



## **EXCEPTIONNEL : NOUVELLE PROMOTION DE STANDING FACE AU MONT-BLANC !**

Rte de Cheseaux 10 | 1036 Sullens | Réf. : SULLENS.Lot 11/2.5 pces / 66m<sup>2</sup>

**CHF 650'000.-**

## EXCEPTIONNEL : NOUVELLE PROMOTION DE STANDING FACE AU MONT-BLANC !

CH-1036 Sullens | Rte de Cheseaux 10 | CHF 650'000.-



### DESRIPTIF

#### MAGNIFIQUES et LUMINEUX APPARTEMENTS AVEC TERRASSES OU BALCON D'ENV. 30 M2.

Vous cherchez un appartement neuf contemporain, idéalement situé en bordure de zone agricole et bénéficiant d'une **vue exceptionnelle sur les Alpes et le Jura**. Ce nouveau projet saura vous séduire !

Cette promotion de 10 appartements (5 x 3.5 et 5 x 4.5 pièces) est une des dernières opportunités d'acquérir un bien dans la campagne de Sullens. Le bâtiment, situé en surplomb, est idéalement orienté plein Sud et conçu pour profiter autant des extérieurs que de l'intérieur avec ses espaces de vie équipés avec soin.

Les atouts majeurs de ce projet sont :

- une tranquillité de voisinage avec les champs pour seuls vis-à-vis
- une splendide vue à 360 degrés !
- de **superbes balcons d'env. 30 m2** pour le 1<sup>er</sup> étage et de plus de 16 m2 pour les combles
- de **spacieux jardins privés** allant jusqu'à 365 m2 pour les lots du rez-de-chaussée
- un système de chauffage Minergie avec panneaux photovoltaïques et pompes à chaleur par géothermie

### CARACTÉRISTIQUES

Référence : **SULLENS.Lot 11/2.5 pces / 66m2**

Type : **Appartement PPE**

Nombre de pièce(s) : **2.5**

Nombre de chambre(s) : **1**

Nombre de sanitaires : **1**

Situé au : **Combles**

Surface habitable : **62 m<sup>2</sup>**

Surface habitable totale : **66 m<sup>2</sup>**

Surface PPE : **66 m<sup>2</sup>**

Surface cave : **8.5 m<sup>2</sup>**

Année de construction : **2023**

Type de chauffage : **Pompe à chaleur sol-eau**

Eau chaude sanitaire : **Pompe à chaleur sol-eau**

Charges PPE : **CHF 3'500.-/an**

Disponibilité : **Hiver 2025**

- un **système de refroidissement « free cooling »**
- **deux places de parc** (intérieure et extérieure).

Une **réflexion soignée dans les aménagements intérieurs** a permis de prévoir des salles d'eau en suffisance, des locaux buanderie privée et de grands galetas pour les appartements en combles. Une attention toute particulière a été portée sur l'apport de la lumière dans les diverses pièces.

Le bâtiment sera construit selon la norme Minergie (panneaux photovoltaïques et sondes géothermie) prévoyant également un **système de refroidissement « free cooling »** permettant de rafraîchir les lieux de vie durant les chauds mois d'été.

La livraison est prévue pour janvier 2025. Intéressé(e) ? Ne tardez pas à nous contacter !

Les lots sont à vendre sur plans, avec une solution de financement permettant la réservation de taux à 10 ans encore attractive.

## SITUATION

Sullens se situe à 3,5 km de Cheseaux-sur-Lausanne qui est considéré comme un "hub" en matière de transports publics (ligne LEB qui relie Lausanne toutes les 15 min. / ligne TL n°54 qui relie Crissier, Renens et Ecublens toutes les 30 minutes).

La commune dispose d'infrastructures utiles, quelles soient scolaires, sportives, associatives.

