

## VOUVRY



Immeuble de 2 appartements rénovés centre-ville, rendement brut ~5%

**CHF 860'000.-**

Place(s) de parc comprise(s) dans le prix



6.5



~160 m<sup>2</sup>

n° réf.

**5868905\_044074**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Rue du Théâtre 7 bis, 1820 Montreux

**Mario Roldan**  
+41 77 233 22 27  
mario.roldan@swsir.ch



## SITUATION ET DESCRIPTIF

### Une exclusivité Switzerland Sotheby's International Realty

Rendement attractif d'environ 5 %, rénovation complète réalisée il y a moins de cinq ans, charges réduites et situation centrale : cet immeuble représente une opportunité rare pour investisseurs à la recherche d'un placement stable et sécurisé au cœur de Vouvry.

Situé dans une ruelle paisible à deux pas du centre-ville, le bâtiment bénéficie d'un emplacement stratégique, recherché pour sa proximité immédiate des commerces, écoles et transports. Actuellement loué de manière stable, il offre une visibilité claire sur les revenus et un potentiel patrimonial solide. L'immeuble se compose de deux appartements : un 2.5 pièces d'environ 45m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et un triplex de 4.5 pièces d'environ 120 m<sup>2</sup> réparti sur trois

niveaux. Les logements, entièrement rénovés récemment, séduisent par leur luminosité, leurs volumes généreux et leur vue dégagée sur les montagnes. Une cave avec installations techniques et espaces de rangement complète l'ensemble.

L'état locatif détaillé, le décompte des charges propriétaires ainsi que l'ensemble des documents nécessaires au financement sont à jour et disponibles, garantissant une transparence totale et facilitant toute démarche bancaire ou décision d'investissement. La propriété dispose également d'une parcelle annexe de 51 m<sup>2</sup> comprenant 4 places de parc, un atout précieux en centre-ville. Exposition sud-est, ensoleillement optimal et entretien récent font de cet immeuble un investissement pérenne, combinant rentabilité immédiate et potentiel à long terme.

**SURFACES**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Surface habitable | ~ 160 m <sup>2</sup> |
| Surface balcon    | ~ 3 m <sup>2</sup>   |
| Surface sous-sol  | ~ 50 m <sup>2</sup>  |

**CARACTÉRISTIQUES**

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Nombre de pièce(s)  | 6.5 |
| Nombre de balcon(s) | 1   |

**ANNEXE(S)**

-4 places de parc extérieures

**DISTANCES**

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Transports publics | 500 m |
| Ecole primaire     | 599 m |
| Commerces          | 300 m |
| Restaurants        | 301 m |

**DISTRIBUTION****Rez-de-chaussée**

(Appartement de 2.5 pièces)

- Chambre
- 2 salles de bains
- Salon & Salle à manger
- Cuisine

**1er niveau**

(Triplex de 4.5 pièces)

- Salle à manger
- Salon
- Cuisine
- WC
- Balcon

**2ème niveau**

- 2 chambres
- Salle d'eau avec douche à l'italienne et WC

**Combles**

- Grande pièce aménagée en chambre & bureau

**Sous-sol**

- Local technique
- Buanderie
- Cave à vin
- Espaces utiles



Switzerland

Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



## SITUATION

Cet immeuble bénéficie d'un emplacement **privilegié à Vouvry**, au cœur d'une ruelle calme tout en étant à deux pas du centre-ville.

Commerces, écoles, transports publics et autres commodités locales se trouvent à quelques minutes à pied, offrant un parfait équilibre entre **accessibilité et tranquillité**.

Le bien profite d'une **exposition sud-est**, d'une bonne **bonne luminosité** et d'une **vue dégagée sur les montagnes**, dans un cadre de vie agréable et recherché.

## CONSTRUCTION

Construit vers 1960, cet immeuble a été réalisé selon des standards traditionnels, avec une **structure solide et bien entretenue**. Il repose sur un sous-sol

comprenant la cave et les installations techniques.

Des rénovations importantes ont été effectuées en 2015 (toit et isolation) et 2018 (peintures, sols stratifiés et carrelage, cuisine équipée, triple vitrage), améliorant le confort et l'efficacité énergétique tout en préservant le caractère de l'immeuble.

