DENALI
IMMOBILIER

COSSONAY - ÉLÉGANCE, CONFORT ET LUMINOSITÉ À DEUX PAS DU CENTRE-VILLE

Route d'Aubonne 2B | 1304 Cossonay-Ville | Réf. : COS 1322-11

CHF 950'000.-

DENALI Immobilier SA - Rte de Lausanne 3 - 1040 Echallens
Tél. +41 21 552 35 35 - info@denali-sa.ch - www.denali-sa.ch

COSSONAY - ÉLÉGANCE, CONFORT ET LUMINOSITÉ À DEUX PAS DU CENTRE-VILLE

CH-1304 Cossonay-Ville | Route d'Aubonne 2B | **CHF 950'000.-**

DESCRIPTIF

Magnifique appartement de 3.5 pièces, comme neuf, avec balcon de 20 m²
Situé dans un quartier résidentiel agréable, à proximité immédiate du centre de Cossonay et de ses commodités, ce superbe appartement de 3.5 pièces séduit par ses prestations soignées, sa luminosité et son excellent état d'entretien.

Construit en 2017 et situé au **2e étage d'un immeuble avec ascenseur**, il offre une surface habitable de 86.5 m², complétée par un magnifique balcon de 20 m², véritable prolongement de l'espace de vie.

Grâce à son orientation Est-Sud-Ouest, l'appartement bénéficie d'une belle luminosité tout au long de la journée et d'une atmosphère particulièrement agréable.

Un intérieur contemporain aux finitions de qualité
Dès l'entrée, on découvre un appartement parfaitement entretenu, aux espaces harmonieusement distribués et aux matériaux soigneusement sélectionnés.

La pièce de vie, spacieuse et accueillante, s'ouvre sur le généreux balcon, idéal pour profiter des beaux jours, partager un repas ou simplement savourer un moment de détente.

La cuisine contemporaine, élégante et parfaitement équipée, ravira les amateurs de confort et de convivialité. Elle dispose notamment d'une plaque de cuisson à induction et d'un four multifonction combinant grill, air chaud et vapeur.

Deux chambres confortables, une salle de douche moderne avec WC ainsi qu'un WC visiteurs intégrant une colonne de lavage complètent judicieusement l'agencement.

CARACTÉRISTIQUES

Référence : **COS 1322-11**
Type : **Appartement PPE**
Nombre de pièce(s) : **3.5**
Nombre de chambre(s) : **2**
Nombre de sanitaires : **2**
Situé au : **2ème étage**
Surface habitable : **86.5 m²**
Surface PPE : **96.5 m²**
Surface cave : **5.6 m²**
Année de construction : **2017**
Type de chauffage : **Gaz**
Eau chaude sanitaire : **Gaz**
Coûts de chauffage : **CHF 500.-/an**
Charges PPE : **CHF 4'400.-/an**
Part. fonds rénovation : **CHF 544.-/an**
Quote part : **68/1000**
Fonds de rénovation : **CHF 57'500.- au 31.12.2025**

Des prestations qui font la différence

- Construction récente (2017), appartement en état de neuf
- 86.5 m² habitables et 96.5 m² de surface PPE
- Balcon de 20 m² avec agréable dégagement
- Orientation Est-Sud-Ouest
- Parquet et revêtements de qualité
- Chauffage au sol alimenté au gaz
- Stores électriques
- Cuisine haut de gamme entièrement équipée
- Ascenseur
- Cave privative
- Place de stationnement dans le garage souterrain au prix de CHF 40'000.- (en sus).

Un bien rare par son état de conservation, ses équipements et la qualité de ses espaces, **idéal pour celles et ceux qui souhaitent s'installer sans prévoir de travaux.**

Nous nous réjouissons de vous le faire découvrir !

