



Superbe Villa familiale à proximité de Morges



VOTRE CONSEILLER
VINCENT GROGNARD

021 565 68 74
079 220 06 68



Prix

1'750'000 CHF



Lieu

1131 Tolochenaz

Type de bien

Maison, Villa jumelée

Surface habitable

144 m²

Nombre de pièces

5.5

Année

2007

Surface de la parcelle

500 m²

Nombre de chambres

4

Disponibilité

Selon votre projet

Volume

861 m³

Salles de bain

2

Exposition

S-O

Places de parc

3



Description

Nichée dans un quartier résidentiel de Tolochenaz, découvrez cette somptueuse maison jumelée de 5.5 pièces alliant confort moderne et prestations haut de gamme. Vous serez bluffé par le calme qui règne sur la propriété : située proche de l'autoroute A1, celle-ci se trouve en contrebas des murs anti-bruit, et grâce à l'orientation stratégique de la maison et du jardin, cela crée une atmosphère étonnamment paisible. Les nuisances sonores sont tellement minimales qu'il faut absolument visiter pour le constater par soi-même. Son emplacement privilégié, à seulement 5 minutes du centre de Morges et avec un accès autoroutier immédiat, en fait un bien rare sur le marché.

La maison se compose comme suit :

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée
- Séjour baigné de lumière naturelle grâce à ses grandes baies vitrées
- Cuisine ouverte équipée avec salle à manger
- Bureau/chambre
- WC visiteurs avec lavabo

Étage :

- Suite parentale avec salle de bain
- Deux chambres
- Salle de bain avec baignoire

Sous-sol :

- Garage fermé
- Entrée indépendante
- Espace polyvalent chauffé (salle de jeux/sport/rangement)
- Local technique

Extérieur :

- Jardin orienté Sud-Ouest
- Terrasse avec jacuzzi



- Potager
- Cabanon de jardin

Caractéristiques :

- Construction 2007
- Chauffage au gaz
- Distribution par le sol
- Terrain : 500 m²
- Jardin : 321 m²

Atouts :

- Situation idéale à 5 min de Morges
- Accès autoroutier immédiat
- Environnement remarquablement calme malgré la proximité de l'A1
- Nuisances sonores minimales grâce à la position en contrebas
- Proche écoles et transports
- Excellent état d'entretien

Cette propriété séduira les familles en quête d'un cadre de vie privilégié combinant confort contemporain et espaces extérieurs généreux. Une visite s'impose pour constater par vous-même le calme surprenant des lieux.



