

MONTELLY  
13



CRASSIER

Niché au cœur de la commune paisible de Crassier, ce projet propose deux résidences individuelles qui marient avec élégance le confort contemporain et la splendeur naturelle des alentours.

Chacune de ces maisons offre des espaces de vie généreux répartis sur deux niveaux et un sous-sol.

Le rez-de-chaussée accueille un vaste séjour avec une cuisine ouverte, donnant accès à une terrasse et un jardin.

À l'étage, trois chambres à coucher, dont une suite parentale avec salle de bains attenante et dressing, offrent un confort absolu. Depuis deux des chambres, vous pourrez profiter d'un accès à un balcon spacieux.

Les vastes terrasses et jardins privatifs, superbement aménagés, fusionnent harmonieusement avec la nature environnante.

L'architecture réfléchi et unique de chaque maison, se caractérise par leurs orientations et dispositions différentes.

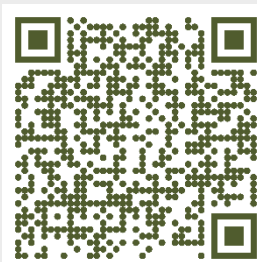
Leurs grandes baies vitrées, baignent les intérieurs de lumière naturelle, créant ainsi une atmosphère sereine et en symbiose avec l'environnement extérieur.

- Magnifiques jardins privatifs
- Couverts à voiture
- Variante possible avec 1 bureau en rez-de-chaussée





Accès villas



## Vivre à Crassier

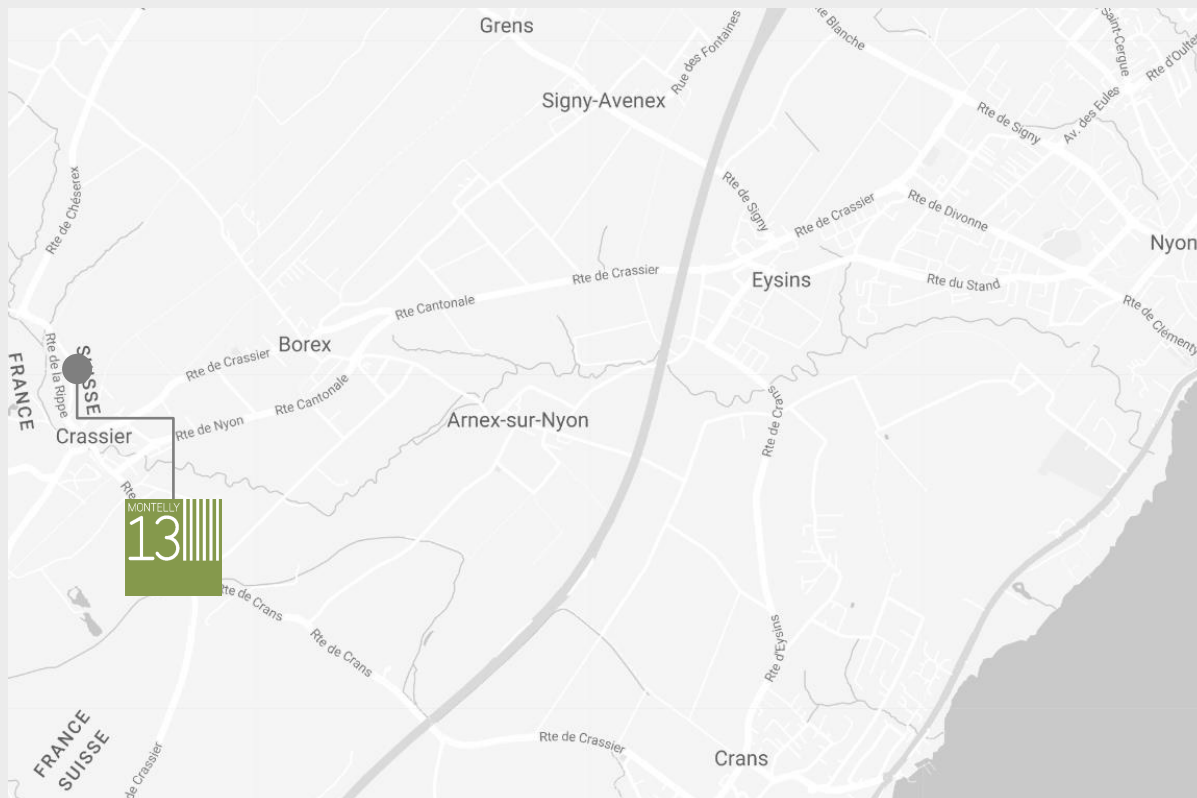
Située au cœur du canton de Vaud en Suisse, la charmante commune de Crassier dévoile un mélange harmonieux entre histoire, nature et modernité. Nichée dans un écrin de verdure, cette commune pittoresque offre à ses habitants et visiteurs un cadre de vie paisible et authentique.

