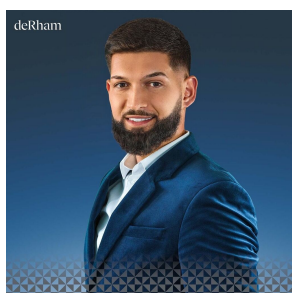


deRham

LUTRY



Maison vigneronne de charme
Au cœur des vignes
Vue sur le Léman
CHF 4'975'000.00
N° VI0166



ARDIT DINAJ
de Rham SA
Avenue du Casino 28
1820 Montreux

Tél. +41 79 937 95 22
E-mail ardit.dinaj@derham.ch

www.derham.ch



DESCRIPTIF

Cette maison vigneronne d'exception d'env. 360 m2 habitables se situe au cœur des vignes sur une surface de plus de 8'200 m2 (2 parcelles).

Rénovée totalement en 2008 puis au fil des ans, elle allie aujourd'hui le confort moderne et le charme d'antan dans un cadre idyllique.

Au rez-de-chaussée vous trouverez une spacieuse cuisine agencée ouverte sur la salle à manger, un lumineux séjour ainsi qu'une véranda offrant une vue totale sur les vignes et le Lac.

L'étage quant à lui offre un double salon avec cheminée, 3 chambres, 2 salles d'eau, un bureau et les combles se composent d'une salle de sport, d'une suite pour les invités et d'une très belle Matser Bedroom avec dressing et salle de bains/douches.

1 garage-box double complète ce bien.

REZ-DE-CHAUSSÉE

- Spacieux hall d'entrée avec dressings
- WC-lavabo "visiteurs"
- Spacieuse cuisine entièrement agencée avec îlot central ouverte sur la salle à manger
- Garde-manger
- Salle à manger
- Séjour avec accès à la terrasse, au jardin et à la véranda
- Véranda
- Terrasse ombragée avec cuisine et bar d'été

CARACTÉRISTIQUES

Référence : VI0166

Nombre de pièce(s) : 9.5

Nombre de chambre(s) : 5

Surface habitable : ~ 360 m²

Surface terrain : ~ 8255 m²

Année de construction : 1532

Année de rénovation : 2008

Type de chauffage : Mazout

Disponibilité : A convenir

1ER NIVEAU

- Salon double avec cheminée
- Chambre 1 avec dressing et salle de bains/douches/lavabo
- Bureau
- WC-lavabo
- Dressing
- Chambre 2
- Salle de bains/douches/lavabo double
- Chambre 3

COMBLES

- Salle de sport
- Suite/Chambre 4 pour les invités avec salle de douche/WC/lavabo
- Magnifique Master bedroom avec dressing et salle de bains/douches/WC/lavabo

ANNEXE(S)

- Garage-box double

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Cette propriété bénéficie de nombreuses terrasses offrant une vue à couper le souffle sur le Lavaux, les Alpes et le Léman.

PARTICULARITÉS

La propriété est classée au recensement architectural du Canton de Vaud en note 4 "Objet bien intégré"

Objet bien intégré, par son volume, sa composition et souvent sa fonction, et participant à la définition de l'identité de la localité. La principale autorité compétente pour la sauvegarde de ces objets est la Commune.

Un tel objet ne possède ni la qualité architecturale ni l'authenticité justifiant l'intervention de la Division monuments sites. Il nécessite néanmoins un traitement approprié et soigné afin de préserver l'image du site.

Sa sauvegarde et sa mise en valeur doivent être garanties dans le cadre de la planification communale.

La propriété se compose de 2 parcelles avec des zones forestières, viticole protégée et zone d'habitation de très faible densité.

Les vignes sont exploitées par un vigneron. Conditions de location sur demande.

REMARQUES

La propriété a fait l'objet de nombreuses rénovations au fil des années.

