

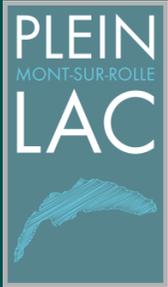
naef
Prestige



Mont-sur-Rolle.



Connecting people & property, perfectly.

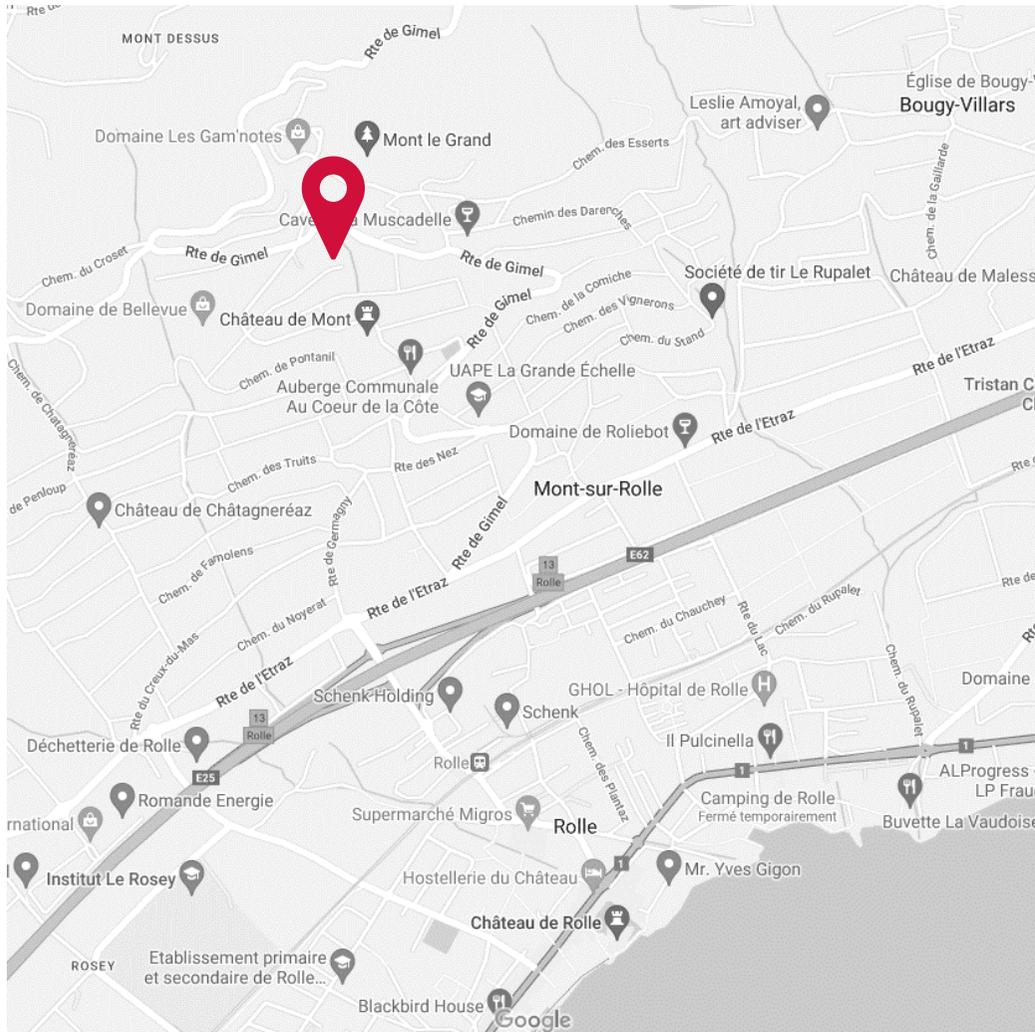


Vue exceptionnelle.

naef
Prestige



Environnement.



Écoles

- ◆ Garderies / Crèches : au village, à 10 min à pied.
- ◆ Ecoles primaire et secondaire: au village.

Restaurant

- ◆ Auberge Communale Au Cœur de la Côte : 10 min à pied.
- ◆ Hostellerie du Château : à 5 min en voiture

Commerces

- ◆ Supermarché : 5 min en voiture
- ◆ Centre commercial : 10 min en voiture

Transports

- ◆ Bus : 2 min à pied
- ◆ Gare de Rolle : 5 min en voiture

PLONGEZ DANS LE BLEU





4 appartements luxueux.



