



HOMEWELL
IMMOBILIER



Lavigny

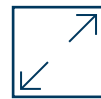
**Idéal pour une famille ! Calme
et verdure à proximité !
Proche des commodités !**

Homewell SA - Romain Louia : Les espaces lumineux et la tranquillité du quartier m'ont beaucoup marqué lors de la découverte de ce magnifique appartement.

CHF 1'160'000.-



5.5



141m²



4



3



2

Homewell SA

Romain Louia

T +41 76 358 05 15

@ romain.louia@homewell.ch

📍 Rue Saint Martin 22
1003 Lausanne

T +41 21 312 09 32

@ info@homewell.ch

W homewell.ch



PRÉSENTATION

Situé dans un quartier résidentiel calme et verdoyant, ce magnifique triplex de 141 m² offre un cadre de vie privilégié au cœur du charmant village de Lavigny. Baigné de lumière et parfaitement entretenu, il séduit par son atmosphère chaleureuse, sa distribution fonctionnelle et la qualité de ses finitions.

Idéalement située entre Aubonne et Rolle, offre un cadre de vie privilégié à quelques minutes de l'autoroute A1, des écoles et des commerces. Ce triplex représente une opportunité unique pour qui souhaite concilier confort, modernité et sérénité dans un environnement recherché.

Elle se dispose comme suit :

Rez-de-chaussée :

Un hall d'entrée accueillant s'ouvre sur un vaste séjour lumineux avec espace salle à manger et accès direct au balcon, idéal pour profiter des belles journées ensoleillées. Ce niveau comprend également un WC visiteurs avec colonne de lavage ainsi qu'un espace de rangement pratique sous l'escalier.

1er étage :

l'espace nuit se compose de deux chambres confortables et d'une superbe suite parentale avec dressing et salle de bain attenante. Une seconde salle de bain complète cet étage et offre un confort optimal pour toute la famille.

2ème étage - Combles :

Les combles abritent une grande chambre pouvant faire office de bureau, de salle de jeux ou de chambre d'amis selon les besoins.

Annexes :

Une cave privative d'env. 20m², une place de parc extérieure et une place de parc intérieure avec une borne électrique viennent compléter ce bien.



SITUATION ET COMMODITÉS

Lavigny est un charmant village encadré de verdure et de vignes, situé sur La Côte. Le panorama saisissant entre lac, campagne et montagnes, tout comme son accessibilité, en font un lieu où il fait bon vivre.

Lavigny abrite aussi deux châteaux. Celui qu'on nomme le Château de Lavigny a été construit en 1732 par Gabriel-Henri de Mestral à l'emplacement de l'ancien château des seigneurs de Lavigny. Aujourd'hui entre les mains de la Fondation Ledig-Rowohl, il abrite une résidence pour écrivains du monde entier. A deux pas, la propriété qu'on appelle parfois «Grand Lavigny» est un charmant château viticole du 19^e siècle. Vers la fin du 19^e siècle, les deux demeures ont appartenu à la famille Tronchin, des militaires établis à Genève.

Transports :

- Bus 722 - St-Livres - Aubonne - Lavigny - Etoy
- Bus 726 - Morges - Lavigny
- Bus 727 - Yens - Etoy - Allaman - Aubonne - Lavigny
- Gare CFF à Morges (20 minutes en bus)
- Axes autoroutiers à Allaman

Ecoles :

Lavigny est membre du Réseau d'accueil de jour des enfants ASSAGIE, regroupant les Communes d'Allaman, Aubonne, Bougy-Villars, Buchillon, Etoy, Féchy, Gimel, Lavigny, Saint-Livres, Saubraz. Le Réseau ASSAGIE propose différents types d'accueil: Accueil préscolaire (garderie) - 0 à 4 ans ; Accueil familial de jour (préscolaire et parascolaire) - 0- 12 ans ; Accueil parascolaire (UAPE)

- École primaire et secondaire à Aubonne

Commerces :

Tous les commerces, pharmacie, alimentation, poste, boulangerie se trouvent à Aubonne.