1'750'000 CHF
1131 Tolochenaz



Aménagements intérieurs



Type de cuisine

Ouverte

Détail de l'équipement de cuisine

Four à vapeur

Four

Plaque à induction

Lave vaisselle Siemens

Cave

Oui

Jacuzzi

Oui

Store électrique

Oui

Vue

Verdure

Luminosité

Excellente

Aménagements extérieurs



Places de parc

1

Couvert à voiture

1

Garage souterrain

1

Jardin

Oui

Terrasse

Oui



1'750'000 CHF
1131 Tolochenaz



Informations techniques



État des combles

Non-aménageables

Type de zone

Habitation de très faible densité

Type de chauffage

Gaz

Distribution de la chaleur

Au sol

Détails des dernières rénovations

Four changé en 2024

Lave-vaisselle changé en 2022

Fenêtres

Double Vitrage

Isolation de la façade

2007

Isolation de la toiture

2007

Divers



Altitude

403 m

Taux d'imposition

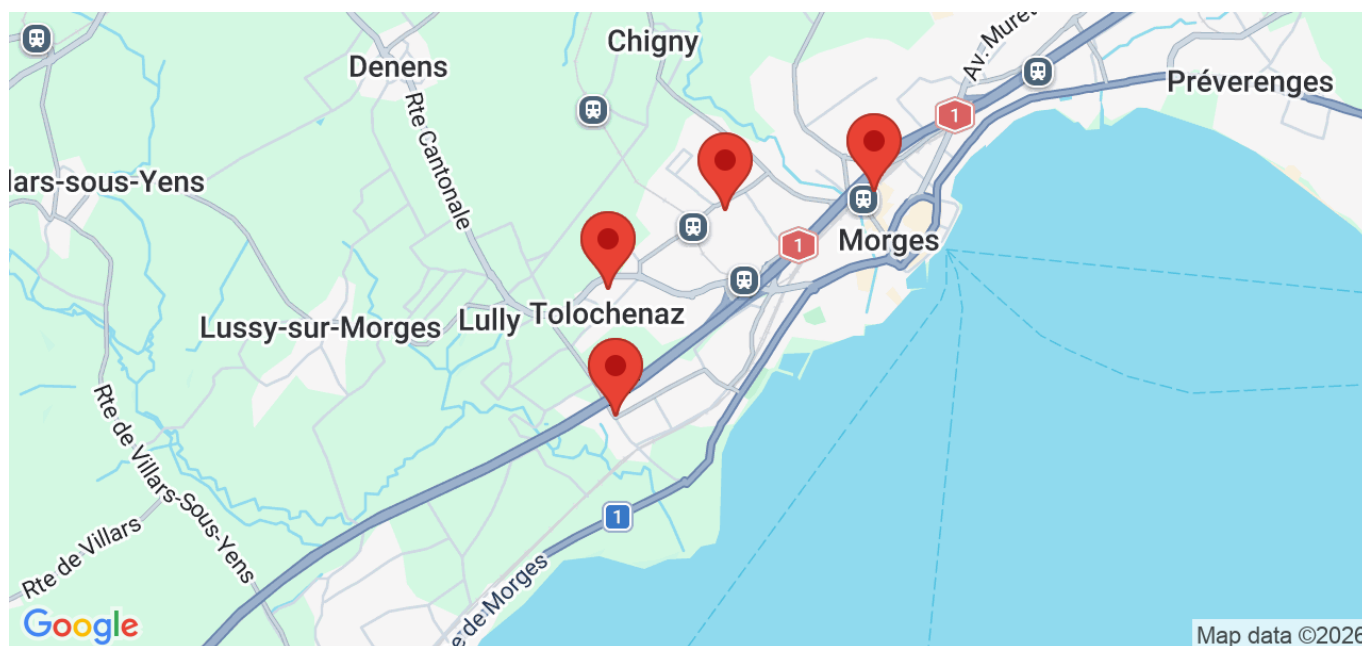
64 %

Tranquillité – Nuisance zone, émission sonore principale

Protégé par mur anti-bruits



Services de proximité



Transport public

Arrêt de bus

Gare CFF de Morges

Commerce

 Coop

Ecole / collège / etc.

