



A vendre - 1807 Blonay - REF 26 0603-201

## Villa individuelle 12,5 Pièces

avec vue sur le lac et le château de Blonay

**CHF 3'250'000.-**



≈ 290 m<sup>2</sup>



12,5 Pièces



1403 m<sup>3</sup>



1654 m<sup>2</sup>



7



## ■ DESCRIPTIF

Dominant le lac et faisant face au majestueux château de Blonay, cette propriété rare offre un cadre de vie incomparable où prestige, nature et confort moderne se rencontrent.

Actuellement exploitée comme maison d'hôte, elle a été pensée pour accueillir avec élégance, tout en offrant une configuration idéale pour une famille recherchant espace, intimité et qualité de vie.

Édifiée en 1908, entièrement transformée et rénovée en 2018, elle s'étend sur une parcelle exceptionnelle de plus de 1'600 m<sup>2</sup>, véritable domaine privé bénéficiant du microclimat de la Riviera.

Cette villa est actuellement une maison d'hôte qui peut être totalement habitée en tant que grande villa familiale :

- Espaces indépendants pour accueillir des hôtes ou des invités
- Volumes généreux et lumineux pour une vie familiale harmonieuse
- Studio autonome dans les combles, idéal pour un jeune adulte ou un rendement
- Pièces polyvalentes pour télétravail, activités créatives ou espace bien-être

Chaque niveau a été conçu pour offrir confort, intimité et fluidité, tout en sublimant la vue exceptionnelle.





## ■ DISTRIBUTION

### Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée spacieux avec couloir (env 11m<sup>2</sup>)
- WC visiteurs (≈ 2m<sup>2</sup>)
- Cuisine entièrement équipée, semi-ouverte (≈ 13m<sup>2</sup>)
- Salle à manger lumineuse (≈ 18m<sup>2</sup>)
- Jardin d'hiver / pièce polyvalente (≈ 12m<sup>2</sup>)
- Réduit / bureau ou possible WC (≈ 2.5m<sup>2</sup>)
- Grand salon lumineux (≈ 41m<sup>2</sup>)

### Étage 1

- Chambre avec salle de douche privative et WC (≈ 16m<sup>2</sup>)
- Chambre Nord avec WC et douche (≈ 21m<sup>2</sup>) et annexe/bureau (≈ 9m<sup>2</sup>)
- Suite familiale avec deux espaces distincts et Vue panoramique lac & château
- Chambre Nord-Ouest (≈ 12m<sup>2</sup>) avec salle de bain et WC (5m<sup>2</sup>) et chambre Sud-Ouest (≈ 13m<sup>2</sup>)
- \* Chambre Sud avec salle de douche et WC et vue panoramique lac & château

### Étage 2

- Chambre Sud (≈ 15m<sup>2</sup>)
- au demi-niveau Chambre Nord (≈ 15m<sup>2</sup>)
- Salle de bain avec baignoire jacuzzi et douche (≈ 8m<sup>2</sup>)

### Combles – Studio indépendant

- Grand espace mansardé avec cuisine simple équipée (≈ 32m<sup>2</sup>) avec nombreux velux offrant lumière et magnifique vue

Idéal pour un jeune adulte, un bureau indépendant ou un rendement

### Sous-sol (≈ 100 m<sup>2</sup>)

- Buanderie – chaufferie
- Double cave
- Cave extérieure
- Accès direct au jardin



## ■ SITUATION

Cette propriété offre un cadre de vie exceptionnel sublimé par une vue panoramique unique, un jardin bucolique et une terrasse spectaculaire. Elle bénéficie d'un confort extérieur rare, avec un portail automatique et de nombreuses places de parc.

Un bien d'exception pensé pour celles et ceux qui recherchent un lieu rare et une qualité de vie incomparable.

La villa jouit d'une localisation idéale, proche de toutes les commodités :

- Arrêts de bus à proximité immédiate
- Écoles accessibles en quelques minutes
- Commerces, supermarchés et services facilement atteignables
- Accès rapide au lac et aux activités de loisirs
- Autoroute à moins de 5 minutes

Un emplacement recherché, parfait pour une vie familiale sereine et confortable.



## ■ DONNÉES TECHNIQUES

Prix (CHF) 3'250'000.-  
Type : Villa individuelle  
Nbre de pièces 12,5

Surface habitable (m2) = 290 m<sup>2</sup>  
Superficie utile (m2) = 381 m<sup>2</sup>  
Parcelle totale (m2) 1654 m<sup>2</sup>  
Jardin (m2) 1291 m<sup>2</sup>  
Forêt (m2) 211 m<sup>2</sup>  
Cubage (m2) 1403 m<sup>3</sup>  
Année de construction 1908  
Transformation / rénovation 2018

- Chauffage : Gaz par radiateurs
- Places de parc extérieures : 7
- Portail électrique
- CEGB :  
Efficacité de l'enveloppe : E  
Efficacité énergétique globale : D



## ■ TRAVAUX RÉALISÉS

Des travaux de rénovations transformations ont été réalisées en 2018 pour env CHF 500'000.-

- Canalisations : curage, nouvelles canalisations intérieures...
- Maçonnerie & béton armé dans la cave extérieure
- Charpente / Menuiserie : planchers, plafonds, isolation, fenêtres de toit, escaliers combles
- Cuisine : Aménagement cuisine dans les combles
- Plâtrerie / Surfaces intérieures : doublages, isolation, peintures
- Porte d'entrée remplacée avec système de code
- Sol : Carrelage dans les salles de bains et réfection des parquets
- Ferblanterie / Couverture : ferblanterie, cuivre, tuiles Jura, isolation combles
- Façades : crépis extérieurs repeint
- Installations électriques : mise en conformité, prises internet, combles
- Chauffage : radiateurs, vannes thermostatiques, production chaleur combles
- Installations sanitaires : nouvelles salles de bains, gaines techniques





