

# 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](mailto:simon.pache@derham.ch)

---

[www.derham.ch](http://www.derham.ch)

# deRham



## DESCRIPTIF

Erigée sur une parcelle de 1'238m<sup>2</sup> 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 216m<sup>2</sup> (+83m<sup>2</sup> en option dans les combles) et d'une surface utile de 318m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>

Surface terrain : ~ 1238 m<sup>2</sup>

Surface utile : ~ 317 m<sup>2</sup>

Surface jardin : ~ 1055 m<sup>2</sup>

Année de construction : 2025

Année de rénovation : 2025

Type de chauffage : A distance

Eau chaude sanitaire : A distance

Disponibilité : De suite

# deRham

## SOUS-SOL

- Local technique
- 4 caves

La surface nette de plancher est de plus de 100m2

## REZ-DE-CHAUSSÉE

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 habilités 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.

# deRham

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

1'055 m<sup>2</sup> de jardin orienté Sud-Est

Deux garages box

Une cour intérieure

## PARTICULARITÉS

Volume total de la maison : 1'495 m<sup>3</sup>

Volume total des garages : 133 m<sup>3</sup>

Ce projet est vendu "clés en mains". La bâisse 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 bâisse 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.

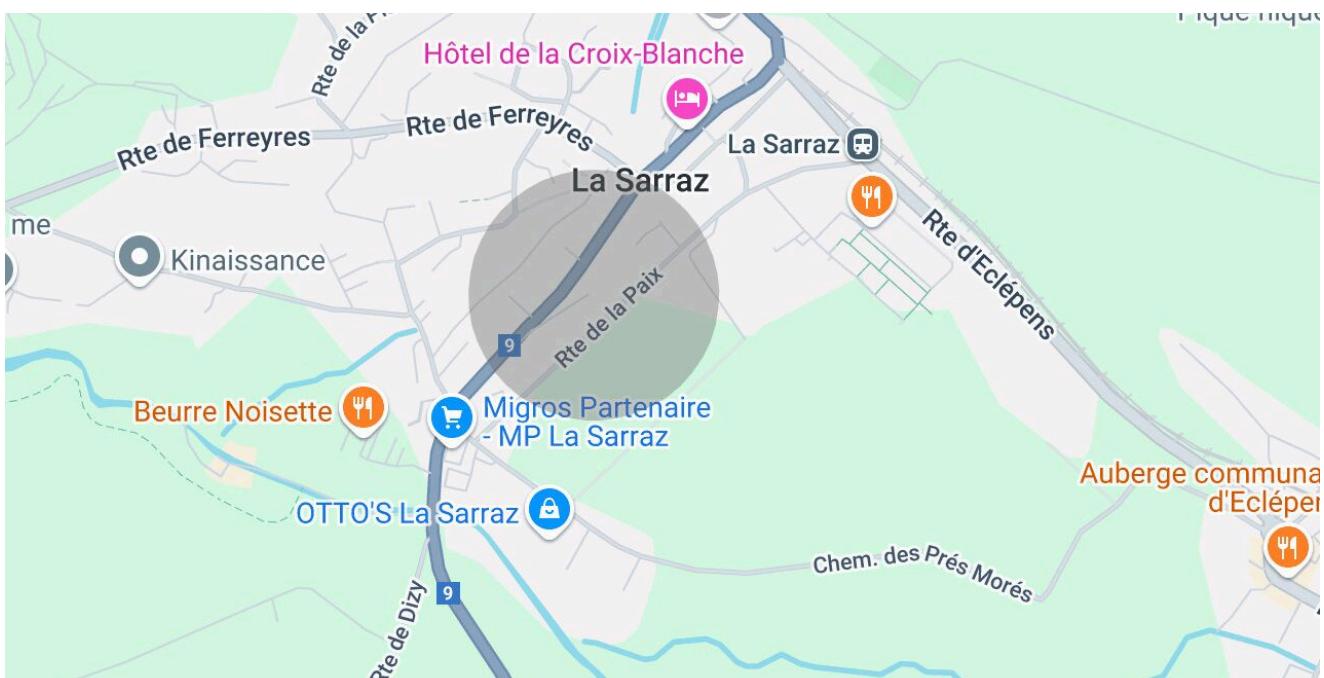
La maison sera raccordée au chauffage à distance (chauffage urbain) et bien entendu totalement isolée.