SITUATION

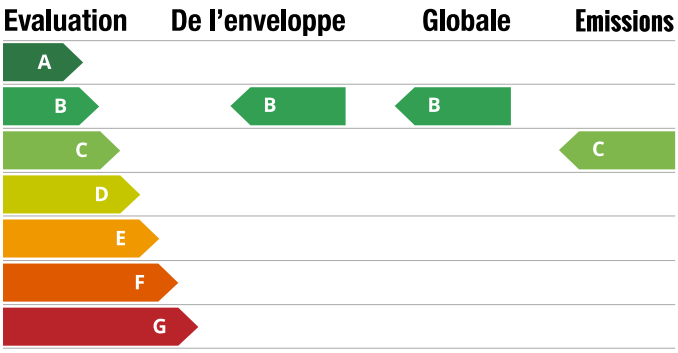
Une situation privilégiée
À quelques pas du centre de Cossonay, cet appartement permet de profiter de la proximité des commerces, restaurants, services et autres commodités du quotidien, tout en bénéficiant d'un environnement résidentiel agréable.

COMMUNE

Cossonay est un centre régional important, se trouve dans le district de Morges, lequel compte 56 communes.
En date du 31 décembre 2025, sa population est de quelques **5'018 habitants.**
Toutes les informations utiles sur le site officiel https://www.cossonay.ch/presentation

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE (CECB)

L'étiquette énergétique résulte de l'évaluation de la performance énergétique globale (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres postes de consommation) et de la performance de l'enveloppe d'un bâtiment.



CONTACT VISITE

Département de vente

Adresse : Rte de Lausanne 3
Ville : 1040 Echallens
E-mail : acjuriens@denali-sa.ch
Tél. : 0215523535

CARACTÉRISTIQUES

CH-1304 Cossonay-Ville | Route d'Aubonne 2B | **CHF 950'000.-**

CARACTÉRISTIQUES

Référence	**COS 1322-11**	Situé au	**2ème étage**
Nombre d'étage(s)	**5**	Nombre de pièce(s)	**3.5**
Nombre de chambre(s)	**2**	Nombre de sanitaires	**2**
Nombre de wc	**2**	Surface habitable	**86.5 m²**
Surface PPE	**96.5 m²**	Surface balcon	**19.5 m²**
Surface cave	**5.6 m²**	Année de construction	**2017**
Type de chauffage	**Gaz**	Eau chaude sanitaire	**Gaz**
Installation chauffage	**Sol**	Coûts de chauffage	**CHF 500.-/an**
Disponibilité	**01.07.2027**	Fonds de rénovation	**CHF 57'500.- au 31.12.2025**
Charges PPE	**CHF 4'400.-/an**	Efficacité énergétique	**B**
Enveloppe du bâtiment	**B**	Part. fonds rénovation	**CHF 544.-/an**
Quote part	**68/1000**	Nombre de place(s) de parc int.	**1 CHF 40'000.- non inclus/-e(s)**
Nombre de balcon(s)	**1**	Annexe (Cave)	**inclus**
Places de parc	**Oui, obligatoire**		

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT
- Village
- Verdoyant
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie

EXTÉRIEUR
- Balcon(s)
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Place(s) de parc visiteur(s)

INTÉRIEUR
- Accès pour handicapés
- Ascenseur
- Parking souterrain
- Place(s) de parc visiteur(s)
- Cuisine ouverte
- Cave
- Armoires encastrées
- Lumineux

- Gare
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Centre sportif
- Centre de tennis
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable
- Terrain de football
- Cinéma
- Médecin

- Construction massive traditionnelle

EQUIPEMENT
- Cuisine agencée
- Plaques à induction
- Four
- Four à vapeur
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Buanderie privée
- Buanderie collective
- Douche
- Téléphone
- Téléréseau
- WiFi
- Système de capteurs solaires thermiques
- Connexion Internet
- Fibre optique
- Stores électriques

