

Panorama sur le Léman : Appartement avec jardin à Mont-sur-Rolle



VOTRE CONSEILLER
VINCENT GROGNARD

021 565 68 74
079 220 06 68



Prix

1'350'000 CHF

Lieu

1185 Mont-sur-Rolle

Type de bien

Appartement,

Appartement

Surface habitable

109 m²

Nombre de pièces

4.5

Année

2012

Surface de la parcelle

-

Nombre de chambres

3

Disponibilité

août 2026

Volume

-

Salles de bain

2

Exposition

Est-sud-ouest

Places de parc

2



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 bâtie 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.
- Pratичité : Armoires encastrées et colonne de lavage intégrée dans l'appartement.

Annexes incluses dans le prix affiché :

Un jardin privatif d'environ 100 m², un atelier, une cave ainsi que deux places de parc extérieures complètent ce bien.

Surfaces

La surface nette habitable est d'environ 108 m²

La surface utile est d'environ 146 m²

La surface pondérée – Surface PPE est d'environ 118 m²

Voici le tableau du calcul des différentes surfaces :

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



Balcon		13.70 m ²	50%	6.85 m ²
Atelier		17.66 m ²	10%	1.77 m ²
Cave		6.30 m ²	10%	0.63 m ²
Jardin				
Totaux	108.80 m²	146.46 m²		118.05 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.

À titre d'exemple, si le jardin de 100 m² n'est pas une priorité pour vous, il est tout à fait possible d'en discuter la modification ou le retrait avant la finalisation de l'acte constitutif de la PPE.

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 %

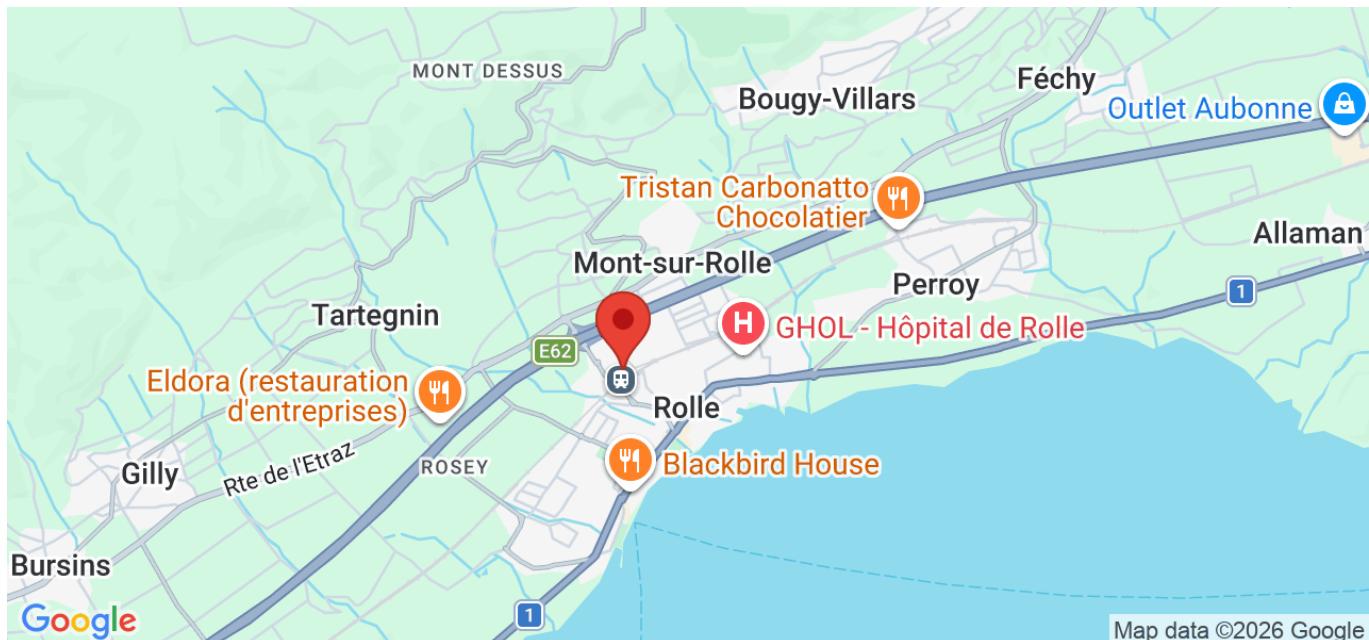
Tranquillité – Nuisance zone, émission sonore principale

