

deRham

LA SARRAZ



Superbe demeure remplie de charme
en cours de rénovation

CHF 2'090'000.00

N° VI0165



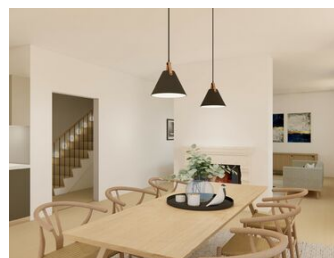
SIMON PACHE

de Rham SA
Avenue Mon-Repos 14
1005 Lausanne

Tél. 077 438 32 81

E-mail simon.pache@derham.ch

www.derham.ch



DESCRIPTIF

Erigée sur une parcelle de 1'238m² sur la Commune de La Sarraz, cette splendide maison de Maître s'impose fièrement sur un promontoire naturel. Composée de 4 niveaux, cette propriété allie prestige, cachet historique et modernité. Entièrement repensée et réhabilitée, elle retrouvera son éclat d'origine tout en intégrant les standards actuels en matière de confort et de performance énergétique. Une véritable page blanche à personnaliser, où chaque finition pourra être définie selon vos goûts.

La demeure dispose d'une surface habitable de 216m² (+83m² en option dans les combles) et d'une surface utile de 318m². La magnifique parcelle vous permet de bénéficier d'un splendide jardin octroyant une vue panoramique sur la campagne. Deux garages-box ainsi que des places de parc au pied de la maison complètent la propriété.

Située sur une hauteur naturelle, cette propriété domine le paysage et offre une vue panoramique imprenable sur la campagne environnante et la majestueuse chaîne des Alpes. Baignée de lumière du matin au soir grâce à son exposition idéale, cette demeure vous offre un cadre de vie lumineux, paisible et inspirant. Un bien rare, chargé d'histoire, qui n'attend plus que vous pour lui donner une nouvelle vie.

Toutes les finitions peuvent être discutées et l'ensemble remanié selon vos besoins. Le dossier de vente comprenant l'ensemble des détails est disponible sur demande.

Souhaitez-vous en savoir plus sur cette belle propriété ? Votre courtier Simon Pache - 077 438 32 81 est à votre entière disposition.

CARACTÉRISTIQUES

Référence : VI0165

Nombre d'étage(s) : 2

Nombre de pièce(s) : 8.5

Nombre de chambre(s) : 7

Nombre de sanitaires : 3

Surface habitable : ~ 216.2 m²

Surface terrain : ~ 1238 m²

Surface utile : ~ 317 m²

Surface jardin : ~ 1055 m²

Année de construction : 2025

Année de rénovation : 2025

Type de chauffage : A distance

Eau chaude sanitaire : A distance

Disponibilité : De suite

SOUS-SOL

- Local technique
- 4 caves

La surface nette de plancher est de plus de 100m²

REZ-DE-CHAUSSEE

Le rez-de-chaussée comprend deux entrées et se compose :

- Hall d'entrée et de distribution
- Une chambre
- Un bureau
- Une cuisine et une salle à manger (l'ensemble 29 m²)
- Un salon d'environ 24 m²
- Un espace penderie
- Un WC visiteur
- Une loggia
- Un balcon donnant l'accès au jardin

La surface nette de plancher est d'environ 109 m²

1ER NIVEAU

- 3 grandes chambres
- Une suite parentale d'environ 23 m² avec WC/salle de douche et un balcon
- Une salle de bains
- Une salle de douche
- Un hall de dégagement

Ce niveau se distribue sur une surface nette de plancher d'environ 106 m².

COMBLES

Les combles peuvent être habilitée comme habitables moyennant une plus-value à discuter avec le promoteur en charge des rénovations (entre CHF 60'000.- et CHF 70'000.-).

Si vous choisissez de rendre habitable les combles, vous gagnerez une surface nette de plancher de 83 m² qui peut être aménagée à votre guise.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

1'055 m2 de jardin orienté Sud-Est

Deux garages box

Une cour intérieure

PARTICULARITÉS

Volume total de la maison : 1'495 m3

Volume total des garages : 133 m3

Ce projet est vendu "clés en mains". La bâtisse actuelle est au prix de CHF 1'420'000.00 à laquelle s'ajoutent les travaux de rénovation totale tels que décrits dans le document joint à ce dossier.

Le coût total est donc de CHF 2'090'000.00.

La vente se réalise sous forme de quote-part terrain avec un contrat d'entreprise générale permettant de réaliser les travaux décrits. Les frais d'achat (droits de mutation communaux et cantonaux, honoraires du notaire, etc...) sont ainsi réduits puisqu'ils ne portent que sur la valeur de la bâtisse et du terrain.

Le projet tel que présenté dans les plans annexés à ce dossier peut être discuté et l'ensemble remanié selon vos besoins.

La généreuse hauteur sous plafond et les parquets d'époque confèrent à cette demeure une allure majestueuse et un cachet unique. La cheminée d'époque sera conservée et restaurée.