## COMMUNE

Sullens est resté très longtemps un paisible village agricole de quelques 300 âmes : 282 en 1803, puis 317 en 1900, et seulement 251 en 1967. Son nom apparaît dans l'histoire en 1180 déjà, dans un document par lequel on restitue à l'Abbaye de St-Maurice des biens qu'elle possédait à Sullens, ce que rappelle la croix tréflée figurant dans les armoiries de la commune. En 1665, Leurs Excellences de Berne féodèrent Sullens et son territoire à noble Jean-François Charrière, ce qui en fit une seigneurie. Au début du XVIIIème siècle, cette dernière fut acquise par Jean-Rodolphe Thormann, du Conseil souverain de Berne. C'est lui qui fera construire l'église actuelle, en 1712-1713, en grande partie à ses frais. Mais, en échange de sa générosité, il fit aménager l'étage supérieur de l'édifice pour y entreposer le grain en échange de la dîme, ce qui en fait un "temple-grenier".

Séparé de Cossonay par le sillon de la Venoge, Sullens est attiré du côté de Cheseaux, comme la topographie l'y invite, et aussi par le fait qu'avec Bournens et Boussens, c'était la même paroisse jusqu'au XIXème siècle. Il est évidemment beaucoup plus aisé de gagner Lausanne par le LEB que par Cossonay-Penthalaz gare.

Le groupement scolaire de la Chamberonne regroupe les élèves de Cheseaux, Bournens, Boussens et Sullens.

Depuis le 1er janvier 2009, la commune de Sullens est rattachée au réseau AJENOL (Accueil de Jour des Enfants du Nord Ouest Lausannois) qui comprend les communes de Bournens, Boussens, Cheseaux, Jouxens-Mézery, Prilly, Romanel et Sullens. Pour plus d'informations et toutes inscriptions, veuillez consulter le site officiel de l'AJENOL.

Pour diverses raisons (voies de communication, LEB, proximité de la ville et des commerces, tranquillité, etc.), Sullens connût dès 1970 une rapide augmentation de sa population. Dès 2018, le village dépasse les 1'000 habitants et a réussi un développement équilibré. L'adaptation des citadins, venus chercher le calme, s'est effectuée sans heurts. Grâce à leur participation à la vie locale, Sullens n'est pas devenue une cité-dortoir. Le village a gardé son école, son auberge et sa boulangerie-épicerie. Celle-ci fait également office de Poste et est située dans la maison de commune au cœur du village. Divers artisans, la banque, les salons de coiffure, masseur, physiothérapeute, etc. sont aussi venus s'installer au village. Ainsi, avec les exploitations agricoles, il y a une bonne activité locale. La plus grande partie de la population active quant à elle se rend dans les centres urbains pour travailler.

Sullens a passé le 1er janvier 2002 d'un Conseil général à un Conseil communal de 45 membres et est attaché au District du Gros-de-Vaud depuis 2008, alors qu'auparavant le village faisait partie du district de Cossonay.

## ACCÈS

La commune est située sur l'axe Lausanne - Yverdon. Les accès autoroutiers à proximité sont :

- sortie Sullens/Cossonay (2 km)
- sortie Crissier (5 km)
- Lausanne-Blécherette (8 km) en direction du Valais.

## COMMERCES

Vous trouverez les commerces suivants:

- banque
- poste
- restaurant
- boulangerie-épicerie.

## TRANSPORTS

Bus postal (société CarPostal) :

- Ligne 410 : Cheseaux-sur-Lausanne - Sullens - Gare Cossonay-Penthalaz, fréquence toutes les heures.

## CONSTRUCTION

- Isolation périphérique
- Chauffage par pompe à chaleur géothermie
- Ventilation double flux
- Système de rafraîchissement "Free cooling"
- Label standard Minergie
- Ascenseur
- Parking souterrain.

## SOUS-SOL

Distribution:

- Parking commun comprenant 11 places de parc
- Local vélos
- Local concierge
- Local technique
- Accès ascenseur

## COMBLES

Distribution de l'appartement :

- Hall d'entrée avec armoire
- Cuisine / séjour de 32 m<sup>2</sup>
- 1 chambres de 12 m<sup>2</sup>

- Salle de bain équipée d'une douche, WC et lavabo

## **AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

- Espace de jeux sécurisé réservé à l'immeuble, accessible à la mobilité réduite
- Butte végétalisée pour une protection visuelle et phonique de la route au nord de l'immeuble.