Environnement.



- ◆ **Le village de Mont-sur-Rolle se situe sur La Côte vaudoise, à proximité immédiate de la sortie d'autoroute de Rolle.**
- ◆ **Les villes de Genève et Lausanne sont à environ 30 minutes en voiture.**
- ◆ **Sa situation exceptionnelle offre une vue spectaculaire sur l'arc lémanique et en fait l'une des communes les plus prisées du District de Nyon.**
- ◆ **La viticulture y occupe une place prépondérante, laissez-vous séduire par le magnifique vignoble en terrasses et visitez le parcours des cépages.**
- ◆ **Le Signal de Bougy se trouve à 5 minutes et propose un golf ainsi que de nombreuses activités pour les enfants.**



Présentation générale.

General overview.

Le terrain

A deux pas du centre du village, ce magnifique terrain s'ouvre complètement sur le lac et les Alpes et offre une vue à couper le souffle. Les terrains situés devant et côté Lausanne sont inconstructibles (zone viticole protégée en vert sur le plan ci-après).

Dans ce quartier très résidentiel, sur une colline dominant le lac, ces habitations luxueuses ont été implantées de façon à ce que la vue de chaque lot soit complètement ouverte sur le lac.

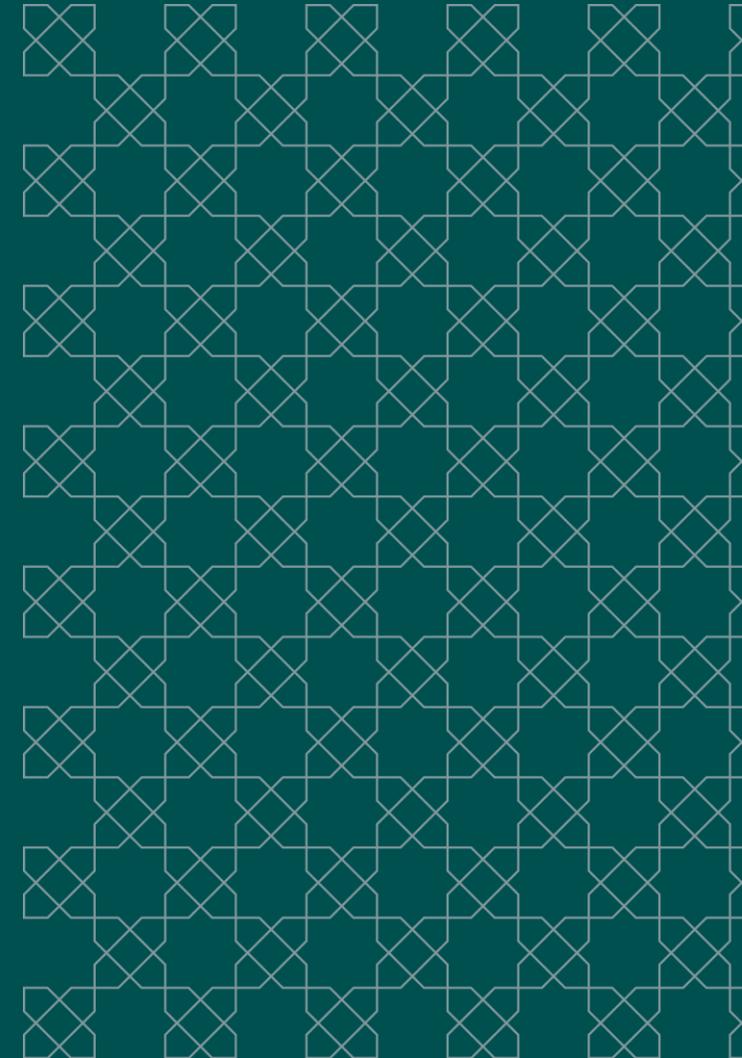
L'accès se fait depuis un chemin privatif sans issue.

The plot

A stone's throw from the center of the village, this magnificent land opens completely onto the lake and the Alps and offers a breathtaking view. The land located in front and on the Lausanne side cannot be built on (wine-growing area protected in green on the map below).

