



EN EXCLUSIVITÉ ! SUBLIME 4,5 PIÈCES FACE AU DÉBARCADÈRE DE MONTREUX

A 2 pas du lac au centre de Montreux | 1820 Montreux | Référence : 6049061

CHF 1'645'000.-

EN EXCLUSIVITÉ ! SUBLIME 4,5 PIÈCES FACE AU DÉBARCADÈRE DE MONTREUX

CH-1820 Montreux | A 2 pas du lac au centre de Montreux | CHF 1'645'000.-



CARACTÉRISTIQUES

AxiHome à le plaisir de vous présenter **EN EXCLUSIVITÉ** ce sublime appartement de **4,5 pièces d'environ 109 m² pondérés**, idéalement situé à **Montreux** offrant un cadre de vie exceptionnel tant par son emplacement que par la qualité de ses espaces intérieurs.

Situé dans une **PPE** moderne construite en **2008**, il bénéficie d'un entretien irréprochable et d'un confort optimal.

D'une surface habitable d'environ **105 m²**, intelligemment répartie pour offrir de beaux volumes et une circulation fluide entre les pièces. Le vaste espace **cuisine-séjour de 44 m²** profite d'une luminosité remarquable et s'étend vers un **grand balcon orienté Est-Ouest de 8,9 m²**, idéal pour profiter des douces soirées au bord du lac et de la vue dégagée sur le Léman.

Une spacieuse **chambre parentale en suite de 19,7 m²** offrant un confort remarquable et permet de créer un véritable cocon de repos. **Deux** belles **chambres de 12,1 m²** ainsi qu'**une salle de douche**, fonctionnelle et soignée, vient compléter la partie nuit.

Référence: **6049061**

Type: **Appartement**

Disponibilité: **Immédiatement**

Pièces: **4.5**

Chambres: **3**

Sanitaires: **2**

Situé au: **2ème étage**

Surface habitable: **~ 105 m²**

Surface pondérée: **~ 109 m²**

Année de construction: **2008**



Une **immense cave** privative permet un rangement généreux, un atout rare en plein centre-ville.

Enfin, **deux places de parking intérieure sécurisée** au sein de l'immeuble viennent parfaitement compléter ce bien unique dans le marché actuel.

Ne manquez pas cette opportunité de posséder un bien au cœur de la ville de Montreux.

Vous pouvez me contactez au 078 314 22 00, pour plus de renseignements ou organiser une visite

Situation privilégié:

Au cœur de Montreux, cet appartement bénéficie d'une adresse d'exception sur la prestigieuse Grand Rue. Les rives du Léman sont situées à quelques pas seulement, ainsi que le célèbre débarcadère permettant des promenades idylliques et un accès immédiat aux magnifiques quais de Montreux.

Accessibilité :

- Transports publics à proximité immédiate
- Gare CFF de Montreux accessible à pied
- Accès rapide à l'autoroute A9

Une localisation parfaite pour les trajets quotidiens, le travail, les études ou les escapades régionales.

Commodités & Vie urbaine :

Vous bénéficiez d'un accès direct à l'ensemble des commodités du centre-ville : restaurants, cafés, supermarchés, boutiques, galeries d'art, services essentiels, pharmacies et zones culturelles ne sont qu'à quelques minutes. Un environnement vivant et pratique au quotidien.

Qualité de vie :

Montreux est reconnue pour son cadre de vie exceptionnel : climat doux, nature omniprésente, vue imprenable sur le lac et les Alpes, ambiance paisible et qualité de vie remarquable. Un lieu où il fait bon vivre toute l'année, que ce soit pour une résidence principale, un pied-à-terre ou un investissement.

COMMUNE

Montreux est reconnue pour son cadre de vie exceptionnel : climat doux, nature omniprésente, vue imprenable sur le lac et les Alpes, ambiance paisible et qualité de vie remarquable. Un lieu où il fait bon vivre toute l'année, que ce soit pour une résidence principale, un pied-à-terre ou un investissement.

