







# Descriptif

Laissez-vous séduire par cette **maison villageoise** pleine de **charme**, où chaque pierre raconte une histoire ! Située dans une ruelle paisible à **Landecy**, au calme, la propriété vous offre aujourd'hui une **opportunité** pour **donner vie à vos envies de rénovation** et concevoir un **cocon unique, à votre image**.

**Un projet de rénovation** a été conçu en ce sens, lequel permet toutefois de procéder à des modifications afin de vous donner la chance de **créer votre bien idéal** tout en étant **accompagné par des professionnels** !

Achat de la maison : CHF 1'055'500.-  
Budget travaux : CHF 314'500.-  
Prix de vente = CHF 1'370'000.-

Derrière sa **façade authentique** se cache un beau potentiel et une distribution qui se prête à toutes les métamorphoses. Le **charme de l'ancien** est bien présent – murs en pierre, escalier en bois, détails d'époque – et n'attend que votre **touche moderne** pour sublimer le tout. **Diverses variantes de rénovation sont possibles** et nous vous proposons la distribution suivante :

## Rez-de-chaussée

Dès l'entrée, vous accéderiez à la pièce de vie principale, dont la création d'une cheminée est possible, puis à





l'arrière de la maison, une spacieuse cuisine habitable puis un WC visiteurs ainsi que le coin buanderie.

### **Premier étage**

Vous trouverez deux belles chambres ainsi qu'une salle de bains et un WC séparés.

*Variante possible : un studio indépendant avec son accès direct.*

### **Deuxième étage**

Les combles aménagés de plus de 25 m<sup>2</sup> utiles offrent un bel espace sous les toits, agrémenté d'une salle de bains attenante. trois velux diffusent une lumière naturelle généreuse, rendant la pièce chaleureuse et accueillante. Ce volume pourra aisément être adapté à vos envies : bureau, dressing, coin détente, ou suite parentale.

### **Extérieurs**

À l'avant de la maison, une terrasse privative de 30 m<sup>2</sup> invite à profiter des beaux jours, tandis qu'à l'arrière, un jardin intimiste de 55 m<sup>2</sup> constitue un véritable havre de paix.

### **Annexe possible - En sus du prix de vente**

Un garage double à deux pas de la propriété, est également disponible à la vente. Il peut être vendu en l'état ou rénové avec une porte automatique et panneaux solaires.

Prix de vente **en l'état** : **CHF 100'000.-**

Prix de vente **rénové** : **CHF 147'000.-**





### **Parties communes**

Un local technique abritant un système de chauffage commun assurent une **gestion simplifiée et des coûts maîtrisés**.

Un nouvel avantage, le bien est en vente sous le régime **CASATAX**, ce qui vous permettra de bénéficier de **frais d'acquisition réduits** !

Contactez-nous sans tarder pour que nous puissions vous amener vers votre nouveau **projet de vie** !





# Maison villageoise

COMMUNE DE BARDONNEX, 1257 LANDECY

## DISPOSITION

Pièces \_\_\_\_\_ 5  
Chambres \_\_\_\_\_ 3  
Nombre de WC \_\_\_\_\_ 1  
Nombre d'étage(s) total \_\_\_\_\_ 3

## SURFACES

Surface habitable \_\_\_\_\_ 127 m<sup>2</sup>  
Surface jardin \_\_\_\_\_ 55 m<sup>2</sup>

## ÉQUIPEMENTS

Type de chauffage \_\_\_\_\_ Gaz  
Installation chauffage \_\_\_\_\_ Radiateur  
Eau chaude sanitaire \_\_\_\_\_ Gaz

## CONSTRUCTION

Disponibilité \_\_\_\_\_ A convenir  
Année de construction \_\_\_\_\_ 1750  
État du bien \_\_\_\_\_ À rénover