Fondée au Moyen Âge, Crassier conserve fièrement les vestiges de son passé, avec son église médiévale et ses ruelles pavées qui invitent à la flânerie. L'histoire de la région se mêle à la beauté naturelle des paysages environnants, offrant ainsi un cadre idéal pour les amoureux de la nature.

Mais Crassier ne se contente pas de son passé et embrasse résolument l'avenir. Dynamique et tournée vers l'innovation, la commune offre à ses résidents des infrastructures modernes, des espaces verts soignés et une qualité de vie enviable. Les initiatives culturelles et sportives animent la vie locale, créant un véritable esprit de communauté où chacun trouve sa place.

Que ce soit pour profiter de la quiétude des paysages, explorer le riche patrimoine historique ou s'immerger dans la vie dynamique de la commune, Crassier offre une expérience authentique et enrichissante à ceux qui ont le plaisir de la découvrir.





-  Ecoles 1.2 km - 2 min en voiture
-  Gare de Nyon 6.8 km – 12 min en voiture
-  Bord du lac 5.9 km – 8 min en voiture
-  Boulangerie 600 m – 10 min à pied
-  Restaurant 290 m – 5 min à pied

Nombre d'habitants 1'245  
Taux d'imposition 0.66



Les maisons

## Villa 1

► Rez-de-chaussée	
Hall d'entrée	11.4 m <sup>2</sup>
Séjour / salle à manger	42.2 m <sup>2</sup>
Cuisine	16.2 m <sup>2</sup>
Toilettes visiteur	2.6 m <sup>2</sup>
Terrasse	34 m <sup>2</sup>
► Premier étage	
2 chambres	15 m <sup>2</sup>
1 salle de douche avec toilettes	4.3 m <sup>2</sup>
1 suite parentale avec salle de bains attenante et dressing	21,9 m <sup>2</sup>
Balcon	17.3 m <sup>2</sup>
► Sous-sol	
Cave 1	9.9 m <sup>2</sup>
Cave 2	14.6 m <sup>2</sup>
Cave 3	22.6 m <sup>2</sup>
Buanderie / Chaufferie	14.7 m <sup>2</sup>
Couvert à voiture	1 place
Parking extérieur	1 place
Jardin	465.6 m <sup>2</sup>
Surface nette habitable	151 m <sup>2</sup>
Surface utile	227 m <sup>2</sup>
Parcelle	641 m <sup>2</sup>