SOL
- Carrelage
- Parquet

ETAT
- Comme neuf

EXPOSITION

ENSOLEILLEMENT

VUE

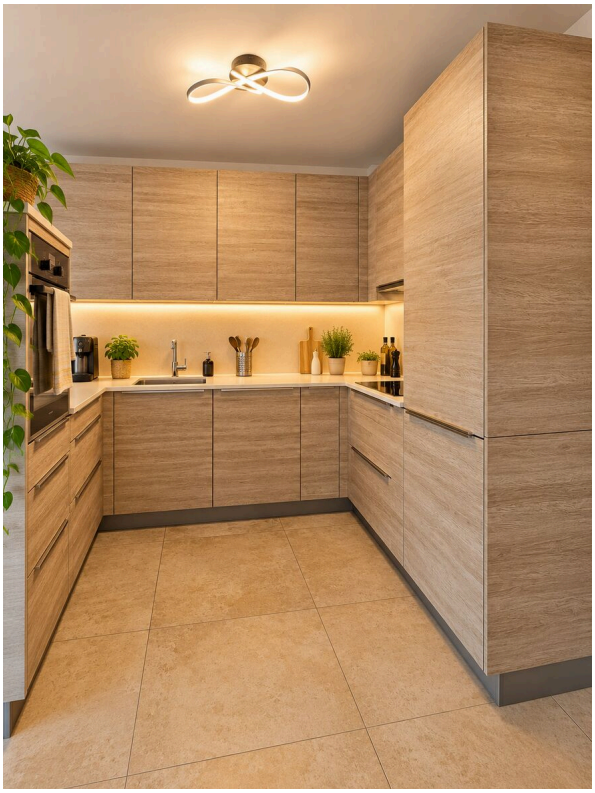
- Sud
- Ouest

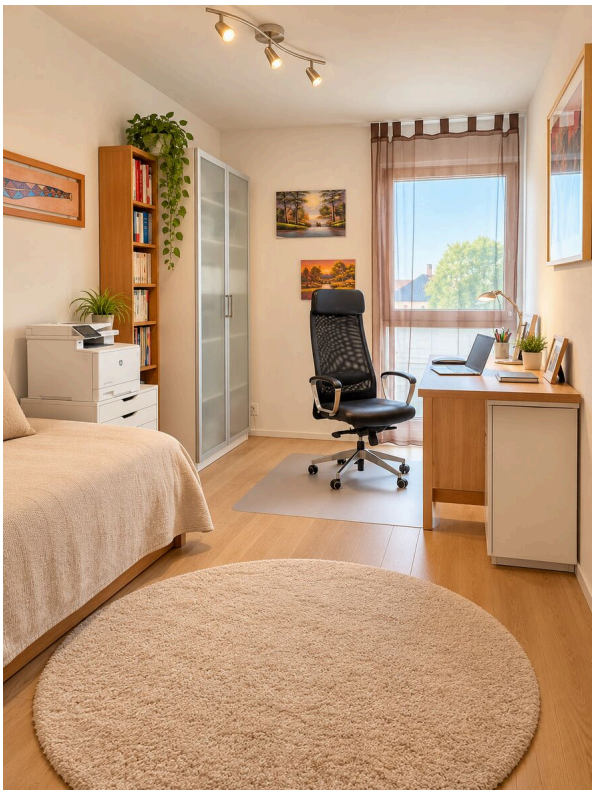
- Optimal
- Toute la journée

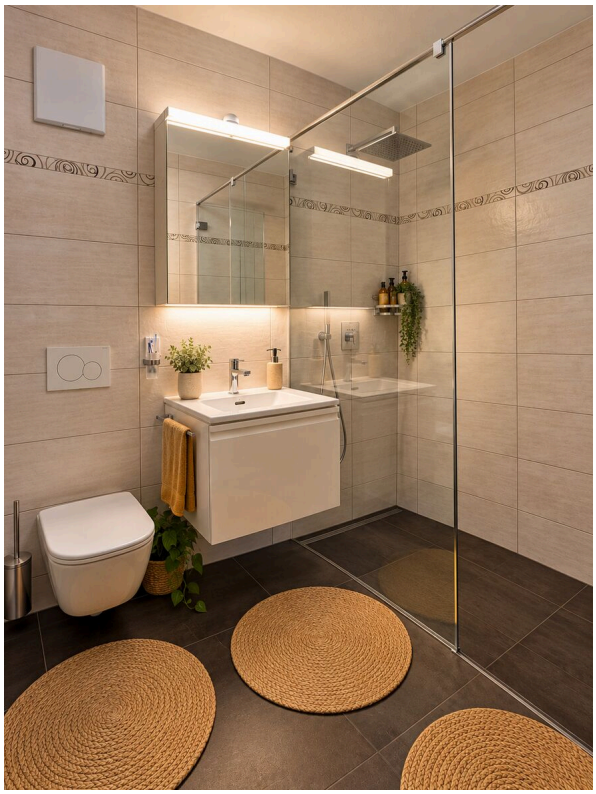
- Dégagée
- Champs
- Forêt
- Jura

STYLE
- Moderne

PHOTO(S)