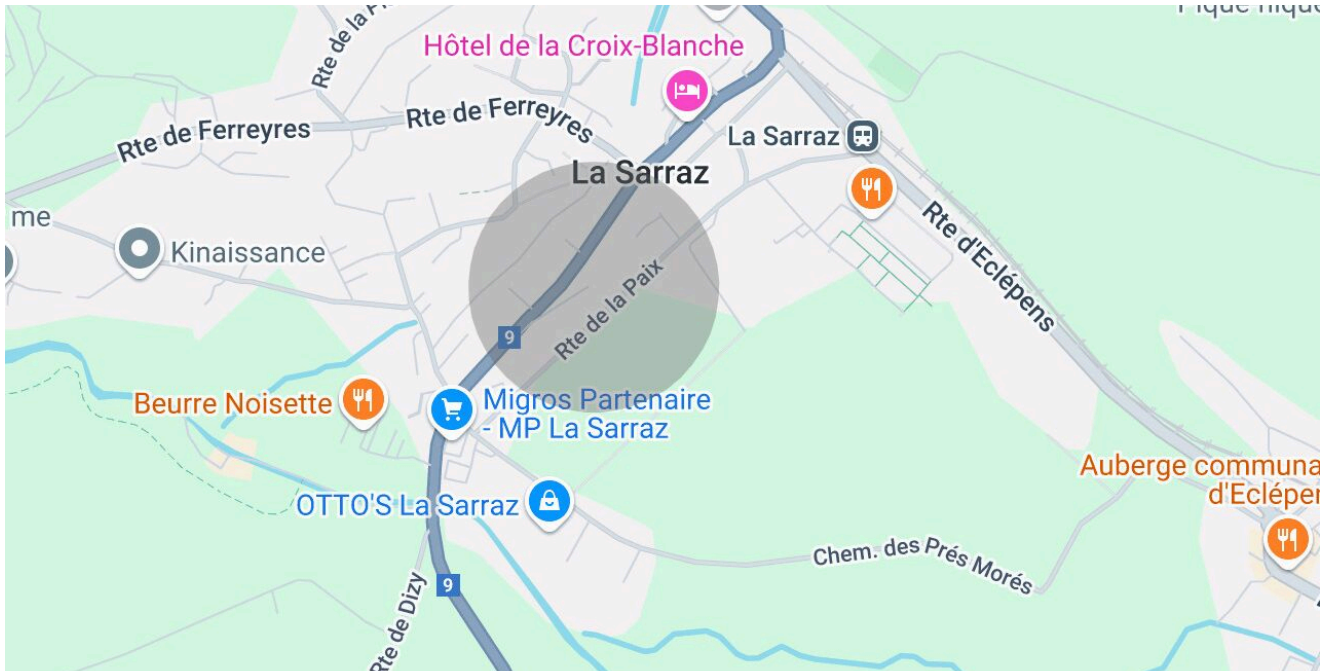
La maison sera raccordée au chauffage à distance (chauffage urbain) et bien entendu totalement isolée.

N'hésitez pas à prendre contact afin de convenir d'une visite sur place à votre convenance.

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel. Les informations mentionnées sont données sous réserve de modifications, d'erreurs ou d'omissions. Reproduction interdite.

deRham



SITUATION

- Rue du Chêne 5 à 1315 La Sarraz
- La Sarraz, située dans le Canton de Vaud, est une commune au riche passé historique, nichée entre Lausanne et Yverdon-les-Bains. Son château médiéval, datant du XI^e siècle, témoigne de son patrimoine et surplombe la région.
- Bénéficiant d'une position stratégique, La Sarraz est bien desservie par les transports publics et se trouve à proximité des axes autoroutiers. Le village offre un cadre de vie agréable, avec ses commerces, écoles et infrastructures locales, tout en étant entouré par une nature préservée, idéale pour les balades et les activités de plein air.
- La Sarraz séduit autant les familles que les jeunes couples, grâce à son cadre authentique et sa proximité avec les grands centres urbains.
- Transports publics : Gare CFF à quelques minutes à pied / Bus MBC ligne 760 / CarPostal ligne 765
- Autoroute A9, entrée/sortie n° 21 à 10 minutes.
- L'hôpital de Saint-Loup se situe à 5 minutes en voitures.
- District : Morges
- Taux d'imposition : 70.0
- Impôt foncier : 1.00
- Site internet : www.lasarraz.ch

deRham



Cuisine / salle à manger (projet)



deRham

Salle à manger (projet)



Salon (projet)



deRham

Salon (projet)