Collège

Ecole primaire









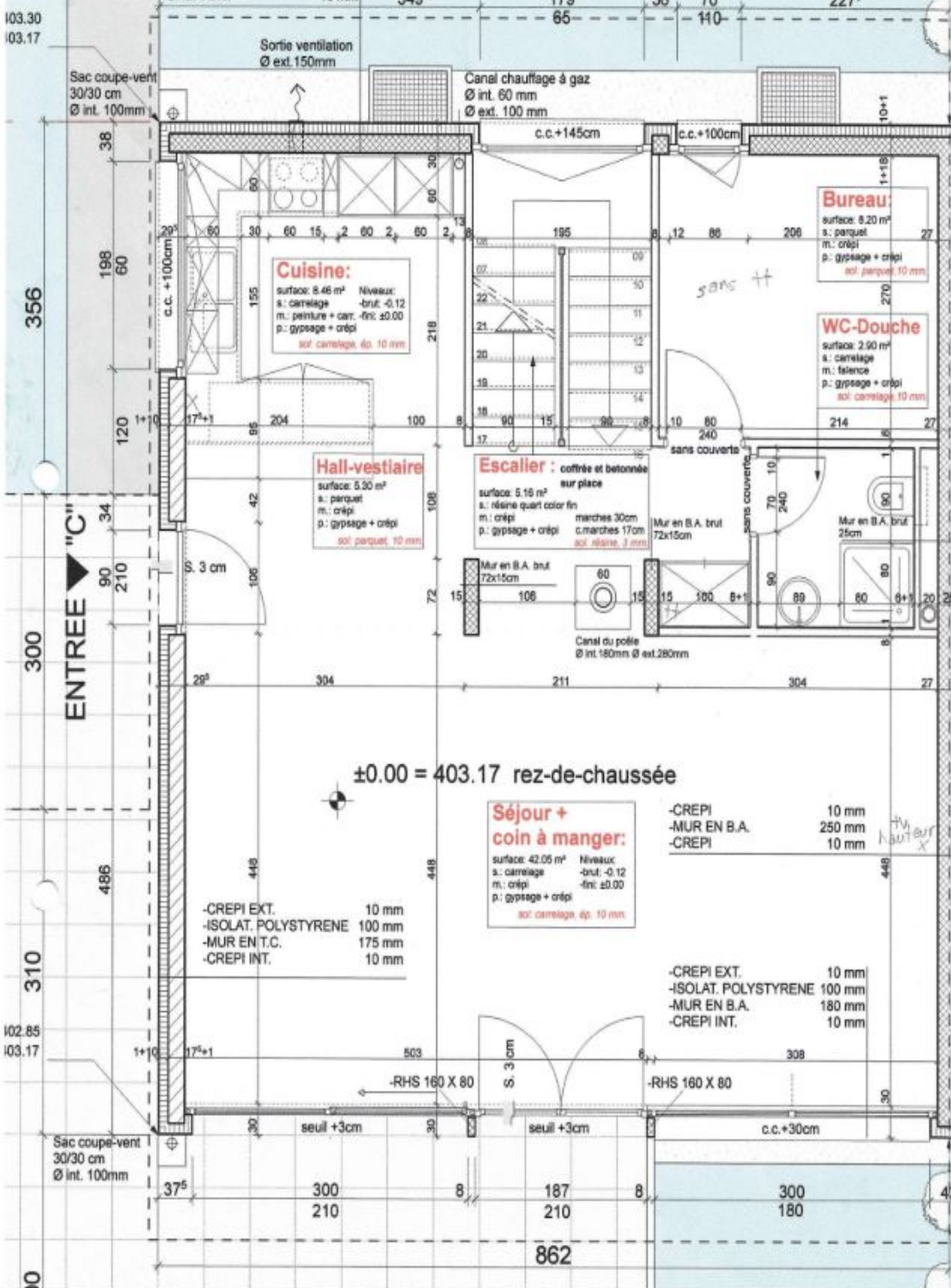








-CREPI EXT. 10 mm
 -ISOLAT. POLYSTYRENE 100 mm
 -MUR EN B.A. 180 mm
 -CREPI INT. 10 mm



Cuisine:
 surface: 8.46 m² Niveau: -brut: -0.12
 s.: carrelage m.: peinture + carr. -fin: ±0.00
 p.: gypseage + crépi
 sol: carrelage ép. 10 mm

Hall-vestiaire
 surface: 5.30 m²
 s.: parquet m.: crépi p.: gypseage + crépi
 sol: parquet, 10 mm

Escalier : coffrée et bétonnée sur place
 surface: 5.16 m²
 s.: résine quart color fin m.: crépi p.: gypseage + crépi
 marches 30cm c.marches 17cm
 sol: résine, 3 mm

Bureau:
 surface: 8.20 m²
 s.: parquet m.: crépi p.: gypseage + crépi
 sol: parquet, 10 mm

WC-Douche
 surface: 2.90 m²
 s.: carrelage m.: faïence p.: gypseage + crépi
 sol: carrelage 10 mm

Séjour + coin à manger:
 surface: 42.05 m² Niveau: -brut: -0.12
 s.: carrelage m.: crépi -fin: ±0.00
 p.: gypseage + crépi
 sol: carrelage, ép. 10 mm

-CREPI EXT. 10 mm
 -ISOLAT. POLYSTYRENE 100 mm
 -MUR EN T.C. 175 mm
 -CREPI INT. 10 mm

-CREPI 10 mm
 -MUR EN B.A. 250 mm
 -CREPI 10 mm

-CREPI EXT. 10 mm
 -ISOLAT. POLYSTYRENE 100 mm
 -MUR EN B.A. 180 mm
 -CREPI INT. 10 mm

±0.00 = 403.17 rez-de-chaussée



ty hauteur X

Sac coupe-vent 30/30 cm Ø int. 100mm

Sac coupe-vent 30/30 cm Ø int. 100mm

Sortie ventilation Ø ext. 150mm

Canal chauffage à gaz Ø int. 60 mm Ø ext. 100 mm

c.c.+145cm

c.c.+100cm

c.c.+100cm

17+1

S. 3 cm

Mur en B.A. brut 72x15cm

Mur en B.A. brut 72x15cm

Mur en B.A. brut 25cm

Canal du poêle Ø int. 180mm Ø ext. 280mm

sans couvertes

sans couvertes

sans ++

ENTREE "C"

