



CHESEAUX – VUE PANORAMIQUE, CALME ET BEAU POTENTIEL !

Chemin de Bellevue 4 | 1033 Cheseaux-sur-Lausanne | Réf. : BELLEVUE 4

CHF 975'000.-

CHESEAUX – VUE PANORAMIQUE, CALME ET BEAU POTENTIEL !

CH-1033 Cheseaux-sur-Lausanne | Chemin de Bellevue 4 | **CHF 975'000.-**



DESRIPTIF

Cheseaux-sur-Lausanne – Un cadre de vie privilégié, une vue magnifique et un appartement à façonner à votre image !

Un havre de paix dominant pour votre famille

Idéalement situé dans un quartier résidentiel particulièrement calme et prisé de Cheseaux-sur-Lausanne, cet appartement de 4.5 pièces perché au dernier étage offre un cadre de vie idyllique. Véritable situation "coup de cœur" pour les amateurs de panoramas, il bénéficie d'un balcon offrant une vue dégagée et absolument magnifique sur la chaîne des Alpes et le Jura.

Une vie de quartier privilégiée, tout à portée de main

Cet emplacement est un atout majeur pour une vie de famille épanouie et pratique. L'environnement immédiat est sécurisant, avec des espaces de jeux pour les enfants et la proximité des établissements scolaires. Le centre névralgique de Cheseaux, dynamique et convivial, est facilement accessible : la gare du LEB (reliant le centre de Lausanne en toute simplicité), les commerces de proximité, d'excellents restaurants, ainsi que les cabinets médicaux et la pharmacie se trouvent à quelques minutes, garantissant un quotidien fluide.

Une toile de fond idéale à personnaliser entièrement

D'une surface PPE de 109 m², le bien propose une distribution classique et rationnelle. Le hall d'accueil donne accès à une cuisine habitable (8.9 m²) avec cellier et à une salle de douche. Le vaste séjour (32 m²), chaleureux grâce à sa belle cheminée fonctionnelle, s'ouvre sur l'extérieur et la vue. L'espace nuit se compose de trois belles chambres (15 m², 13 m², 9.7 m²), d'armoires murales et de la salle de bain avec baignoire et colonne de lessive.

CARACTÉRISTIQUES

Référence : **BELLEVUE 4**

Type : **Appartement PPE**

Lot : **12**

Nombre de pièce(s) : **4.5**

Nombre de chambre(s) : **3**

Nombre de sanitaires : **2**

Situé au : **3ème étage**

Surface habitable : **98.6 m²**

Surface totale : **105 m²**

Surface PPE : **109 m²**

Surface cave : **2.7 m²**

Année de construction : **1965**

Type de chauffage : **Gaz**

Eau chaude sanitaire : **Gaz**

Charges PPE : **CHF 840.-/mois**

Part. fonds rénovation : **CHF 255.-/mois**

Quote part : **165**

Actuellement dans son aménagement d'origine, cet appartement représente une opportunité rare : une page blanche qui vous permettra de vous approprier les volumes et de repenser entièrement les finitions (cuisine, sols, sanitaires) pour créer un écrin contemporain, totalement sur mesure et au goût du jour.

Une copropriété saine, des investissements pérennes

Si l'intérieur attend votre projet de décoration, l'enveloppe du bâtiment a déjà bénéficié de rénovations lourdes et récentes (2021-2022). La toiture, l'isolation des combles - de la dalle du rez - du sous-sol - des caissons de stores, la réfection des façades et des balcons, ainsi que la mise à jour des tuyauteries (eau froide) offrent aux futurs propriétaires une véritable tranquillité d'esprit quant à la pérennité de l'immeuble et sa performance énergétique.

Annexes et stationnement

Pour parfaire ce bien, l'appartement dispose d'une cave (2.7 m2) et d'un accès à la buanderie commune.

Un grand garage box privatif (15.6 m2), complété par une place de parc extérieure située juste devant, vient couronner le tout (stationnements en sus du prix de vente).