Travaux réalisés entre 2007-2008 :

Rénovation intérieure (réunion de la maison principale avec l'appartement secondaire)

Réfection de l'électricité

Aménagement du jardin

Création de la suite parentale dans les combles

Système de chauffage (chaudière)

Rénovation de la cuisine

Des ajouts et améliorations substantiels ont également été réalisés les années suivantes :

2009 Système d'alarme, réfection des peintures de la maison et des volets, clôture, garage

2010/2011 Cuisine/bar extérieur, terrasse et pergola, jardin en contrebas en terrasse

2014 Rénovation de l'éclairage

2015 Rénovation du hall d'entrée

2017 Rénovation de la façade pour accueillir des glycines

2018 Acquisition d'une seconde parcelle d'env. 2'000 m²

2019 Installation de la terrasse arrière

2024/2025 Rénovation du garage et installation d'un déshumidificateur

Informations chaudière /consommation :

Chaudière à mazout marque Buderus – année de construction 2007 – puissance 30 Kw

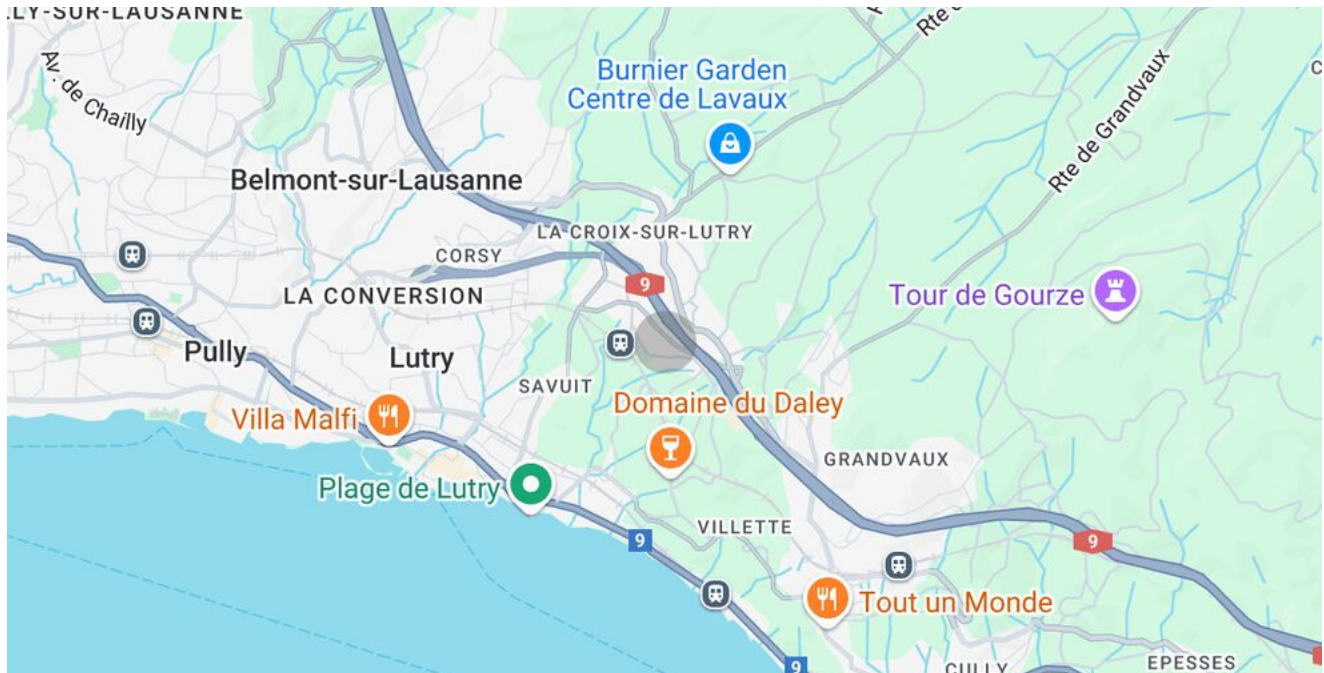
Consommation moyenne de mazout 3000 litres /an (famille de 2-3 personnes)

Contenance citerne de 8000 litres

Consommation moyenne d'électricité (famille 2-3 personnes) par an est de 12'500 KWh (inclus consommation charge voitures électriques)

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.