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 XIe 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](http://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

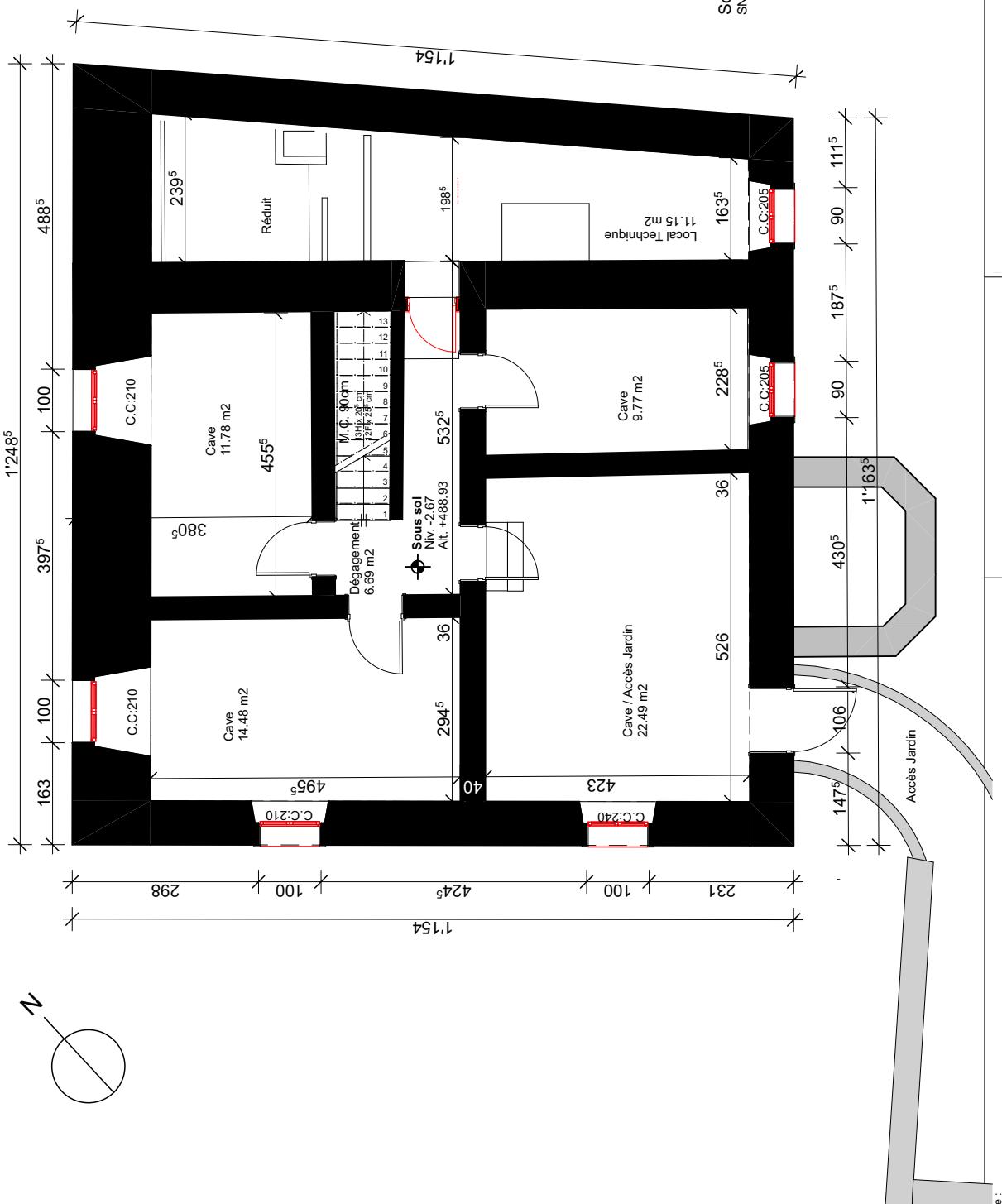
---



---

[www.derham.ch](http://www.derham.ch)