À noter : situé au 3ème niveau (rez inclus) d'un petit immeuble sans ascenseur, cet appartement garantit une tranquillité absolue sans voisins au-dessus. Un petit effort quotidien, largement récompensé par la luminosité et la vue imprenable à l'arrivée !

COMMUNE

Cheseaux-sur-Lausanne est un plaisant village d'env. 4'200 habitants offrant toutes les infrastructures utiles (commerces, banques, poste, restaurants, unités d'accueils de la petite enfance, etc.).

Les bâtiments scolaires de Cheseaux accueillent des élèves pour les degrés 1 à 8 P, ainsi que tous les élèves de l'établissement des degrés 9 à 11 S.

Quant aux activités locales, plus de trente sociétés accueillent les habitants de tout âge. Chacun peut y trouver son sport ou son hobby. Toutes informations utiles sur le site officiel de la commune (<https://www.cheseaux.ch/fr/office-population-170.html>).

ACCÈS

La commune est idéalement située à proximité des accès autoroutiers et de Lausanne, soit :

- à 5 km de l'entrée de l'autoroute A1
- à 9 km (11 min.) du centre de Lausanne
- à 30 km (24 min.) d'Yverdon-les-Bains
- à 64 km (45 min.) de Genève
- Sur la ligne de chemin de fer Lausanne - Echallens - Bercher.

CONTACT VISITE

Département de vente

Adresse : Rte de Lausanne 3

Ville : 1040 Echallens

E-mail : acjuriens@denali-sa.ch

Tél. : 0215523535

CARACTÉRISTIQUES

CH-1033 Cheseaux-sur-Lausanne | Chemin de Bellevue 4 | **CHF 975'000.-**

CARACTÉRISTIQUES

Référence	BELLEVUE 4	Situé au	3ème étage
Nombre d'étage(s)	3	Nombre de pièce(s)	4.5
Nombre de chambre(s)	3	Nombre de sanitaires	2
Nombre de wc	2	Surface habitable	98.6 m²
Surface PPE	109 m²	Surface balcon	8.8 m²
Surface cave	2.7 m²	Surface totale	105 m²
Année de construction	1965	Type de chauffage	Gaz
Eau chaude sanitaire	Gaz	Installation chauffage	Radiateur
Disponibilité	A convenir	Fonds de rénovation	CHF 40'000.- au 31.12.2025
Charges PPE	CHF 840.-/mois	Part. fonds rénovation	CHF 255.-/mois
Quote part	165	Nombre de place(s) de parc int.	1 CHF 35'000.- inclus/-e (s)
Nombre de place(s) de parc ext.	1 CHF 15'000.- inclus/-e (s)	Nombre de balcon(s)	1
Lot	12	Places de parc	Oui, obligatoire

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdoyant
- Quartier résidentiel
- Commerces
- Banque
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Garage
- Isolation du toit et périphérique

INTÉRIEUR

- Sans ascenseur
- Garage
- Cuisine habitable
- Economat
- Cheminée
- Double vitrage
- Lumineux
- Lumière naturelle
- Construction massive traditionnelle

- Entrée/sortie autoroute
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Centre sportif
- Manège
- Centre de tennis
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable
- Terrain de football
- Médecin
- Home médicalisé

EQUIPEMENT

- Cuisine agencée
- Cuisine équipée
- Cuisinière
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Buanderie collective
- Baignoire
- Douche

