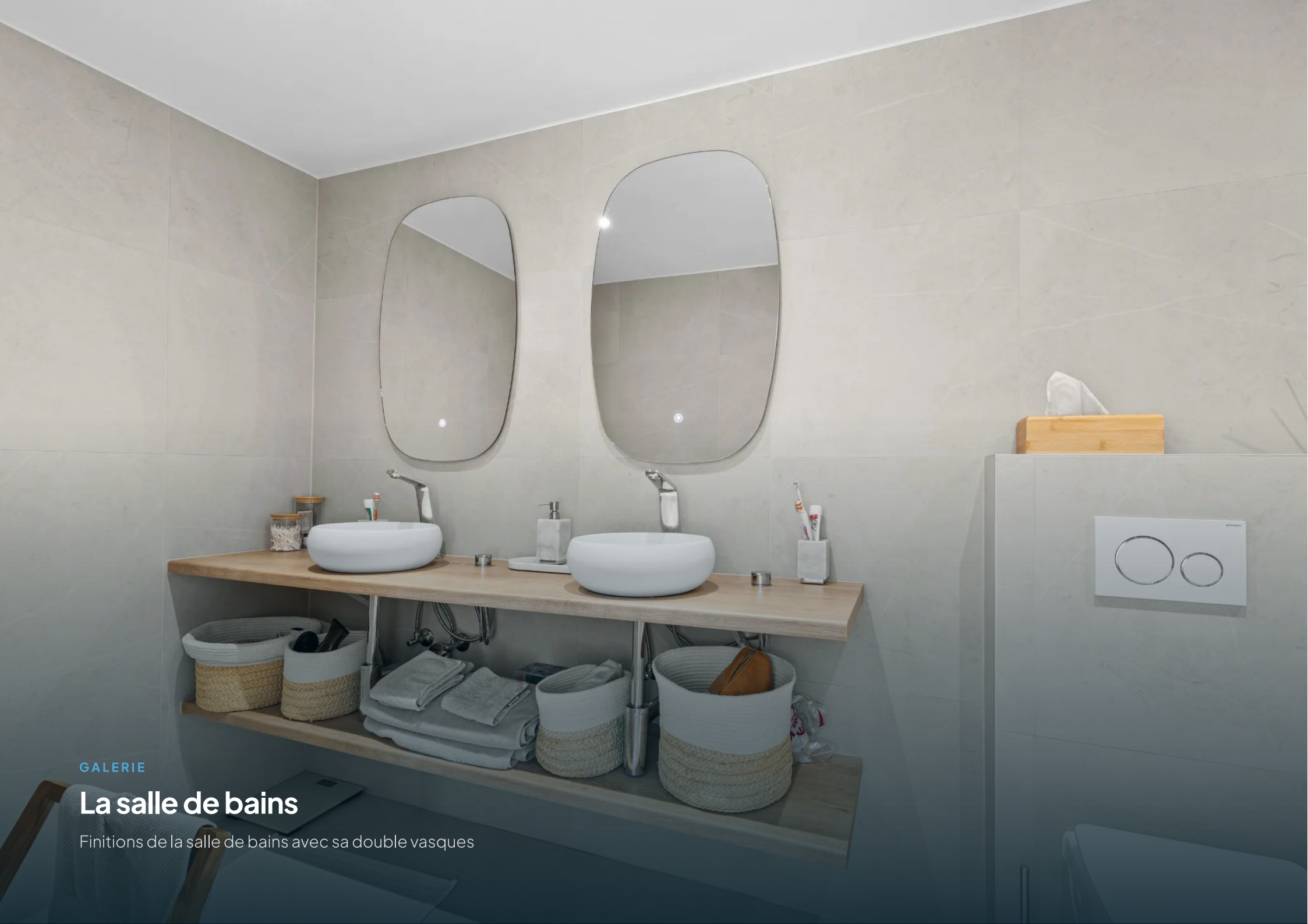
Suite spacieuse avec accès au balcon et armoires intégrées.



GALERIE

La salle de bains

Baignoire îlot, WC suspendu et carrelage grand format aux tons doux.



GALERIE

La salle de bains

Finitions de la salle de bains avec sa double vasques

LA COMMUNE

St-Sulpice VD.

Saint-Sulpice figure parmi les communes les plus prisées de l'Ouest lausannois. Bordée par le lac Léman et réputée pour son cadre résidentiel verdoyant, elle offre un équilibre rare entre nature, tranquillité et proximité immédiate des grands pôles économiques et académiques de la région. Ses rives, sa plage et son église romane du XII^e siècle en font un lieu de vie particulièrement agréable, très recherché des familles. Le quartier du Russel bénéficie d'un environnement calme et résidentiel, à quelques minutes seulement du lac.