Très calme



Services de proximité

• •



Transport public

Gare CFF

Commerce

 Supermarché



CONCRETISE

1'350'000 CHF

1185 Mont-sur-Rolle







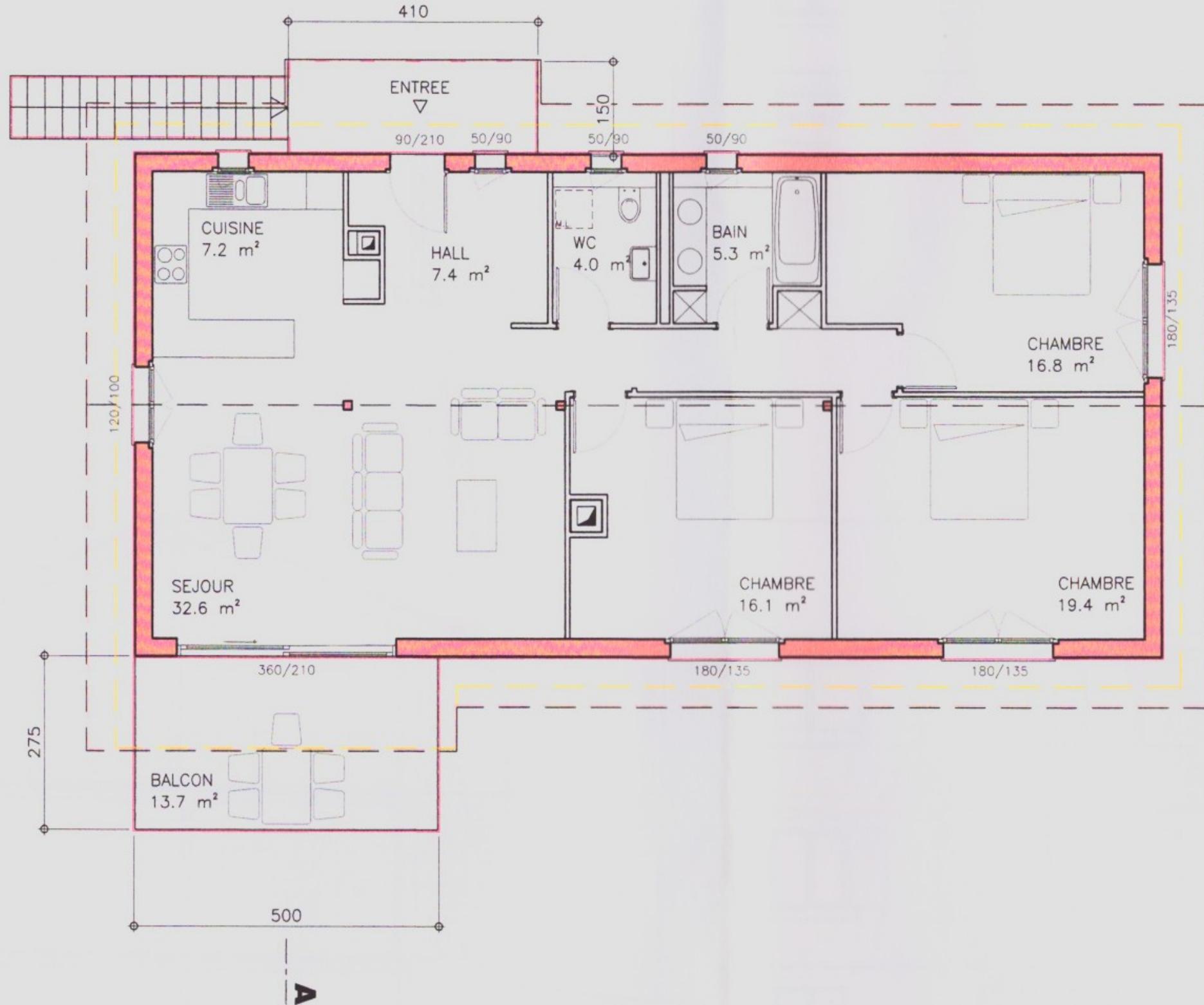














Ce bien vous intéresse ?



**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 contact@concretise.ch
1304 Cossonay www.concretise.ch