Panorama sur le Léman : Appartement avec balcon et vue lac à Mont-sur-Rolle



VOTRE CONSEILLER
VINCENT GROGNARD

021 565 68 74
079 220 06 68



Prix
1'195'000 CHF

Lieu
1185 Mont-sur-Rolle

Type de bien
Appartement, Appartement

Année
2012

Disponibilité
août 2026

Surface habitable
109 m2

Surface de la parcelle
-

Volume
-

Exposition
Est-sud-ouest

Nombre de pièces
4.5

Nombre de chambres
3

Salles de bain
2

Places de parc
2

Ce document n'est pas contractuel



Description

L'agence immobilière CONCRETISE a le plaisir de vous présenter, en exclusivité, une opportunité rare sur la Côte : **un superbe appartement de 4.5 pièces alliant modernité, calme absolu et une vue imprenable sur le Léman.**

Vivre « comme dans une villa »

Situé au sein d'une villa divisée en deux unités d'habitation seulement, cet objet offre l'intimité et les volumes d'une maison individuelle. Niché au Chemin du Chauchey, dans un quartier résidentiel sécurisé et sans nuisances, c'est le refuge idéal pour une famille ou un couple en quête de sérénité et de discrétion.

Un cadre de vie privilégié et une fiscalité attractive.

Mont-sur-Rolle, surnommé le « Balcon de la Côte », est l'un des villages viticoles les plus prisés de la région. Outre son panorama exceptionnel, la commune offre un équilibre de vie parfait :

• Accessibilité : À seulement 30 minutes de Genève et Lausanne via l'A1 (entrée Rolle à 5 min) ou la gare CFF de Rolle.
• Familles : Accès au réseau scolaire de qualité de l'ASUR (Rolle et environs) avec services de transports organisés.
• Commodités : Proximité immédiate des commerces de Rolle, des zones d'activités d'Etoy/Aubonne et des rives du lac.
• Avantage fiscal : Un atout majeur pour les propriétaires, la commune bénéficie d'un taux d'imposition avantageux de 62.0 %, l'un des plus compétitifs du district.

Histoire et Modernité : Le meilleur des deux mondes

Si la bâtisse d'origine date de 1967 (avec un premier agrandissement en 1975), l'appartement proposé est, lui, une construction neuve de 2012. Érigé en surélévation avec toutes les autorisations adéquates. Vous bénéficiez ainsi du cachet d'une villa et de tout le confort d'une construction contemporaine :

• Isolation performante : Isolation périphérique et toiture répondant aux normes de 2012.
• Technique : Chaudière à gaz et boiler remplacés en 2014.
• Énergie : Distribution par radiateurs. Un compteur électrique séparé sera installé avant votre emménagement.



Distribution et Espace : Lumière et Harmonie

Avec ses larges baies vitrées invitant le paysage lacustre à l'intérieur, l'appartement est baigné de lumière :

• Espace Jour : Vaste pièce de vie lumineuse comprenant un séjour convivial et une salle à manger, prolongés par une cuisine ouverte entièrement équipée. Accès direct au balcon orienté plein Sud, face au lac.

• Espace Nuit : Trois chambres généreuses, une salle de bains avec baignoire et une salle de douche moderne.

• Praticité : Armoires encastrées et colonne de lavage intégrée dans l'appartement.

Annexes incluses dans le prix affiché :

Une cave/ atelier ainsi que deux places de parc extérieures devant la maison complètent ce bien.

Surfaces

La surface nette habitable est d'environs 108 m²
La surface utile est d'environs 146 m²
La surface pondérée – Surface PPE est d'environs 118 m²

Voici le tableau du calcul des différentes surfaces :

	Habitable	Utile	Pondération	Pondérée
Premier				
Hall	7.40 m²		100%	7.40 m²
Cuisine	7.20 m²		100%	7.20 m²
Séjour	32.60 m²		100%	32.60 m²
Douche	4.00 m²		100%	4.00 m²
SDB	5.30 m²		100%	5.30 m²
Chambre 1	16.10 m²		100%	16.10 m²
Chambre 2	19.40 m²		100%	19.40 m²
Chambre 3	16.80 m²		100%	16.80 m²
Balcon		13.70 m²	50%	6.85 m²



Atelier		17.66 m²	10%	1.77 m²
Totaux	**108.80 m²**	**140.16 m²**		**117.42 m²**

Une opportunité unique : Personnalisez votre acquisition

Actuellement, la maison appartient à un propriétaire unique. La Propriété par Étage (PPE) est en cours de constitution. Cette situation offre une flexibilité rare : les futurs acquéreurs peuvent encore négocier certains aspects de la répartition.

Disponibilité

La date de prise de possession idéale est fixée à la fin août 2026. Toutefois, nous restons ouverts à la discussion selon vos impératifs personnels.



Aménagements intérieurs

Type de cuisine
Ouverte

Détail de l'équipement de cuisine
Plaque vitrocéramique

Four

Frigo

Il n'y a pas de lave vaisselle. L'emplacement et les raccordements existent.