**SOUS-SOL**

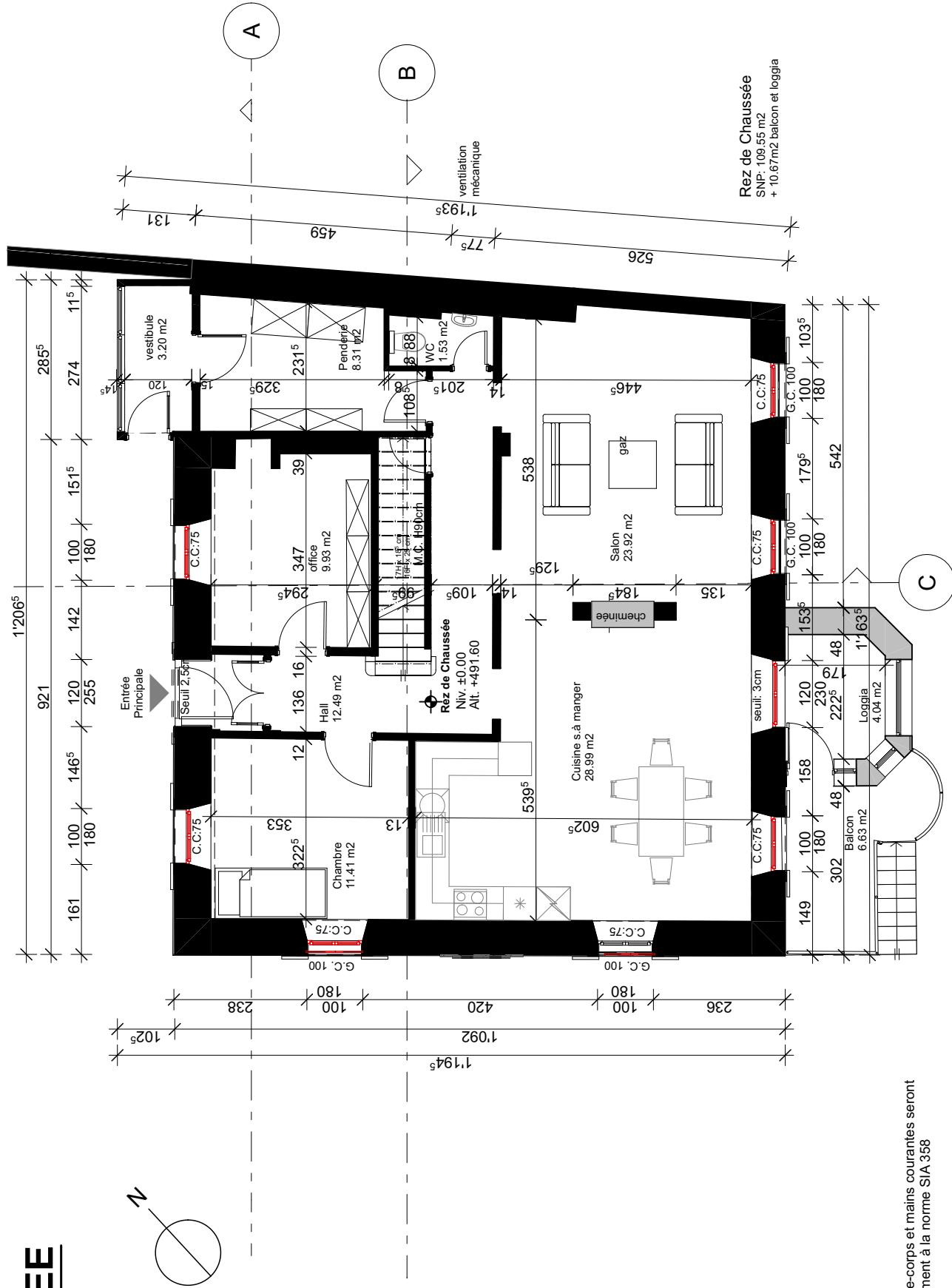


Note: Tous les garde-corps et mains courantes seront exécutés conformément à la norme SIA 358