Rez Plan du projet



deRham

Vue parcelle

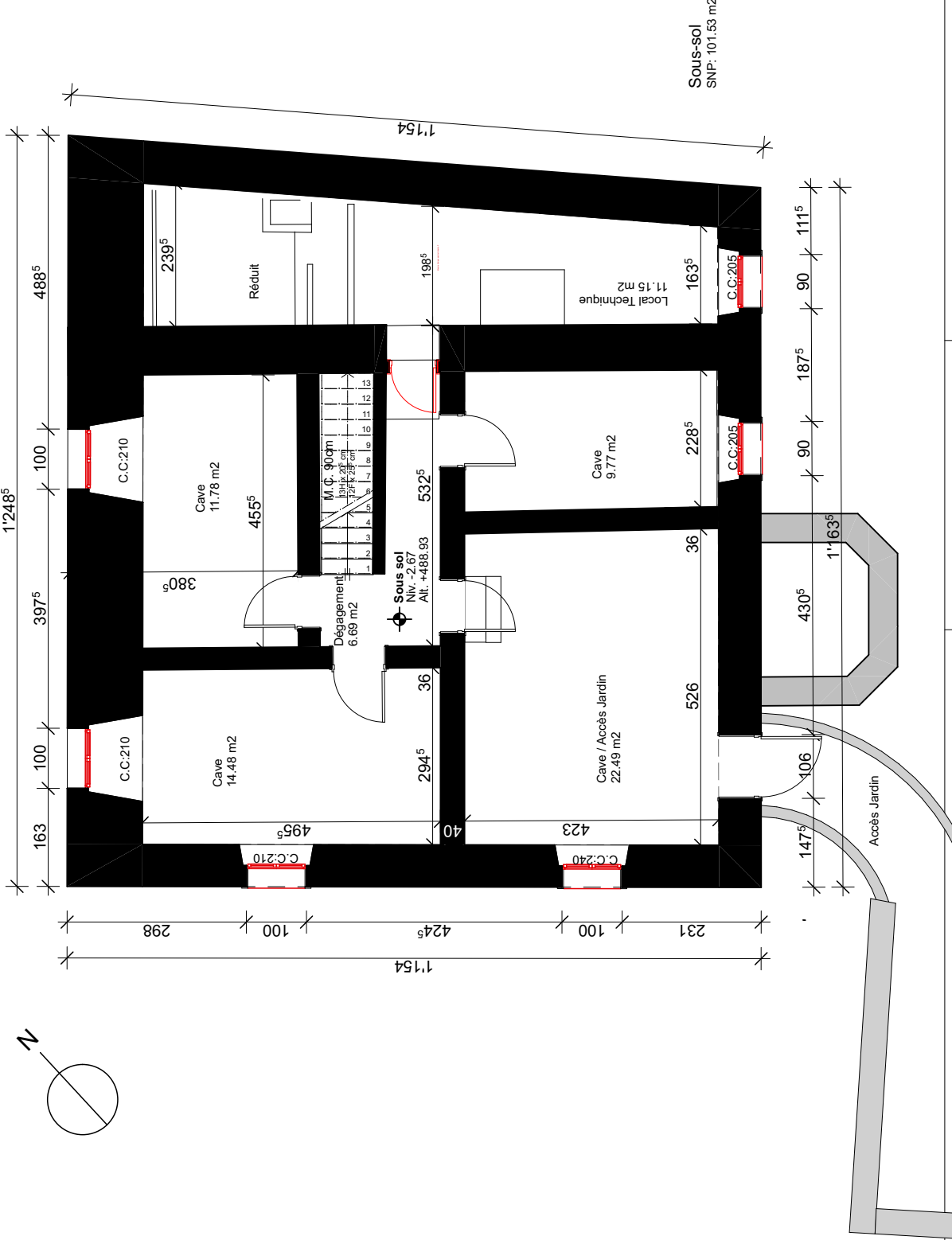


deRham



www.derham.ch

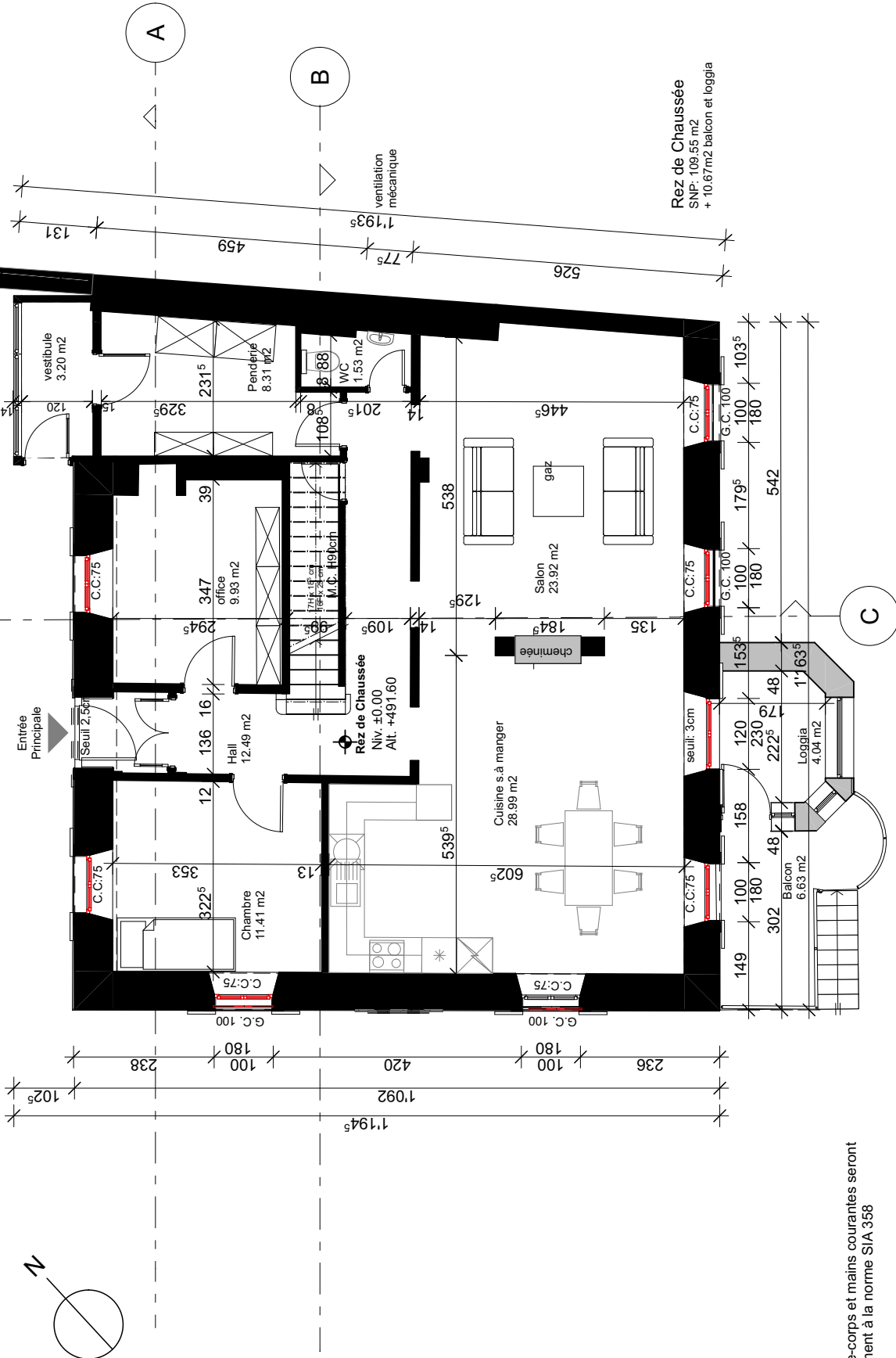
SOUS-SOL



Note: Tous les garde-corps et mains courantes seront exécutés conformément à la norme SIA 358

Ouvrage :		Rénovation d'une maison existante		Sous-sol	
N° de plan:		Titre:		01	
Echelle :		Format :		A4	
Date :		Etat du projet :		Mise à l'enquête	
17.12.2024					

