

DOMAINE
En *Miratz*
YENS - SUR - MORGES



Propriété de maître


Sommaire


- 3 Un cadre de vie exceptionnel
- 4 Une région verdoyante
- 5 Une pléthore d'activités
- 6-7 Un domaine exclusif
- 8 Le rez
- 9 Le 1er étage
- 10 Les combles
- 11 Des possibilités multiples
- 12-13 Trois options d'achat
- 14 Descriptif technique





Un cadre de vie exceptionnel

Une maison de maître de 965 m² entourée de verdure, de forêts et de champs; une propriété de plus de 50'000 m² ; une vue imprenable sur le lac Léman et les Alpes : le domaine En Muraz, sur les hauteurs du village de Yens (VD) offre un  de vie des plus exceptionnels. Tout en tranquillité et en privacité.

Un luxe d'une  de éternelle, un bien-être absolu : aucune nouvelle construction ne pourra perturber la sérénité de ce paysage bucolique, puisque les terres adjacentes sont toutes classées zones agricoles.

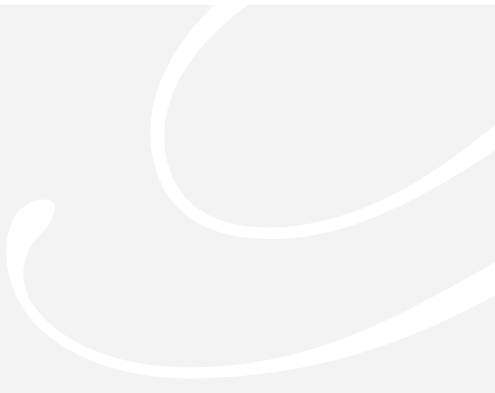
U

Une région verdoyante

Yens est un village typique de la campagne Vaudoise, peuplé d'environ un millier d'âmes. Le labeur séculaire de la terre en a fait une région aussi fertile que verdoyante. Le bas de la commune est recouvert de vignes, tandis que le haut abrite plutôt champs agricoles et forêts.

Le domaine En Muraz se trouve à trois minutes en voiture du village. La proximité des grands axes routiers assure des déplacements fluides et rapides : les villes de Morges et de Lausanne ne se trouvent respectivement qu'à huit et à quinze minutes de voiture.





« Satisfaire ses goûts,
comblers ses désirs »



Distances - grands axes routiers

Yens > Genève Aéroport = 48 km

Yens > Berne = 115 km

Yens > Lausanne = 20 km

Yens > Verbier = 120 km

Une pléthore d'activités

Véritable plateforme d'activités et pôle de loisirs, la région du Léman regorge d'attractions culturelles, sportives et culinaires.

Shopping de luxe dans les centres urbains, dégustation de produits du terroir, visites de monuments historiques, de bourgs médiévaux ou de musées prestigieux ; balades en plein-air, à pied, en vélo ou sur des lattes ; festivals de musique, spectacles en tous genres, sports d'aventures : l'offre si abondante est à même de satisfaire tous les goûts et comblers tous les désirs.







Un domaine exclusif

L'accès au domaine En Muraz, le long d'un chemin bordé de peupliers centenaires, donne déjà un avant-goût du spectacle grandiose qui attend le visiteur. Lovée au cœur d'une forêt bucolique, en totale communion avec la nature, la propriété de maître de 965 m² se révèle dans toute sa splendeur, sous son habit de feuilles élégant.

Trois étages d'une grande luminosité, une distribution harmonieuse des pièces, des espaces de vie généreux, des recoins au charme singulier, des matériaux nobles : la demeure rime instantanément avec bonheur.