Rénovation d'une maison existante  
rue du chêne 5, 1315 La Sarraz

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

## REZ DE CHAUSSEE

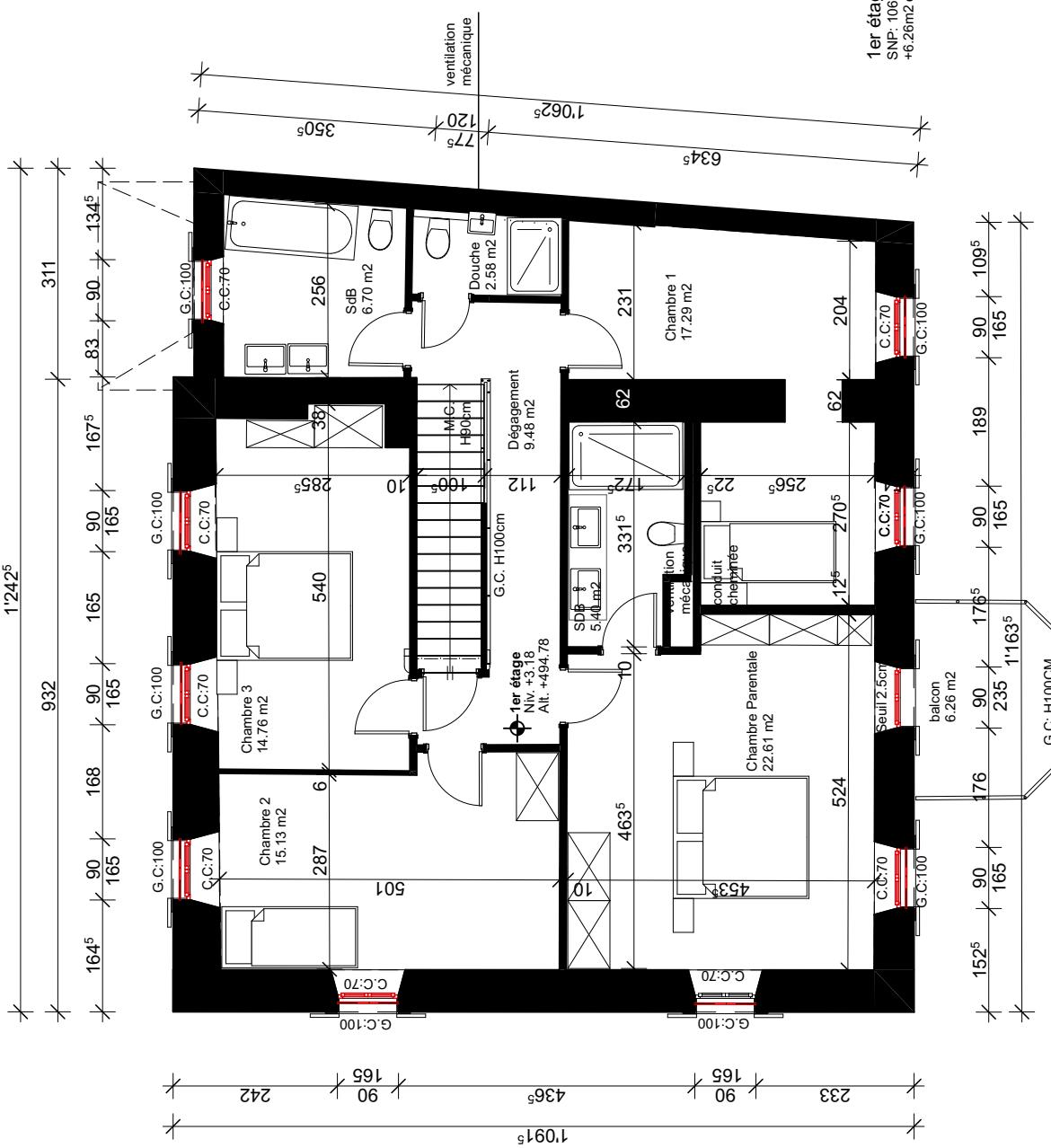


Note: Tous les garde-corps et mains courantes seront exécutés conformément à la norme SIA 358

