

GRANGES-PRÈS-MARNAND



Immeuble de 3 appartements - 4,5% de
rendement net

CHF 1'390'000.-

Place(s) de parc en sus



~390 m²

n° réf. **046370**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rle du Midi 2, 1040 Echallens

Eddy Mallet
+41 79 927 57 54
eddy.mallet@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION ET DESCRIPTIF

Situé au cœur de Granges-près-Marnand, cet immeuble de rendement issu d'une ancienne laiterie de 1903 bénéficie d'un cachet architectural rare, notamment grâce à sa charpente bernoise traditionnelle.

L'immeuble se compose de trois appartements spacieux, développant chacun de généreuses surfaces :

- Appartement 4.5 pièces au rez-de-chaussée d'env. 137 m² habitables, avec grand jardin privatif, terrasse de 39 m², piscine hors sol et accès direct à un vaste sous-sol privatif (env. 116 m²).
- Appartement 5.5 pièces au 1er étage d'env. 144 m² avec balcon de 16 m².
- Appartement 4.5 pièces en combles, fortement mansardé, d'env. 158 m² de surface de plancher (combles + mezzanine), avec balcon de 10 m².

Chaque logement est équipé de sa propre machine à laver.

Le rez-de-chaussée bénéficie d'un chauffage au sol, tandis que les étages sont distribués par radiateurs. La production de chaleur est assurée par un chauffage au mazout.

D'importants travaux ont été réalisés ces dernières années (env. CHF 250'000.- par appartement), notamment :

- rénovation complète du rez en 2018
- rénovation des combles en 2019
- isolation sous couverture en 2018
- réfection du lattage de toiture il y a env. 19 ans
- fenêtres en double vitrage

Avec un rendement net indicatif d'environ 4.5 % pour

www.switzerland-sothebysrealty.ch

un prix de CHF 1'390'000.–, cet objet constitue une opportunité intéressante pour un investisseur recherchant un immeuble rénové, avec surfaces généreuses et potentiel locatif stable dans la Broye vaudoise.

SURFACES

Surface habitable	~ 390 m ²
Surface terrain	~ 641 m ²

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de balcon(s)	2
Nombre de terrasse(s)	1

ANNEXE(S)

- Locaux techniques en sous-sol

DISTRIBUTION**Rez-de-jardin**

Rez-de-jardin – Appartement 4.5 pièces

- Surface habitable env. 137 m²
- Séjour avec poêle
- Cuisine ouverte
- Jardin privatif
- Terrasse env. 39 m²
- Piscine hors sol
- Salle de loisirs non chauffée env. 39 m²
- Accès direct au sous-sol privatif

1er niveau

1er niveau – Appartement 5.5 pièces

- Surface habitable env. 144 m²
- Distribution familiale
- Balcon env. 16 m²
- Chauffage par radiateurs

2ème niveau

2ème niveau – Appartement 4.5 pièces mansardé

- Surface de plancher env. 158 m² (combles + mezzanine 19 m²)
- Logement mansardé
- Balcon env. 10 m²

Sous-sol

Surface totale env. 116 m² comprenant :

- caves
- locaux techniques
- espace citernes (env. 9 m²)
- espaces de rangement



SITUATION

L'immeuble prend place dans un environnement villageois calme et résidentiel, au cœur de la Broye vaudoise.

Il bénéficie d'un cadre agréable, adapté à une clientèle locale ou pendulaire recherchant des surfaces généreuses à des loyers maîtrisés.

COMMUNE

Granges-près-Marnand fait partie de la commune de Valbroye. La région offre un cadre de vie rural tout en restant connectée aux centres régionaux tels que Payerne, Moudon et Lausanne.

La Broye séduit par sa qualité de vie, ses espaces ouverts et son marché locatif stable.

ACCÈS

Accès aisé par les axes routiers régionaux reliant Payerne et Moudon.

Connexion rapide vers Lausanne via la route cantonale ou le rail.

La situation permet un équilibre intéressant entre tranquillité et mobilité.

COMMERCES

Commerces de proximité, grandes enseignes et services usuels disponibles dans la région immédiate. Offre commerciale plus étendue à Payerne et dans les communes environnantes.

TRANSPORTS

Gare CFF à proximité (ligne régionale).

Liaisons régulières vers Payerne, Moudon et correspondances vers Lausanne.

CONSTRUCTION

- Construction d'origine 1903
- Maçonnerie traditionnelle
- Charpente bernoise apparente
- Fenêtres double vitrage

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Jardin privatif pour l'appartement du rez
- Terrasse env. 39 m²
- Piscine hors sol
- Cour env. 170 m²
- Balcons aux étages

TOITURE

- Charpente bernoise traditionnelle
- Lattage refait il y a env. 19 ans
- Sous-couverture rénoverée en 2018
- Isolation sous couverture réalisée en 2018

PARTICULARITÉS

- Ancienne laiterie de 1903
- Charpente bernoise authentique
- Trois grands appartements (env. 420 m² habitables + combles mansardés)
- Environ CHF 250'000.- de travaux par appartement
- Rendement net indicatif env. 4.5 %

INFORMATIONS

Nombre de niveaux hors-sols	3
Année de construction	1903
Nombre de logement(s)	3
Sous-sol	1
Année de rénovation	2019
Installation chauffage	Radiateur, Sol, Poêle
Eau chaude sanitaire	Mazout
Type de chauffage	Mazout

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Commerces
- Banque
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Ecole primaire

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin
- De la route

INTÉRIEUR

- Sans ascenseur
- Climatisation
- Lumineux
- Traversant
- Lumière naturelle
- Poutres apparentes

SOL

- Carrelage

ETAT

- Bon
- Reprise en l'état

EXPOSITION

- Sud

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 1'390'000.-****Disponibilité**

A convenir

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.

