103.30
103.17
356
300
310
102.85
103.17
00

10+1

27

270

27

20

27

448

30

4

349⁵

179

36

70

227⁵

65

110

38

198

60

120

34

90

210

486

310

17+1

17+1

37⁵

300

210

20⁵

60

30

60

15

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

155

80

30

60

15

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

30

60

15

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

30

60

15

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

30

60

15

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

30

60

15

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

30

60

15

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

30

60

15

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

30

60

15

2

60

2

60

2

60

2

60

2

60

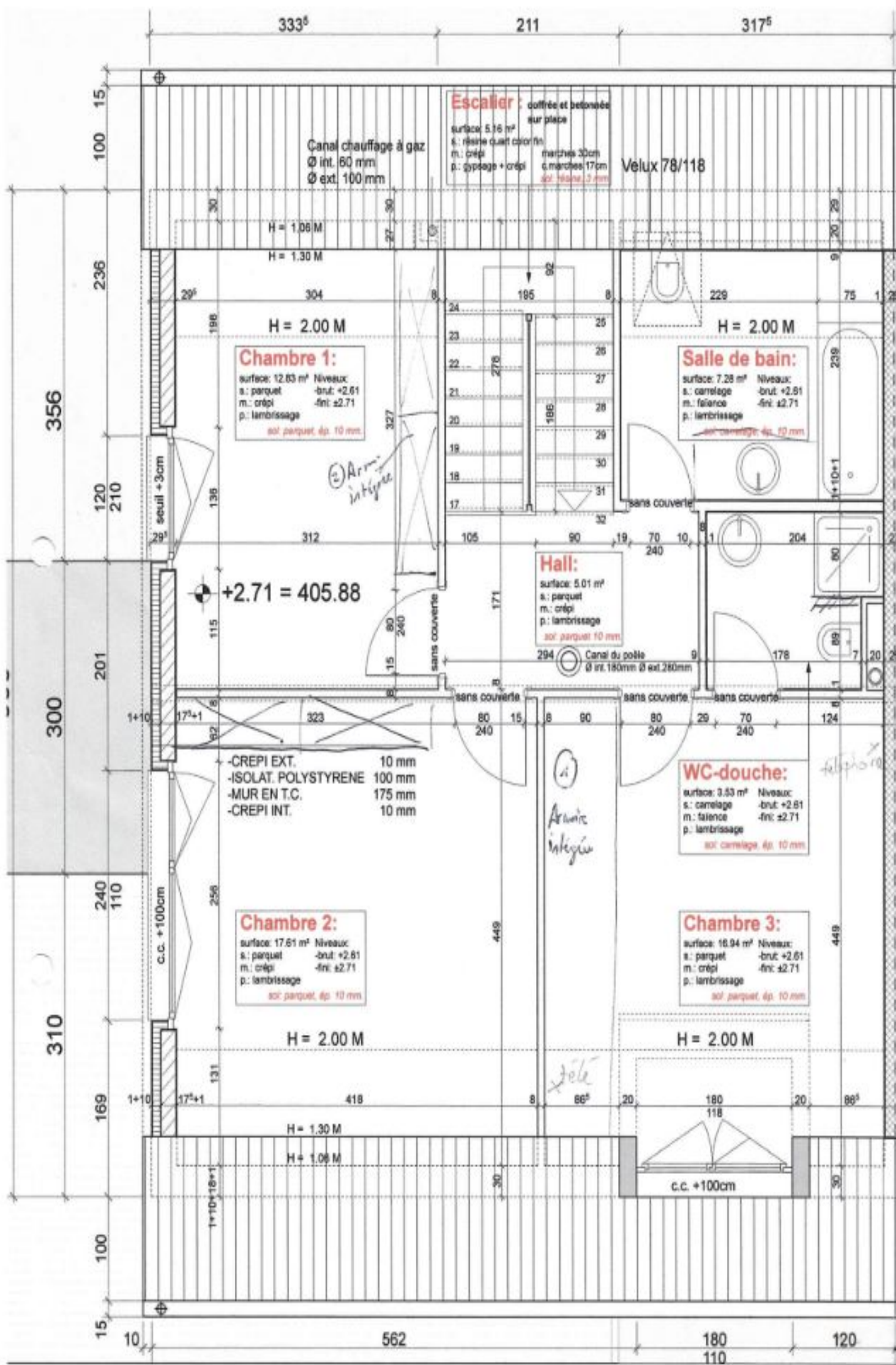
2

60

2

60

2



333⁵

211

317⁵

15
100
236
120
210
201
240
110
169
100
15

356

300

310

15

10

562

180

110

120

Escalier : coffrée et bétonnée sur place
 surface: 5.16 m²
 s.: résine quart colorée
 m.: crépi
 p.: gypse + crépi
 marches 30cm
 c. marches 17cm
 sol: dalle 3 mm

