Verkaufsdokumentation Belmont sur Lausanne

Chemin du Plan 19 · Parzellen 48 und 49



Blick von Parzelle 48 auf das Wohnhaus auf Parzelle 49. Originalaufnahme vom 16. Oktober 2026.

Seesicht und Raum für eigene Pläne

Zwei zusammenhängende Grundstücke mit insgesamt 2’727 m² an der Lausanner Ostflanke. Ein bestehendes Wohnhaus, ein weitläufiger Garten und ein bewaldeter Saum am Flonzel prägen dieses Angebot.

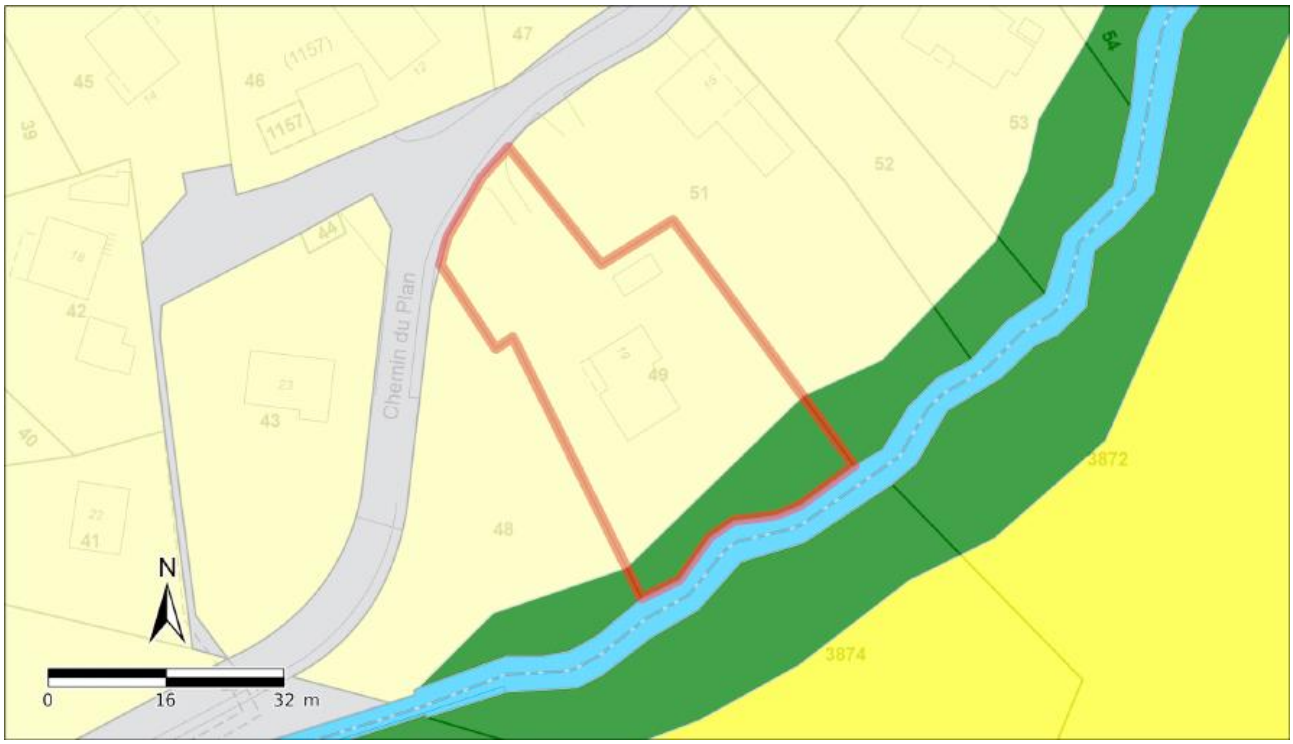
Gemeinsamer Verkauf · Preisvorstellung CHF 3’500’000

Sanierungsobjekt mit prüfenswerten Entwicklungsmöglichkeiten in der Villenzone.