Rénovation d'une maison existante  
rue du chêne 5, 1315 La Sarraz

Ouvrage :	Rénovation d'une maison existante rue du chêne 5, 1315 La Sarraz		
N° de plan:	02		
Titre:	Rez de Chaussée		
Échelle :	1:100	Format :	A4
Date :	17.12.2024		Etat du projet :
			Mise à l'enquête

# 1er ETAGE



Ouvrage :

Rénovation d'une maison existante  
rue du chêne 5, 13115 La Sarraz

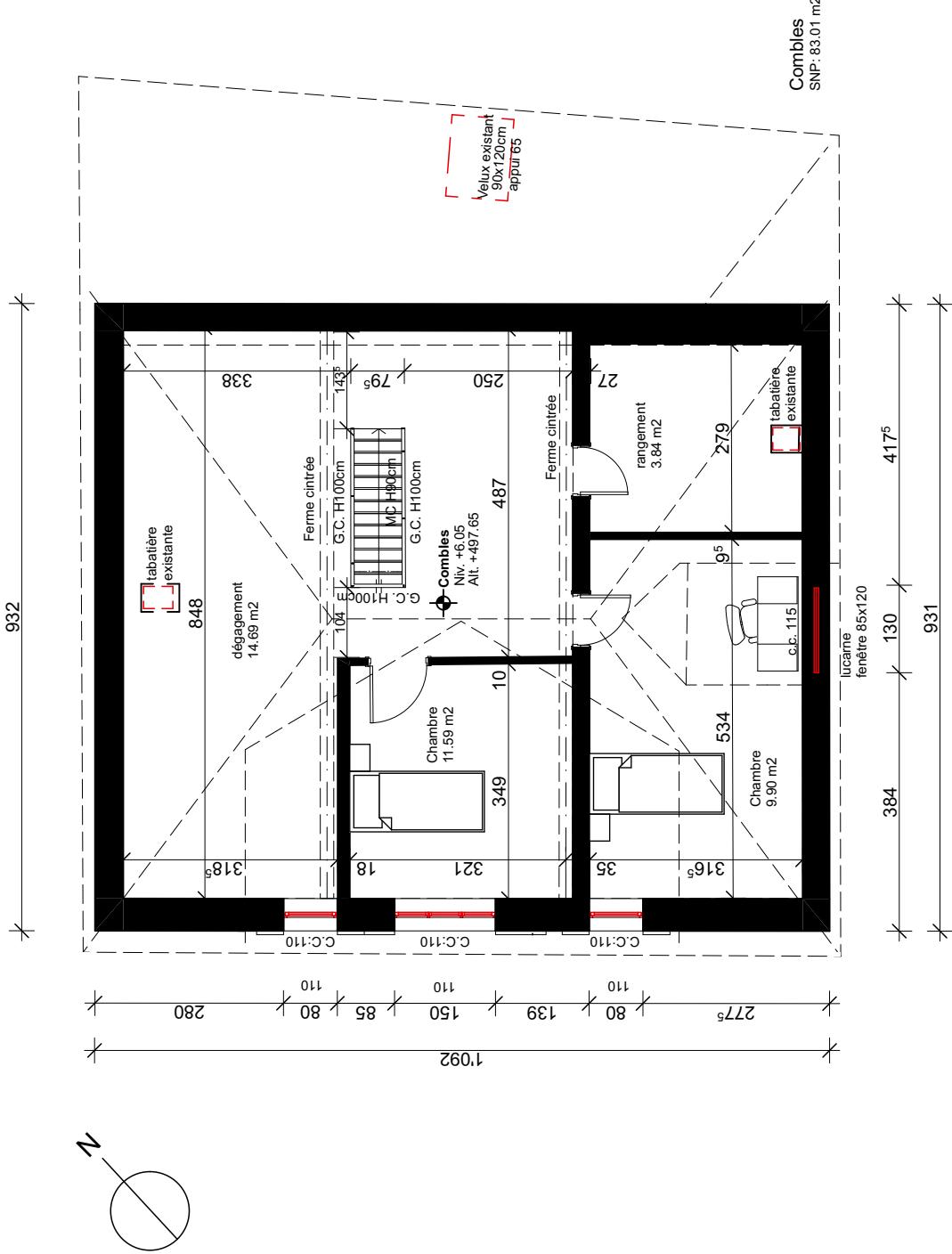
N° de plan:

03

Titre: 1er étage  
Date: 17.12.2024  
Echelle: 1:100  
Format: A4  
Etat du projet: Mise à l'enquête

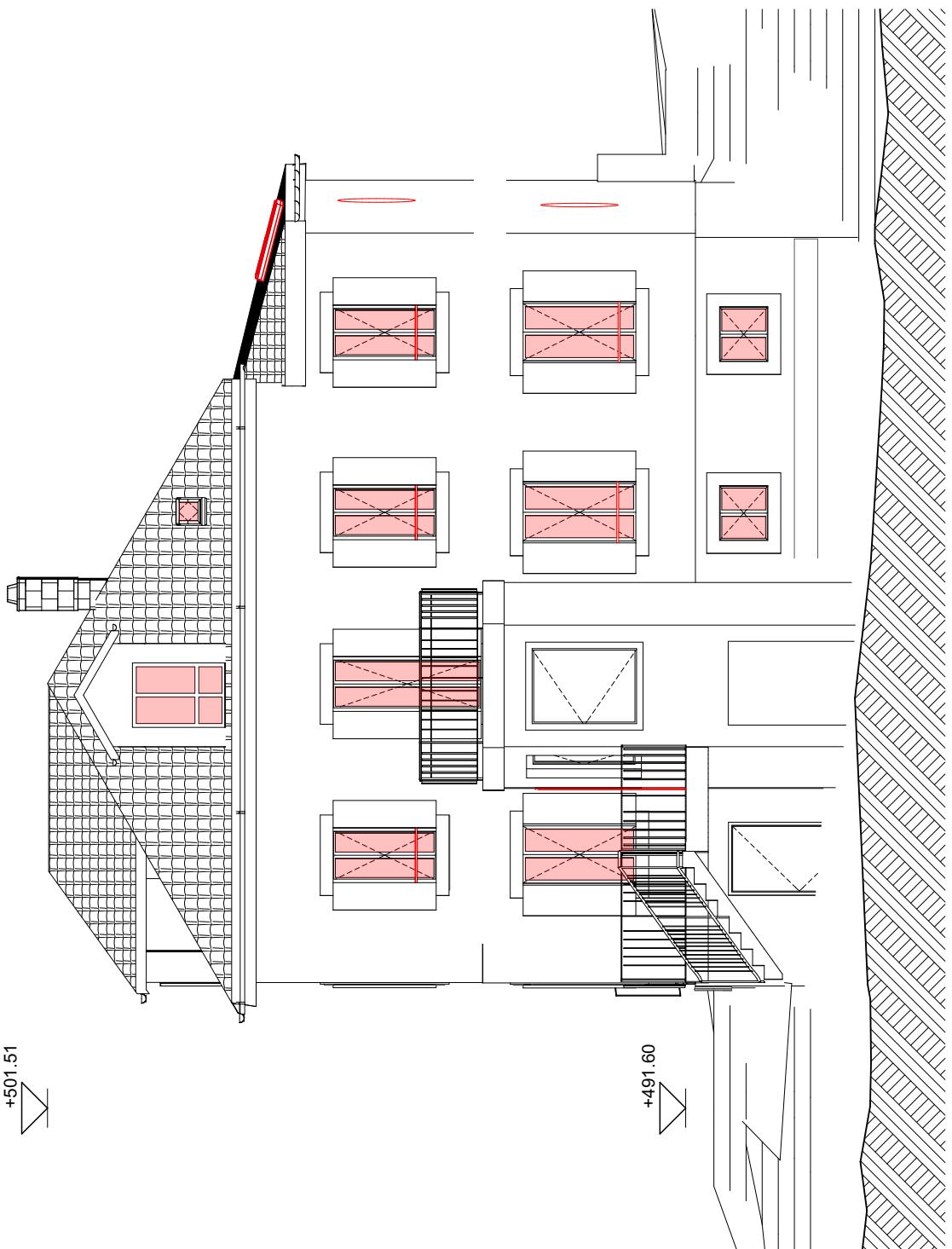
Note: Tous les garde-corps et mains courantes seront exécutés conformément à la norme SIA 358

