



Confort moderne, emplacement stratégique et charges maîtrisées

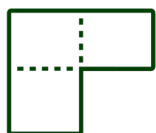
À quelques pas de toutes les commodités nécessaires et à seulement quelques minutes de Genève, Lausanne ou Nyon, cet appartement très bien desservi offre des prestations agréables ainsi que des économies sur les charges grâce à sa faible consommation énergétique.

Un bien à découvrir - contactez-nous !

CHF 820'000.-

Charmant appartement à Gland (VD)

EN QUELQUES CHIFFRES



3,5



82 m²



2



1



1

PRINCIPAUX ATOUTS



Emplacement stratégique

à 30 min de Lausanne et Genève, 10 min de Nyon, proche des transports publics, des axes routiers, et avec toutes les commodités nécessaires à portée de main.



Immeuble avec de bonnes prestations

Construit en 2008, l'immeuble propose, de l'énergie solaire, une cave, un local vélo, un parking et un balcon orienté sud-ouest, offrant un cadre de vie agréable et fonctionnel.



Économies d'énergie et charges équilibrées

Grâce au chauffage qui combine gaz et solaire, ce logement bénéficie d'une bonne efficacité énergétique, ce qui permet de réduire les charges.

CONTACT

Viktor Schreve
M : +41 76 322 38 35
E : viktor.schreve@dezage.ch

Dezage Immobilier
Ch. Pré-de-la-Tour 7
1009 Pully

PRÉSENTATION

Appartement lumineux de 3.5 pièces avec balcon et parking intérieur

Cet appartement pratique offre un séjour lumineux avec accès direct au balcon, une cuisine ouverte moderne, deux chambres confortables et une belle lumière naturelle tout au long de la journée.

Une place de parking intérieure ainsi qu'une cave complètent ce bien, offrant praticité et sécurité au quotidien.

Ce cadre de vie bien connecté, confortable et abordable est parfaitement adapté à un couple, une petite famille ou un investissement.

L'appartement se décompose comme suit :

1er étage :

- 1 séjour lumineux
- 2 chambres
- 1 cuisine ouverte
- 1 balcon
- 1 salle de bain

Annexes :

- 1 place de parking intérieur
- 1 cave

Exposition :

- Orientation Sud-Ouest offrant une bonne luminosité toute la journée

SITUATION ET COMMODITÉS

Gland, nichée sur la côte du lac Léman, offre un cadre de vie privilégié où nature et ville se rencontrent. La commune séduit par sa situation idéale entre Genève et Lausanne, facilement accessible en train ou par l'autoroute, tout en conservant une vraie tranquillité résidentielle.

Avec un peu plus de 14'000 habitants, Gland dispose de toutes les infrastructures nécessaires : écoles, commerces de proximité, banques, pharmacies, restaurants, centres sportifs, ainsi qu'un tissu associatif dynamique. La ville accorde une grande importance à la durabilité, aux espaces verts et à la qualité de vie de ses habitants. On y trouve aussi un port de plaisance, plusieurs parcs, des forêts à quelques minutes, et une belle plage aménagée en été.

C'est une commune qui plaît autant aux familles qu'aux actifs travaillant en ville, avec un bon équilibre entre calme, services et mobilité. En plein développement, Gland continue de se réinventer tout en préservant son esprit de communauté et son charme.

Située entre Genève et Lausanne, Gland séduit par sa tranquillité résidentielle, sa nature accessible et ses infrastructures complètes, offrant un cadre de vie idéal entre ville et campagne.

Plus d'infos sur: www.Gland.ch

Transports :

- Arrêt de bus - Gland, Les Tuillières - Ligne 830 - Gare Nord de Gland direction St-George village - 450m
- Arrêt de bus - Gland, Grand Champ - Ligne 831 - Gland, Grand Champ direction Gland, Riant-Coteau - 500m
- Arrêt de bus - Gland, Communet - Ligne 835 - Gland direction Rolle - 600m
- Gare CFF de Gland - 1km
- Entrée d'autoroute Gland - 600m

Ecoles et institutions :

- Crèche : Garderie le Colibri Borgeaud - 350m
- Etablissement primaire de Gland - 170m
- Ecole secondaire de Gland - Grand-Champ - 300m
- Gymnase de Nyon - 6km

Commerces :

- Boulangerie - Artisan Gourmand Gland - 300m
- Migros - 300m
- Pharmacie Amavita - 350m
- Banque UBS - 350m

DÉTAILS DU BIEN

CONSTRUCTION

Type	Appartement	Type de construction	Traditionnelle
Année de construction	2008	Zone	Centrale
Disponibilité	Selon Accord		

LOGEMENT

Nombre de pièces	3	Nombre de salles de bains	1
Nombre de chambres	2	Nombre de cuisines	1
Nombre de salle de bain	1	Nombre d'étages	1
Cave	Oui	Local vélo	Oui
Ascenseur	Oui	Interphone	Oui
Orientation	Sud-Ouest		

DONNÉES ÉNERGÉTIQUES

Type de chauffage	Gaz & Solaire	Distribution du chauffage	Au sol
Vitrage	Double & triple	Type d'isolation	Périphérique
CECB	C / C		

SURFACES

Surface habitable nette	env. 82 m ²	Surface pondérée	env. 87 m ²
Surface du balcon	env. 10 m ²	Surface de la parcelle PPE	env. 1951 m ²

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de vente (CHF)	820'000.-
Charges PPE	343.- p.m
Fond de rénovation	95'600.-

TRAVAUX ET RÉNOVATION

Rafraîchissement à prévoir.

REMARQUES

Imposition à Gland 61,0% en % de l'impôt cantonal de base à titre d'exemple Lausanne est à 78,5%.













