

AVENCHES



2 immeubles de rendement mixte au centre
historique du bourg

n° réf. **21390**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rue des Chavannes 3, 2000 Neuchâtel

Jacques-Olivier François
+41 77 513 04 76
jacques-olivier.francois@swsir.ch

SITUATION ET DESCRIPTIF

Situé au centre historique du bourg d'Avenches, ces deux immeubles contigus de type mixte (commercial-locatif) offrent deux entrées indépendantes. Seule une surface commerciale à l'étage est communicante entre les deux entrées.

Erigée sur une parcelle de 388 m², l'immeuble à la Rue Centrale 4 (3'663 m³) a été bâti en 1954 et jouit d'une charmante cour intérieure. Il bénéficie d'une surface utile d'environ 747 m² distribuée sur 5 niveaux et se compose comme suit :

- Sous-sol (env. 155 m²)
Dépôt et chaufferie
- Rez-de-chaussée (env. 82 m²)
Arcade commerciale
- 1er et 2ème étage (env. 255 m²)
Bureaux
- Combles (env. 255 m²)
Non aménagés

Erigée sur une parcelle de 131 m², l'immeuble à la Rue Centrale 6 (1'422 m³) a été bâti en 1905 et entièrement rénové en 2004. Il offre également une petite cour intérieure. Il bénéficie d'une surface utile d'environ 362 m² distribuée sur 5 niveaux et se compose comme suit :

- Sous-sol (env. 77 m²)
Cave et local chaufferie
- Rez-de-chaussée (env. 95 m²)
Arcade commerciale
- 1er et 2ème étage (env. 95 m²)
Bureaux
- Combles
Appartement de 2 pièces (env. 95 m²)

Rue Centrale 4 : L'état locatif théorique net annuel s'élève actuellement à CHF 77'724.-- / an.

Rue Centrale 6 : L'état locatif théorique net annuel s'élève actuellement à CHF 50'076.-- / an.

1 place de parc extérieure est à disposition pour l'une des surfaces commerciales. Des places de parc publiques sont à disposition sur la rue Centrale.

L'immeuble est situé à proximité immédiate des arènes, de la gare, des transports publics, des axes autoroutiers et de toutes les commodités (centres commerciaux, écoles enfantine, primaire et secondaire). Le bord du lac est accessible à seulement 5 minutes en voiture. La ville Fribourg se situe à seulement 20 minutes en voiture, Berne et Yverdon à environ 30 minutes.

SURFACES

Surface terrain	519 m ²
Volume	5085 m ³
Surface utile	1109 m ²

CARACTÉRISTIQUES

Impôt communal	66.5 %
----------------	--------

ANNEXE(S)

- 1 place de parc extérieure

DISTANCES

Gare	550 m
Transports publics	110 m
Autoroute	1700 m
Jardin d'enfants	500 m
Ecole primaire	180 m
Ecole secondaire	550 m
Commerces	190 m
Poste	1000 m
Banque	600 m
Restaurants	40 m

CONSTRUCTION

La zone de protection du site est classée en note 1. Le bâtiment Centrale 4 est recensé en note 6 et le bâtiment Centrale 6 en note 3 auprès du recensement architectural du Canton de Vaud.

Leur structure est en béton et maçonnerie et le soubassement en pierres naturelles. Les façades sont en crépi, les stores à lamelles avec armature en oblique, des motifs décoratifs sous toiture ornent l'immeuble rue Centrale 6.

Le toit est recouvert de tuiles, la ferblanterie est en cuivre, les sous-toits en bois.

Les fenêtres sont en bois avec double vitrage et certaines, côté cour, remplacées en 2004, en PVC avec vitrage isolant.

Les cuisines sont semi-agencées. Dans les locaux, les sols sont recouverts de moquette, les murs peints ou recouverts de lambris et des faux-plafonds techniques ont été posés.

Les parois des salles d'eau sont en faïences sur toute la hauteur, carrelage au sol, plafond peinture émail.

Le chauffage est distribué par radiateurs et assuré par une chaudière à mazout Hoval 1986 pour la rue Centrale 4 et par le thermoréseau pour la rue Centrale 6.

Des travaux de réfection et de réhabilitation de certaines surfaces ainsi que la façade du bâtiment 4 sont à prévoir.

INFORMATIONS

Nombre de niveaux hors-sols

5

Sous-sol

1

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Village
- Lac
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Centre sportif
- Centre de tennis
- Musée
- Salle de spectacle
- Médecin

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)

INTÉRIEUR

- Cave
- Double vitrage
- Traversant

EQUIPEMENT

- Faux plafond

SOL

- Carrelage
- Moquette

ETAT

- A rafraîchir

EXPOSITION

- Sud

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****Impôt communal**

66.5 %

Impôt cantonal

150

Impôt immobilier

1.5‰ de la valeur fiscale

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.