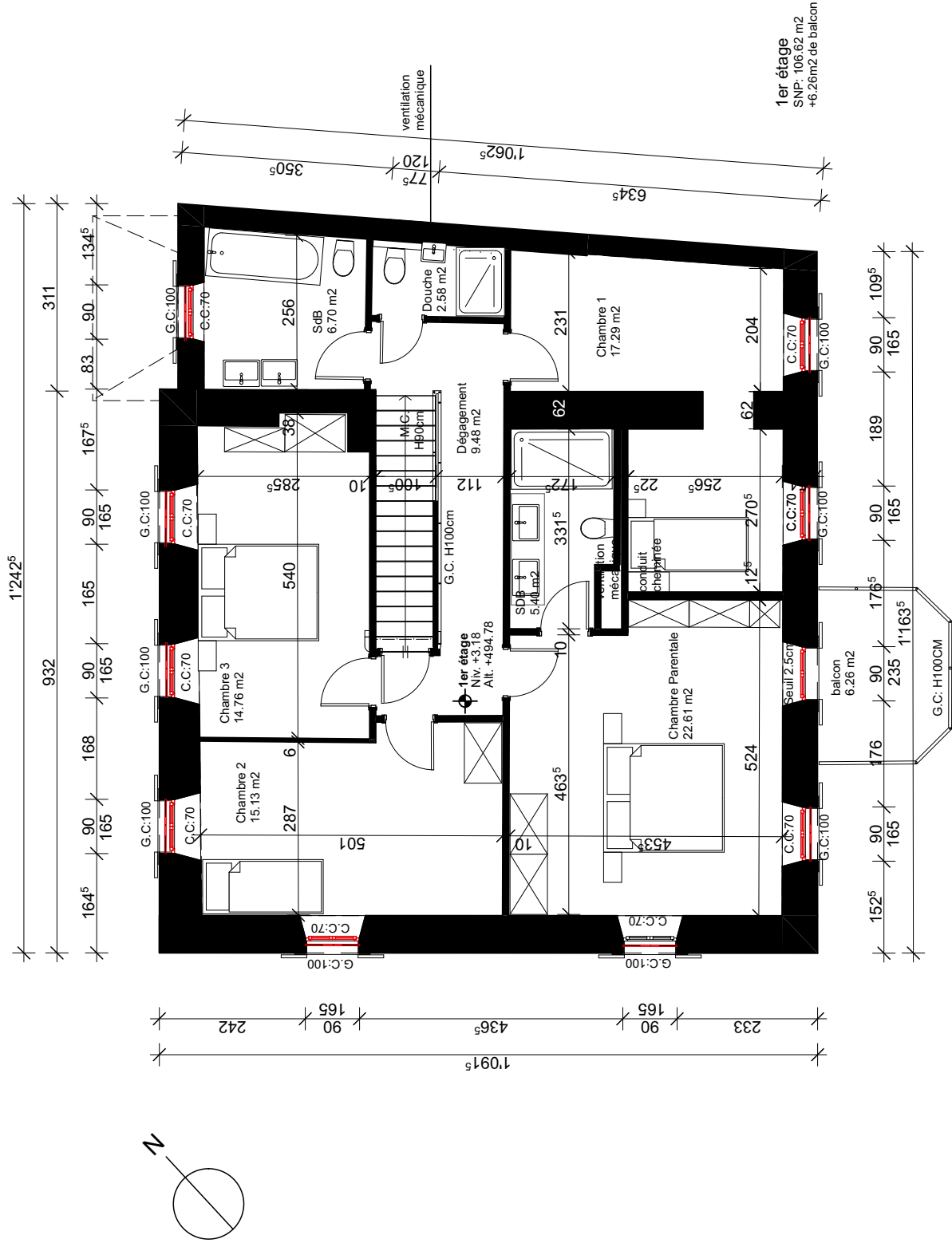
REZ DE CHAUSSEE



Note: Tous les garde-corps et mains courantes seront exécutés conformément à la norme SIA 358

Ouvrage :		Rénovation d'une maison existante		Etat du projet :	
N° de plan:		Rez de Chaussée		Date :	
02		1:100		17.12.2024	
Titre:		Format :		Mise à l'enquête	
		A4			

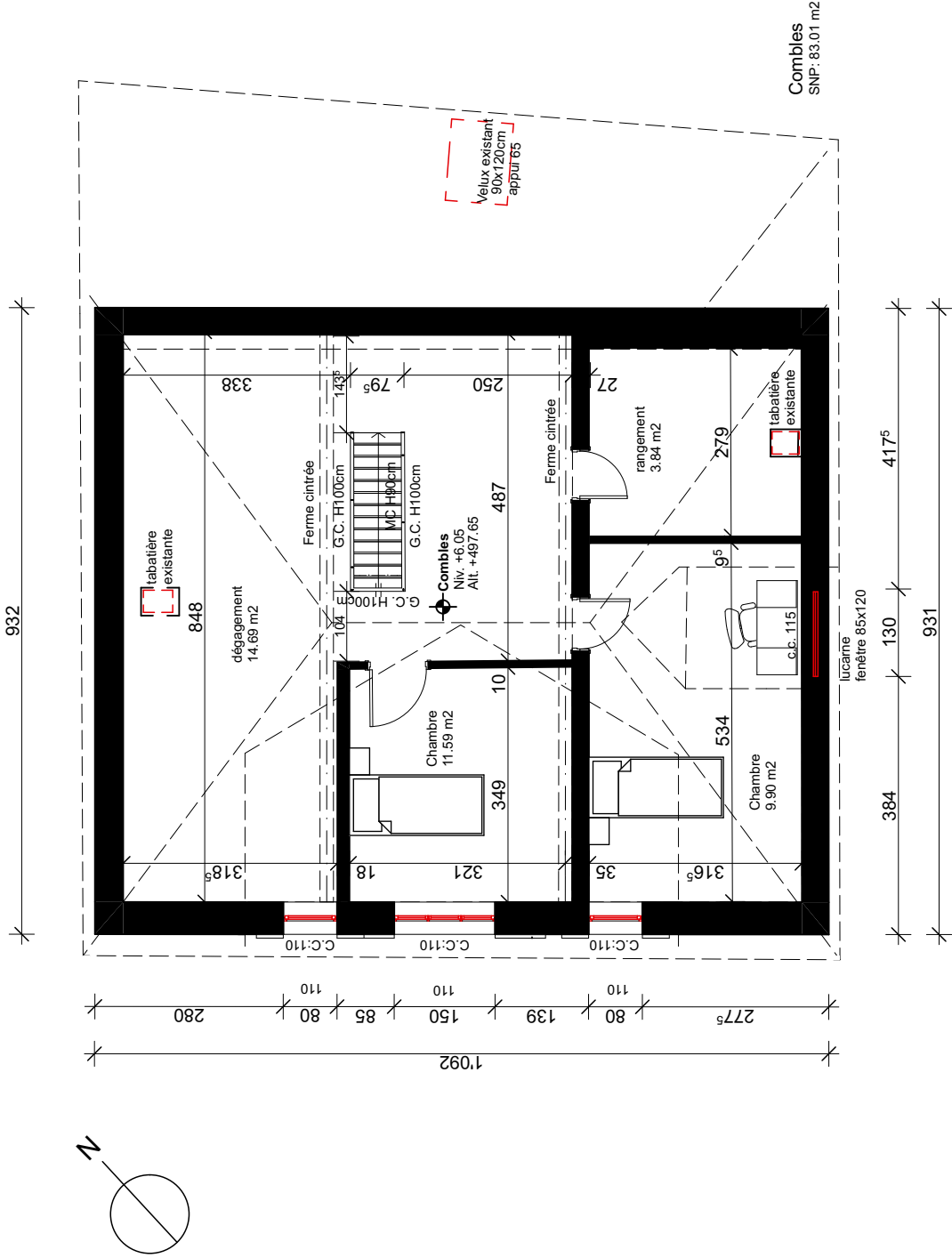
1er ETAGE



Note: Tous les garde-corps et mains courantes seront exécutés conformément à la norme SIA 358