L'ensemble se trouve aujourd'hui dans un **très bon état général**, offrant une base fiable pour un **usage en appartements de rendement ou en résidence principale**.



**INFORMATIONS**

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Nombre de niveaux hors-sols | 4               |
| Année de construction       | 1961            |
| Nombre de logement(s)       | 2               |
| Sous-sol                    | 1               |
| Année de rénovation         | 2021            |
| Installation chauffage      | Radiateur       |
| Eau chaude sanitaire        | Gaz             |
| Type de chauffage           | Electrique, Gaz |

**ENVIRONNEMENT**

- Centre-ville
- Quartier résidentiel
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Gare routière
- Arrêt de bus
- Centre sportif
- Piscine publique
- Centre de tennis
- Sentiers de randonnée
- Terrain de football
- Musée
- Salle de spectacle
- Monuments religieux
- Médecin

**EXTÉRIEUR**

- Balcon(s)
- Parking
- Parking public
- Place(s) de parc visiteur(s)

**INTÉRIEUR**

- Cave
- Cave à vin
- Accès au chauffage
- Triple vitrage
- Lumineux

**EQUIPEMENT**

- Sèche-linge

**SOL**

- Carrelage
- Stratifié

**ETAT**

- Très bon
- Rénové

**EXPOSITION**

- Sud
- Est

**ENSOLEILLEMENT**

- Favorable

**DONNÉES FINANCIÈRES**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Prix                   | CHF 860'000.- |
| Etat locatif brut p.a. | CHF 48'000.-  |
| Rendement brut         | 4.70 %        |
| Disponibilité          | A convenir    |
| Forme juridique        | En nom propre |

Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.