CHF 2'100'000.-





Salon séjour





Chambre à coucher

## Villa 2

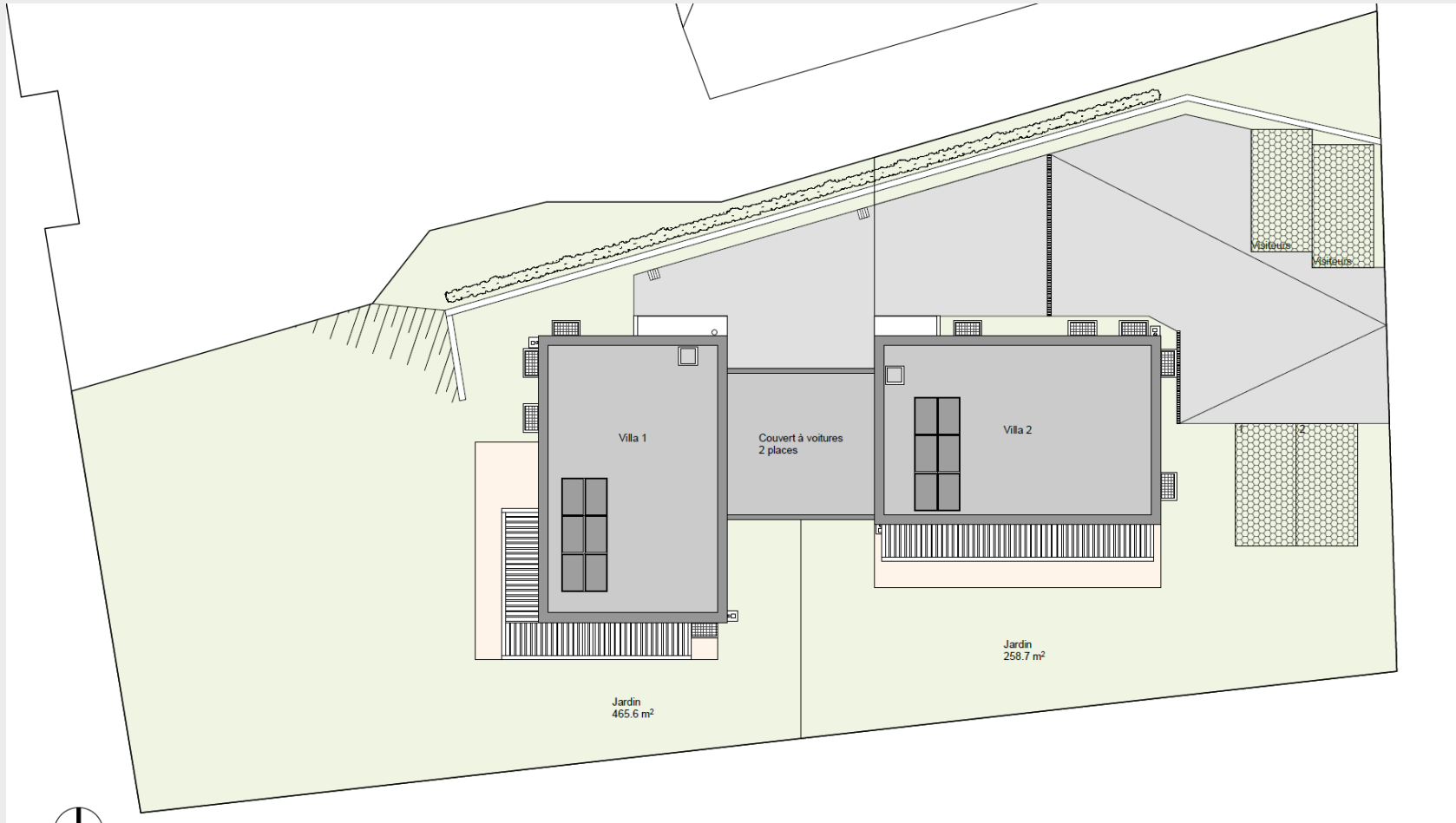
► Rez-de-chaussée	
Hall d'entrée	11.4 m <sup>2</sup>
Séjour / salle à manger	42.2 m <sup>2</sup>
Cuisine	16.2 m <sup>2</sup>
Toilettes visiteur	2.6 m <sup>2</sup>
Terrasse	30.3 m <sup>2</sup>
► Premier étage	
2 chambres	15 m <sup>2</sup>
1 salle de douche avec toilettes	4.3 m <sup>2</sup>
1 suite parentale avec salle de bains attenante et dressing	21,9 m <sup>2</sup>
Balcon	15.7 m <sup>2</sup>
► Sous-sol	
Cave 1	8.7 m <sup>2</sup>
Cave 2	14.8 m <sup>2</sup>
Cave 3	22.6 m <sup>2</sup>
Buanderie	4.6 m <sup>2</sup>
Chaufferie	7.7 m <sup>2</sup>
Couvert à voiture	1 place
Parking extérieur	1 place
Jardin	258.7 m <sup>2</sup>
Surface nette habitable	151 m <sup>2</sup>
Surface utile	227 m <sup>2</sup>
Parcelle	555 m <sup>2</sup>