ACCÈS

- Transports publics à proximité immédiate
- Gare CFF de Montreux accessible à pied
- Accès rapide à l'autoroute A9

Une localisation parfaite pour les trajets quotidiens, le travail, les études ou les escapades régionales.

COMMERCES

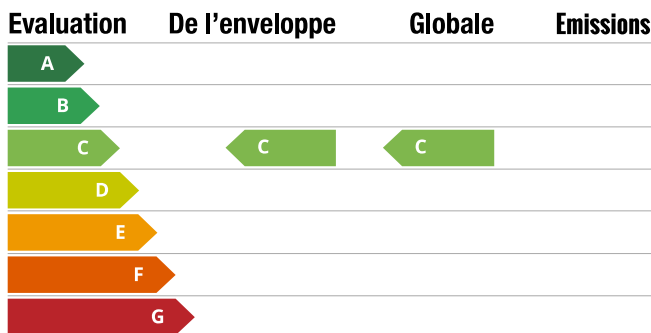
Vous bénéficiez d'un accès direct à l'ensemble des commodités du centre-ville : restaurants, cafés, supermarchés, boutiques, galeries d'art, services essentiels, pharmacies et zones culturelles ne sont qu'à quelques minutes. Un environnement vivant et pratique au quotidien.

REMARQUES

Le fond de rénovation au 30 juin 2024 : CHF 366'330.-

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE (CECB)

L'étiquette énergétique résulte de l'évaluation de la performance énergétique globale (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres postes de consommation) et de la performance de l'enveloppe d'un bâtiment.

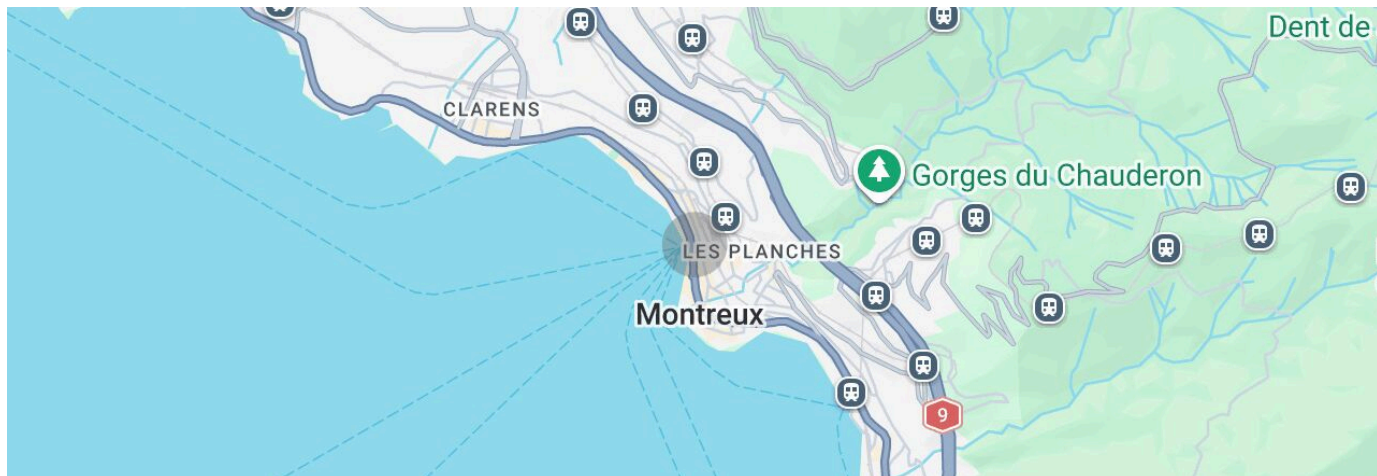


CONTACT VISITE

Madame Alexandra Dutheil
E-mail : info@axihome.ch
Tél. : 021 943 49 90
Mobile : 078 314 22 00

SITUATION

CH-1820 Montreux | A 2 pas du lac au centre de Montreux | **CHF 1'645'000.-**



SITUATION

Au cœur de Montreux, cet appartement bénéficie d'une adresse d'exception sur la prestigieuse Grand Rue. Les rives du Léman sont situées à quelques pas seulement, ainsi que le célèbre débarcadère permettant des promenades idylliques et un accès immédiat aux magnifiques quais de Montreux.

