

GILLY

Appartement de charme de 208 m² utile.

Idéal pour famille ou indépendant avec ses 2 bureaux/
ateliers/ stockage

CHF **1'425'000**

Type d'objet :

Superbe appartement de 4.5 pièces duplex au 1er et dernier étage d'un petit immeuble de 5 appartements, entrée indépendante.

Résidence au centre du village, ancienne ferme totalement rénovée et régulièrement entretenue.

Appartement en excellent état, régulièrement entretenu et rénovée en : cuisine équipée et SdB de 2013, double vitrage en 2022

Appartement rénové avec de beaux matériaux.

Bâtiment en très bon état et régulièrement entretenu : réfection du toit (isolation, sous couverture, ferblanterie) en 2015, double vitrage en 2022, panneaux photovoltaïques (104 m²) en 2024, etc...

Chauffage par chaudière gaz individuelle pour l'appartement.

Appartement avec 87 m² pour 2 dépendances : 2 garages + 2 locaux pour bureaux ou atelier ou stockage ou salle de jeux, etc....

Situation géographique :

Situé dans une résidence de 1 étage avec 5 appartements, idéalement situé au centre du village de Gilly.

Au milieu du vignoble réputé de la Côte, Gilly s'étend du plateau boisé du Molard jusqu'à une centaine de mètres du Lac Léman.

A caractère fortement agricole et viticole, ce village voit sa population se développer sans excès. Sa situation géographique idéale, entre Genève et Lausanne, son climat, son magnifique coup d'œil sur tout le bassin Lémanique et les alpes attirent citadins et amoureux du calme et de verdure.

A 13 minutes en bus de la gare de Gland, 6.1 km de la gare de Gland, et 3.5 km de la gare de Rolle.

Commune de Gilly : www.gilly.ch

Transport en commun : bus postal, ligne 835,
<https://www.postauto.ch/> CCF :
www.ccf.ch

Quelques précisions :

Construction :	traditionnelle, rénovation toiture en 2015, panneaux photovoltaïques en 2024
Type chauffage :	chaudière gaz individuelle pour l'appartement.
Nombre de chambres :	3
Nombres de SdB :	2+1 Wc
Nombre places de parc :	2 garages inclus dans le prix
Etat général :	Excellent.
Disponibilité :	Selon entente

Quelques chiffres :

Surface habitable pondérée PPE :	121 m ² + 87 m ² pour 2 dépendance indépendante, idéale pour activité professionnelle, atelier, salle de jeux.
Surface utile :	208 m ²
Charges PPE mensuelles :	CHF 565 / mois + 150 CHF / mois pour le gaz (eau chaude et chauffage)
CECB :	B pour efficacité énergétique C pour efficacité enveloppe bâtiment
Prix :	CHF 1'425'000.- y compris les 2 garages et dépendances

Les renseignements de ce dossier ne sont fournis qu'à titre indicatif et ne sont pas exhaustifs. Ils ne constituent en aucun cas un document contractuel et ne peuvent être communiqués à des tiers sans l'accord express de l'Agence Immobilière du Château qui est en charge uniquement que de la commercialisation de ce bien.

Agencement de l'appartement :

Rez de chaussé de l'appartement :

- 1 superbe cuisine équipée de 2012
- 1 salon donnant sur la terrasse
- 1 grande suite parentale de 35 m2 avec SdB privative et armoires intégrées.
- 1 WC visiteur
- 1 coin buanderie
- 1 terrasse de 16 m2

1er étage de l'appartement :

- 1 chambre avec armoire intégrée
- + 1 chambre
- + 1 salle de bains

- Extérieur :
- 1 balcon de 16 m2
- 1 dépendance de 35 m2 avec 1 garage + 1 bureau ou local avec entrée indépendante
- 1 dépendance de 52 m2 avec 1 garage + 1 bureau ou local avec entrée indépendante et grenier de 50 m2
- 1 cave

Les points positifs :

- **Appartement en excellent état, très chaleureux**
- **Au cœur du village de Gilly**
- **Sans nuisance**
- **Prix incluant les 2 garages et les 2 dépendances**
- **IDEAL POUR INDEPENDANT OU FAMILLE, salle de jeux pour les enfants ou bureau indépendant**

Les renseignements de ce dossier ne sont fournis qu'à titre indicatif et ne sont pas exhaustifs. Ils ne constituent en aucun cas un document contractuel et ne peuvent être communiqués à des tiers sans l'accord express de l'Agence Immobilière du Château qui est en charge uniquement que de la commercialisation de ce bien.



www.immochateau.ch

Contact :

KARST Philippe

Fondateur – Gérant

Tél : **+41 79 431 25 35**

info@immochateau.ch

Agence immobilière du Château

Grand-Rue 2 / Angle place du Château, 1260 Nyon

**Adresse et renseignements complémentaires uniquement par
téléphone au 079/431 25 35**

Tous nos biens n'étant pas publiés, merci de nous contacter au 079/431.25.35

Fondée en 1995 par Philippe Karst, l'Agence Immobilière du Château à Nyon est une enseigne de la société Kaphie Sarl.

Depuis 1995, Philippe s'est consacré uniquement au courtage immobilier dans la région de l'Arc Lémanique afin de bénéficier d'une connaissance approfondie du marché local et de ses spécificités et surtout pour maîtriser toutes les étapes d'une vente immobilière: estimation, commercialisation, aspect législatif et financier de l'acquisition d'un bien immobilier, conseils en rénovation et construction et bien plus encore.

Passionné d'immobilier et de contact humain, il ne considère pas le service et l'éthique comme de simples mots pour meubler un site internet mais comme une manière de vivre.

Manager d'une équipe de Rugby il applique les valeurs universelles de ce sport dans sa pratique professionnelle: l'intégrité, la passion, la solidarité, la discipline et le respect.

Depuis 1995 la satisfaction de nos clients constitue notre meilleure publicité.

Nous sommes des artisans de l'immobilier, pratiquant uniquement un service sur mesure car chaque transaction est UN CAS UNIQUE.

Chez nous vous n'êtes pas un leads, un prospect, etc ...mais :

- ***SI VOUS ÊTES ACHETEUR*** : une famille qui recherche un lieu unique à votre image ou vous et votre famille pourra créer des souvenirs heureux.
- ***SI VOUS ÊTES VENDEUR*** : une famille qui se sépare d'un lieu rempli de souvenirs et qui écrit une nouvelle page de son histoire familiale.

Dans les deux cas vous devez avoir un service personnalisé, sur mesure, et non issus de l'AI ou autre CRM, mais un service humain et sur mesure afin que la vente ou l'acquisition de votre bien soit le plus beau moment de cette nouvelle page de votre vie que vous êtes en train d'écrire.

« En affaires, mentir n'est jamais nécessaire, rarement utile et toujours dangereux »

Auguste Detoef