SOL

- Carrelage
- Parquet

ETAT

- Bon
- A rénover

EXPOSITION

- Sud
- Est
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

VUE

- Belle vue
- Imprenable
- Sans vis-à-vis
- Lac
- Alpes

STYLE

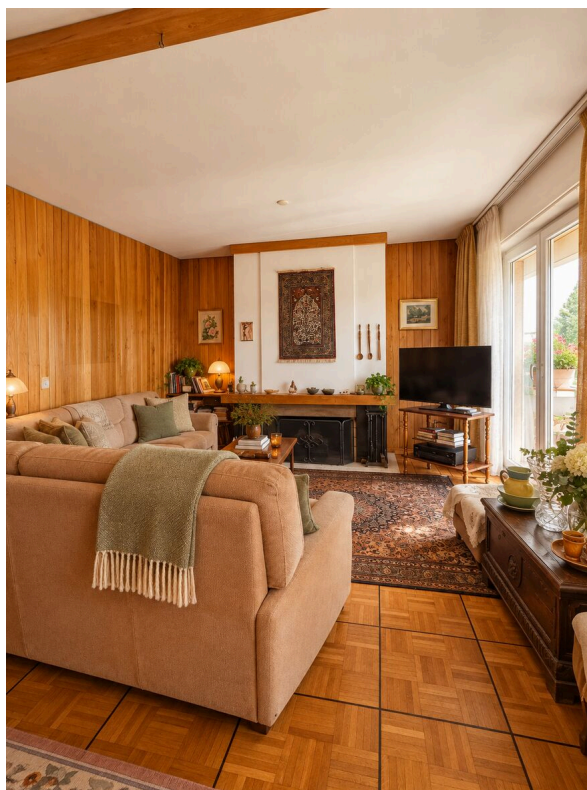
- Classique

 DENALI
IMMOBILIER
VUE INTÉRIEURE

















VUE EXTÉRIEURE







Prix	975'000 .-
Fonds propres	195'000 .-

Coûts			
Prix d'achat		975'000 .-	
Frais d'acquisition	1.7%	16'575 .-	
Frais de mutation	3.3%	32'175 .-	
Total acquisition			1'023'750 .-

Financement			
Fonds propres, min.	20%		195'000 .-
Hypothèque 1er rang		649'350 .-	= 66.6%
Hypothèque 2ème rang		130'650 .-	= 13.4%
Total hypothèques			= 80% 780'000 .-

Charges annuelles			
Intérêt hypoth. 1er rang	1%	6'494 .-	
Intérêt hypoth. 2ème rang	1%	1'307 .-	
Total intérêt			7'801 .-
Amort. hypoth. 1er rang	1%	6'494 .-	
Amort. hypoth. 2ème rang	1%	1'307 .-	
Total amortissement			7'801 .-
Charges exploit./entretien	1%	9'750 .-	
Total coûts divers			9'750 .-

Total par année	25'352 .-
Total par mois	2'113 .-

Revenu minimum			
Taux hyp 1er rang pour calcul revenu min.	5%	32'468 .-	
Taux hyp 2ème rang pour calcul revenu min.	5%	6'533 .-	
Total intérêt		39'001 .-	
Total amortissement		7'801 .-	
Total coûts divers		9'750 .-	
Total des coûts pour calcul du revenu minimum			56'552 .-

Revenu minimum par année	171'370 .-
Revenu minimum par mois	14'281 .-

Ratio	
Charges/revenu	= 33%

Remarques:

- Le montant total des charges lié à votre habitation ne devrait, en principe, pas dépasser 33% de vos revenus.
- Le preneur de crédit doit apporter au moins 10% de la valeur de nantissement de l'immeuble sous la forme de fonds propres qui ne proviennent pas de la mise en gage ou d'un retrait anticipé des avoirs de prévoyance au titre du deuxième pilier.

Dès le 1er septembre 2014 (nouvelles directives de l'ASB):

- La dette hypothécaire doit être ramenée aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 15 ans maximum (et non plus 20 ans).
- La valeur de nantissement des biens immobiliers sera désormais déterminée par la valeur la plus basse entre la valeur de marché et la valeur d'achat.
- Les revenus du conjoint ou d'un tiers seront pris en compte uniquement s'il se porte débiteur solidaire de la dette.

Ce plan financier n'a pas valeur contractuelle. Il est mis à votre disposition à titre indicatif seulement et sous réserve de confirmation par votre banque.