



**DUPLEX SPACIEUX DE
5,5 PIÈCES AVEC 2 BALCONS-
BAIGNOIRES**

OÙ ? LE SENTIER

COMBIEN ? CHF 950'000.-

Dossier A1905

2

SITUATION

« LA VALLÉE DE JOUX ? UN ART DE VIVRE ! »

La Vallée de Joux, capitale mondiale de l'horlogerie suisse et des belles montres est un paradis de nature intacte, vous pouvez pratiquer tous les sports lacustres grâce au lac de Joux et son voisin le lac Brenet et les sentiers pédestres alentours vous feront découvrir des endroits magiques.

Le Sentier est la ville principale, très attractive tant sur le plan culturel que sportif. C'est au Sentier que se trouve l'École Technique de la Vallée de Joux.

Le Sentier dispose d'une gare, ligne Le Sentier – Vallorbe-Le Day-Lausanne. Elle se trouve à seulement 7 minutes à pied de l'appartement.

Au niveau scolaire, l'établissement primaire et secondaire de la Vallée de Joux se trouve au Sentier.

Adresse du bien : Grand'Rue 54b.

DESCRIPTION

Laissez-vous séduire par ce spacieux duplex idéalement situé, à proximité du lac de Joux et de la gare. Vous allez être ravis par la qualité des matériaux choisis.

La PPE « cœur du Sentier » créée en 2023, se compose de 24 appartements. L'appartement que nous proposons à la vente est un duplex d'environ 175 m² réunissant deux lots situés au 2^{ème} étage et dans les combles.

Grâce à son balcon-baignoire orienté sud-est, le séjour est très lumineux. Parfaitement adapté à une vie de famille, l'appartement dispose de trois chambres à coucher ainsi que d'une mezzanine, elle aussi lumineuse grâce à un second balcon-baignoire avec une échappée sur le lac de Joux.

Une grande cave au sous-sol ainsi que deux places de parc intérieures complètent ce bien.

Le chauffage central est assuré par une pompe à chaleur (géothermie), la distribution se fait par le sol. Des panneaux solaires photovoltaïques ont été installés.

L'appartement est accessible par un ascenseur.

3

DISTRIBUTION

2ÈME ÉTAGE – COMBLES

- Entrée dans un grand hall avec armoires murales.
- Salle de douches, WC, lavabo. Ventilation.
- Une grande chambre à coucher de 20 m², sol en parquet.
- Cuisine entièrement équipée, possibilité de mettre une table à manger. Une baie-vitrée donne accès au
- Balcon-baignoire.
- Séjour ouvert jusqu'au faite, c'est une très belle pièce, elle donne aussi sur le balcon-baignoire.

Coin nuit avec ses :

- Deux chambres à coucher avec Vélux.
- Salle de bains, baignoire, WC, lavabo. Ventilation.
- Depuis le hall d'entrée, un escalier donne accès à la
- Mezzanine, là aussi il y a un balcon-baignoire avec échappée sur le lac.

RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES

<u>Parcelle de base n°1165 :</u>	2'740 m ²
<u>Lot n° 22 - appartement :</u>	
Feuillet n°1165-22 :	PPE 40/1'000
<u>Lot n° 23 - appartement :</u>	
Feuillet n°1165-23 :	PPE 45/1'000
Lots n°22 + 23 :	
Surface habitable :	121 m ² (+ env. 55 m ² mezzanine).
Surface des balcons :	26 m ²

4

CHARGES PPE 2025

Charges PPE environ :	CHF 5'033.-/an soit CHF 419.-/mois.
Chauffage/eau environ :	CHF 2'465.-/an soit CHF 205.-/mois.
Attribution fonds de rénovation environ :	CHF 765.-/an soit CHF 63.-/mois.

Fonds de rénovation au 31.12.2025 : CHF 18'000.-.

PRIX DE VENTE : CHF 950'000.-.
(Y compris les places de parc intérieures).

N'hésitez pas à nous appeler pour tout renseignement et visite des lieux !

Cette notice n'est pas un document contractuel.
Les renseignements qu'elle contient sont donnés à titre indicatif sous réserve de vente.