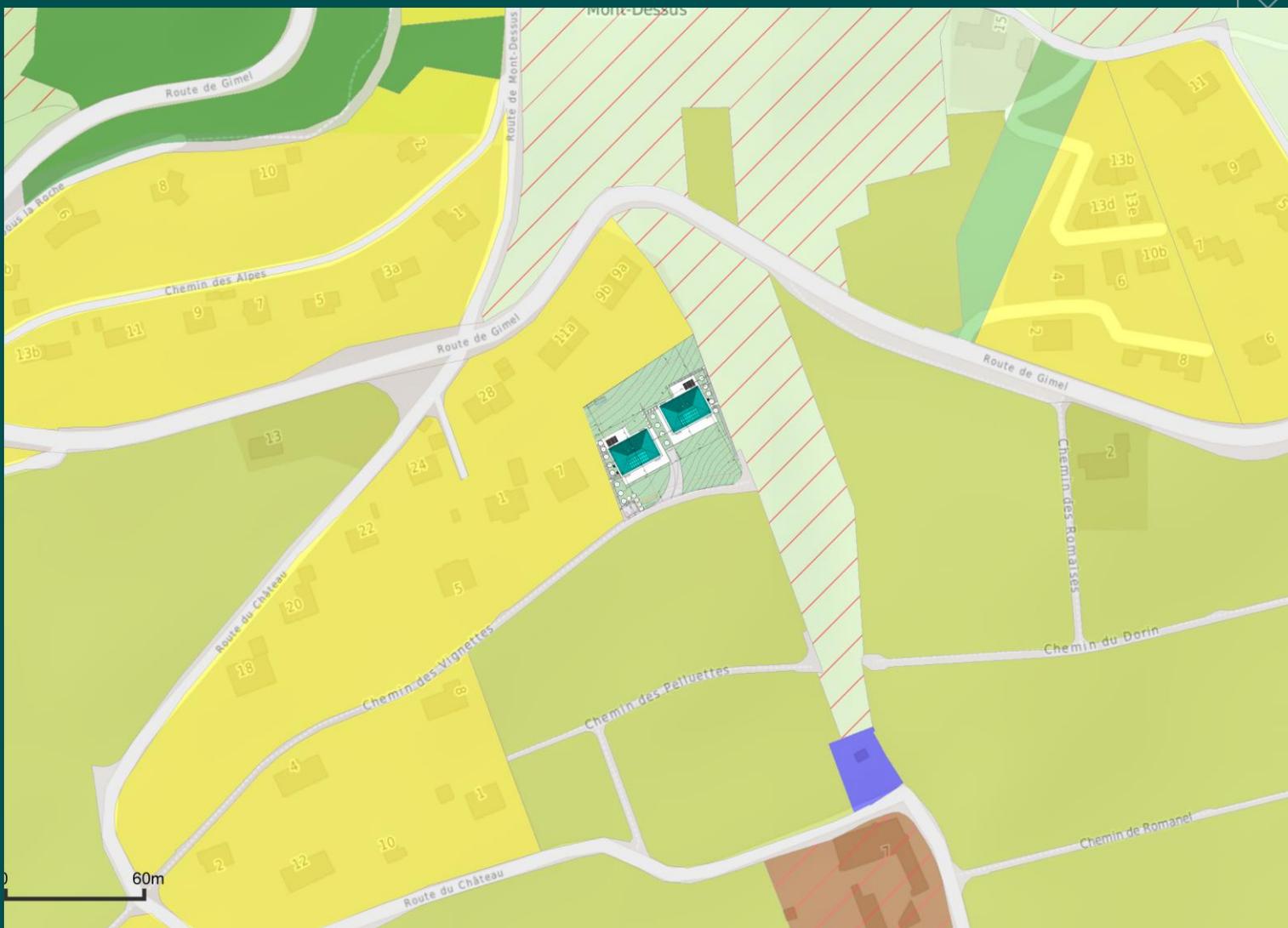
In this very residential area, on a hill overlooking the lake, these luxurious dwellings have been set up so that the view from each lot is completely open to the lake.

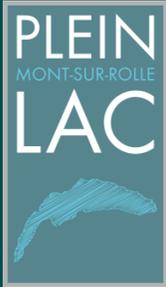
Access is from a private dead-end road.



Présentation générale.

General overview.





Présentation générale.

General overview.

Le projet

Ce projet propose deux habitations de haut standing comportant chacune 2 logements à caractère individuel.

Les 4 appartements bénéficient d'une vue grandiose sur le Léman et les Alpes, de très généreuses terrasses de 170 à 261 m² ainsi que de vastes jardins privés.

