

HENNIEZ



Opportunité rare : immeuble de deux logements au cœur du village

CHF 895'000.-

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



8



5



~146 m²

n° réf. **040282D**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Boulevard de Pérrolles 16, 1700 Fribourg

Deborah Riesen
+41 77 439 34 96
deborah.riesen@swsir.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

Située au cœur du village, cet immeuble construit en 1965 se compose de deux appartements offrant chacun deux chambres, un séjour lumineux avec accès direct à une loggia, une cuisine fermée, une salle à manger conviviale, ainsi qu'une salle de bains séparée des toilettes.

L'immeuble se trouve sur une parcelle bien orientée, dans un environnement calme et agréable. Il dispose d'un joli jardin avec un petit étang, offrant un cadre extérieur verdoyant, idéal pour profiter pleinement de la tranquillité du lieu.

Le sous-sol abrite un garage double, un local technique, des espaces de rangement pratiques ainsi qu'une buanderie. Un galetas complète le bien, idéal pour stocker du matériel. Plusieurs places de parc sont également disponibles devant la maison, facilitant l'accès au quotidien. À noter qu'un des deux appartements est actuellement loué, offrant une

source de revenus immédiate.

Bien que l'ensemble nécessite un rafraîchissement, il existe un réel potentiel pour qui souhaite allier confort de vie et investissement durable. Un bien rare au sein d'un environnement calme et proche de toutes commodités.

Henniez est une charmante localité du canton de Vaud, offrant un cadre de vie paisible tout en restant bien connectée aux centres urbains. L'école primaire se situe à Granges-près-Marnand, tandis que les élèves du secondaire poursuivent leur scolarité à Payerne. Un arrêt de bus à proximité facilite les déplacements quotidiens. Idéalement situé, le village se trouve à environ 40 minutes de Lausanne, 30 minutes de Fribourg et 30 minutes d'Yverdon-les-Bains, ce qui en fait un lieu de résidence attractif pour ceux qui recherchent le calme sans s'éloigner des commodités urbaines.

SURFACES

Surface habitable	~ 146 m ²
Surface terrain	~ 685 m ²
Volume	~ 965 m ³
Surface totale	~ 233 m ²

Sous-sol

- Garage double
- Cave
- Buanderie
- Local technique

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	8
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de sanitaires	2
Nombre de wc	2
Impôt communal	0.69 %

DISTANCES

Transports publics	129 m
Ecole primaire	2219 m
Commerces	2091 m
Restaurants	25 m

DISTRIBUTION

Rez supérieur

- Hall de distribution
- Cuisine fermée
- Séjour
- Salle à manger (ouverte sur séjour)
- Deux chambres à coucher
- WC séparés
- Salle de bains (sans WC)

1er niveau

- Hall de distribution
- Cuisine fermée
- Séjour
- Salle à manger
- Deux chambres à coucher
- WC séparés
- Salle de bains (sans WC)

Combles

- Galetas



CONSTRUCTION

L'immeuble est équipé d'un système de chauffage au mazout, avec une distribution de chaleur par radiateurs. La production d'eau chaude sanitaire est également assurée par la chaudière à mazout.

Les fenêtres sont en double vitrage avec des cadres en bois tandis que les sols sont revêtus de carrelage et de stratifié.

Bien qu'un rafraîchissement serait à envisager pour répondre aux normes énergétiques actuelles, la maison est sur le principe habitable en l'état et offre un excellent potentiel de valorisation.

- Jardin
- Petit bassin

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

INFORMATIONS

Année de construction	1965
Installation chauffage	Radiateur
Eau chaude sanitaire	Mazout
Type de chauffage	Mazout

ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdo�ant
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux

EXTÉRIEUR

- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Loggia
- Verdure
- Parking
- Construit sur un terrain plat

INTÉRIEUR

- Garage
- Cuisine habitable
- WC séparés
- Cave
- Grenier
- Armoires encastrées
- Double vitrage
- Lumineux

- Lumière naturelle

EQUIPEMENT

- Branchements pour colonne de lavage
- Baignoire

SOL

- Carrelage
- Stratifié

ETAT

- A rafraîchir

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix	CHF 895'000.-
Impôt communal	0.69 %
Disponibilité	A convenir
Forme juridique	En nom propre