Ouvrage : Rénovation d'une maison existante rue du chêne 5, 1315 La Sarraz				
N° de plan: 03	Titre: 1er étage	Echelle : 1:100	Format : A4	Date : 17.12.2024 Etat du projet : Mise à l'enquête

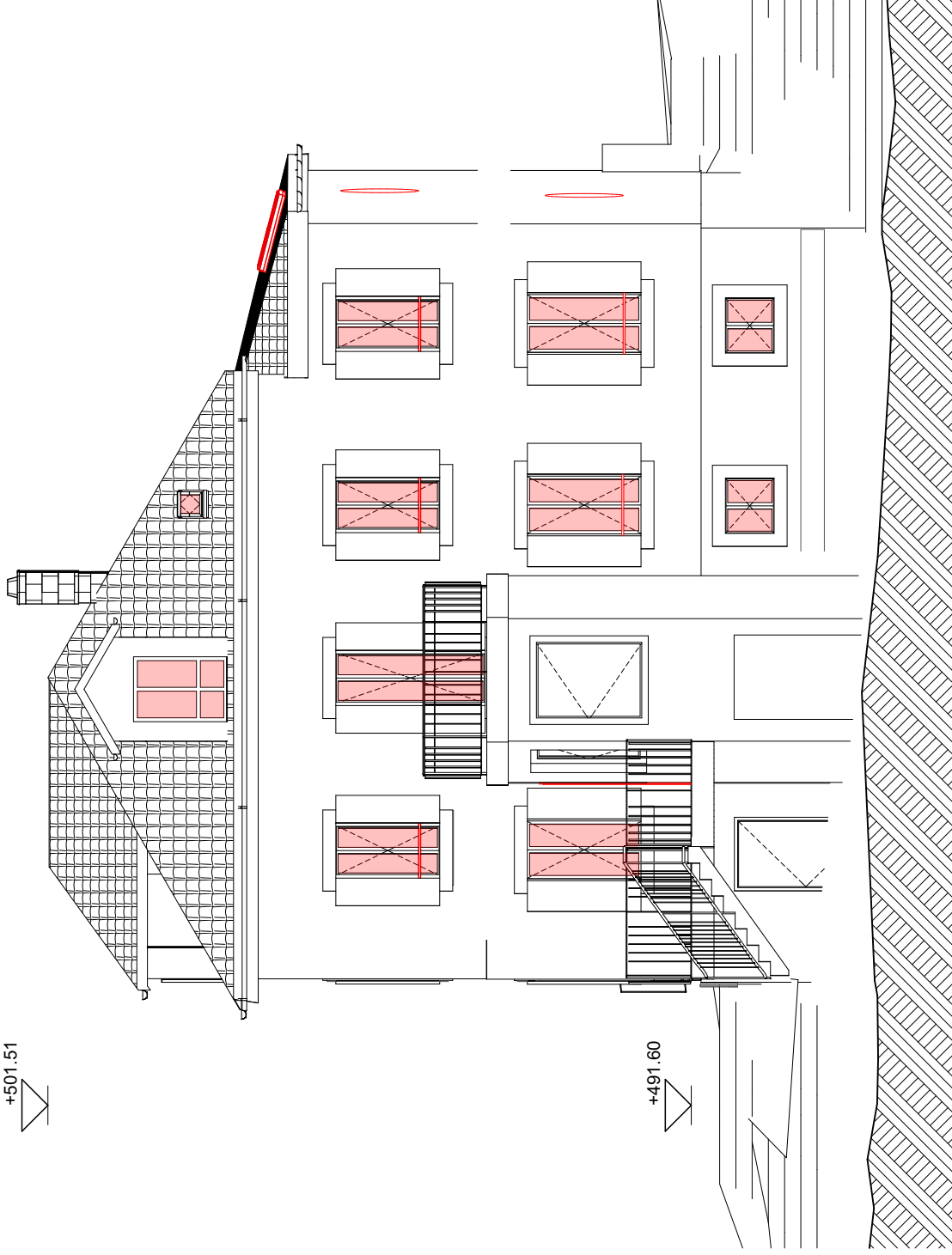
COMBLES



Note: Tous les garde-corps et mains courantes seront exécutés conformément à la norme SIA 358

Ouvrage : Rénovation d'une maison existante rue du chêne 5, 1315 La Sarraz			
N° de plan: 04	Titre: Combles	Echelle : 1:100	Format : A4
		Date : 17.12.2024	Etat du projet : Mise à l'enquête