L'architecture contemporaine tout en transparence fait la part belle aux grandes ouvertures et à la lumière.

Aménagements intérieurs au gré du preneur.

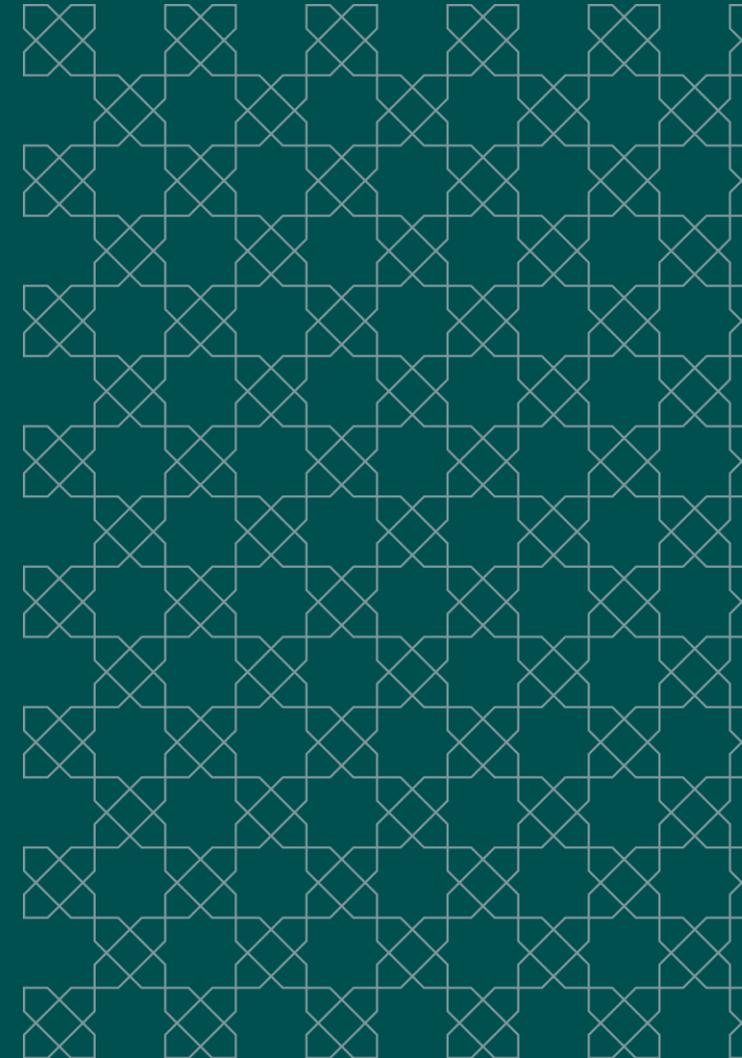
The project

This project offers two high-end houses, each comprising 2 individual apartments.