POURQUOI Y VIVRE

- ✓ Bordure du lac Léman
- ✓ Rives, plage et port
- ✓ Très recherchée des familles
- ✓ Cadre résidentiel et calme
- ✓ Proximité des pôles économiques

PRIX & FINANCEMENT

Le prix, financé

PRIX FINANCÉ (TOTAL)

CHF **1'790'000**.-

soit env. CHF 11'188 / m² pondéré (sur 160 m² pondérés)

PLAN DE FINANCEMENT INDICATIF

Prix d'acquisition	CHF 1'790'000	Intérêts théoriques (5 %)	CHF 71'600
Fonds propres (20 %)	CHF 358'000	Amortissement (sur 15 ans)	CHF 17'900
Financement hypothécaire (80 %)	CHF 1'432'000	Charges PPE réelles (CHF 1'600 / mois)	CHF 19'200
· 1er rang (65 %)	CHF 1'163'500	Charge théorique / an	CHF 108'700
· 2e rang à amortir (15 %)	CHF 268'500		

RATIOS & ACCOMPAGNEMENT

Votre capacité d'achat

Indicateurs clés calculés selon les normes hypothécaires suisses (FINMA) — base de référence des banques pour évaluer la finançabilité d'un dossier.

REVENU ANNUEL RECOMMANDÉ

CHF 329'394Ratio des charges $\leq$ 33 %

CHARGE MENSUELLE INDICATIVE

CHF 5'001

Au taux marché 1,6 %

FONDS PROPRES REQUIS

CHF 358'000

Dont 10 % hors LPP

Hypothèses de calcul — fonds propres 20 %, taux théorique 5 %, amortissement du 2e rang sur 15 ans, charges PPE réelles de CHF 1'600 / mois. Calcul indicatif ne constituant pas une offre de financement.

Notre service financier interne accompagne l'acquéreur sur l'ensemble de sa démarche : simulation personnalisée, négociation des taux avec les établissements bancaires et constitution du dossier hypothécaire jusqu'à la signature chez le notaire. Un interlocuteur unique, du premier rendez-vous à la remise des clés.

SITUATION & ACCÈS

Tout, à portée

Une adresse au calme qui ne sacrifie rien à la proximité : axes, transports, écoles et commerces sont à quelques minutes.



Transports

La commune bénéficie d'excellentes connexions avec les transports publics et les axes routiers. Arrêt de bus TL à proximité immédiate de l'immeuble. Accès direct au centre de Lausanne en une quinzaine de minutes. Métro m1 (Lausanne-Renens) à proximité, desservant l'EPFL et l'Université de Lausanne. Gare CFF de Renens à quelques minutes. Accès rapide à l'autoroute A1.



Écoles

Saint-Sulpice dispose d'une offre scolaire complète et de qualité. École primaire communale à proximité. Établissements secondaires dans les communes voisines, avec transports scolaires organisés. Proximité immédiate de l'EPFL et de l'Université de Lausanne. Nombreuses structures parascolaires et activités sportives.



Commerces

Toutes les commodités du quotidien se trouvent à proximité. Commerces d'alimentation et boulangeries dans la commune. Centres commerciaux de Crissier et de Chavannes à quelques minutes. Banques, pharmacies et centres médicaux accessibles rapidement. Restaurants, plage, port et rives aménagées du lac pour les loisirs.

FICHE TECHNIQUE

Les caractéristiques

Surface habitable	140 m²	Surface pondérée	160 m²
Type de bien	Appartement	Nombre de pièces	4,5
Chambres	3	Salles d'eau	3
Étage	2e étage	Chauffage	Gaz
Année de construction	1973	Place(s) de parc	2 places de parc
Cave	Non	Charges PPE	CHF 1'600 / mois
Disponibilité	Dès le 2026-12-15		

VOTRE INTERLOCUTEUR

Romain Louia

Co-fondateur & administrateur

Homewell.



Fort de plus de 15 ans d'expérience sur le marché immobilier de l'Arc lémanique, Romain Louia met sa connaissance du terrain et son exigence au service de chaque projet — acheter le bien idéal comme vendre au meilleur prix. Co-fondateur de Homewell, il vous accompagne personnellement à chaque étape, avec une stratégie sur mesure, une négociation affûtée et une transparence sans faille.

- ✓ Plus de 15 ans d'expérience sur le marché lémanique
- ✓ Un interlocuteur unique, de la recherche à la signature
- ✓ Acheteurs : biens ciblés et financement sécurisé
- ✓ Vendeurs : estimation gratuite et mise en valeur du bien
- ✓ Négociation affûtée, toujours dans votre intérêt
- ✓ Réactivité 24 h, semaine comme week-end

15+

ANS D'EXPÉRIENCE

FR · EN

LANGUES PARLÉES

24 h

TEMPS DE RÉPONSE

Lémanique

ZONE D'EXPERTISE

« « Mon engagement envers l'excellence et ma passion pour la satisfaction client sont les piliers de notre succès. » »

LANGUES · FRANÇAIS · ANGLAIS

Portable +41 76 358 05 15

Bureau +41 21 312 09 32

romain.louia@homewell.ch

VOTRE INTERLOCUTEUR

Et si on en parlait ?

Organisons une visite. Je réponds personnellement à chacune de vos questions et vous accompagne à chaque étape de votre projet, de la première visite à la signature chez le notaire.



+41 76 358 05 15 · Portable



+41 21 312 09 32 · Bureau



romain.louia@homewell.ch



Romain Louia

Co-fondateur & administrateur



LA FICHE COMPLÈTE EN LIGNE

Agence Lausanne

Rue Saint-Martin 22
1003 Lausanne
+41 21 312 09 32
lausanne@homewell.ch

Agence Riviera

Route des Deux-Villages 8
1806 Saint-Légier
+41 21 312 09 33
riviera@homewell.ch

Homewell.

Homewell. Depuis 2012