+501.51



+491.60

Ouvrage :

Réfection d'une villa existante
rue du chêne 5, 1315 La Sarraz

N° de plan :

10

Titre :

Façade SE

Maître d'ouvrage :

Echelle :

1:100

Format :

A4

N° de CAMAC :

Dessinateur :

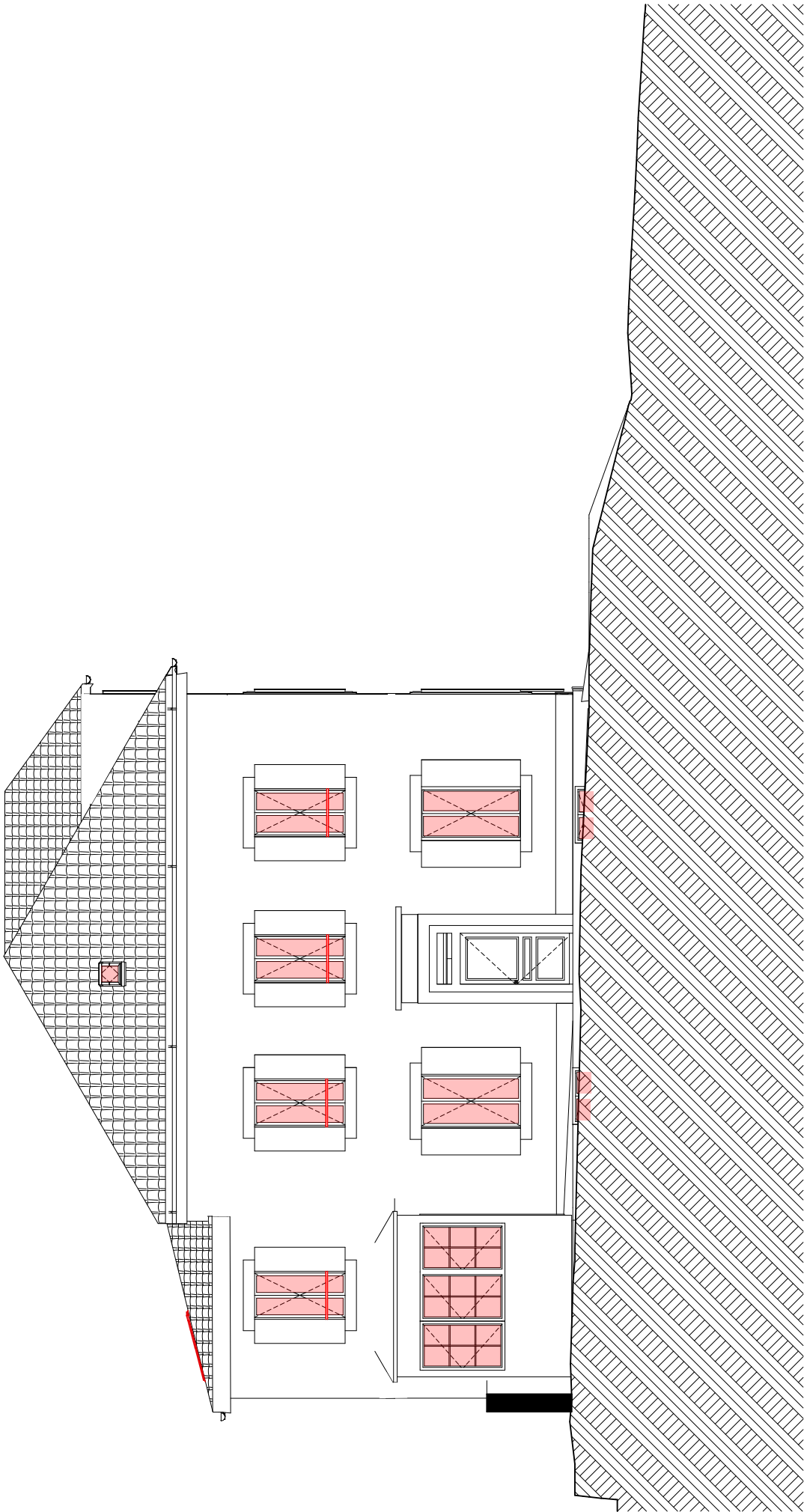
Date :

27.11.2024

Etat du projet :

N° parcelles :

67



Ouvrage : Réfection d'une villa existante rue du chêne 5, 1315 La Sarraz	Maître d'ouvrage:				N° de parcelles : 67
	N° de plan:	Titre: Façade NO	Echelle : 1:100	Format : A4	
		N° de CAMAC :	Dessinateur:	Date : 27.11.2024	Etat du projet :
/Users/noemibehar/Desktop/La sarraz - Villa existante - Projet 2024/VILLA SANS ISOLATION/VILLA - SANS ISOLATION.pln					

RENOVATION D'UNE MAISON DE MAITRE - RUE DU CHENE 5 - LA SARRAZ

Descriptifs	Montant	Totaux
Terrain	SFr. 1'420'000.00	
Comprenant travaux divers, diagnostic et évacuation amiante, démolition, évacuation, renfors, isolation toiture par intérieur finition brut, réparation toiture, volets réfection, nettoyage et rafraichissement extérieurs, honoraires de gestion.		