CHF 1'890'000.-





Salon séjour



Implantation des villas

Des matériaux de qualité ont été sélectionnés spécialement et minutieusement pour ce projet et les prestations fournies permettent une superbe réalisation.

#### Villa individuelle

- ▶ Cuisines CHF 30'000.- (prix public)
- ▶ Salles d'eau CHF 15'000.-
- ▶ Carrelage CHF 60.- / m<sup>2</sup>
- ▶ Parquet CHF 80.- / m<sup>2</sup>
- ▶ Faïences CHF 60.- / m<sup>2</sup>





Prix d'achat (selon plan financier du constructeur, y.c. terrain)	Villa	1'890'000.00 CHF
Couvert à voiture et un parking		compris
<u>Prix total</u>		<u>1'890'000.00 CHF</u>
Fonds propres en déduction (minimum 20 %)		
Apport 2ème pilier		189'000.00 CHF
Apport épargne (minimum 10%)		189'000.00 CHF
<u>Total</u>		<u>378'000.00 CHF</u>
A financer		1'512'000.00 CHF
Prêt à 80 % (CHF 1'512'000.-)	1.85%	27'972.00 CHF
Amortissement (CHF 1'512'000.-)	1%	15'120.00 CHF
	<u>Total annuel</u>	<u>43'092.00 CHF</u>
	<u>Total mensuel</u>	<u>3'591.00 CHF</u>
Frais d'achat estimatifs sur la part de terrain		500'000.00 CHF
Droit de mutation	3.3%	16'500.00 CHF
Notaire et R.F:	1.3%	6'500.00 CHF
Pour un crédit incluant des fonds propres de 20 %		1'512'000.00 CHF
Frais de notaire et R.F. pour constitution des cédules	0.8%	12'096.00 CHF
Intérêts intercalaires durant la construction	1.50%	22'680.00 CHF
<u>Total frais d'achat et intérêts intercalaires</u>	-	<u>57'776.00 CHF</u>
<u>Valeur fiscale estimative</u>	-	<u>1'512'000.00 CHF</u>



Vous allez acquérir une maison sur plans, l'achat se fait sous la forme suivante :

- Achat de la quote-part de terrain par acte notarié
- Signature d'un Contrat d'Entreprise Générale avec Romanens Management SA.
- Vous êtes le Maître de l'Ouvrage et concluez un crédit de construction
- Cette procédure permet une économie substantielle des droits de mutation puisque les frais d'achat ne seront calculés que sur le prix de la part de terrain équipé
- Au prix de vente s'ajoutent les frais de mutation, notaire, constitution des cédules hypothécaires et les intérêts du crédit de construction pendant la durée des travaux

Notaire : Me Chevalley à Nyon

Banque : UBS – Nicole Fulop

**Vente en quote-part de terrain**



▶ [montelly-crassier.ch](https://montelly-crassier.ch)

**Diana D'Imperio**

+41 22 994 23 48

diana.dimperio@naef.ch

**Catherine Maire**

+41 22 994 23 42

catherine.maire@naef.ch

**Naef Immobilier Nyon**

Rue de Rive, 20

1260 Nyon

Cette brochure, et tous les documents s'y rapportant, n'est pas un document contractuel. Seul l'acte notarié fait foi.

La responsabilité des courtiers n'est pas engagée si des éléments étaient erronés ou incomplets.

La présente brochure ne peut pas être remise à des tiers sans autorisation.