Prix de l'objet \_\_\_\_\_ CHF 1'370'000.-

Box double \_\_\_\_\_ CHF 100'000.-

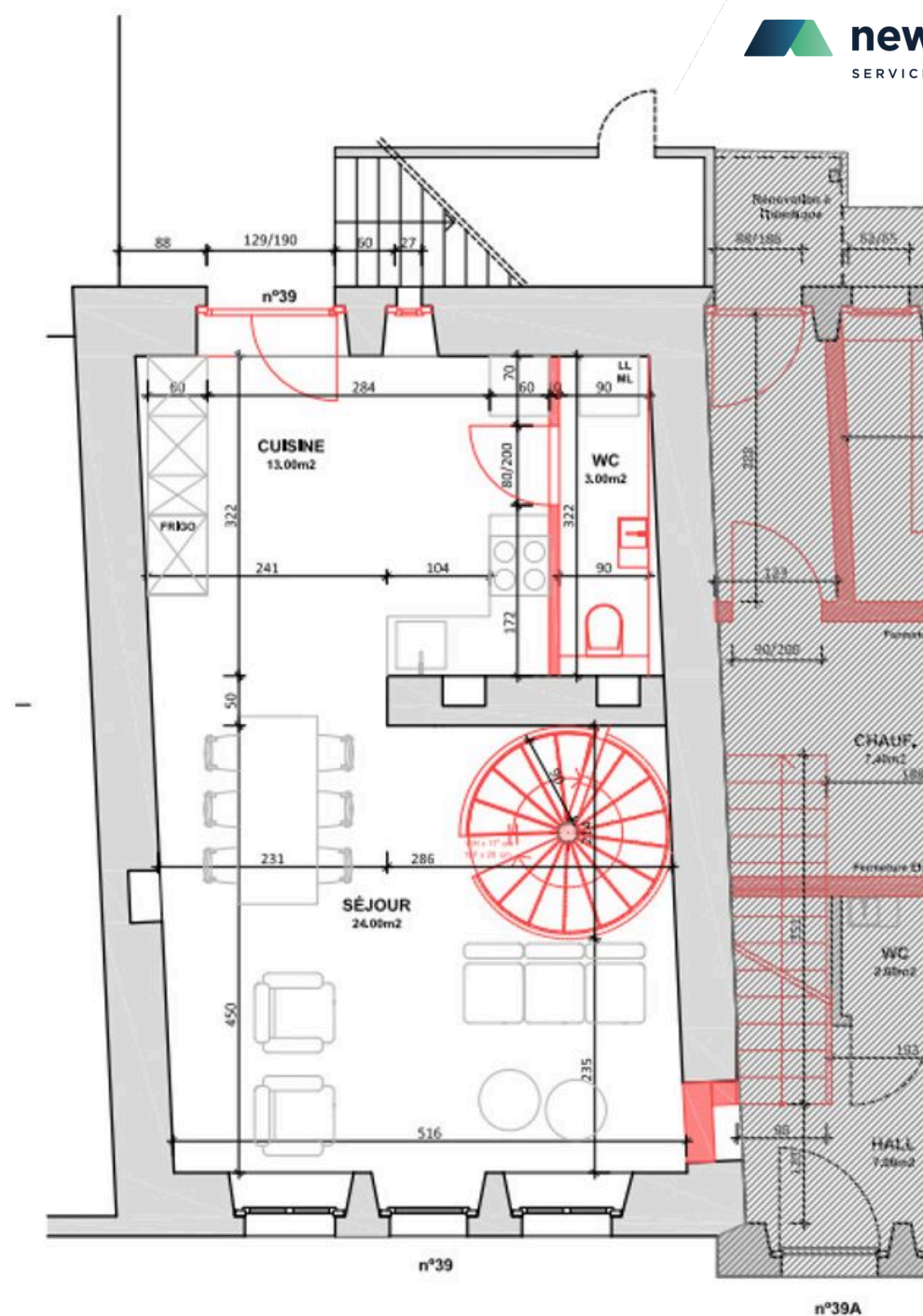
Place(s) de parc \_\_\_\_\_ Oui, optionnel