TERRAIN ET MAISON EXISTANTE	SFr. 1'420'000.00
------------------------------------	-------------------

Travaux intérieurs :

Maçonnerie: réagréage sol 1er (rez/combles maintenu)	SFr.	5'200.00
Isolation intérieure murs pour confort	SFr.	43'000.00
Isolation sous-dalle (entre rez et sous-sol) finition brut	SFr.	14'000.00
Fenêtre changées - garde-corps-tablettes préserv.	SFr.	66'700.00
Instal. Électrique hors combles	SFr.	31'500.00
Installation de chauffage (centrale)	SFr.	11'700.00
Creuse extérieure pour raccordement à la centrale	SFr.	18'600.00
Instal. Chauffage sol étage	SFr.	14'500.00
Instal. Radiateurs existants rez si conservation parquet	SFr.	9'300.00
Instal. Chauffage amenées aux combles	SFr.	1'100.00
Instal. Sanitaires	SFr.	24'400.00
Ventilations et raccordements vers l'extérieur	SFr.	4'700.00
Carottage et gainage	SFr.	4'100.00
Appareil sanitaire fourniture-seul simples vasques	SFr.	35'400.00
Appareil sanitaire pose	SFr.	13'300.00
Agencement cuisine	SFr.	28'000.00
Montage murs alba	SFr.	4'100.00
Platerie murs bagar hors sous-sol et combles	SFr.	33'900.00
Portes nouvelles	SFr.	6'600.00
Portes dépose, pose et rafraichissement y.c. entrée	SFr.	6'600.00
Escalier - ponçage et lazure / rez à combles	SFr.	12'800.00
Escalier sous-sol - nettoyage	SFr.	400.00
Chapes au 1er	SFr.	11'800.00
Revêtement sdb et rez hors séjour/chambre (y.c. colle)	SFr.	25'400.00
Revêtements 1er parquet (y.c. spécifique)	SFr.	10'500.00
Revêtements sols pose carrelage rez et sdb	SFr.	22'400.00
Revêtements fourn. sols pose parquet (1er)	SFr.	12'900.00
Parquet existant séjour/rez ponçage et lazure si conservé	SFr.	6'200.00
Cheminée préservée - nettoyage et entretien	SFr.	3'700.00
Peinture intérieure et finitions hors combles	SFr.	39'700.00
Finitions diverses	SFr.	5'100.00
Nettoyage	SFr.	2'400.00
		SFr. 530'000.00

Généralités	Montant	Totaux
Honoraires EG pour la construction de la maison	SFr. 38'100.00	
Bilan thermique	SFr. 3'200.00	
Permis de construire et DGIP	SFr. 22'100.00	
Honoraires ing. et plans techniques	SFr. 11'300.00	
Electricité chantier (hors contrat EG)		
Assurance MO et Divers	SFr. 2'800.00	
		SFr. 77'500.00
TOTAL INTERMEDIAIRE TRAVAUX INTERIEURES		SFr. 607'500.00

DIVERS NON OBLIGATOIRES / TOUS LES CHOIX SONT PRESENTES				
DIVERS	Aménagement des combles pour habitation			
	Toiture finition lambris	SFr.	11'700.00	67'000.00
	Instal. Électrique	SFr.	13'400.00	
	Instal. Chauffage standards aux combles (3u.)	SFr.	7'400.00	
	Platerie murs bagar hors sous-sol et combles	SFr.	7'600.00	
	Portes dépose, pose et rafraichissement	SFr.	2'400.00	
	Revêtements fournit. combles - vinyl (y.c. spécifique)	SFr.	6'400.00	
	Revêtements sols pose vinyl (combles)	SFr.	7'000.00	
	Peinture intérieure et finitions	SFr.	7'100.00	
	Finitions diverses	SFr.	800.00	
	Honoraires EG pour la construction de la maison	SFr.	3'200.00	
	Installation chauffage au sol du rez-de-chaussée			
	Démolition du sol existant	SFr.	11'500.00	62'500.00
	Evacuation et taxes	SFr.	1'700.00	
	Réagréage du sol	SFr.	5'200.00	
	Chauffage au sol	SFr.	14'500.00	
	Chapes et isolation de chapes	SFr.	11'800.00	
	Revêtement de sol fourniture (parquet non préservé)	SFr.	7'800.00	
	Revêtement de sol pose (parquet non préservé)	SFr.	9'200.00	
	Finitions diverses	SFr.	800.00	
	Garages box			
	Démolition / évacuation	SFr.	6'300.00	63'300.00
	Box brut fourniture et pose	SFr.	57'000.00	

Diverses infos annexes

Sauf erreur ou omission, le descriptif des travaux a été réalisé selon les informations transmises par le promoteur. En cas d'intérêt, il conviendra de prendre rendez-vous avec ce dernier afin de discuter des modalités.