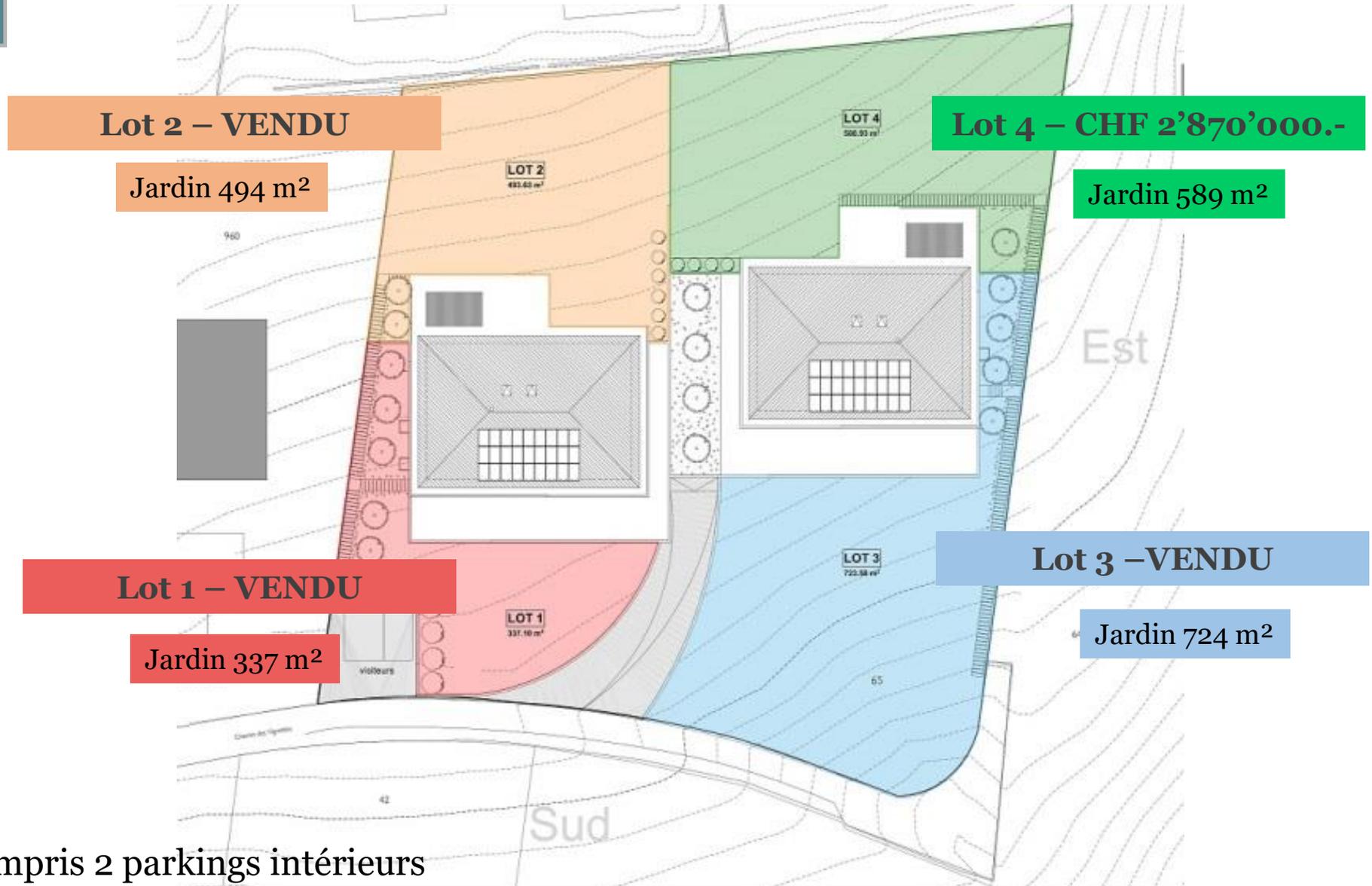
The 4 apartments benefit from a magnificent view of Lake Geneva and the Alps, very generous terraces from 170 to 261 sqm as well as vast private gardens.

The contemporary architecture of the properties gives pride of place to large openings and light.

Interior fittings at the discretion of the buyer.

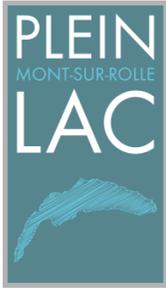


Implantation.



+ y compris 2 parkings intérieurs





Distribution.

Les appartements.

Rez-de-chaussée

Lots 1 et 3 - 5.5 pièces + cuisine

Surfaces

165 m² habitables - 258 m² PPE- Terrasses de 179 m² et 264 m² - Jardins de 337 m² et 724 m²

Description

Vaste hall d'entrée avec dressing et WC visiteurs, ascenseur, local buanderie, séjour salle à manger, cuisine ouverte complètement équipée. Chaque pièce de la partie jour donne accès à la grande terrasse d'angle.
La partie nuit se compose de la suite parentale avec vue sur le lac, salle d'eau attenante, terrasse privative et jardinet, de trois chambres à coucher supplémentaires et d'une salle de bains.

1^{er} étage

Lots 2 et 4 - 4.5 pièces + cuisine + mezzanine

Surfaces

195 m² habitables - 283 m² et 293 m² PPE- Terrasses de 83 m² - Jardins de 494 m² et 589 m²

Description

Vaste hall d'entrée avec dressing et WC visiteurs, ascenseur, local buanderie, séjour ouvrant sur une magnifique terrasse d'angle dominant le lac. La salle à manger et la cuisine donnent accès au jardin à l'ouest et à la terrasse côté lac. La partie jour dispose d'une hauteur sous plafond de 4.90m au plus haut. La partie nuit dispose d'une suite parentale avec vue sur le lac, accès à la terrasse, salle d'eau et dressing, de deux chambres à coucher supplémentaires et d'une salle de bains.