LA VALLEE DE JOUX

Un art de vivre !

POUR UNE BELLE RETRAITE – ACHETEZ UN BEL APPARTEMENT !

AU CŒUR DE LA PETITE VILLE DU SENTIER











Ameublement numérique





Ameublement numérique





Ameublement numérique



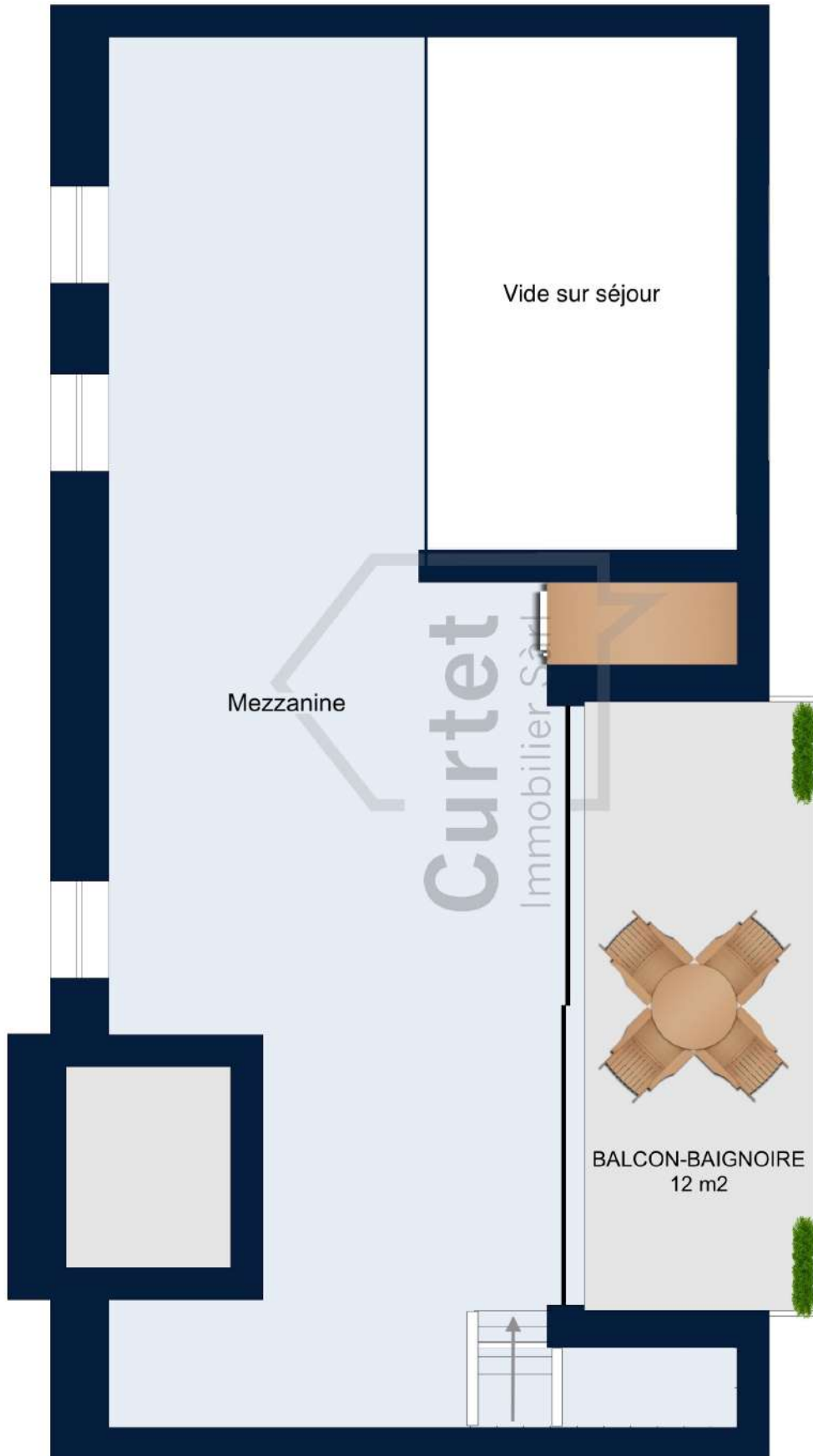


Ameublement numérique