## **PARTICULARITÉS**

- Colonne de lessive "lave-linge/sèche-linge" prévue

## **REMARQUES**

Vos avantages d'acquérir un appartement sur plans :

- Réservation du taux d'hypothèque à 10 ans
- Choix des finitions.

## **CONTACT VISITE**

Monsieur Stéphane BORCARD  
E-mail : [sborcard@denali-sa.ch](mailto:sborcard@denali-sa.ch)  
Tél. : 021 552 35 35  
Mobile : 076 587 56 28

## CARACTÉRISTIQUES

CH-1036 Sullens | Rte de Cheseaux 10 | CHF 650'000.-

### CARACTÉRISTIQUES

|                                 |  |                                 |  |
|---------------------------------|--|---------------------------------|--|
| Référence                       | <b>SULLENS.Lot 11/2.5 pces / 66m2</b>  | Situé au                        | <b>Combles</b>                         |
| Nombre de pièce(s)              | <b>2.5</b>                             | Nombre de chambre(s)            | <b>1</b>                               |
| Nombre de sanitaires            | <b>1</b>                               | Surface habitable               | <b>62 m<sup>2</sup></b>                |
| Surface habitable totale        | <b>66 m<sup>2</sup></b>                | Surface PPE                     | <b>66 m<sup>2</sup></b>                |
| Surface balcon                  | <b>8 m<sup>2</sup></b>                 | Surface cave                    | <b>8.5 m<sup>2</sup></b>               |
| Année de construction           | <b>2023</b>                            | Type de chauffage               | <b>Pompe à chaleur sol-eau</b>         |
| Eau chaude sanitaire            | <b>Pompe à chaleur sol-eau</b>         | Installation chauffage          | <b>Sol</b>                             |
| Disponibilité                   | <b>Hiver 2025</b>                      | Charges PPE                     | <b>CHF 3'500.-/an</b>                  |
| Nombre de place(s) de parc int. | <b>1 CHF 30'000.- non inclus/-e(s)</b> | Nombre de place(s) de parc ext. | <b>1 CHF 15'000.- non inclus/-e(s)</b> |
| Places de parc                  | <b>Oui, obligatoire</b>                |                                 |  |

### COMMODITÉS

#### ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdoyant
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Crèche/garderie

#### EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin
- Verdure
- Parking

#### INTÉRIEUR

- Accès pour handicapés
- Ascenseur
- Parking souterrain
- Cuisine ouverte
- Cuisine habitable
- Cave
- Triple vitrage
- Lumineux

#### EQUIPEMENT

- Cuisine agencée
- Plaques à induction

#### SOL

- Carrelage

#### ETAT

- Neuf

- Four
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Buanderie privée
- Douche
- Téléphone
- Téléréseau
- WiFi
- Panneaux photovoltaïques
- Stores électriques
- Raccordement à l'eau
- Raccordement électrique

#### EXPOSITION

- Nord
- Sud
- Est
- Ouest

#### ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Favorable
- Bon
- Toute la journée
- Matinal
- En soirée

#### VUE

- Belle vue
- Dégagée
- Imprenable
- Panoramique
- Sans vis-à-vis
- Champêtre
- Montagnes
- Alpes
- Jura