			
Ecole primaire	-	5 min.	1 min.

CARACTÉRISTIQUES

CH-1820 Montreux | A 2 pas du lac au centre de Montreux | **CHF 1'645'000.-**

CARACTÉRISTIQUES

Disponibilité	Immédiatement	Etat du bien	Bon
Type	Appartement	Standing	Luxeux
Référence	6049061	Surface habitable	~ 105 m²
Pièces	4.5	Surface habitable totale	~ 109 m²
Chambres	3	Surface pondérée	~ 109 m²
Sanitaires	2	Surface balcon	~ 8.9 m²
Situé au	2ème étage	Charges PPE	CHF 930.-/mois
Année de construction	2008	Montant du fonds de rénovation	CHF 366'330.- au 30.06.2024
Efficacité énergétique	C		
Enveloppe du bâtiment	C	Place de parc intérieure	2 non inclus/-e(s) CHF 50'000.-
Balcon	1		

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Parc
- Montagnes
- Lac
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Ecoles internationales
- Musée
- Cinéma
- Salle de spectacle
- Monuments religieux
- Hôpital / Clinique
- Médecin
- Home médicalisé

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Parking
- Garage
- Pieds dans l'eau
- Parking public

INTÉRIEUR

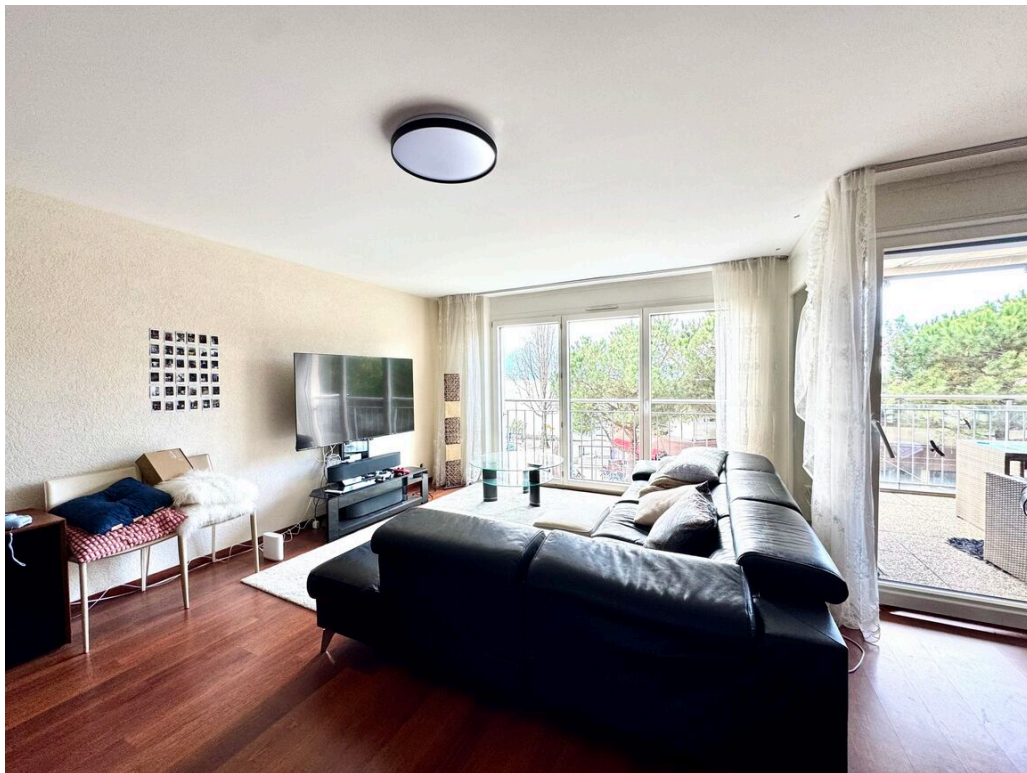
- Ascenseur
- Cuisine ouverte
- Local à vélos
- Garage
- Cave
- Lumineux