# COMBLES

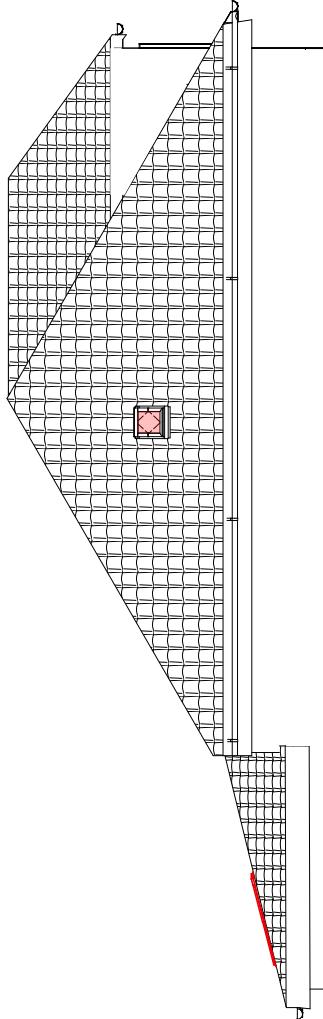


Note: Tous les garde-corps et mains courantes seront exécutés conformément à la norme SIA 358

Ouvrage :	Rénovation d'une maison existante rue du chêne 5, 13115 La Sarraz		
N° de plan:	04	Titre:	Combles
Echelle:	1:100	Format:	A4
Date:	17.12.2024	Mise à l'enquête	..



Ouvrage :	Réfection d'une villa existante rue du chêne 5, 1315 La Sarraz			Maitre d'ouvrage:			
N° de plan:	10	Echelle: 1:100	Format: A4	N° de CAMAC :	Dessinateur:	Date : 27.11.2024	N° parcelles : 67



Ouvrage :

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

N° de plan:

67

Maitre d'ouvrage:

N° parcelles :

Titre:

Façade NO

Date :

27.11.2024

Etat du projet :

A4

Format :

Dessinateur:

Date :

67

Etat du projet :

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

Descriptifs	Montant	Totaux
<b>Terrain</b>  Comportant travaux divers, diagnostic et évacuation amiante, démolition, évacuation, renfors, isolation toiture par intérieur finition brut, réparation toiture, volets réfection, nettoyage et rafraîchissement extérieurs, honoraires de gestion.	SFr. 1'420'000.00	
<b>TERRAIN ET MAISON EXISTANTE</b>		SFr. 1'420'000.00

**Travaux intérieurs :**

Maçonnerie: réagrégation 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
Platinerie murs bagar hors sous-sol et combles	SFr. 33'900.00
Portes nouvelles	SFr. 6'600.00
Portes dépose, pose et rafraîchissement y.c. entrée	SFr. 6'600.00
Escalier - ponçage et lazurage / 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 fournit. sols pose parquet (1er)	SFr. 12'900.00
Parquet existant séjour/rez ponçage et lazurage 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
	<b>SFr. 530'000.00</b>

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
<b>TOTAL INTERMEDIAIRE TRAVAUX INTERIEURES</b>	<b>SFr.</b>	<b>607'500.00</b>

DIVERS NON OBLIGATOIRES / TOUS LES CHOIX SONT PRESENTES		
DIVERS	Aménagement des combles pour habitation	
	Toiture finition lambris	SFr. 11'700.00
	Instal. Électrique	SFr. 13'400.00
	Instal. Chauffage standards aux combles (3u.)	SFr. 7'400.00
	Plâtrerie murs bagar hors sous-sol et combles	SFr. 7'600.00
	Portes dépose, pose et rafraîchissement	SFr. 2'400.00
	Revêtements fournit. combles - vynil (y.c. spécifique)	SFr. 6'400.00
	Revêtements sols pose vynil (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
	<b>Installation chauffage au sol du rez-de-chaussée</b>	
	Démolition du sol existant	SFr. 11'500.00
	Evacuation et taxes	SFr. 1'700.00
	Réagrégation 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
	<b>Garages box</b>	
	Démolition / évacuation	SFr. 6'300.00
	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.
---