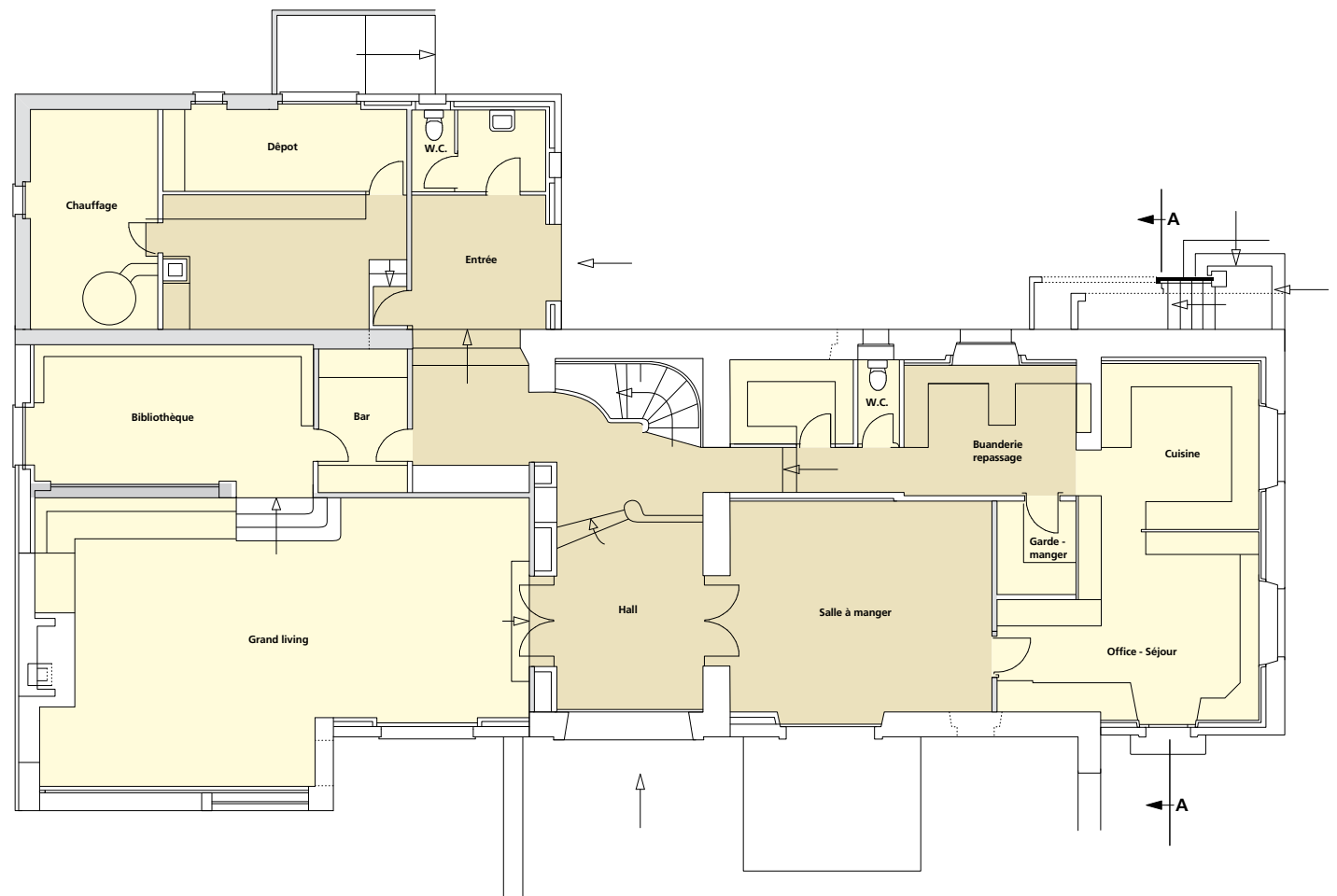
La propriété, qui abrite aussi un court de tennis et une étable, s'étend bien au-delà de la vaste barrière de feuillus : en tout, plus de cinq hectares de terres vertes et paisibles.

DOMAINE
En Muraz
YENS - SUR - MORGES

Le rez

Hall d'entrée, grand salon avec cheminée, salle à manger, bibliothèque, cuisine spacieuse, bar, buanderie, chambre froide, local technique, salle de bains et WC. Entrée extérieure et escalier donnant accès à l'appartement du 1er étage.

Chauffage au mazout avec citerne de 20'000 litres.