EXPOSITION

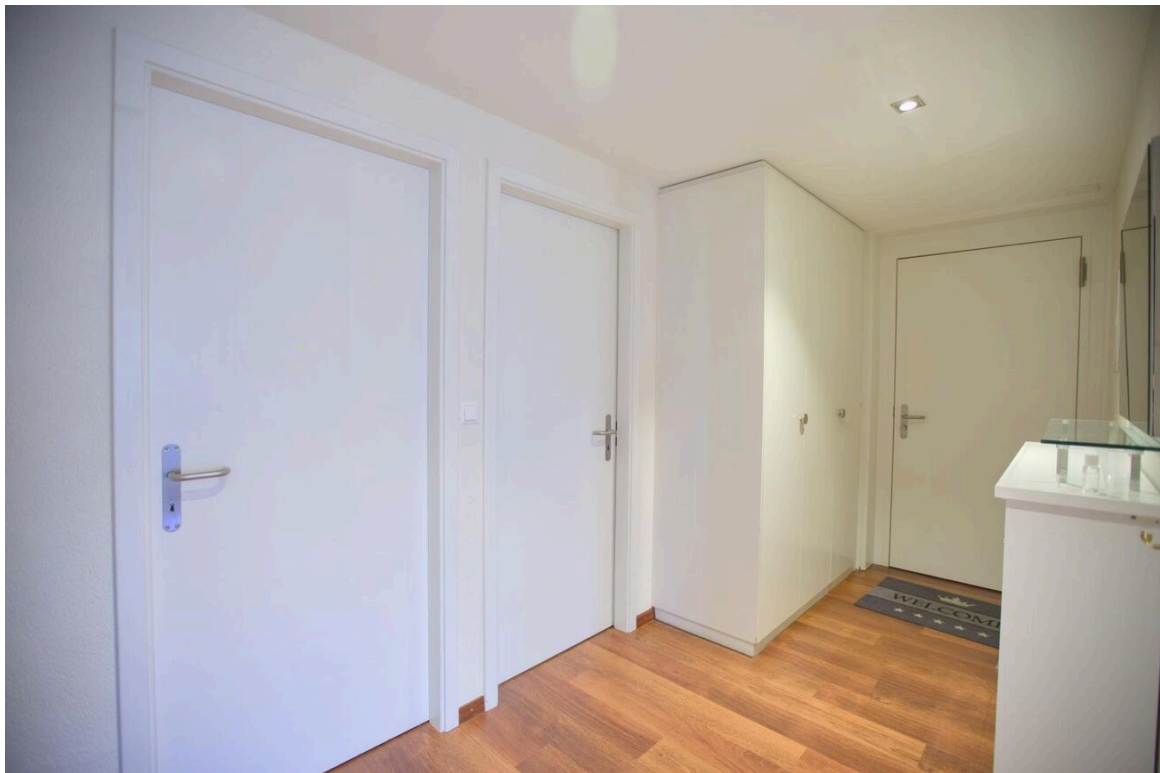
- Sud