#### STYLE

- Moderne

#### STANDARD DE CONSTRUCTION

- Certifié Minergie®

**PHOTO(S)**







|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Prix                        | 695'000 .- |
| Prix total place(s) de parc | 45'000 .-  |
| Prix d'achat                | 695'000 .- |
| Fonds propres               | 139'000 .- |

| Coûts                    |            |                   |
|--------------------------|------------|-------------------|
| Prix d'achat             | 695'000 .- |                   |
| Frais d'acquisition      | 1.4%       | 9'730 .-          |
| Frais de mutation        | 3.3%       | 22'935 .-         |
| <b>Total acquisition</b> |            | <b>727'665 .-</b> |

| Financement              |     |                         |
|--------------------------|-----|-------------------------|
| Fonds propres, min.      | 20% | 139'000 .-              |
| Hypothèque 1er rang      |     | 462'870 .- = 66.6%      |
| Hypothèque 2ème rang     |     | 93'130 .- = 13.4%       |
| <b>Total hypothèques</b> |     | <b>= 80% 556'000 .-</b> |

| Charges annuelles          |       |                  |
|----------------------------|-------|------------------|
| Intérêt hypoth. 1er rang   | 2%    | 9'257 .-         |
| Intérêt hypoth. 2ème rang  | 2%    | 1'863 .-         |
| <b>Total intérêt</b>       |       | <b>11'120 .-</b> |
| Amort. hypoth. 1er rang    | 1.15% | 5'323 .-         |
| Amort. hypoth. 2ème rang   | 1.15% | 1'071 .-         |
| <b>Total amortissement</b> |       | <b>6'394 .-</b>  |
| Charges exploit./entretien | 0.7%  | 4'865 .-         |
| <b>Total coûts divers</b>  |       | <b>4'865 .-</b>  |
| <b>Total par année</b>     |       | <b>22'379 .-</b> |
| <b>Total par mois</b>      |       | <b>1'865 .-</b>  |

| Revenu minimum                                       |    |                  |
|--|----|------------------|
| Taux hyp 1er rang pour calcul revenu min.            | 5% | 23'144 .-        |
| Taux hyp 2ème rang pour calcul revenu min.           | 5% | 4'657 .-         |
| <b>Total intérêt</b>                                 |    | <b>27'801 .-</b> |
| <b>Total amortissement</b>                           |    | <b>6'394 .-</b>  |
| <b>Total coûts divers</b>                            |    | <b>4'865 .-</b>  |
| <b>Total des coûts pour calcul du revenu minimum</b> |    | <b>39'060 .-</b> |

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| <b>Revenu minimum par année</b> | <b>118'364 .-</b> |
| <b>Revenu minimum par mois</b>  | <b>9'864 .-</b>   |

| Ratio          |       |
|----------------|-------|
| Charges/revenu | = 33% |

Remarques:

- Le montant total des charges lié à votre habitation ne devrait, en principe, pas dépasser 33% de vos revenus.

- Le preneur de crédit doit apporter au moins 10% de la valeur de nantissement de l'immeuble sous la forme de fonds propres qui ne proviennent pas de la mise en gage ou d'un retrait anticipé des avoirs de prévoyance au titre du deuxième pilier.

Dès le 1er septembre 2014 (nouvelles directives de l'ASB):

- La dette hypothécaire doit être ramenée aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 15 ans maximum (et non plus 20 ans).
- La valeur de nantissement des biens immobiliers sera désormais déterminée par la valeur la plus basse entre la valeur de marché et la valeur d'achat.
- Les revenus du conjoint ou d'un tiers seront pris en compte uniquement s'il se porte débiteur solidaire de la dette.

Ce plan financier n'a pas valeur contractuelle. Il est mis à votre disposition à titre indicatif seulement et sous réserve de confirmation par votre banque.