Mezzanine de 31 m² dans les combles

Sous-sol

Pour chaque appartement : une grande cave et deux places de parc. Local à vélos, local poussettes, locaux techniques, 2 places de parc supplémentaires à vendre.

Chauffage

Par le sol, basse température, pompe-à-chaleur air-eau, panneaux solaires photovoltaïques.

Extérieurs

2 parkings visiteurs

Aperçu des finitions

- ◆ Carrelage CHF 70.-/m²
- ◆ Parquet CHF 135.-/m²
- ◆ Cuisine CHF 40'000.-
- ◆ Sanitaire CHF 20'000.-
- ◆ Murs Lissés
- ◆ Revêtement terrasses CHF 70.-/m²
- ◆ Ascenseur
- ◆ Stores électriques
- ◆ Stores toile avec station météo pour les lots 1 et 3.
- ◆ Vidéophone
- ◆ Bornes pour véhicules électriques

Voir le détail dans le descriptif ci-joint



Rez-de-chaussée (lots 1 et 3).



Séjour du duplex (lots 2 et 4).



Cuisine du duplex (lots 2 et 4).

Plan financier estimatif.

Prix d'achat (selon plan financier du constructeur, y.c. terrain)	Lot 2		2'590'000.00
2 Parking int.			80'000.00
Prix total du lot			2'670'000.00
Fonds propres en déduction (minimum 20 %)			
Apport 2ème pilier (maximum 10 %)	267'000.00		
Apport épargne	267'000.00	total	534'000.00
A financer			2'136'000.00
Prêt à 80 %	2'136'000.00	2.5%	53'400.00
Amortissement (en principe entre 1 et 2 % du montant à financer)	2'136'000.00	1%	21'360.00
		Total annuel	74'760.00
		Total mensuel	6'230.00
Frais d'achat estimatifs calculés sur le prix de la part de terrain			
Droit de mutation	1'225'000.00	3.3%	40'425.00
Pour un crédit incluant des fonds propres de 20 %			
Notaire constitution cédulas	2'136'000.00	0.8%	17'088.00
Intérêts intercalaires durant la construction : 3% Moyenne à 50% sur la durée, donc à 1,5%	2'136'000.00	1.5%	32'040.00
TOTAL ESTIME			89'553.00
Autres indications			
Valeur fiscale estimative	2'136'000.00		

Quote-part terrain

- ◆ Lot 1 : CHF 1'069'000.-
- ◆ Lot 2 : CHF 1'225'000.-
- ◆ Lot 3 : CHF 1'196'000.-
- ◆ Lot 4 : CHF 1'425'000.-



Le guide de l'acheteur.

- ◆ Réservez le lot que vous désirez acquérir auprès de Naef Immobilier.
- ◆ Obtention du financement bancaire. Nous sommes à votre disposition pour vous aider et vous conseiller dans cette démarche. Banque ayant validé le dossier : BCV Nyon
- ◆ Signature devant le notaire mandaté d'un acte de promesse de vente et d'achat conditionné à la vente de 2 lots
- ◆ Cet acte porte sur la part de terrain correspondant au lot que vous réservez.
- ◆ Simultanément un Contrat d'Entreprise Totale sera signé avec Tektur SA.
- ◆ Une fois la condition réalisée, signature du transfert de propriété et démarrage du chantier.
- ◆ Au prix de vente s'ajoutent les frais de mutation, notaire, constitution des cédules hypothécaires et les intérêts du crédit de construction pendant la durée des travaux (voir plan financier estimatif ci-dessus).
- ◆ Notaire : Me. Olivier Thomas à Nyon
- ◆ Le permis de construire est en force

Contact.



Naef Immobilier Nyon S.A.
Rue de Rive, 20
1260 Nyon



Tél. +41 22 994 23 48
diana.dimperio@naef.ch

Tél. +41 22 994 23 42
catherine.maire@naef.ch

www.plein-lac.ch

Cette brochure et tous les documents s'y rapportant, n'est pas un document contractuel. Seul l'acte notarié fait foi.
La responsabilité des courtiers n'est pas engagée si des éléments étaient erronés ou incomplets.
La présente brochure ne peut pas être remise à des tiers sans autorisation.