1 m



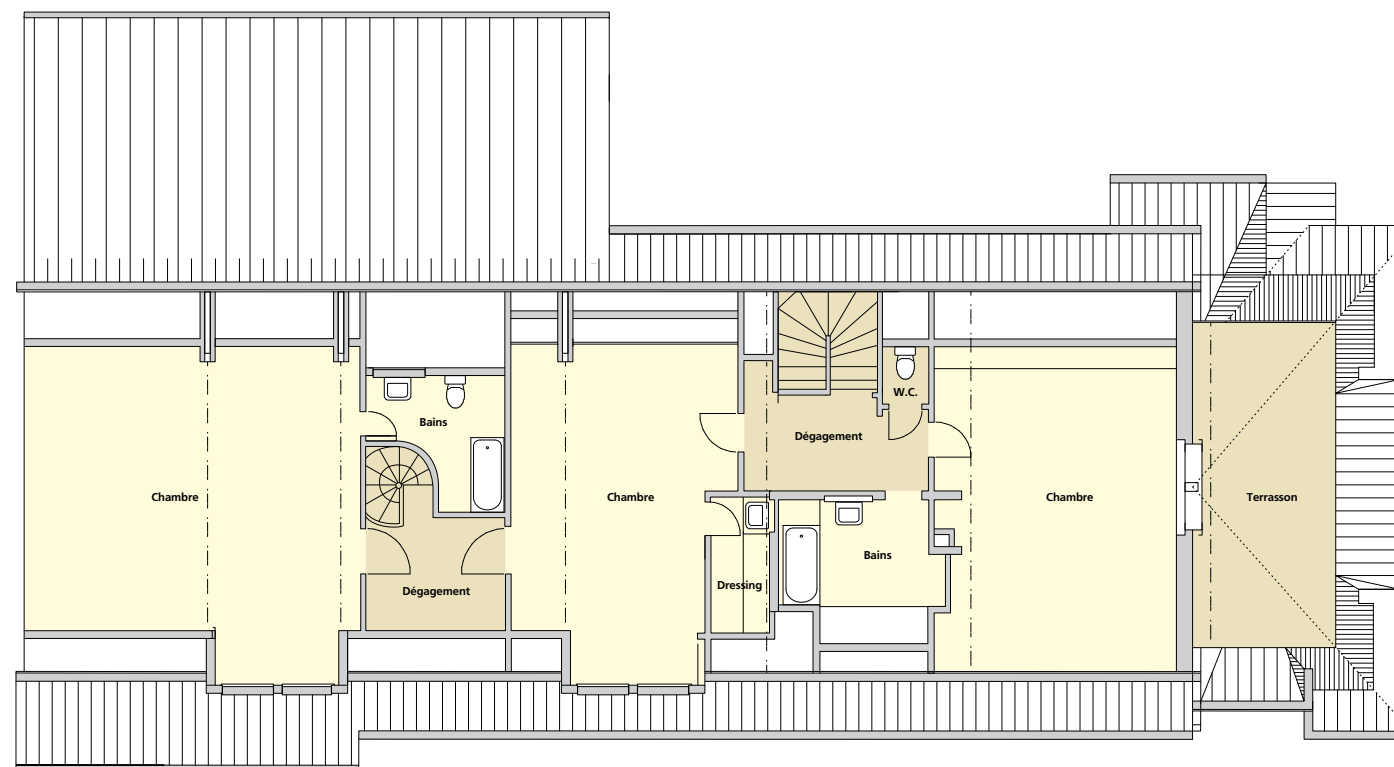
Le 1er étage

Une chambre à coucher master avec terrasse, salle de bains, deux dressings, jacuzzi et sauna. Un appartement de 3 pièces avec cuisine et salle de bains dispose d'une entrée indépendante. L'appartement peut aussi être utilisé comme pièces supplémentaires de la demeure.

1 m

Les combles

Trois chambres ou espaces de vie, deux salles de bains, dressing, WC, terrasse.





Des possibilités multiples

Le domaine En Muraz offre des possibilités multiples à son futur acquéreur. D'une surface totale de 51'355 m², il est au bénéfice d'une possibilité de construire sur 43'047 m² une surface de plancher de 8'362 m², inclus les 965 m² de la Villa existante.

Ainsi, il est parfaitement envisageable de créer un chemin d'entrée à l'ouest et de scinder le domaine en deux parcelles sans perdre une once d'intimité de la maison de maître. La nouvelle zone pourrait par exemple être revendue à des investisseurs pour la construction de villas de haut standing.

La maison de maître peut être aussi entièrement rénovée selon les goûts du nouveau propriétaire. Elle bénéficie en outre d'un permis de construire pour la réalisation d'une piscine. Quant à l'étable, elle peut être transformée en résidence supplémentaire. Seules les deux zones de forêts (8'308 m²) ont été classées comme inconstructibles.

Trois options d'achat

A Le domaine complet












La surface totale du domaine compte 51'355 m², y compris une zone forestière de 8308 m². Potentiel constructible: 8'362 m² incluant la Villa constructible de 965 m².