Das Angebot auf einen Blick

Das Ensemble richtet sich an Käufer, die eine grosszügige Wohnliegenschaft mit Seesicht suchen und ihre Vorstellungen durch Sanierung oder ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt verwirklichen möchten. Angeboten werden die beiden benachbarten Grundstücke gemeinsam.

Merkmal	Parzelle 49	Parzelle 48
Grundstücksfläche	1’524 m²	1’203 m²
Villenzone laut Kataster	ca. 1’268 m²	ca. 1’030 m²
Waldzone laut Kataster	ca. 256 m²	ca. 174 m²
Nutzung	Wohnhaus mit Garten	Angrenzendes Grundstück
EGRID	CH127518834539	CH438376453617



Amtlicher Zonenplan, Auszug vom 16. Oktober 2026: Parzelle 49 ist umrandet; Parzelle 48 liegt unmittelbar westlich davon. Hellgelb: Villenzone; grün: Waldzone; blau: Gewässerzone. Quelle: Kanton Waadt, RDPPF, S. 3.

Die amtliche Gesamtfläche beträgt 2’727 m². Die gerundeten Zonenanteile ergeben rechnerisch 2’728 m²; die Abweichung von 1 m² ist bereits im Katasterauszug der Parzelle 48 enthalten. Zonenfläche bedeutet nicht frei überbaubare Fläche.

Beide Parzellen aus der Luft

Die beiden Grundstücke bilden ein zusammenhängendes Ensemble zwischen dem Chemin du Plan und dem bewaldeten Bachraum. Parzelle 48 liegt westlich und südwestlich des Hauses; Parzelle 49 umfasst das Wohnhaus und dessen Zufahrt.



Parzelle 48 gelb, Parzelle 49 türkis. Nordrichtung und Massstabsbalken sind eingezeichnet. Luftbild © swisstopo; Grundstücksgeometrien: CadastralWebMap, amtliche Vermessung Kanton Waadt; Abruf 16.10.2026. Kartografische Überlagerung zur Orientierung, keine rechtsverbindliche Grenzfeststellung.

Das Luftbild zeigt den Zusammenhang von Haus, offenen Gartenflächen, Strassenraum und Baumbestand. Die umrandeten Grundstücke enthalten auch Waldanteile. Die Umrandung bezeichnet die Grundstücksgrenzen und keine überbaubaren Flächen.

Luftbilder können aus einem früheren Aufnahmejahr stammen und vom heutigen Vegetations- oder Gebäudezustand abweichen. Die anschliessenden Bodenaufnahmen stammen vom 16. Oktober 2026.

Die Lage im Quartier und in der Region



Das Ensemble im Quartier: Lage der beiden Parzellen am bewaldeten Grünraum, mit Wohnnachbarschaft und angrenzenden Rebflächen. Luftbild © swisstopo; Grenzen: CadastralWebMap; Abruf 16.10.2026.



Einordnung im Grossraum Lausanne, Pully und Genfersee. Der rote Punkt bezeichnet die Lage der beiden Parzellen. Landeskarte © swisstopo, Abruf 16.10.2026; keine Darstellung von Fahrzeiten oder Wegdistanzen.

Gartenflächen und Blick zum See



Blick hangaufwärts über die Wiesenfläche zum Wohnhaus. Die Aufnahme vermittelt das Gelände und den grosszügigen Abstand zum Strassenraum. Originalaufnahme vom 16.10.2026, 13:52 Uhr.



Blick über die Gartenfläche zur Nachbarschaft und zum Genfersee. Grundstücksgrenzen sind im Foto nicht eingezeichnet; die Zuordnung ergibt sich aus dem Luftbild. Originalaufnahme vom 16.10.2026, 13:54 Uhr.

