



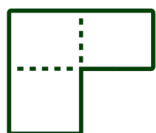
Charme, authenticité et lumière : un rez-de-jardin d'exception au cœur de Gimel

À deux pas du centre du village, cet appartement de rez-de-jardin séduit par son séjour en double hauteur, sa mezzanine et sa terrasse-jardin privée. Niché dans une ancienne ferme rénovée avec soin, il allie le cachet de l'ancien au confort d'aujourd'hui, dans un cadre calme et baigné de lumière. Vendu sous condition de séparation des lots, sa disponibilité est différée.

CHF 850'000.-

Appartement lumineux de 3,5 pièces à Gimel (VD)

EN QUELQUES CHIFFRES



3.5



112 m²



2



1



1

PRINCIPAUX ATOUTS



Cadre paisible & connexion rapide.

Calme et nature, à 25 minutes de Lausanne et de Nyon, dans un village bien desservi, proche de tous commerces essentiels et des villages clés de la Côte.



Séjour cathédrale et charme authentique.

Vaste séjour en double hauteur avec poêle, cuisine ouverte équipée et une mezzanine aménageable. Cachet ancien, matériaux nobles et confort moderne réunis.



Flexibilité d'usage et jardin privatif.

Un rez-de-jardin avec terrasse de plain-pied. Idéal pour y vivre, comme pour y recevoir ou tenir des séminaires, un atout rare pour un indépendant ou une profession libérale.

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 de caractère avec mezzanine, au cœur d'une ferme rénovée à Gimel.

Découvrez ce charmant appartement de 3.5 pièces, aménagé au rez-de-jardin d'une ancienne ferme de 1882 entièrement rénovée en 2024. Situé à deux pas du centre de Gimel, dans un environnement paisible et bien desservi, il marie le charme de l'ancien au confort moderne, grâce à des matériaux authentiques et de belles hauteurs sous plafond.

Le cœur du logement est un séjour lumineux en double hauteur, avec poêle et cuisine ouverte entièrement équipée. Il ouvre directement sur une terrasse-jardin privative, prolongement idéal de l'espace de vie. Deux chambres et une salle d'eau complètent ce niveau, dans une distribution simple et fonctionnelle. Le volume et l'agencement se prêtent aussi à un usage mixte, l'appartement pouvant accueillir une activité de séminaire ou de réception en complément de l'habitation.

À l'étage, une mezzanine offre un espace supplémentaire à aménager selon vos envies, en bureau, coin lecture ou chambre d'appoint.

Cet appartement résulte de la division d'un ancien duplex en deux logements indépendants, un projet en cours de finalisation. La vente est conclue sous condition de l'autorisation de séparation des lots, sa disponibilité est donc différée. L'acquéreur bénéficie ainsi d'un logement récent, entièrement rénové et au cachet préservé.

L'appartement se décompose comme suit :

Rez-de-jardin :

- 1 terrasse-jardin privative ensoleillée
- 1 entrée indépendante depuis la terrasse
- 1 spacieux séjour en double hauteur avec poêle
- 1 cuisine ouverte entièrement équipée
- 1 grande chambre principale
- 1 seconde chambre
- 1 salle d'eau avec WC et douche

Mezzanine :

- 1 espace aménageable, idéal en bureau, coin lecture ou chambre d'appoint

Exposition :

- Orientation sud-est offrant une excellente luminosité toute la journée



SITUATION ET COMMODITÉS

Gimel, avec ses quelque 2'450 habitants, offre un cadre de vie paisible et convivial, alliant charme villageois et proximité avec les commodités urbaines. Située au pied du massif du Jura, la commune bénéficie d'un environnement naturel exceptionnel, préservée et diversifiée.

Les Gimelans profitent d'un environnement calme, agrémenté par des infrastructures locales et une vie associative active, qui garantissent une atmosphère chaleureuse et accueillante tout au long de l'année.

Le village bénéficie également d'une localisation privilégiée, à proximité des villes comme Lausanne, Aubonne et Nyon, offrant ainsi un accès rapide aux zones urbaines et à leurs multiples services.

Côté services, Gimel dispose de commerces de proximité, restaurants, et établissements essentiels qui facilitent le quotidien de ses habitants tout en renforçant son esprit de communauté.

Concernant l'offre éducative : l'école primaire (1P-8P) de l'école Gimel le Marais se fait directement au village, le cycle secondaire (9P-11P) se poursuit à Aubonne via un transport scolaire efficace, et les plus petits sont accueillis à la halte-jeux La Souris Verte ou à l'UAPE Marais'cré.

Étant très bien desservie, les liaisons en transports publics, combinées à un réseau routier efficace, permettent de rejoindre aisément Lausanne, les villages de la Côte et Genève.

Gimel : un village authentique, calme et bien connecté, où il fait bon vivre en harmonie avec la nature et la modernité.

www.Gimel.ch

Transports :

- Bus La Vernette - Ligne 720 et 723 - direction Allaman gare - à 210 m (2 min à pied)
- Bus Bas du village - Ligne 840 - direction St-George village et Rolle, gare nord - à 500 m (5 min à pied)
- Gare CFF de Bière - à 7.8 km (11 min en voiture)
- Gare CFF de Rolle - 9.5 km (13 min en voiture)
- Entrée d'autoroute Aubonne - 10 km

Ecoles et institutions :

- Jardin d'enfants La Souris Verte - 200 m (2 min à pied)
- Ecole primaire (1P-8P) - Gimel le Marais - 500 m (6 min à pied)
- L'UAPE Marais'Cré Parascolaire - 500 m (6 min à pied)
- Ecole secondaire (9P-11P) - Établissement scolaire Aubonne et environs - 8.3 km (13 min en voiture)

Commerces :

- Denner - 96 m
- Le Salon Doré - 140 m
- Café restaurant de la Poste - 240 m
- Banque Raiffeisen de Gimel - 240 m
- Le P'tit Magasin et le Potiron Fleuri - 260 m
- Bureau de Poste - 270 m
- Pizza Squizz - 450 m

DÉTAILS DU BIEN

CONSTRUCTION

Type	Appartement	Type de construction	Ancienne
Année de construction	1882	Zone	Centrale
Dernières rénovations	2024	Disponibilité	Selon Accord

LOGEMENT

Nombre de pièces	3.5	Nombre de chambres	2
Nombre de salles de bains	1	Nombre d'étages	1
Orientation	Sud-Est		

DONNÉES ÉNERGÉTIQUES

Type de chauffage	Pompe à chaleur	Poêle	Oui
Vitrage	Double	Distribution du chauffage	Au sol
Type d'isolation	Intérieure	CECB	En cours

SURFACES

Surface habitable nette	112 m²	Surface pondérée	env. 120 m²
Surface de la Terrasse	env. 25 m²		

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de vente (CHF)	850'000.-
---------------------	-----------

TRAVAUX ET RÉNOVATION

Ancienne ferme de 1882 entièrement rénovée en 2024, travaux structurels majeurs, rénovation intérieure et technique entièrement neuve, accessibilité PMR déjà en place. Cet appartement résulte de la division du bâtiment en deux logements indépendants, dont les travaux de séparation sont à finaliser.

REMARQUES

Taux d'imposition	0.73
-------------------	------

Certaines images ont été retouchées à des fins d'illustration.