<https://lavigny.ch/>



DONNÉES TECHNIQUES

Type de bien	Appartement
Type de construction	Traditionnel
Disponibilité	A convenir
Année de construction	2010
Nombre de lots PPE	26
Etage	1
Orientation	Sud-Est
Nombre de pièces	5.5
Nombre de chambres	4
Nombre de salles de bain	3
Type de chauffage	Mazout
Cheminée	Poêle possible
Vitrage	Double
Ascenseur	Non
Multimédia	Fibre optique
Isolation de l'immeuble	Périphérique
Facilité handicapé	Non

DONNÉES FINANCIERES

Prix de vente (CHF)	1'160'000.-
Charges mensuelles (CHF)	600.-
Fond de rénovation immeuble	107'500.- (2023)
Fond de rénovation park. int.	39'000.- (2023)
Fond de rénovation park. ext.	17'000.- (2023)
Fond de rénovation toiture	375'000.- (2023)

SURFACES DE VENTE

Surface habitable	141 m ²
Surface de balcon	8 m ²
Surface de la parcelle	5'025 m ²
Volume (immeuble)	4'436 m ³

COMMODITÉS

Entrée autoroute	Allaman
Ecoles	Aubonne
Ligne de bus	150 m
Gare CFF	Morges
Commerces	Aubonne
Zone de détente / Nature	100 m

PLACES DE PARC

Place(s) extérieure(s) (1x CHF 15'000.- en sus du prix de vente)	1
Place(s) intérieure(s) (1x CHF 25'000.- en sus du prix de vente)	1

ANNEXES

Local technique
Cave d'env. 20m2

TRAVAUX / RÉNOVATIONS

Rafraichissement à prévoir.