Canal chauffage à gaz
 Ø int. 60 mm
 Ø ext. 100 mm

Velux 78/118

Chambre 1:
 surface: 12.83 m² Niveau:
 s.: parquet -brut: +2.61
 m.: crépi -fin: ±2.71
 p.: lambrisage
 sol: parquet, ép. 10 mm

Salle de bain:
 surface: 7.28 m² Niveau:
 s.: carrelage -brut: +2.61
 m.: faïence -fin: ±2.71
 p.: lambrisage
 sol: carrelage, ép. 10 mm

Hall:
 surface: 5.01 m²
 s.: parquet
 m.: crépi
 p.: lambrisage
 sol: parquet 10 mm

- CREPI EXT. 10 mm
- ISOLAT. POLYSTYRENE 100 mm
- MUR EN T.C. 175 mm
- CREPI INT. 10 mm

Chambre 2:
 surface: 17.61 m² Niveau:
 s.: parquet -brut: +2.61
 m.: crépi -fin: ±2.71
 p.: lambrisage
 sol: parquet, ép. 10 mm

WC-douche:
 surface: 3.53 m² Niveau:
 s.: carrelage -brut: +2.61
 m.: faïence -fin: ±2.71
 p.: lambrisage
 sol: carrelage, ép. 10 mm

Chambre 3:
 surface: 16.94 m² Niveau:
 s.: parquet -brut: +2.61
 m.: crépi -fin: ±2.71
 p.: lambrisage
 sol: parquet, ép. 10 mm

