

# HENNIEZ



Opportunité rare : maison avec deux  
logements au cœur du village

**CHF 895'000.-**

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



8



5



~146 m<sup>2</sup>

n° réf. **040282**



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

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



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Située au cœur du village, cette maison construite 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.

La maison se trouve sur une parcelle bien orientée, dans un environnement calme et agréable. Elle 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.

**[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)**

**SURFACES**

Surface habitable	~ 146 m <sup>2</sup>
Surface terrain	~ 685 m <sup>2</sup>
Surface totale	~ 233 m <sup>2</sup>
Volume	~ 965 m <sup>3</sup>

**CARACTÉRISTIQUES**

Nombre de pièce(s)	8
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de sanitaires	2
Nombre de wc	2
Année de construction	1965
Type de chauffage	Mazout
Eau chaude sanitaire	Mazout
Installation chauffage	Radiateur
Résidence secondaire	Autorisé
Nombre de place(s) de parc int.	2 inclus/-e(s)
Nombre de place(s) de parc ext.	4 inclus/-e(s)
Total places de parc	6 inclus/-e(s)
Zone de construction	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
Efficacité énergétique	G
Enveloppe du bâtiment	G
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

**Sous-sol**

- Garage double
- Cave
- Buanderie
- Local technique





## CONSTRUCTION

La maison est équipée 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

**ENVIRONNEMENT**

- Village
- Verdoyant
- 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.-****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