### Résidence des Champs

1036 Sullens, Rte de Cheseaux 10

| Référence                               | Type                   | Pièces     | Étage           | Surface terrain    | Surface PPE             | Surface terrasse    | Surface balcon         | Prix                   | Statut               |
|---|------------------------|------------|-----------------|--------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| SULLENS.Lot 1 / 3.5 pces / 85.5m2       | Appartement PPE        | 3.5        | Rez-de-chaussée | 214 m <sup>2</sup> | 85.5 m <sup>2</sup>     | 30 m <sup>2</sup>   | -                      |                        | Vendu                |
| SULLENS.Lot 2 / 3.5 pces / 89.5m2       | Appartement PPE        | 3.5        | Rez-de-chaussée | 248 m <sup>2</sup> | 89.3 m <sup>2</sup>     | 35.5 m <sup>2</sup> | -                      |                        | Vendu                |
| SULLENS.Lot 3 / 4.5 pces / 116.7m2      | Appartement PPE        | 4.5        | Rez-de-chaussée | 366 m <sup>2</sup> | 116.5 m <sup>2</sup>    | 38 m <sup>2</sup>   | -                      |                        | Vendu                |
| SULLENS.Lot 4 / 4.5 pces / 114.5m2      | Appartement PPE        | 4.5        | Rez-de-chaussée | 140 m <sup>2</sup> | 111.3 m <sup>2</sup>    | 26.5 m <sup>2</sup> | -                      |                        | Vendu                |
| SULLENS.Lot 5 / 3.5 pces / 93.5m2       | Appartement PPE        | 3.5        | 1er étage       | -                  | 93.3 m <sup>2</sup>     | -                   | 29.5 m <sup>2</sup>    |                        | Vendu                |
| SULLENS.Lot 6 / 3.5 pces / 92.5m2       | Appartement PPE        | 3.5        | 1er étage       | -                  | 92.3 m <sup>2</sup>     | -                   | 29.5 m <sup>2</sup>    |                        | Vendu                |
| SULLENS.Lot 7 / 4.5 pces / 120.3m2      | Appartement PPE        | 4.5        | 1er étage       | -                  | 120.3 m <sup>2</sup>    | -                   | 31.5 m <sup>2</sup>    |                        | Vendu                |
| SULLENS.Lot 8 / 4.5 pces / 123.75m2     | Appartement PPE        | 4.5        | 1er étage       | -                  | 123.8 m <sup>2</sup>    | -                   | 31.5 m <sup>2</sup>    | CHF 1'035'000.-        | À vendre             |
| SULLENS.Lot 9 / 3.5 pces / 120.25m2     | Appartement PPE        | 3.5        | Combles         | -                  | 120.3 m <sup>2</sup>    | -                   | 16.5 m <sup>2</sup>    |                        | Vendu                |
| SULLENS.Lot 10 / 2.5 pces / 70.5m2      | Appartement PPE        | 2.5        | Combles         | -                  | 70.5 m <sup>2</sup>     | -                   | 8 m <sup>2</sup>       |                        | Vendu                |
| <b>SULLENS.Lot 11 / 2.5 pces / 66m2</b> | <b>Appartement PPE</b> | <b>2.5</b> | <b>Combles</b>  | -                  | <b>66 m<sup>2</sup></b> | -                   | <b>8 m<sup>2</sup></b> | <b>CHF 650'000.-</b>   | <b>À vendre</b>      |
| SULLENS.#5191808                        | Appartement PPE        | 3.5        | 1er étage       | -                  | 93.3 m <sup>2</sup>     | -                   | 29.5 m <sup>2</sup>    | CHF 775'000.-          | En cours d'insertion |
| SULLENS.#5196086                        | Appartement PPE        | 3.5        | 1er étage       | -                  | -                       | -                   | 29.5 m <sup>2</sup>    | CHF 2'100.-/mois + ch. | En cours d'insertion |

Places de parc:

Chaque appartement dispose d'une place de parc intérieure et d'une place de parc extérieure sauf le lot 1 qui n'a qu'une place extérieure :

Intérieure au prix de CHF 30'000.-/place, en sus

Extérieure au prix de CHF 15'000.-/place , en sus

Les places sont équipées pour un raccordement futur d'une borne d'alimentation électrique. Le matériel de raccordement (borne électrique) est à la charge de l'acquéreur.

|     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| R03 | R02 | R01 | R04 | E05 | E06 | E07 | E08 | C09 | C11 | C11 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