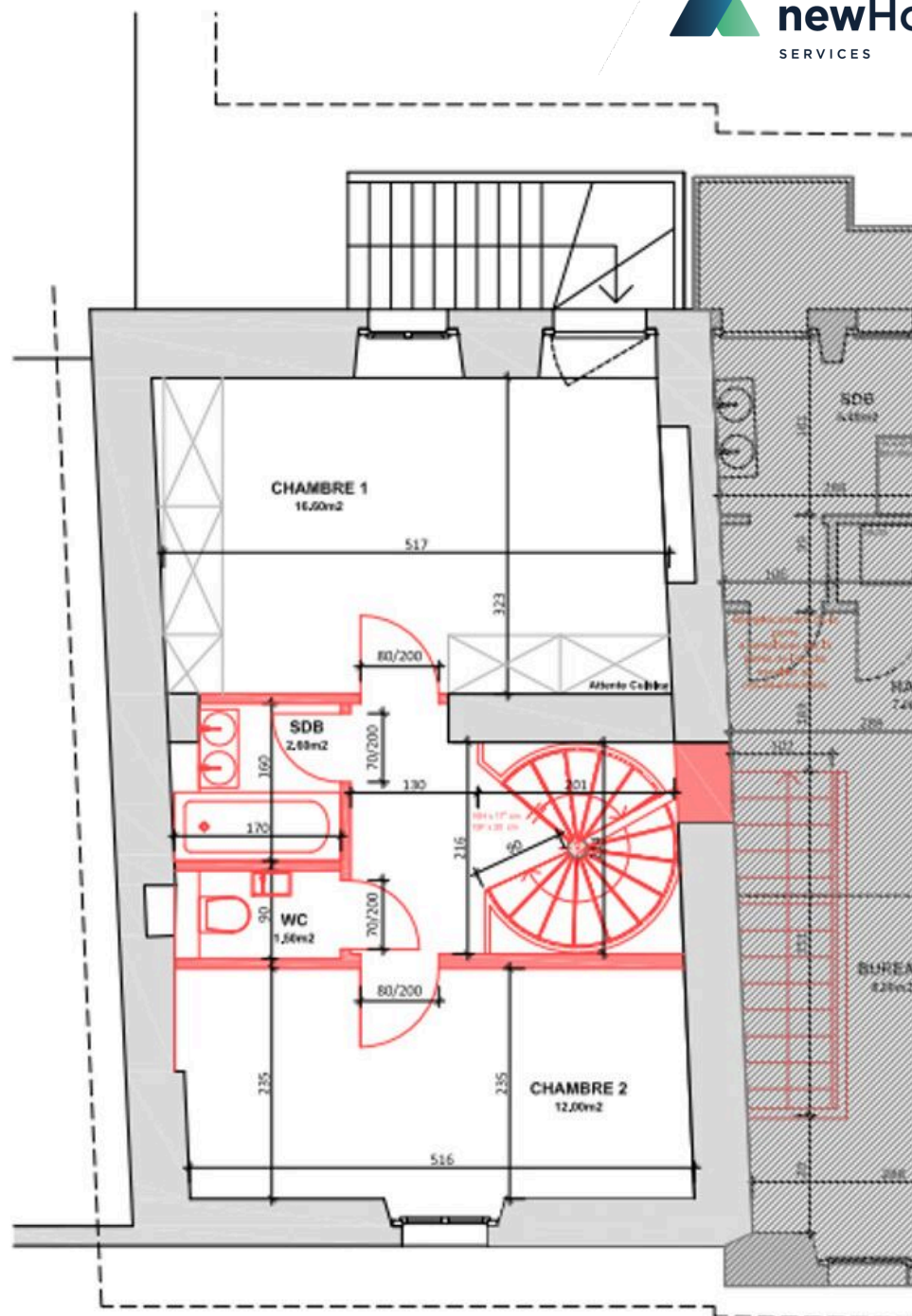




# Rez de chaussée



1<sup>er</sup> étage












# Situation


## AUTOROUTE

 2.94 km  50 min.  30 min.  8 min.


## JARDIN D'ENFANTS

 35 m  1 min.  1 min.

## ECOLE PRIMAIRE

 1.16 km  19 min.  19 min.  3 min.

## ECOLE SECONDAIRE

 3.53 km  54 min.  20 min.  7 min.



Notre équipe se tient volontiers à votre disposition pour répondre à vos questions, vous fournir des renseignements ou pour agender une visite.



DALI Sarah Nadia  
Conseillère en immobilier  
+41 79 799 47 55

\* Les informations, images et plans sont donnés à titre indicatif et ne constituent pas un document contractuel. Les photographies retravaillées ont pour but de suggérer un aménagement différent. Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à un tiers sans autorisation.

NewHome Services SA  
Avenue Perdttemps 23  
1260 Nyon



022 362 96 10  
[vente@newhomeservices.ch](mailto:vente@newhomeservices.ch)