Plan financier établi pour un prix de 990'000 .-

Prix				950'000 .-
Prix total place(s) de parc				40'000 .-
Prix d'achat				990'000 .-
Fonds propres				198'000 .-
Coûts				
Prix d'achat		990'000 .-		
Frais d'acquisition	1.7%	16'830 .-		
Frais de mutation	3.3%	32'670 .-		
Total acquisition				**1'039'500 .-**
Financement				
Fonds propres, min.	20%			198'000 .-
Hypothèque 1er rang		659'340 .-	= 66.6%	
Hypothèque 2ème rang		132'660 .-	= 13.4%	
Total hypothèques			**= 80%**	**792'000 .-**
Charges annuelles				
Intérêt hypoth. 1er rang	1%	6'593 .-		
Intérêt hypoth. 2ème rang	1%	1'327 .-		
Total intérêt				**7'920 .-**
Amort. hypoth. 1er rang	1%	6'593 .-		
Amort. hypoth. 2ème rang	1%	1'327 .-		
Total amortissement				**7'920 .-**
Charges exploit./entretien	1%	9'900 .-		
Total coûts divers				**9'900 .-**
Total par année				**25'740 .-**
Total par mois				**2'145 .-**
Revenu minimum				
Taux hyp 1er rang pour calcul revenu min.	5%	32'967 .-		
Taux hyp 2ème rang pour calcul revenu min.	5%	6'633 .-		
Total intérêt		**39'600 .-**		
Total amortissement		**7'920 .-**		
Total coûts divers		**9'900 .-**		
Total des coûts pour calcul du revenu minimum				**57'420 .-**
Revenu minimum par année				**174'000 .-**
Revenu minimum par mois				**14'500 .-**
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.

espΛcité
Architecture
H. Colomb J.-M. Forte F. Michel

Rue Louis-de-Savoie 92 - CP 361
1110 Morges - Suisse - info@espacite.ch
tél.: +41 21 802 65 70 - fax : +41 21 802 65 71

Vert l'horizon

Construction d'un immeuble d'habitation de 18 appartements avec un parking souterrain de 10 places de parcs Parcelle n°366 - 1304 Cossonay

Propriétaire : REALITIM

PROVISOIRE

CLIENT / PPE

BAT_D / LOT D23 - 3.5 pièces / 2ème ETAGE

7G_BAT_D_2015-11-18

Dessin : M.M. - O.H. | Date : 17.06.2015 | Echelle : 1:50

N° d'affaire **172**

N° de plan **50/LD23**

Modifications			
	14.08.15	A	Positions fenêtres et ajustages
	18.11.15	B	Mise jour plans définitifs II

N

2 ème Etage
niv. fini : +5.50=+580.00
niv. brut : +5.38

Cage d'escalier
Sol : carrelage
Murs : Crépis taloché
Plafond : Enduit plâtre

D23 - **3.5 pcs**
Surf.: 86.50 m²

Hall / couloir
Surf. au sol : 10.9 m2
Sol : Carrelage
Murs : Crépi taloché
Plafond : Enduit plâtre

Voir détail 1/20 salle de douche

Douche
Surf. au sol : 3.1 m2
Sol : Carrelage
Murs : Faïence
Plafond : Enduit plâtre

Bains
Surf. au sol : 4.6 m2
Sol : Carrelage
Murs : Faïence
Plafond : Enduit plâtre

Voir détail 1/20 salle de bain

Chambre 01
Surf. au sol : 12.1 m2
Sol : Parquet
Murs : Crépi taloché
Plafond : Enduit plâtre

Chambre 02
Surf. au sol : 15.0 m2
Sol : Parquet
Murs : Crépi taloché
Plafond : Enduit plâtre

Cuisine / séjour
Surf. au sol : 37.7 m2
Sol : Carrelage
Murs : Crépi taloché
Plafond : Enduit plâtre

Balcon
19.5 m²
(18.8 m²)

E.P.

PLAN 2ème ÉTAGE