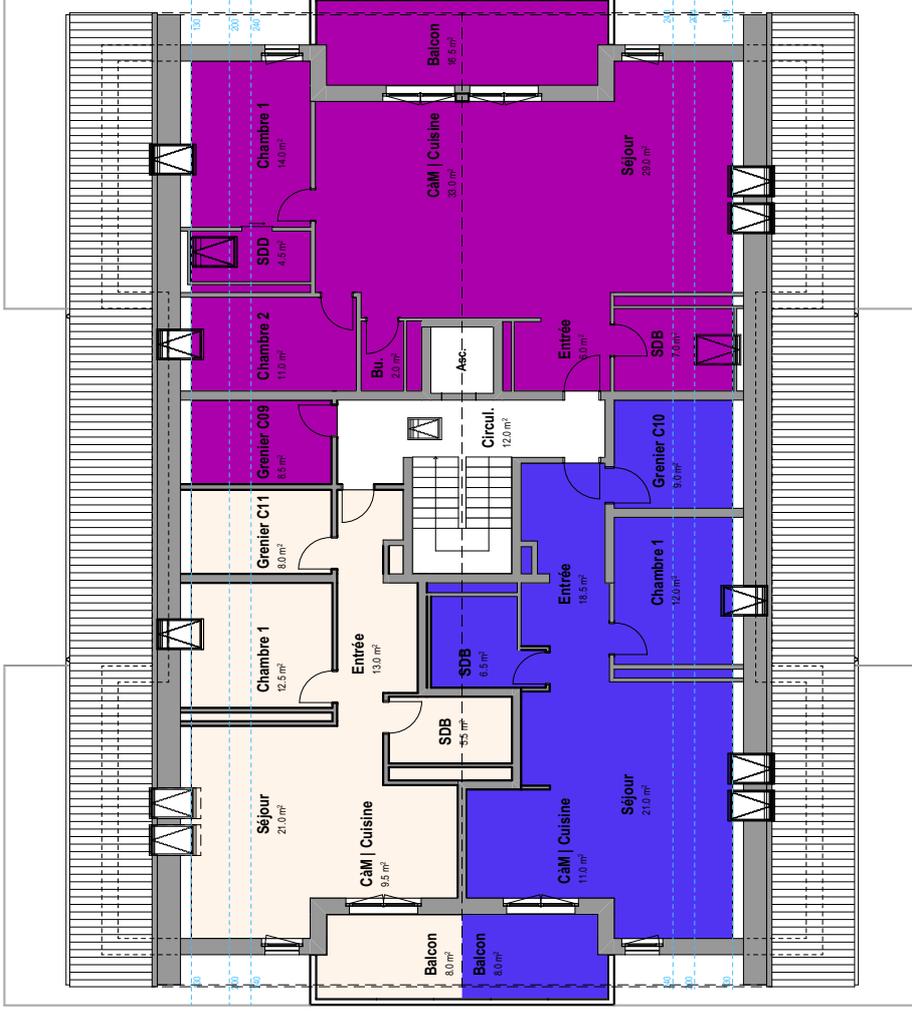
9 places de parc extérieures + 2 places de parc



**COMMUNE DE SULLENS**  
Route de Cheseaux 8  
Parcelles 185-359

**SOUS-SOL - CAVES | PLACES DE PARC**

ar | 08.01.2024 | Ech 1:200



|  |
|--|
| <b>APPARTEMENT C09</b><br>Surface nette 112.0 m <sup>2</sup><br>Balcon 16.5 m <sup>2</sup><br>Grenier 8.5 m <sup>2</sup> |
|--|

|  |
|--|
| <b>APPARTEMENT C10</b><br>Surface nette 75.0 m <sup>2</sup><br>Balcon 8.0 m <sup>2</sup><br>Grenier 9.0 m <sup>2</sup> |
|--|

|  |
|--|
| <b>APPARTEMENT C11</b><br>Surface nette 67.5 m <sup>2</sup><br>Balcon 8.0 m <sup>2</sup><br>Grenier 8.0 m <sup>2</sup> |
|--|