- Toute la journée

## **VUE**

- Belle vue
- Dégagée
- Vue lointaine

## **STYLE**

- Classique
- Moderne







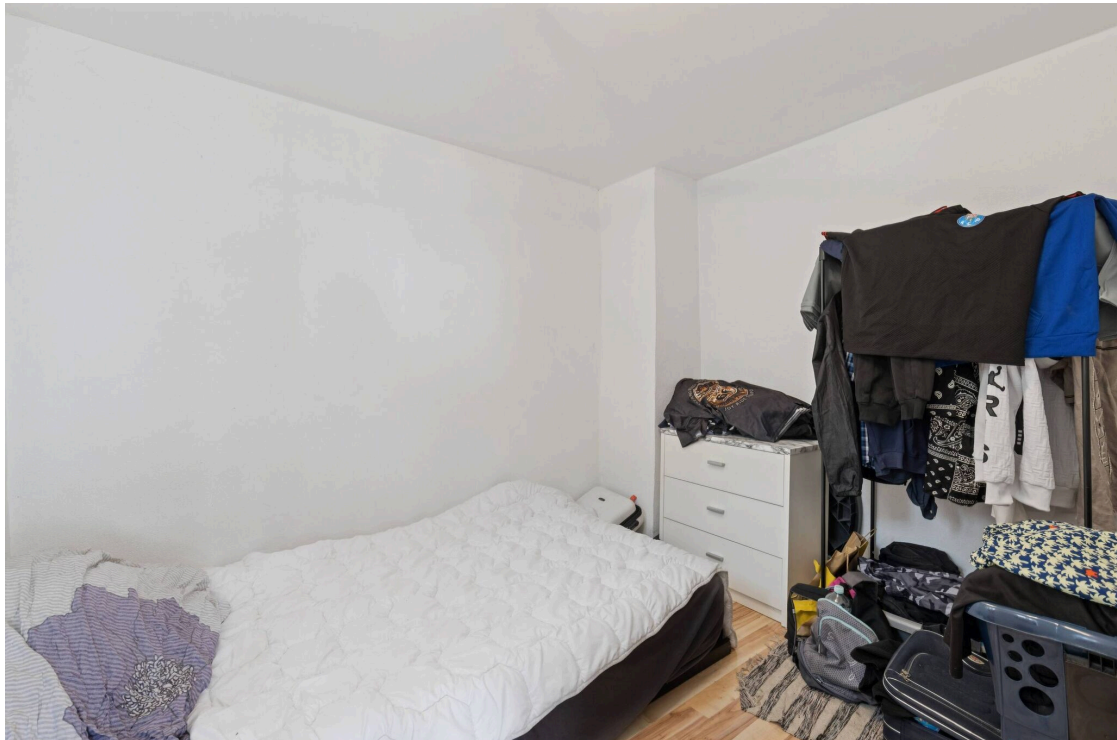