Lage zwischen Lausanne und Genfersee

Makrolage

Belmont-sur-Lausanne liegt östlich von Lausanne oberhalb von Pully im Kanton Waadt. Die Lage verbindet das Wohnumfeld am Hang mit dem städtischen Angebot von Lausanne und Pully sowie der Nähe zum Genfersee. Für Käufer, die Stadtbezug und einen Garten mit Weitblick verbinden möchten, ist dies ein überzeugender Standort.

Mikrolage

Die Grundstücke liegen am Chemin du Plan. Der Garten fällt zum bewaldeten Bachraum des Flonzel ab. Die Aufnahmen zeigen den Blick über die begrünte Nachbarschaft zum See und zum gegenüberliegenden Ufer. Die vorhandenen Bäume schaffen einen grünen Rahmen; die Sicht hängt vom jeweiligen Standort und der Vegetation ab.



Seeblick vom Balkon. Originalaufnahme vom 16. Oktober 2026; keine garantierte dauerhafte Freihaltung der Aussicht.

Die Gemeinde wird durch die Buslinien 47 und 49 mit Pully verbunden. Das Collège de Belmont führt die Primarstufen 1H bis 8H. Schulzuteilung, Schultransport und die konkreten Wege ab der Liegenschaft sind individuell abzuklären. [4–6]

Das bestehende Wohnhaus

Das freistehende Haus auf Parzelle 49 stammt gemäss eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister aus dem Jahr 1974. Die Gartenfassade, der Balkon und die grossen Fenster im Wohnbereich geben dem Haus seinen Bezug zum Aussenraum.





Gartenfassade und Zugang von der Strasse. Originalaufnahmen aus dem Liegenschaftsdossier.

Bestand	Angabe
Baujahr / Gebäudenummer	1974 / ECA 519
Registerdaten	2 Geschosse, 1 Wohnung, Gebäudegrundfläche 103 m²
Zustand	Erheblicher Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf
Wohnfläche und Raumzahl	Aktuelles Aufmass ausstehend; Register- und Schätzungsangaben weichen voneinander ab

Verkauft wird im vorhandenen Zustand. Der Stand der Anschlüsse sowie der Wasser- und Stromversorgung ist vor einer Wiederinbetriebnahme abzuklären. Die technischen Anlagen sind vor einer Nutzung zu prüfen. [3, 7]

Weitere Ansichten von Haus und Garten



Gartenfassade mit Balkon und Zugang zum Aussenraum. Originalaufnahme vom 16.10.2026, 13:44 Uhr; vorhandener Zustand ohne digitale Aufräumarbeiten.



Seitlicher Blick auf Haus, Wiesenfläche und Baumbestand entlang des Bachraums. Originalaufnahme vom 16.10.2026, 13:52 Uhr.

Einblicke in die Räume



Wohnbereich mit Cheminée. Digital aufgeräumte Darstellung auf Grundlage einer Originalaufnahme vom 16. Oktober 2026.



Zimmer mit Holzdecke. Digital aufgeräumte Darstellung auf Grundlage einer Originalaufnahme vom 16. Oktober 2026.

Lose Gegenstände wurden digital entfernt und die Belichtung angepasst. Die Bilder zeigen keine ausgeführte Sanierung. Für den tatsächlichen Zustand sind die Originalaufnahmen und die Besichtigung massgebend.

Baurecht und Entwicklungsmöglichkeiten

Die ÖREB-Auszüge vom 23. November 2026 führen für beide Grundstücke die Villenzone nach dem Plan von 1984 und der Reglementsänderung von 1996 als geltend auf. Entscheidend ist die Überbauungsziffer von höchstens 1/7; sie begrenzt die anrechenbare Gebäudegrundfläche. Sie ist keine Ausnützungsziffer für die gesamte Geschossfläche. [1–2]

Kennzahl	Parzelle 49	Parzelle 48
Annahme anrechenbare Fläche	ca. 1’268 m²	ca. 1’030 m²
Rechnung bei 1/7	1’268 ÷ 7	1’030 ÷ 7
Rechnerische Gebäudegrundfläche	ca. 181 m²	ca. 147 m²

Zusammen ergeben sich rechnerisch rund 328 m² Gebäudegrundfläche. Die Rechnung stellt die maximal indexbedingt zulässige Gesamtfläche dar; der Bestand ist anzurechnen. Daraus lässt sich weder eine zusätzliche Baufläche noch eine bestimmte Wohnfläche zusichern.