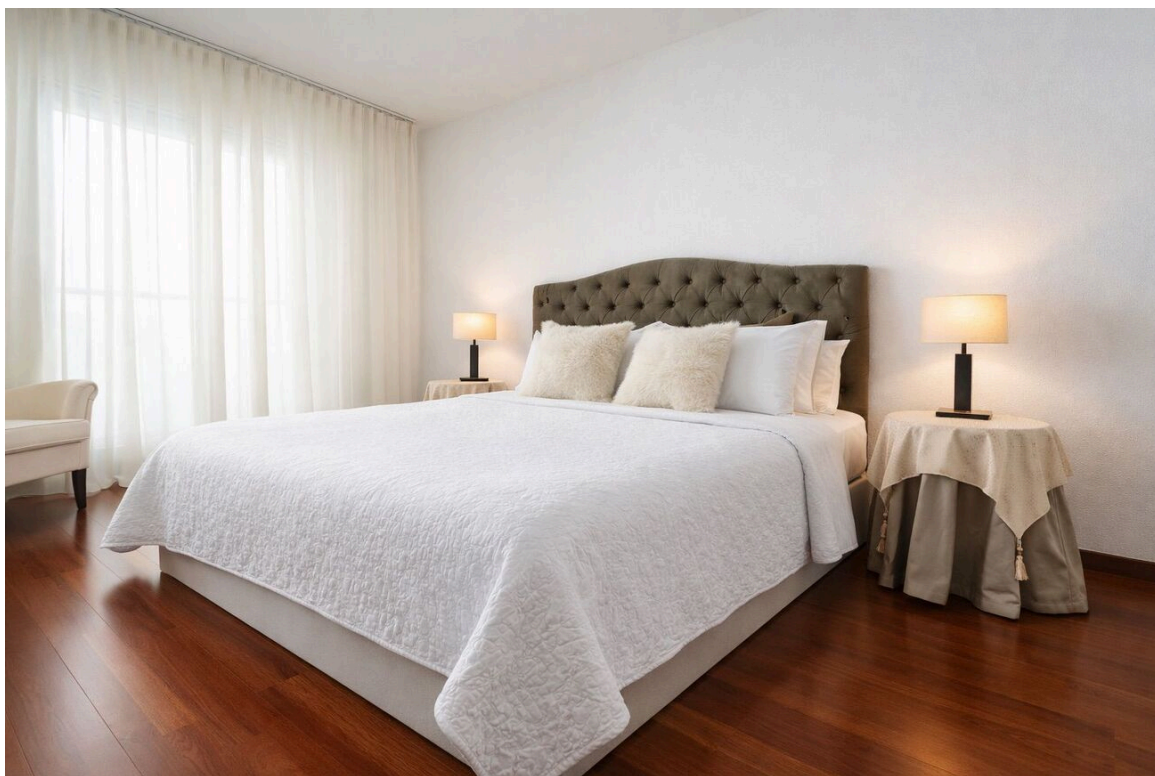
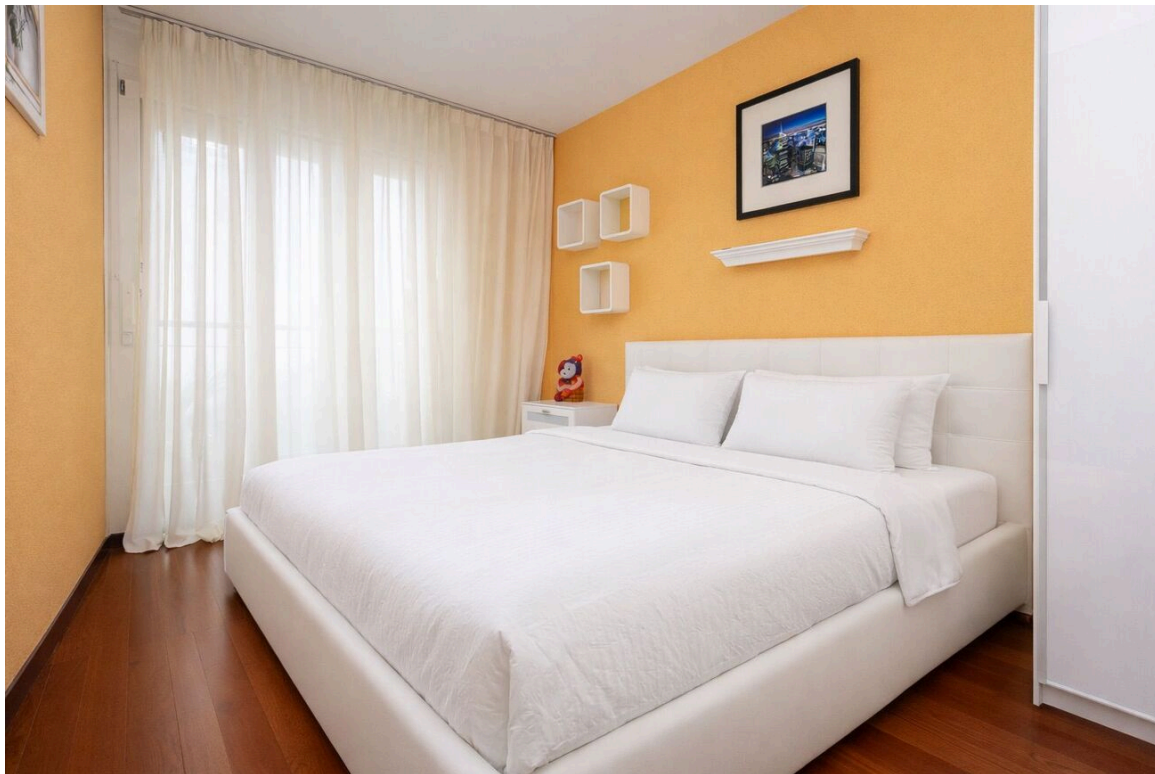
PHOTO(S)