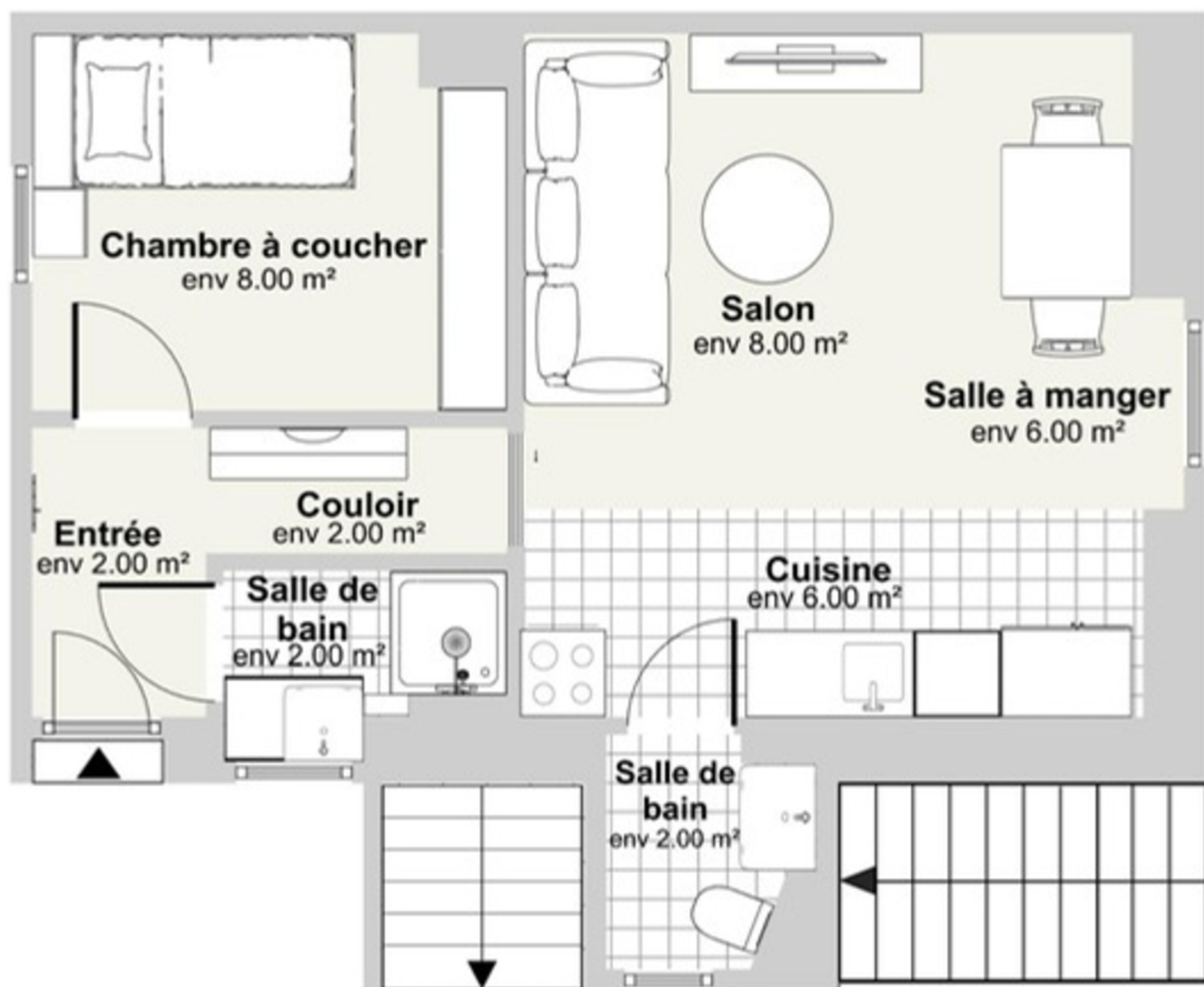




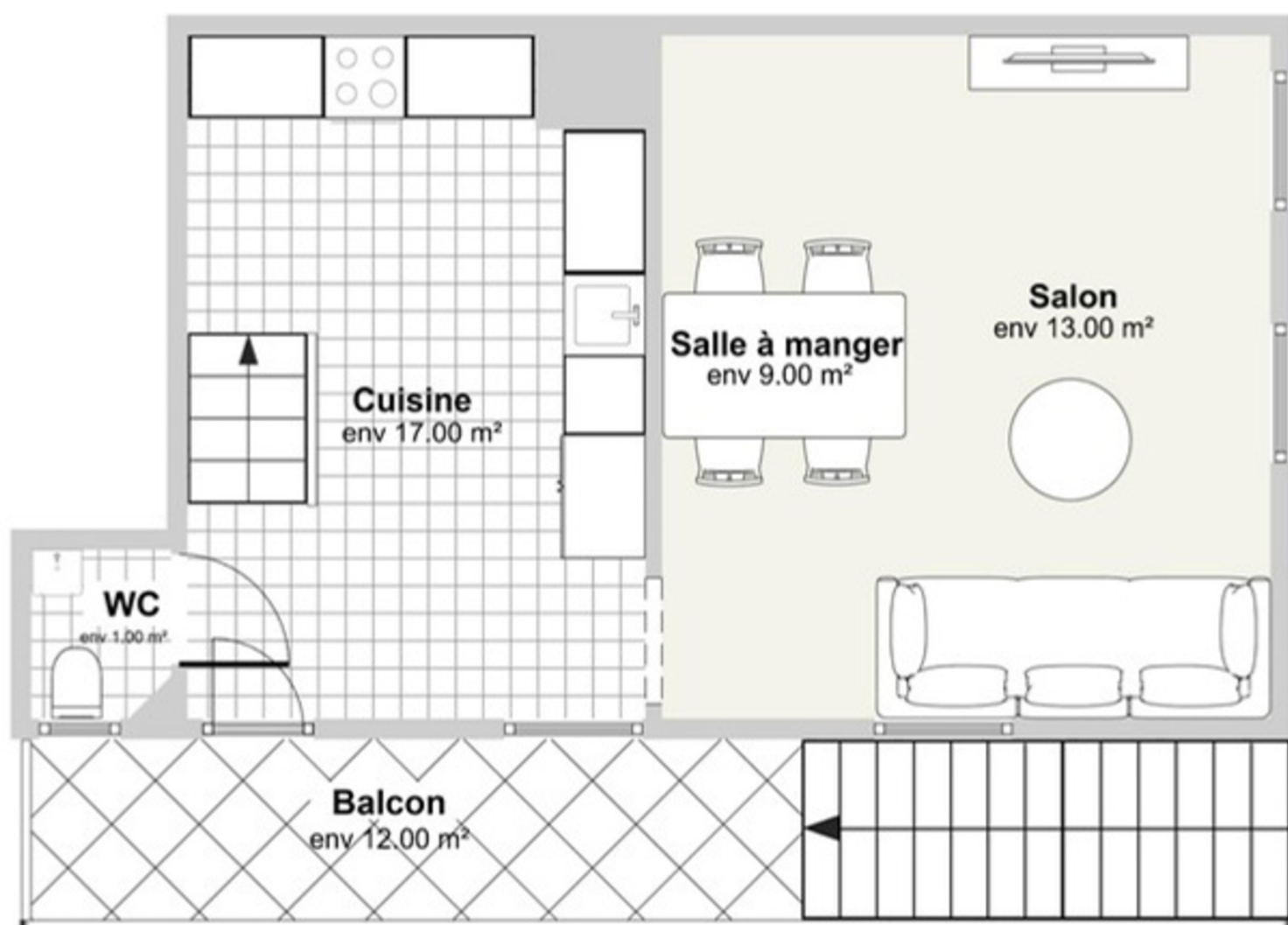






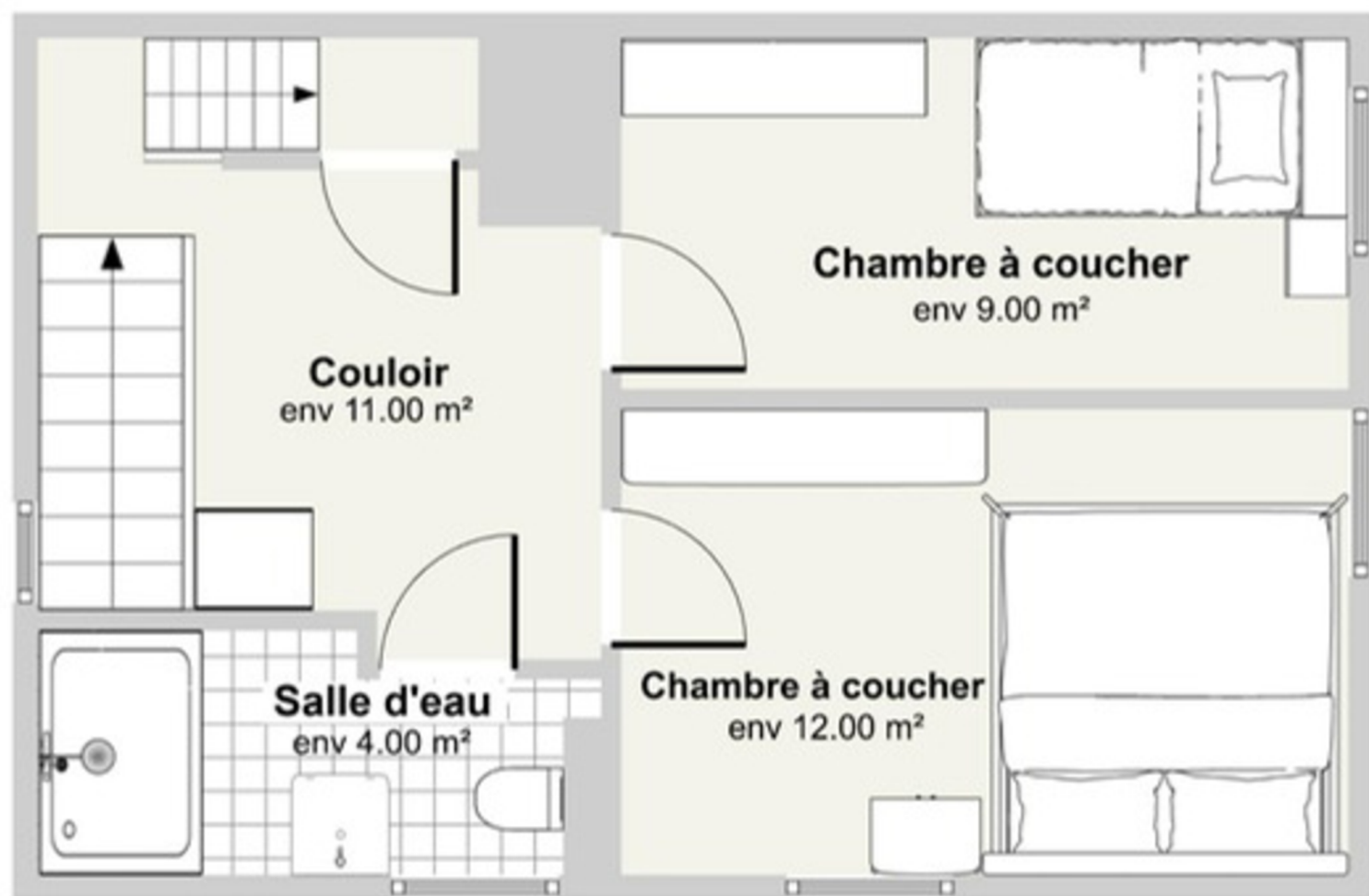


RDC - Appartement de 2.5 pièces



1er étage - Triplex de 4.5 pièces





2ème étage - Triplex de 4.5 pièces



**Combles - Triplex de 4.5 pièces**