Ausgewählte Regeln der Villenzone	Regelungsinhalt
Mindestparzelle	1’000 m²; höchstens 3 Wohnungen je Parzelle
Grenzabstand	Grundsätzlich 6 m; bei Gebäudelängen über 20 m erhöht
Gebäudegrundfläche über 100 m²	Bis zu 3 bewohnbare Ebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Wald und Gewässer	Wald ist nicht anrechenbar; Abstands- und Schutzvorschriften bleiben vorbehalten

Die tatsächliche Bebaubarkeit wird zusätzlich durch Hanglage, Strassenabstände, Waldabstand, Gewässerraum, Erschliessung und private Rechte bestimmt. Im Kataster fehlen Daten zum Gewässerraum. Die Zahl zulässiger Wohnungen ist deshalb keine Zusage für ein konkretes Projekt.

Die aktuellen ÖREB-Auszüge weisen auf laufende Planänderungen mit negativer Vorwirkung hin. Die IUS von 0,4 aus dem Entwurf wird nicht als gesichertes Baurecht angesetzt. Tragweite der Revision und konkretes Projekt sind mit der Gemeinde abzuklären.

Besichtigung und weitere Unterlagen

Ihre Möglichkeiten

Der gemeinsame Erwerb eröffnet die Möglichkeit, Haus und Garten als zusammenhängende Wohnliegenschaft zu gestalten. Alternativ lässt sich eine bauliche Weiterentwicklung der beiden Parzellen prüfen. Für beide Ansätze empfiehlt sich eine Vorstudie mit Architekt und Gemeinde, welche Bestand, Gelände und Schutzabstände zusammenführt.

Preisvorstellung und Kontakt

CHF 3’500’000 für beide Grundstücke zusammen (Verhandlungsbasis).

Besichtigungen und Einsicht in die vorhandenen Unterlagen nach Vereinbarung. Bitte richten Sie Ihr Interesse und allfällige schriftliche Angebote an:

Rechtsanwalt Hermann Lei

Advokaturbüro Lei Nobs Harder

Ringstrasse 18, 8500 Frauenfeld

kanzlei@frauenfeld-anwalt.ch

Grundlagen dieser Dokumentation

[1] ÖREB-Auszüge Parzellen 48 und 49 vom 23.11.2026, separat beigelegt; Kartenabbildungen vom 16.10.2026.

[2] Kommunale Bauordnung RCAT — Art. 8–17, 51 und 54

[3] Eidgenössisches Gebäude und Wohnungsregister — EGID 874450; Datenstand 14.10.2026

[4] Öffentlicher Verkehr

[5] Schulorganisation

[6] Schultransporte

[7] Liegenschaftsdossier: Fotografien, historische Baupläne, Schätzungsunterlagen und Versorgerkorrespondenz. Fotografien vom 16.10.2026 aus dem bereitgestellten Google-Fotos-Bestand; ältere Aussenaufnahmen aus dem Dossier.

[8] Karten und Luftbilder auf map.geo.admin.ch — swisstopo; Grundstücksgeometrien aus CadastralWebMap. Zusätzliche Originalfotos vom 16.10.2026 aus Google Fotos.

Die Angaben dienen der Information und bilden keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften oder Bauvolumen. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Massgebend sind die Prüfung der Originalunterlagen, die erforderlichen Bewilligungen und der öffentlich beurkundete Kaufvertrag. Erwerbsnebenkosten sind im Preis nicht enthalten.