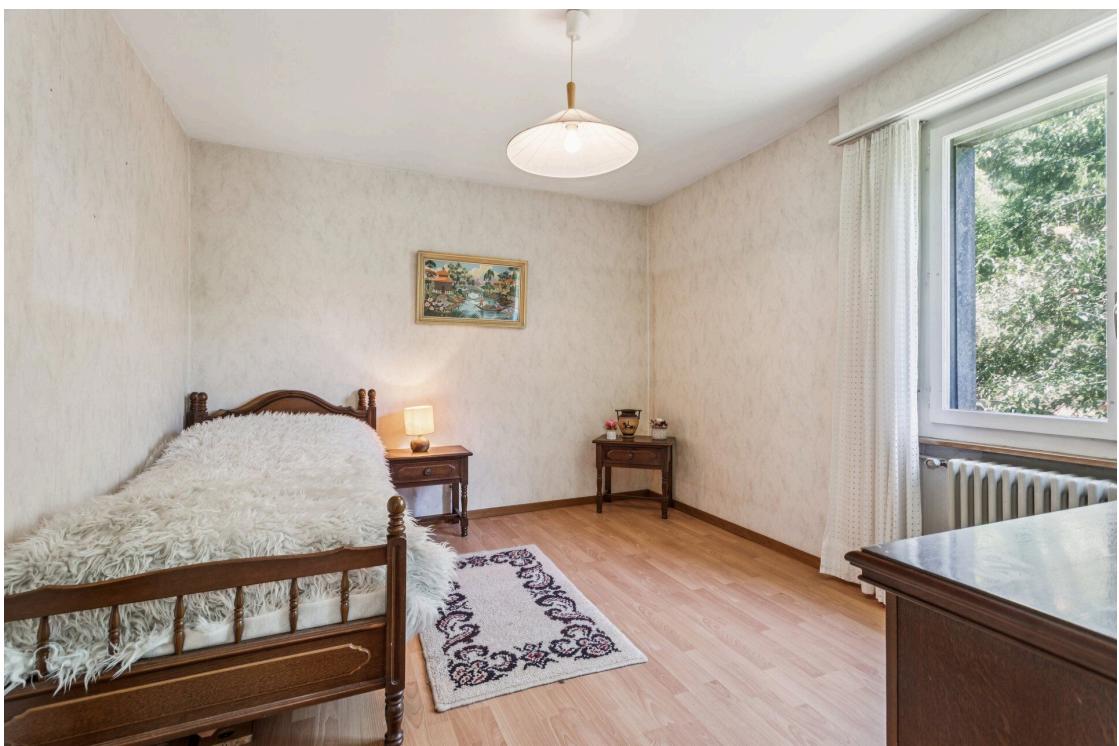
Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.



Cuisine fermée



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Loggia



Séjour et salle à manger



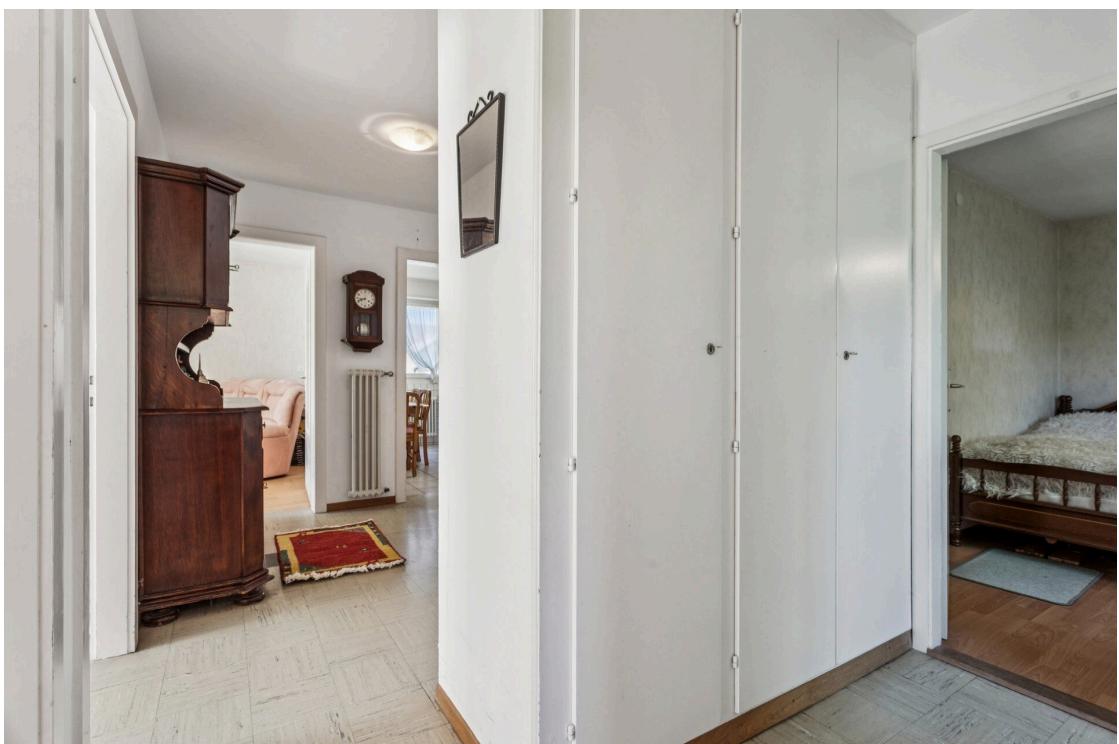
Salle à manger



Séjour avec accès à la loggia



Salle de bains



Couloir avec armoires murales



Jardin



Parcelle