H = 2.00 M

H = 2.00 M

H = 1.30 M

H = 1.06 M

c.c. +100cm

Armoire intégrée

Armoire intégrée

felpis

+2.71 = 405.88

felpis

c.c. +100cm

c.c. +100cm

Canal du poêle
 Ø int. 180mm Ø ext. 280mm

seuil +3cm

sans couverture

sans couverture

sans couverture

sans couverture

sans couverture

sans couverture

sans couverture

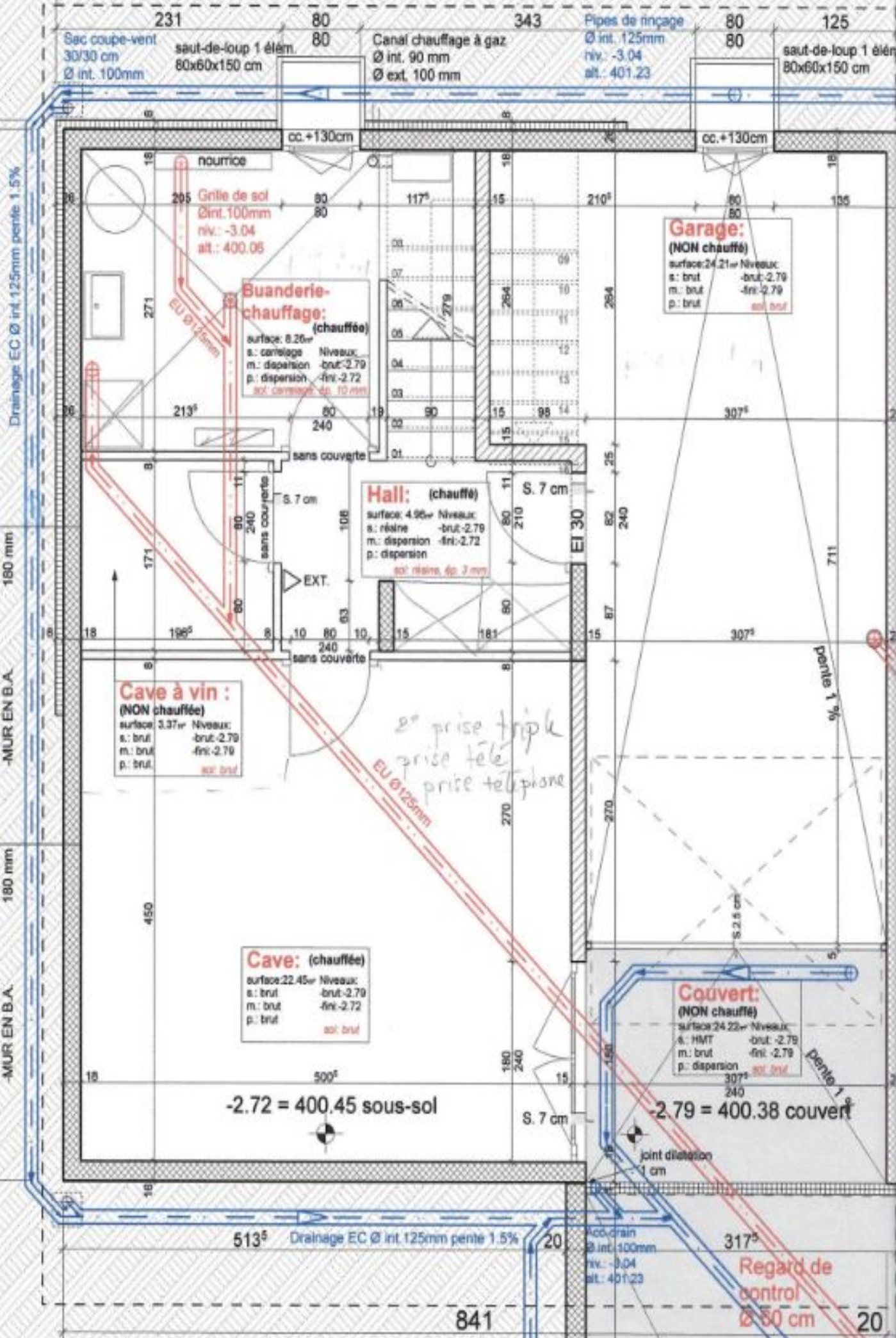
sans couverture

sans couverture

sans couverture

sans couverture

sans couverture



231 80 343 80 125
 Sac coupe-vent 30/30 cm Ø int. 100mm
 saut-de-loup 1 élém. 80x60x150 cm
 Canal chauffage à gaz Ø int. 90 mm Ø ext. 100 mm
 Pipes de rinçage Ø int. 125mm niv. -3.04 alt. 401.23
 saut-de-loup 1 élém. 80x60x150 cm

Drainage EC Ø int. 125mm pente 1.5%

cc. +130cm
 nourrice
 Grille de sol Ø int. 100mm niv. -3.04 alt. 400.08

Buanderie-chauffage: (chauffée)
 surface: 8.26m² Niveau: s.: carrelage brut -2.79 m.: dispersion fini -2.72 p.: dispersion sol: carrelage ép. 10 mm

Garage: (NON chauffé)
 surface: 24.21m² Niveau: s.: brut -2.79 m.: brut -2.79 p.: brut sol: brut

Hall: (chauffé)
 surface: 4.96m² Niveau: s.: résine brut -2.79 m.: dispersion fini -2.72 p.: dispersion sol: résine, ép. 3 mm

Cave à vin : (NON chauffée)
 surface: 3.37m² Niveau: s.: brut -2.79 m.: brut -2.79 p.: brut sol: brut

Cave: (chauffée)
 surface: 22.45m² Niveau: s.: brut -2.79 m.: brut -2.72 p.: brut sol: brut

Couvert: (NON chauffé)
 surface: 24.22m² Niveau: s.: HMT brut -2.79 m.: brut -2.79 p.: dispersion sol: brut

-2.72 = 400.45 sous-sol

-2.79 = 400.38 couvert

-DELTA MS
 -ISOLAT "PERIMATE D1" 80 mm
 -BARRAPREN
 -MUR EN B.A.
 180 mm

-BARRAPREN
 -MUR EN B.A.
 180 mm

513^s Drainage EC Ø int. 125mm pente 1.5%

Acc. drain Ø int. 100mm niv. -3.04 alt. 401.23

Regard de control Ø 50 cm



1'750'000 CHF
1131 Tolochenaz



Ce bien vous intéresse ?



VOTRE CONSEILLER
VINCENT GROGNARD

021 565 68 74
079 220 06 68



CONCRETISE
IMMOBILIER



Pour plus de détails sur ce bien, nos services et tout savoir sur l'immobilier en général, **rendez-vous sur notre site web !**

Petite Rue 3 contact@concretise.ch
1304 Cossonay www.concretise.ch