



## **Panorama sur le Léman : Appartement avec balcon et vue lac à Mont-sur-Rolle**

Mont-sur-Rolle

**Prix de vente : CHF 1'195'000.-**

# Présentation

---

## 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 bâtisse 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.
- Praticité : Armoires encastrées et colonne de lavage intégrée dans l'appartement.

**Annexes incluses dans le prix affiché :**

Une cave/ atelier ainsi que deux places de parc extérieures devant la maison complètent ce bien.

**Surfaces**

La surface nette habitable est d'environ 108 m<sup>2</sup>

La surface utile est d'environ 146 m<sup>2</sup>

La surface pondérée – Surface PPE est d'environ 118 m<sup>2</sup>

Voici le tableau du calcul des différentes surfaces :

**Habitable**

**Utile**

**Pondération**

**Pondérée**

Premier

Hall  
7.40 m<sup>2</sup>

100%  
7.40 m<sup>2</sup>

Cuisine  
7.20 m<sup>2</sup>

100%  
7.20 m<sup>2</sup>

Séjour  
32.60 m<sup>2</sup>

100%  
32.60 m<sup>2</sup>

Douche  
4.00 m<sup>2</sup>

100%  
4.00 m<sup>2</sup>

SDB  
5.30 m<sup>2</sup>

100%  
5.30 m<sup>2</sup>

Chambre 1  
16.10 m<sup>2</sup>

100%  
16.10 m<sup>2</sup>

Chambre 2

19.40 m<sup>2</sup>

100%

19.40 m<sup>2</sup>

Chambre 3

16.80 m<sup>2</sup>

100%

16.80 m<sup>2</sup>

Balcon

13.70 m<sup>2</sup>

50%

6.85 m<sup>2</sup>

Atelier

17.66 m<sup>2</sup>

10%

1.77 m<sup>2</sup>

**Totaux**

**108.80 m<sup>2</sup>**

**140.16 m<sup>2</sup>**

**117.42 m<sup>2</sup>**

## 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.

## 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.

**109.00 m<sup>2</sup>**  
Surface

**4.50**  
Pièces

# Galerie



## Informations techniques

---

### Transaction

---

Type	Appartement
Disponibilité	01/08/2026

---

### Surfaces

---

Pièces	4.5
Salle de bain	2
Surface habitable	109 m <sup>2</sup>

---

### Bâtiment

---

Construction	2012
--------------	------

---