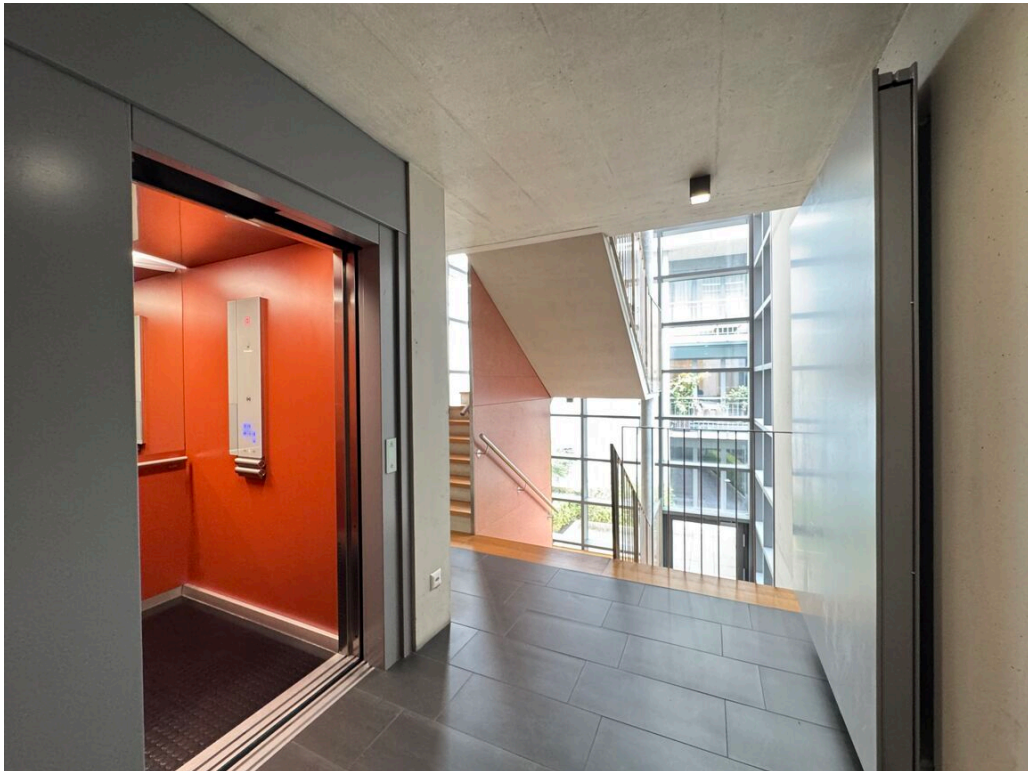


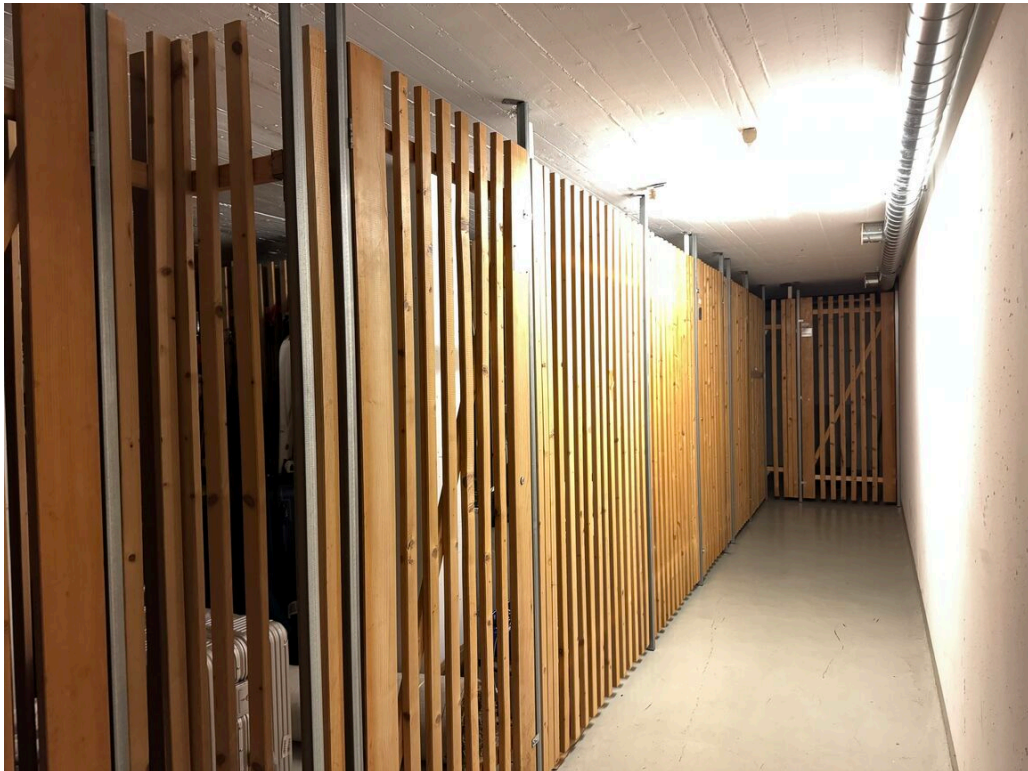




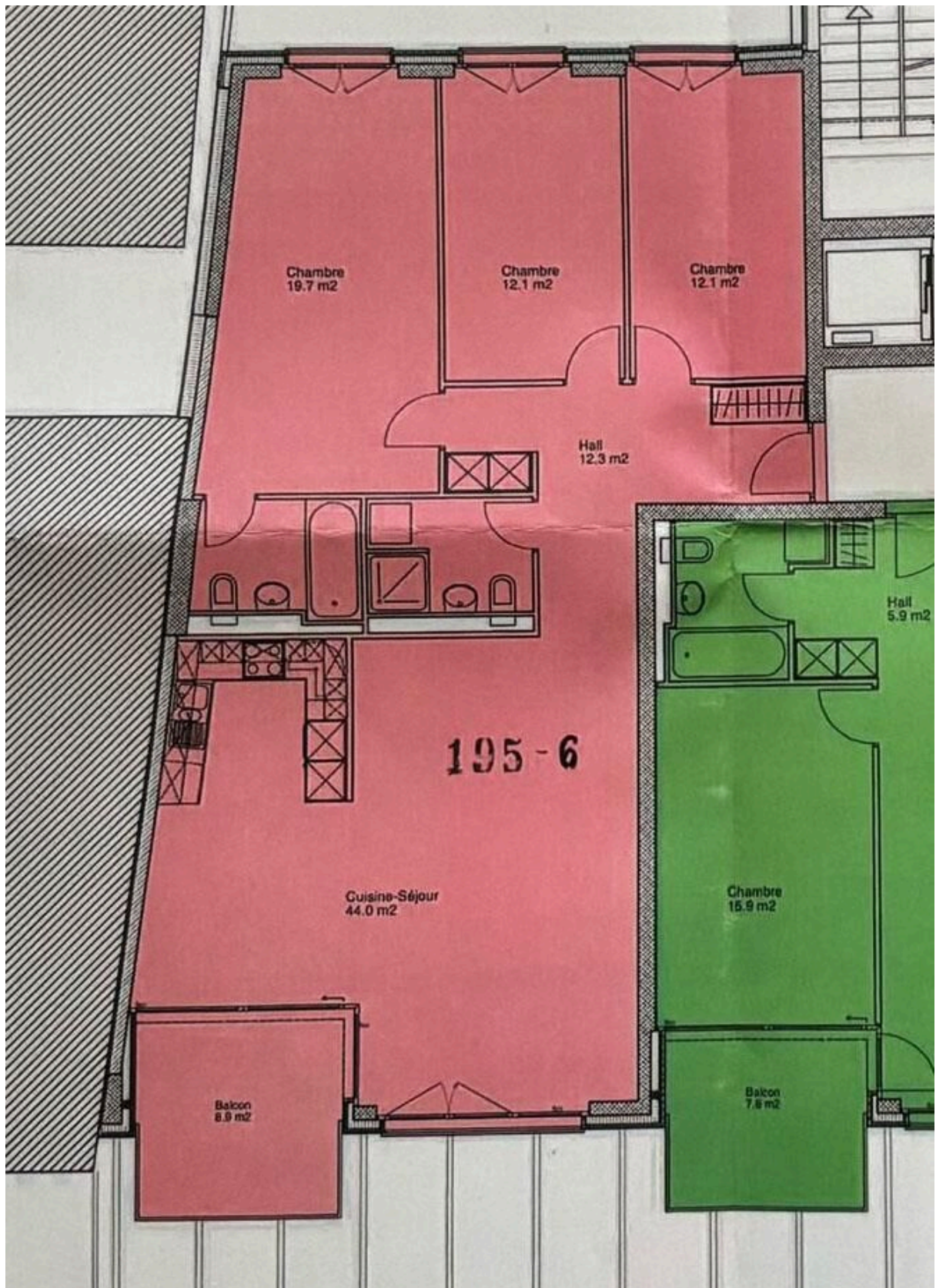








PLAN

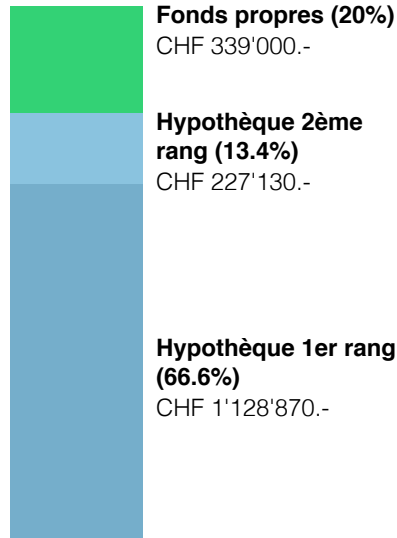


SIMULATION DE FINANCEMENT

FINANCEMENT

Prix d'achat
CHF 1'695'000.-

Hypothèque
CHF 1'356'000.-



CAPACITÉ FINANCIÈRE

Revenu annuel (100%)
CHF 302'730.-

Coût annuel (33%)
CHF 99'901.-



PRIX

Prix de l'objet		CHF 1'645'000.-
Prix total places de parc		CHF 50'000.-
Prix d'achat total		CHF 1'695'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 33'900.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 25'425.-
Frais de création de cédula hypothécaire	1.20 %	CHF 16'272.-
Total acquisition		CHF 1'770'597.-

CHARGES ANNUELLES

Intérêt hypoth. 1er rang	2.50 %	CHF 28'222.-																					
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.50 %	CHF 5'678.-	Intérêts hypothécaires		CHF 33'900.-	Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 15'150.-	Amortissement hypothécaire total		CHF 15'150.-	Charges exploit./entretien	1 %	CHF 16'950.-	Charges totales		CHF 16'950.-	Total par année		CHF 66'000.-	Total par mois		CHF 5'500.-
Intérêts hypothécaires		CHF 33'900.-																					
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 15'150.-																					
Amortissement hypothécaire total		CHF 15'150.-																					
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 16'950.-																					
Charges totales		CHF 16'950.-																					
Total par année		CHF 66'000.-																					
Total par mois		CHF 5'500.-																					