REMARQUES DIVERSES

Taux d'imposition	0.73
-------------------	------













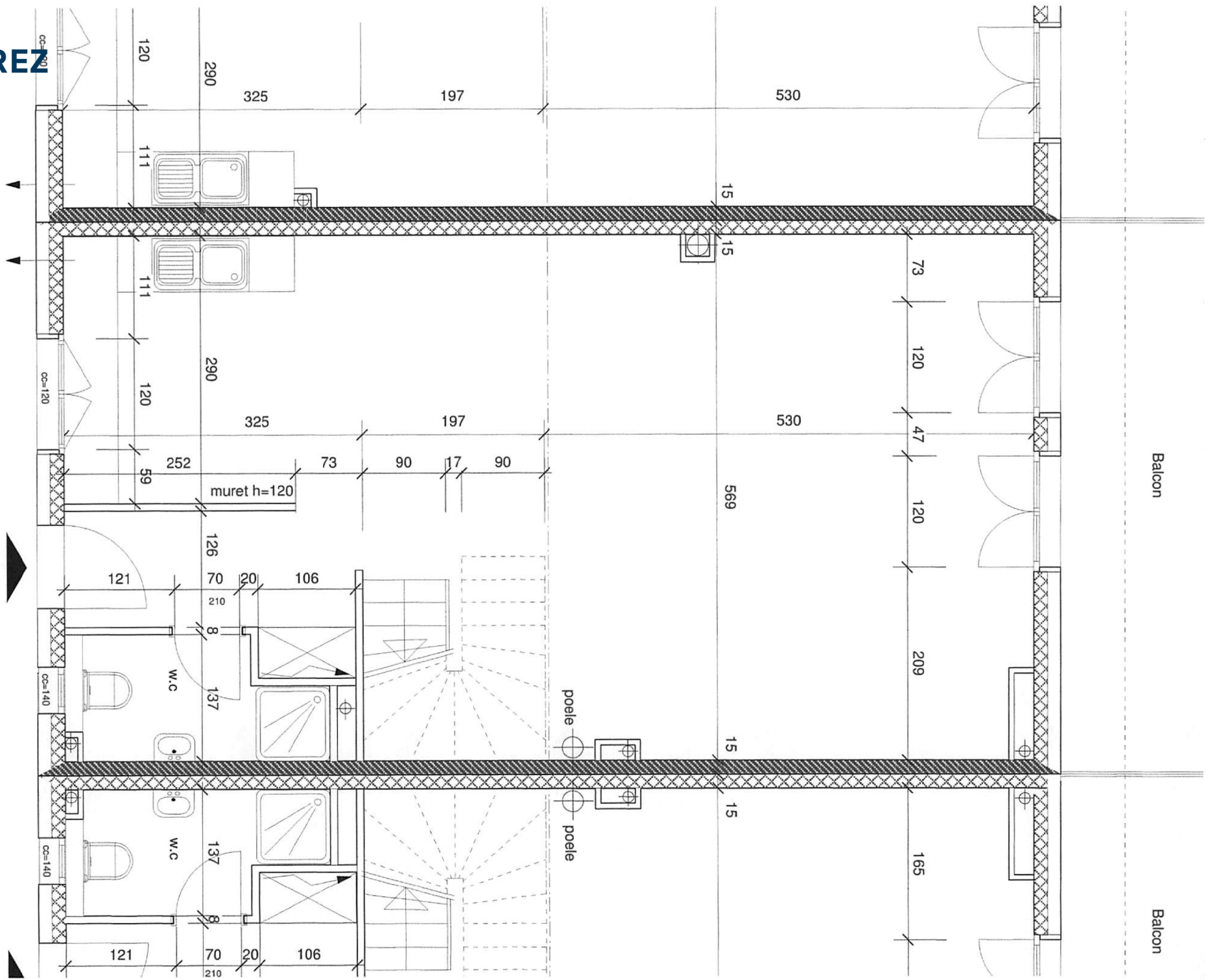




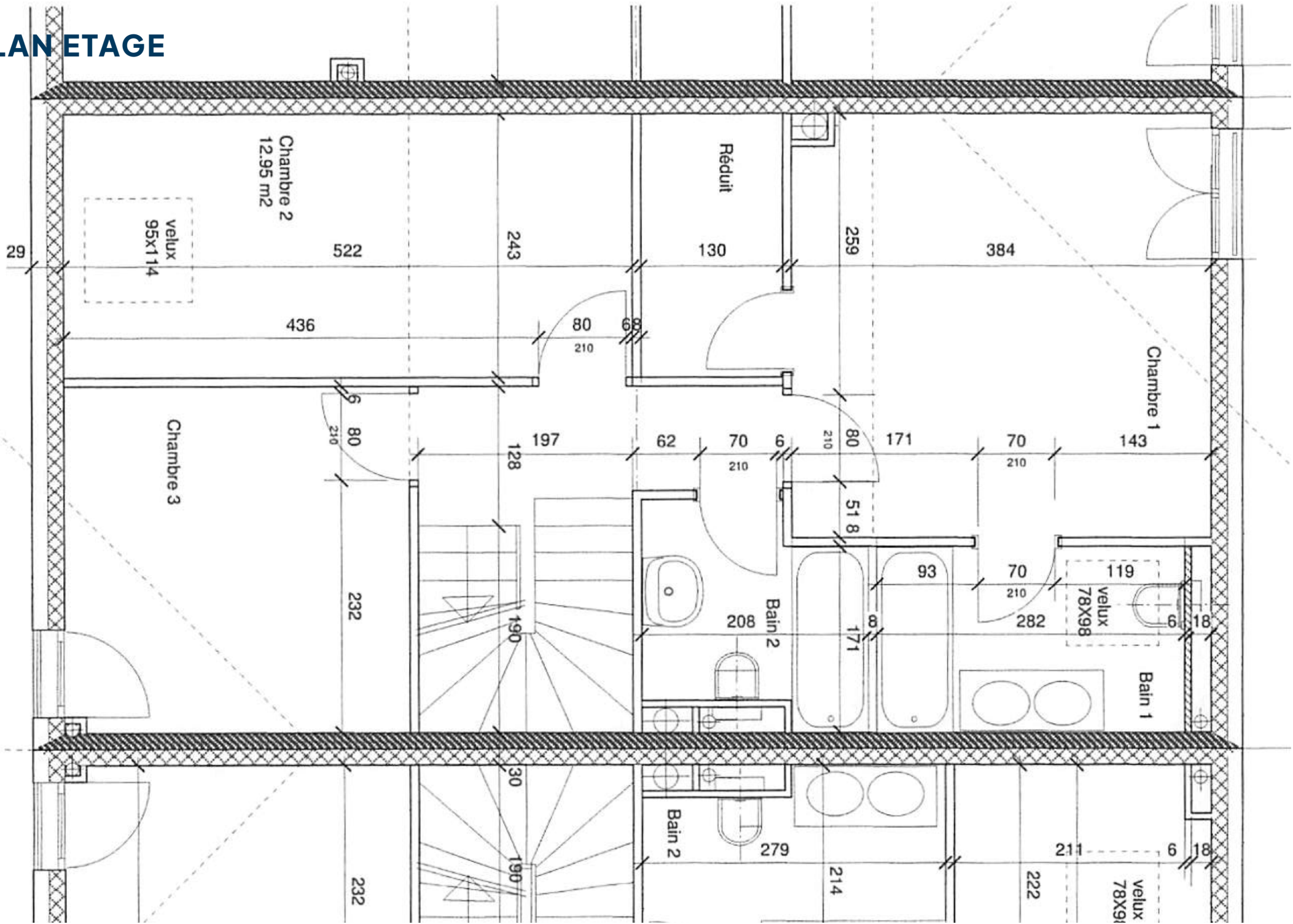


PLAN DUREZ

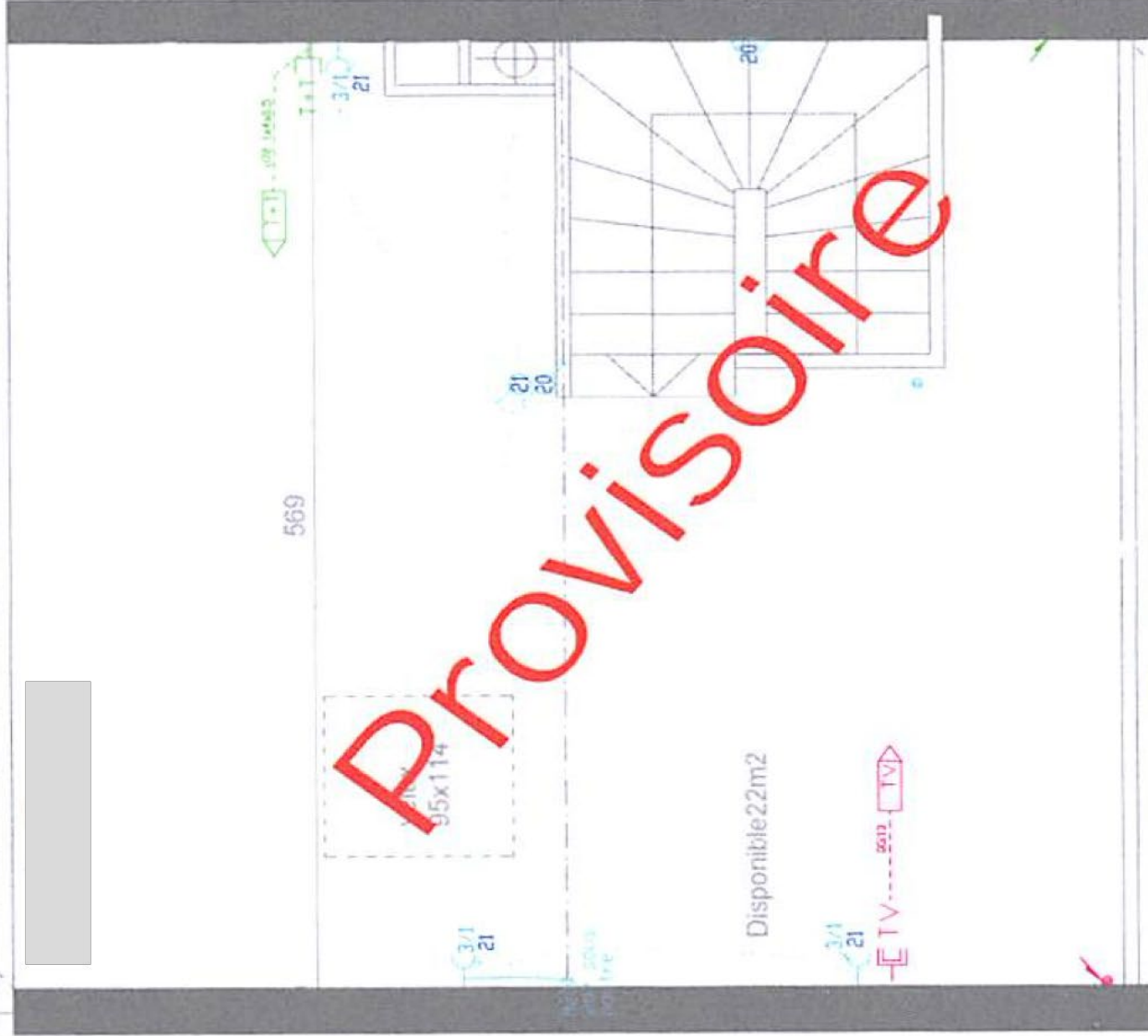
coursive d'accès entrées



PLAN ETAGE



PLAN COMBLES



Nos sociétés portent un grand intérêt
au développement durable.

**AVANT D'IMPRIMER CE DOSSIER,
PENSEZ À L'ENVIRONNEMENT.**

Blue.

Think
WELL

WELL
SWITZERLAND

DiW
DO IT WELL

HW
HOMEWELL
IMMOBILIER

emotion
ENTERTAINMENT

HOMEWELL SA
RUE SAINT-MARTIN 22
1003 LAUSANNE

T +41 21 312 09 32 | **M** INFO@HOMEWELL.CH | **W** WWW.HOMEWELL.CH