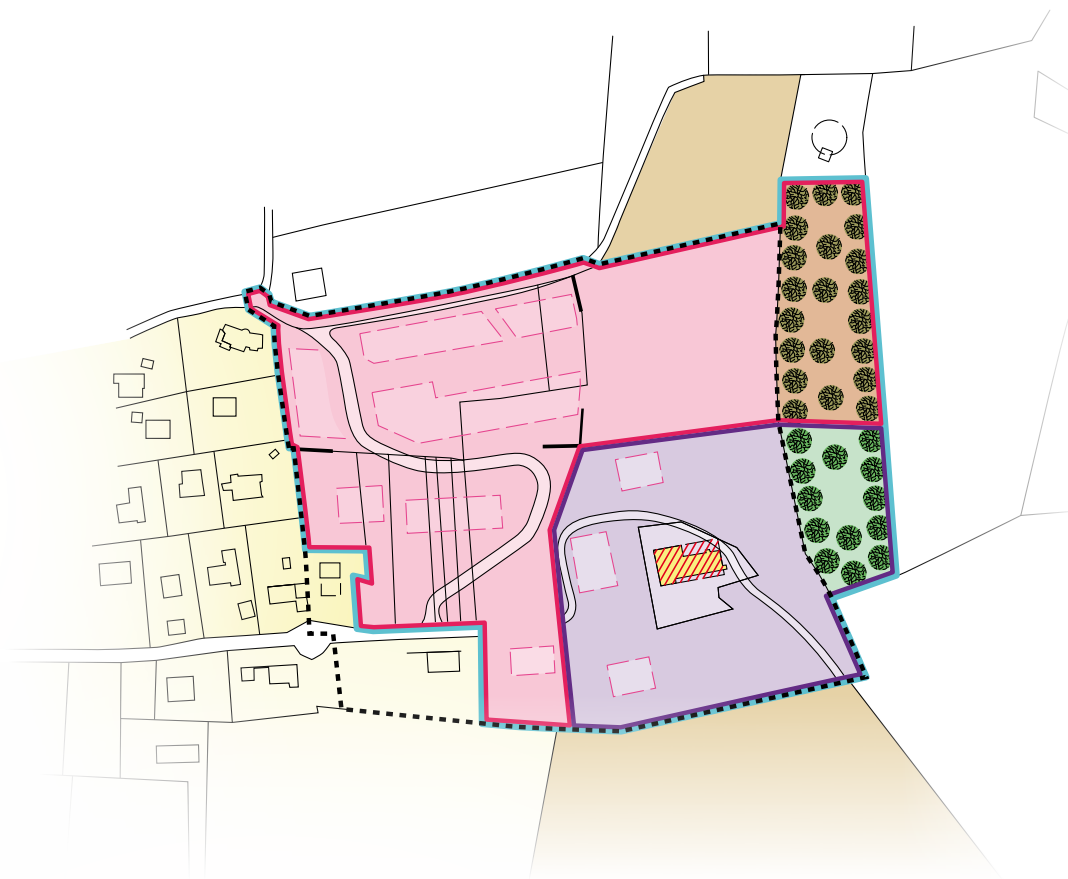
B La maison de maître

La parcelle, d'une surface totale de 18'394 m², comprend la maison de maître (965 m²), une étable ainsi qu'une zone de forêt de 3493 m². Potentiel constructible: 2'652 m² incluant la Villa existante de 965 m² (solde 1'687 m²).

C La zone constructible

Cette zone de 32'961 m² est destinée pour la réalisation de logements. Elle comporte également une zone de 4'815 m² de forêt. Potentiel constructible: 5'710 m².

-  Propriété Villa
-  Fractionnement terrain constructible
28'146 m² plus 4'815 m² de forêt
-  Villa et son plan de quartier
14'901 m² plus 3'493 m² de forêt
-  Sous-périmètre du plan de quartier
-  Zone agricole et viticole
-  Forêt
-  Sous-périmètre du plan de quartier
-  Fractionnement terrain constructible
-  Fractionnement Villa seule
-  Fractionnement ensemble
-  Périmètre d'implantation





Règlement du Plan de Quartier « EN MURAZ »

Le périmètre du plan de quartier est subdivisé en 3 sous-périmètres.

S.P. N° 1 parcelles 1384 – 1411 et partiellement 1616 – en aval du chemin de Chanta Merloz.

S.P. N° 2 parcelles 654-657-658-659-660-661-1395 et partiellement 1616.

S.P. N° 3 parcelles 652-18167. Cette subdivision vise à assurer un développement par étapes tenant compte du parcellaire existant.

Deux groupes d'habitation situés d'une part le long du chemin de Chanta Merloz et d'autre part le long d'une « rue-place » située au centre du quartier.

Un groupe de 2 constructions individuelles ou jumelles qui assurent la transition avec le quartier de villas situés à l'ouest.

Des ruptures de contiguïté ainsi que des décrochements peuvent être proposés en fonction du projet définitif de construction.