SITUATION

- 1095 Lutry - Adresse exacte sur demande
- Aux portes de Lavaux, la région viticole de Lutry vous offre le meilleur de l'Arc lémanique: une vue à couper le souffle, des commerces et des bonnes tables ainsi qu'un accès privilégié aux transports publics. Enivrant n'est-ce pas ?
- Transports publics : Gare de Bossière à 8 min à pied. Train toutes les heures qui dessert la Gare de Lutry. Arrêt de bus "Bossières" à 13 min. à pied pour la ligne n° 69 (Lutry-Landar - Lutry-Port).
- Commerces : Au centre de Lutry à 5 min. en voiture magasin COOP et petits commerces de proximité (boulangerie, pharmacie, banque, Poste, centre médical et café-restaurant).
- Écoles primaires et secondaires : Les enfants résidant à Lutry peuvent accomplir toute leur scolarité obligatoire sur le territoire de la commune, au sein de cinq écoles et collèges.
- Proximité des axes routiers : Entrée/Sortie "Lutry" à 10 min.
- Taux d'imposition : 54.0
- Impôt foncier : 0.70
- Site internet : www.lutry.ch

deRham



www.derham.ch

deRham



www.derham.ch

deRham



www.derham.ch

deRham



www.derham.ch

deRham



deRham

Master bedroom



Salle d'eau_Master bedroom



deRham

Chambre 4



Salle d'eau_Chambre 4



deRham

Chambre 1



Salle d'eau_Chambre 1



deRham

Chambre 2



Chambre 3



deRham

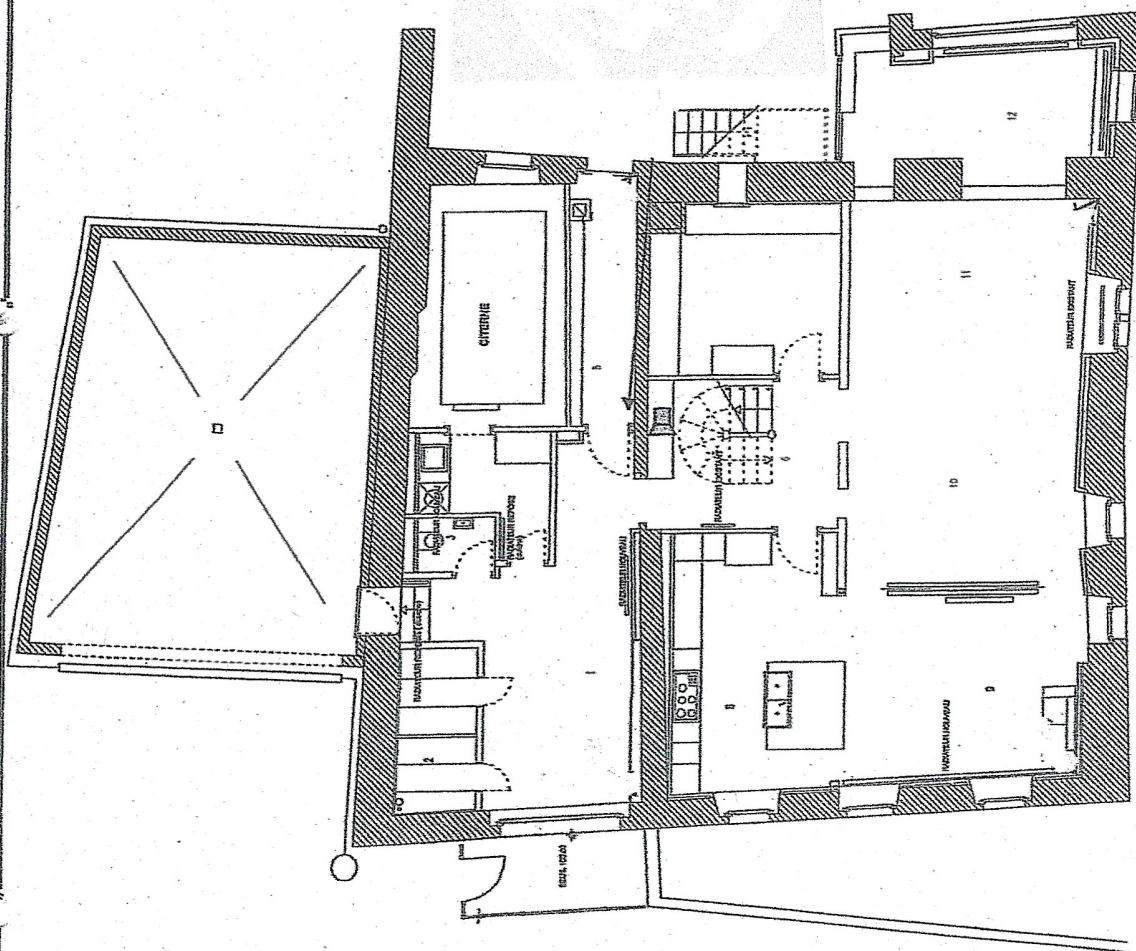
Bureau

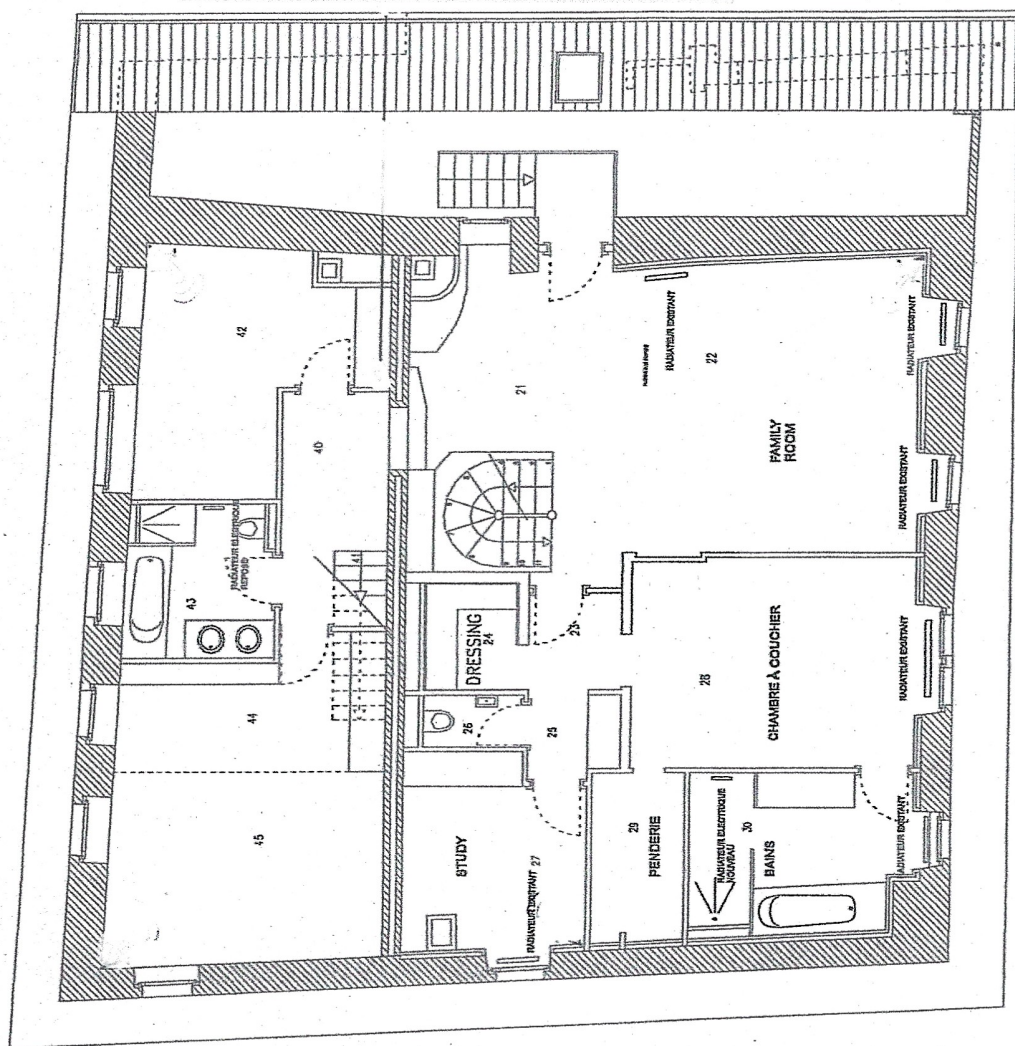


deRham

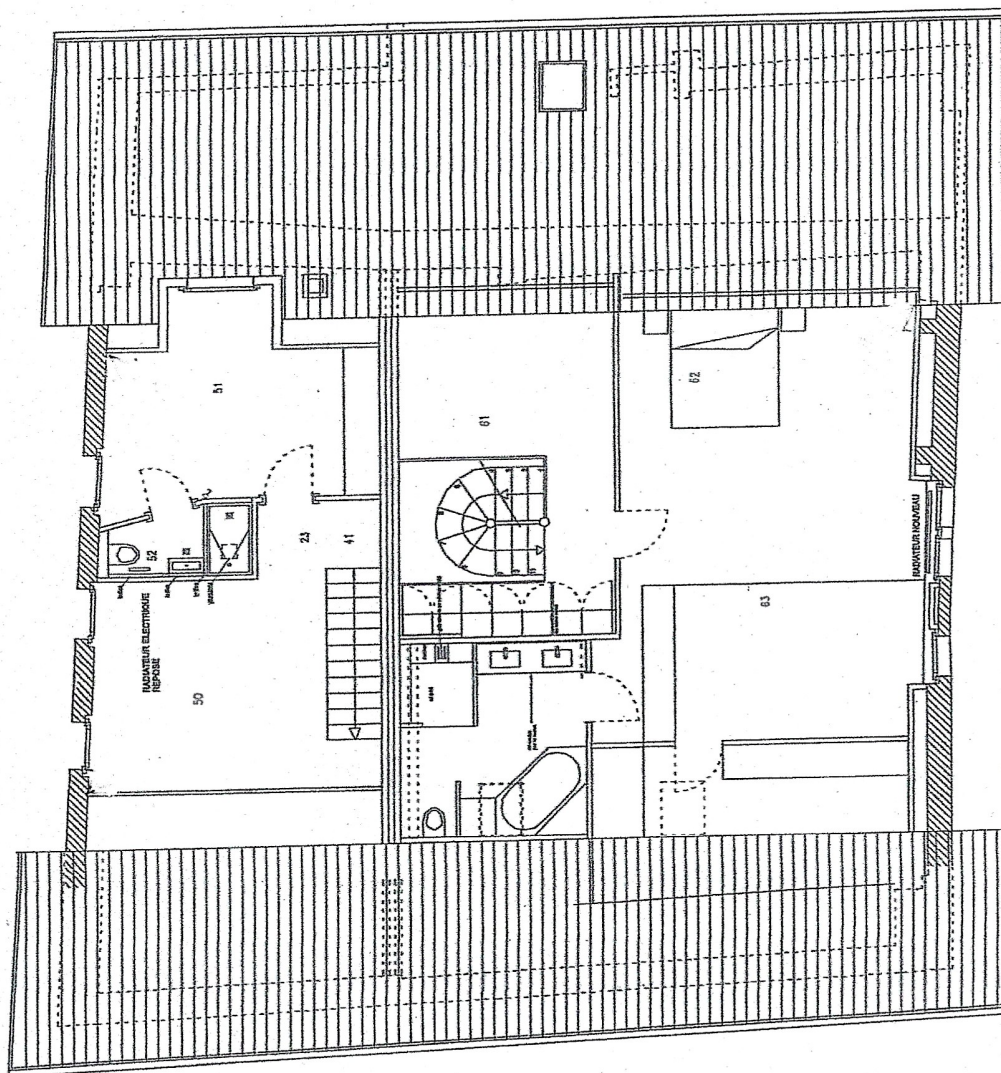


www.derham.ch





Villa ch. des Boutettes - Lutry
1er Etage



Villa ch. des Boutettes - Lutry
Combles