Balcon
Oui

Cave
Oui

Vue
Panoramique sur le lac et les montagnes

Luminosité
Excellente

Aménagements extérieurs

Places de parc
2

Jardin
Oui



Informations techniques

État des combles
Aménagés

Type de zone
Habitation de très faible densité

Type de chauffage
Gaz

Distribution de la chaleur
Radiateur

Détails des dernières rénovations
2014 Chaudière à gaz et boiler remplacés

Dernier contrôle OIBT
2012

Fenêtres
Double vitrage

Isolation de la façade
Aux normes

Isolation de la toiture
Aux normes

Divers

Altitude
412 m

Taux d'imposition
62 %

Tranquillité – Nuisance zone, émission sonore principale
Très calme



Services de proximité



Transport public

Gare CFF

Commerce

Supermarché







































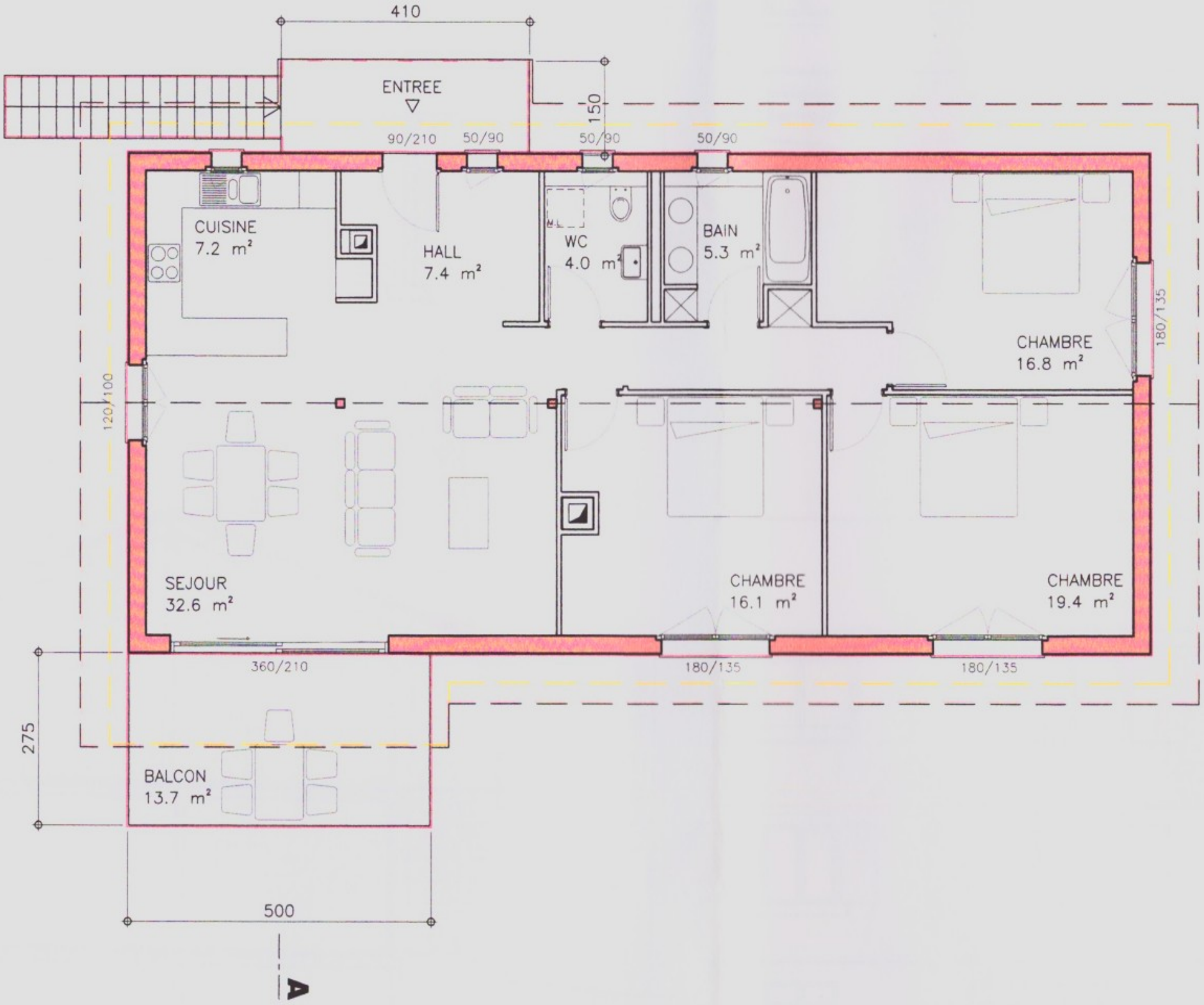







CONCRETISE
IMMOBILIER


CONCRETISE
IMMOBILIER


410
ENTREE
150
90/210
50/90
50/90
50/90
CUISINE
7.2 m²
HALL
7.4 m²
WC
4.0 m²
BAIN
5.3 m²
CHAMBRE
16.8 m²
180/135
120/100
SEJOUR
32.6 m²
CHAMBRE
16.1 m²
CHAMBRE
19.4 m²
360/210
180/135
180/135
275
BALCON
13.7 m²
500
A

1'195'000 CHF
1185 Mont-sur-Rolle



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
1304 Cossonay

contact@concretise.ch
www.concretise.ch