DEZAGE

www.dezage.ch



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 privative. 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	103 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 espace détente.

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

Ce dossier de vente n'est pas contractuel. Les informations sont indicatives.
Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à des tiers sans autorisation.

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, préservé et diversifié.

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.

Gimel 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 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

Ce dossier de vente n'est pas contractuel. Les informations sont indicatives.
Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à des tiers sans autorisation.

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**	B / B

SURFACES

Surface habitable nette	103 m²	**Surface pondérée**	env. 112 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.

Ce dossier de vente n'est pas contractuel. Les informations sont indicatives.
Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à des tiers sans autorisation.









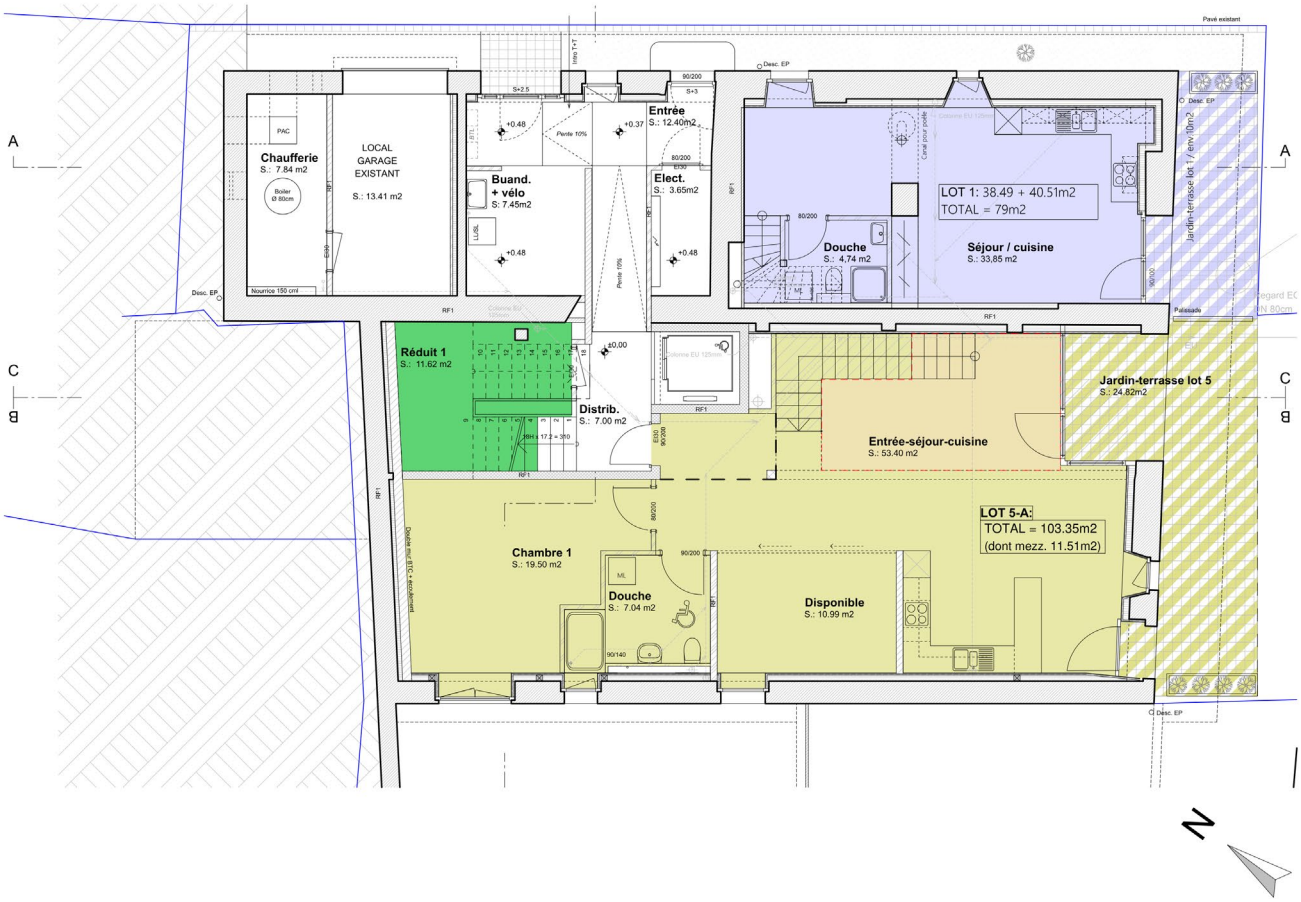


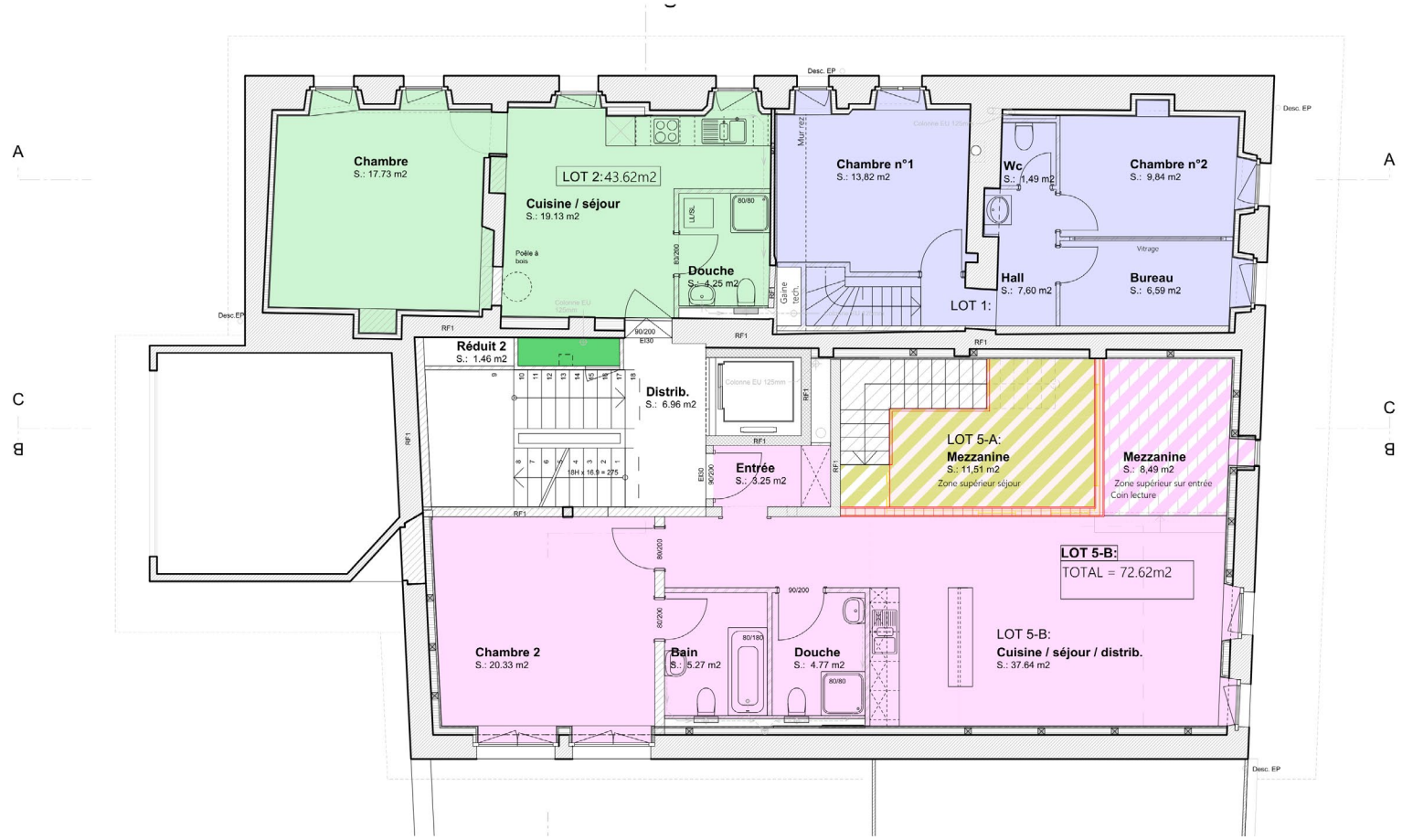


DEZAGE






Pavé existant
Chaufferie
S.: 7.84 m2
PAC
Boiler Ø 80cm
LOCAL GARAGE EXISTANT
S.: 13.41 m2
Nourrice 150 cm²
Buand. + vélo
S: 7.45m2
Entrée
S.: 12.40m2
Elect.
S.: 3.65m2
Pente 10%
Réduit 1
S.: 11.62 m2
Distrib.
S.: 7.00 m2
Chambre 1
S.: 19.50 m2
Douche
S.: 7.04 m2
Disponible
S.: 10.99 m2
LOT 1: 38.49 + 40.51m2
TOTAL = 79m2
Douche
S.: 4.74 m2
Séjour / cuisine
S.: 33,85 m2
Jardin-terrasse lot 1 / env. 10m2
Entrée-séjour-cuisine
S.: 53.40 m2
Jardin-terrasse lot 5
S.: 24.82m2
LOT 5-A:
TOTAL = 103.35m2
(dont mezz. 11.51m2)
Palissade
Regard EC
Desc. EP
A
B
C
N


Chambre
S.: 17.73 m2
LOT 2:43.62m2
Cuisine / séjour
S.: 19.13 m2
Poêle à bois
Douche
S.: 4.25 m2
Réduit 2
S.: 1.46 m2
Distrib.
S.: 6.96 m2
Entrée
S.: 3.25 m2
Chambre 2
S.: 20.33 m2
Bain
S.: 5.27 m2
Douche
S.: 4.77 m2
LOT 5-B:
TOTAL = 72.62m2
LOT 5-B:
Cuisine / séjour / distrib.
S.: 37.64 m2
LOT 5-A:
Mezzanine
S.: 11,51 m2
Zone supérieur séjour
Mezzanine
S.: 8,49 m2
Zone supérieur sur entrée
Coin lecture
Chambre n°1
S.: 13,82 m2
Wc
S.: 1,49 m2
Chambre n°2
S.: 9,84 m2
Vitrage
Hall
S.: 7,60 m2
Bureau
S.: 6,59 m2
LOT 1:
Mur rez
Gaine tc/ch
Desc. EP
A
B
C