Affectations

Le périmètre « A » est affecté à l'habitation jumelle ou individuelle.

Les périmètres « B et C » sont destinés à l'habitat individuel groupé.

La municipalité peut autoriser d'autres affectations compatibles avec l'habitat.

La distance minimale entre bâtiments non contigus est de 5,00 m.

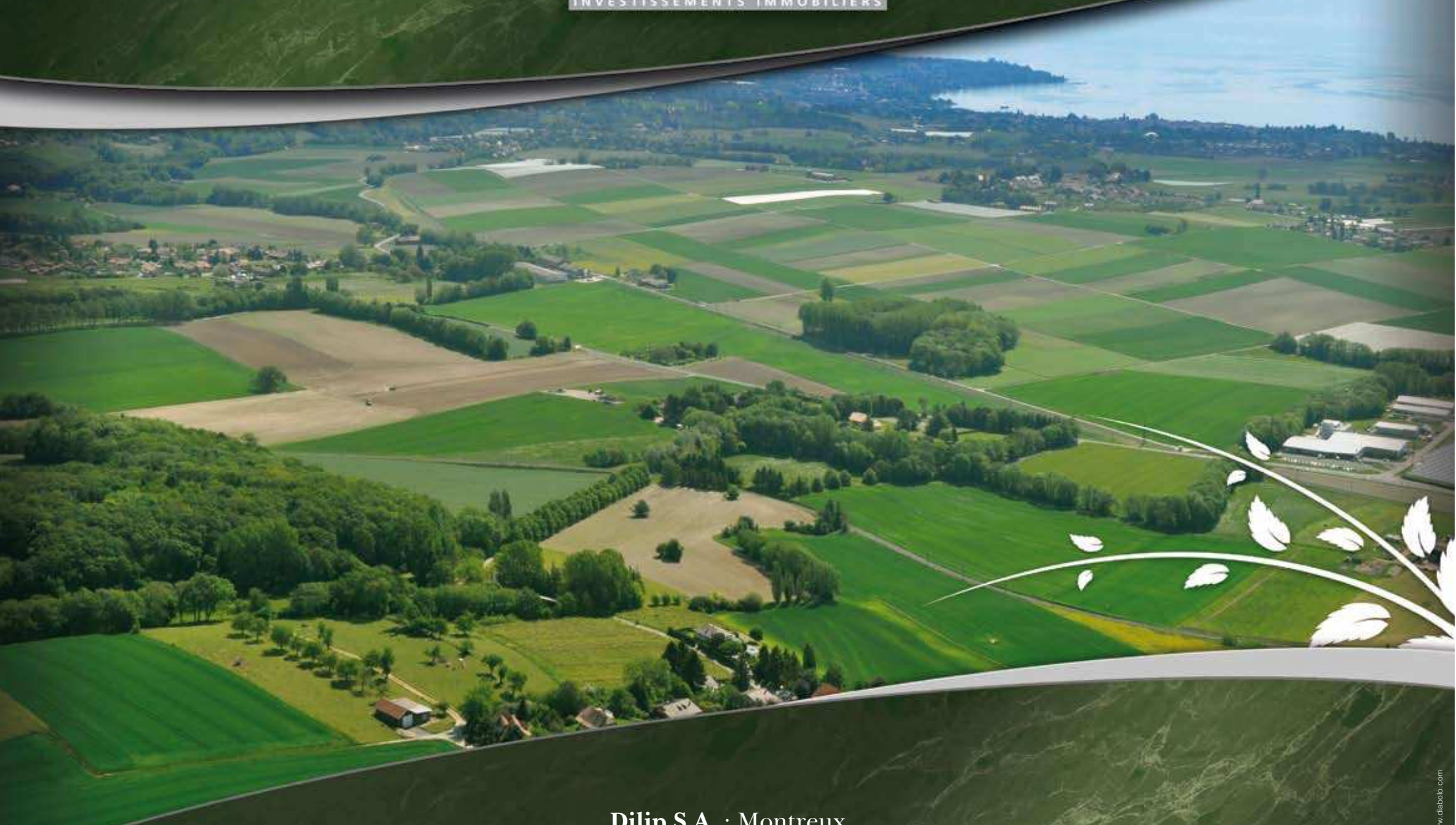
Les bâtiments prévus dans le périmètre « A » forment une étape de réalisation – les « B et C » peuvent être réalisés en 2 étapes.

Règlement et plan détaillé à disposition sur demande.





DILIP
INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS



Dilip S.A. · Montreux
www.dilip.ch