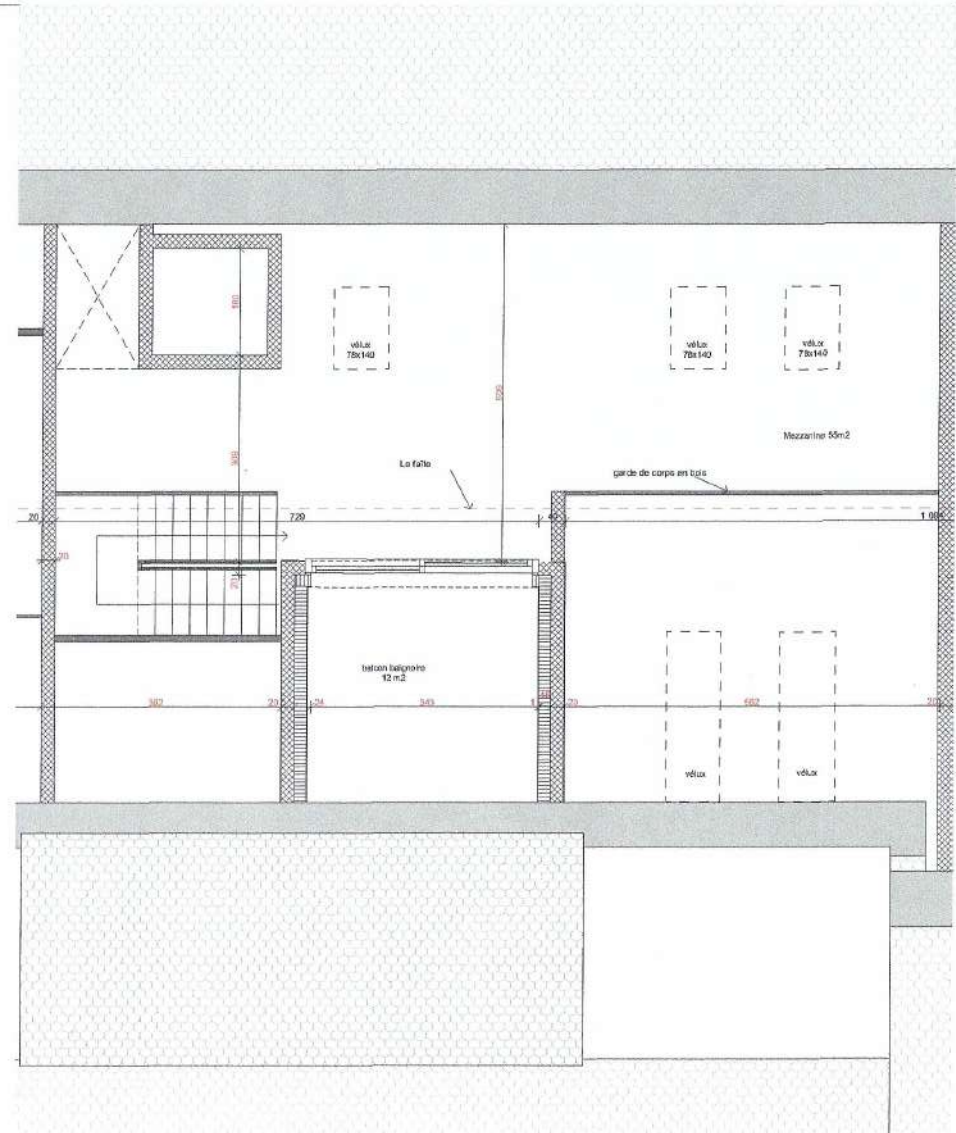




Les plans sont fournis à titre d'information et ne sont pas contractuels



Les plans sont fournis à titre d'information et ne sont pas contractuels



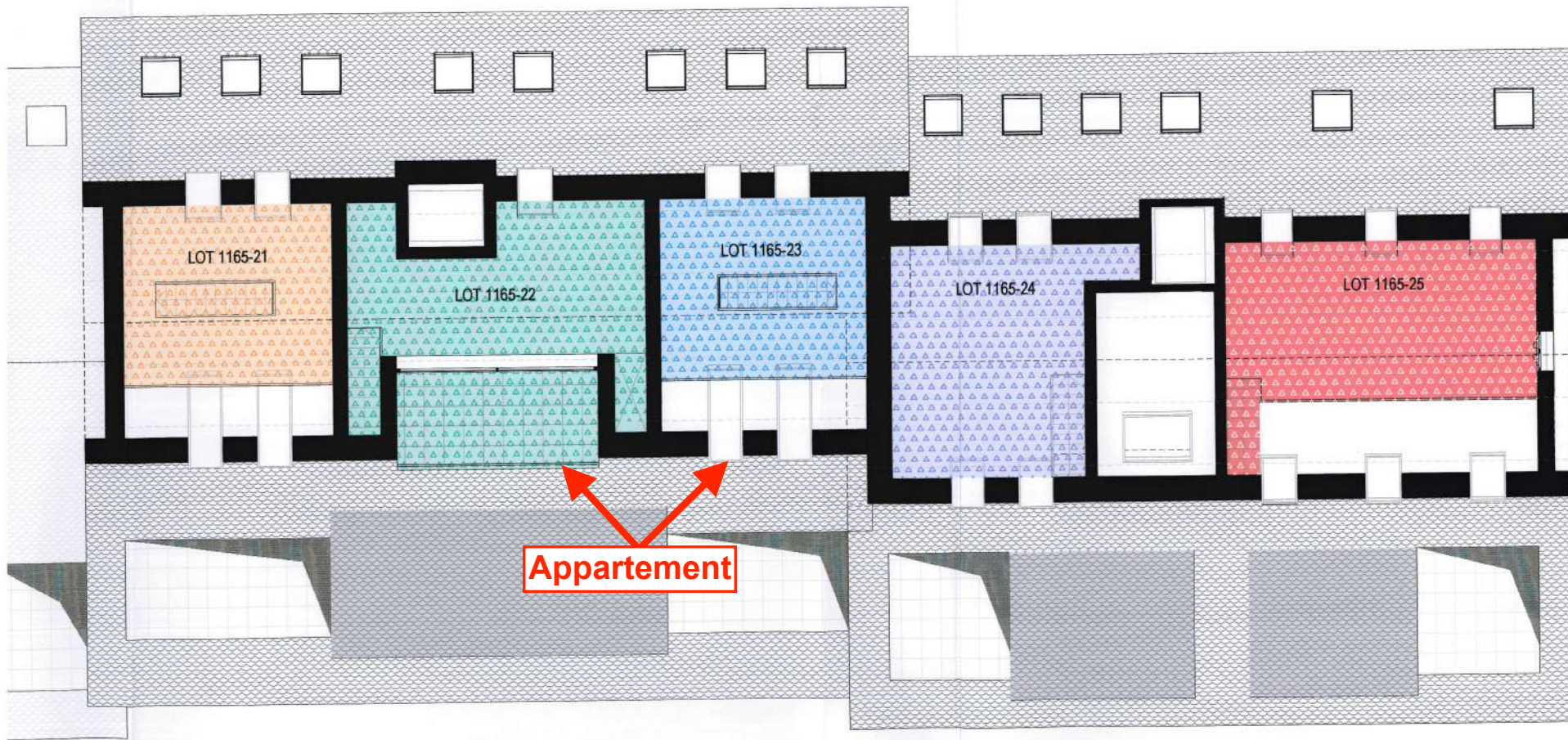
Ouvrage : Au Coeur de la Vallée Grande-Rue 54, CH-1347 Le Sentier		Maître d'ouvrage : Amin Holding & SF Promotion		Maître d'œuvre : RSA Construction SA Route de Prilly 25, 1023 Crissier		
N° d'ordre : 03.23	Lot : Lot 1165-23	Echelle : 1:50	Format : A2	N° de projet : 21.009	Destinataire : NDH	Date : Etat du projet : Provisoire

© 2019 Architecte SA 11 av. 20100, Eclépens



Appartement

104973



104973

BB

Annexe IIIa à ma minute
10'539

8



Cave

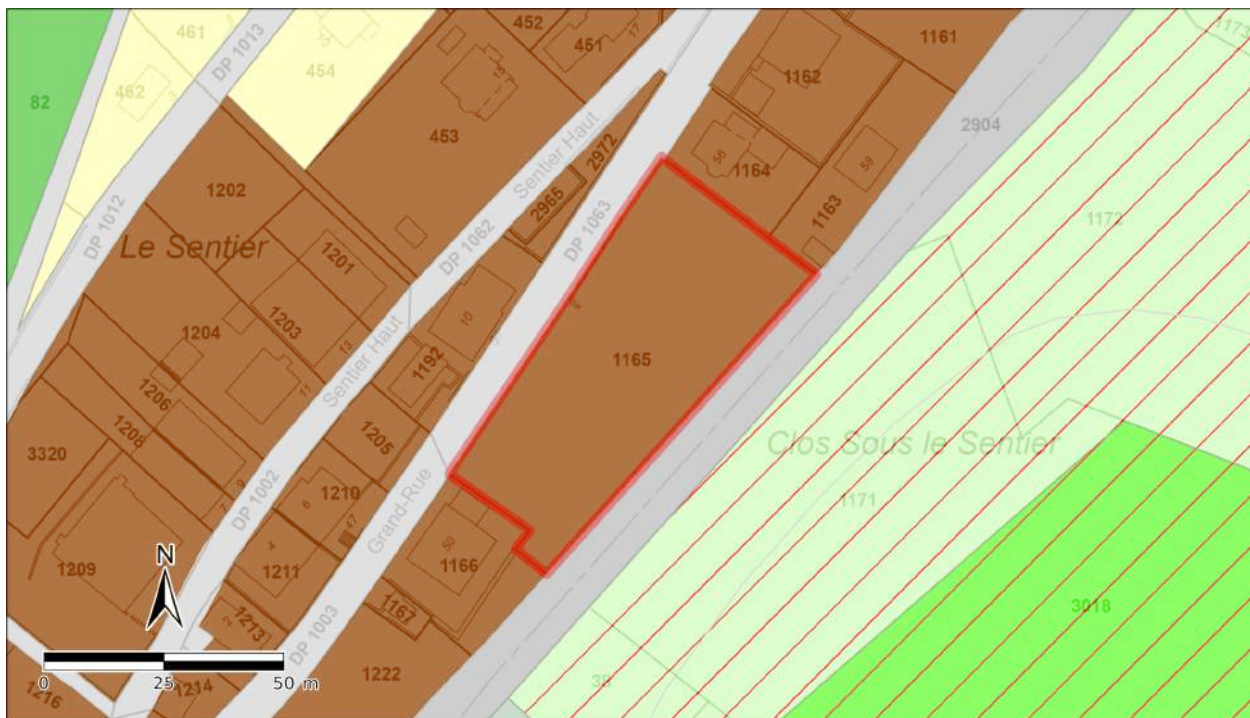




Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone centrale 15 LAT (Zone des villages et hameaux B)	2 787 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone de verdure 15 LAT		
	Zone de desserte 15 LAT		
	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT		
	Zone ferroviaire 15 LAT		
	Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT		
	Zone intermédiaire 18 LAT		
	Zone agricole protégée 16 LAT		

Dispositions juridiques

Règlement sur le Plan d'extension et la police des constructions modification de l'article 64 (10.06.1988):

https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.aspx?rep=AMENAGEMENT&no m=5872_62964_R01.pdf

Règlement sur le Plan d'extension et la police des constructions (05.02.1986):

https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.aspx?rep=AMENAGEMENT&no m=5872_62968_R01.pdf

Plan des zones 2ème enquête complémentaire portant sur les secteurs non legalisés par le conseil d'état lors de l'adoption du Plan des zones 1 : 5000 (05.02.1986):

https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.aspx?rep=AMENAGEMENT&no m=5872_62964_P01.pdf

Plan des zones 1 : 25000 (05.02.1986):

https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.aspx?rep=AMENAGEMENT&no m=5872_62968_P01.pdf