



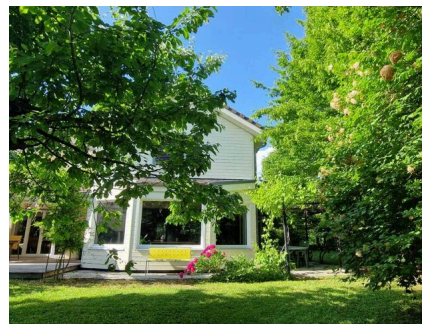
## **BELLE PROPRIÉTÉ DE 7 PCES AVEC GRANDS ESPACES DE VIE ET SUPERBE JARDIN**

Centre village | 1033 Cheseaux-sur-Lausanne | Réf. : 6030521

**CHF 2'480'000.-**

## BELLE PROPRIÉTÉ DE 7 PCES AVEC GRANDS ESPACES DE VIE ET SUPERBE JARDIN

CH-1033 Cheseaux-sur-Lausanne | Centre village | CHF 2'480'000.-



### DESRIPTIF

A vendre en plein centre de Cheseaux, à proximité immédiate des écoles, commerces et transports publics, **magnifique villa individuelle de 7 pièces**, 230 m<sup>2</sup>, avec grand jardin richement arborisé.

La villa est organisée avec de grands espaces de vie, offrant de très beaux volumes intérieurs et une distribution confortable, soit :

- entrée spacieuse, donnant accès à une pièce buanderie chauffée (10.4 m<sup>2</sup>), pouvant être transformable en bureau ou chambre supplémentaire
- très grande cuisine ouverte sur une salle à manger (40.6 m<sup>2</sup>) baignée de lumière, donnant accès à la terrasse couverte
- spacieux salon (30.3 m<sup>2</sup>) avec baies vitrées et accès à la terrasse couverte
- grande chambre ou bureau (17.7 m<sup>2</sup>) avec salle de douche privative
- bel escalier en bois pour accéder à l'étage supérieur et à son espace de distribution (11.1 m<sup>2</sup>)
- deux grandes chambres à coucher (18 m<sup>2</sup> chacune)
- chambre à coucher parentale (23 m<sup>2</sup>), avec accès à un dressing attenant (9.8 m<sup>2</sup>)
- vaste salle de bain familiale (16.2 m<sup>2</sup>), avec douche et baignoire, deux vasques-lavabo, wc et meuble de rangement.

À l'extérieur, la propriété dispose d'un couvert à voiture, ainsi que de plusieurs places de parc extérieures. Le très grand espace extérieur constitue l'un des grands atouts de ce bien, avec différentes zones de séjour permettant de profiter pleinement des beaux jours, de recevoir des invités ou de créer des espaces de détente distincts :

### CARACTÉRISTIQUES

Référence : **#6030521**

Type : **Maison individuelle**

Nombre d'étage(s) : **2**

Nombre de pièce(s) : **7.5**

Nombre de chambre(s) : **4**

Nombre de sanitaires : **2**

Surface habitable : **~ 204 m<sup>2</sup>**

Surface habitable totale : **~ 230 m<sup>2</sup>**

Surface terrain : **~ 1300 m<sup>2</sup>**

Surface utile : **~ 26 m<sup>2</sup>**

Surface jardin : **~ 1067 m<sup>2</sup>**

Année de construction : **1999**

Année de rénovation : **2025**

Type de chauffage : **Pompe à chaleur sol-eau**

Eau chaude sanitaire : **Pompe à chaleur sol-eau**

Disponibilité : **A convenir**

- terrasse en bois (48 m<sup>2</sup>) partiellement couverte
- terrasse dallée (40 m<sup>2</sup>) pour place de jeux ou piscine
- terrasse sous verdure (tonnelle 20 m<sup>2</sup>) pour repas au milieu des oiseaux.

Bien que la maison ne soit pas excavée, elle offre en sus un espace utile de 25 m<sup>2</sup> réparti en atelier, cave et local technique, permettant une organisation pratique et fonctionnelle.

Cet environnement particulièrement agréable est idéal pour une famille ou pour toute personne recherchant de l'espace, du confort et une belle qualité de vie.

## SITUATION

A proximité immédiate de la zone agricole, dans un quartier calme et verdoyant, la situation est idéale puisqu'elle offre tous les avantages d'une vie à la campagne avec les atouts des infrastructures urbaines :

- train (LEB) à cadence élevée en direction de Lausanne & Echallens
- réseau de bus en direction de Cossonay, Cugy ou Crissier
- accès rapide aux autoroutes en direction de Genève, Fribourg et Berne
- centres commerciaux à moins de 5 minutes en voiture (Romanel / Crissier)
- écoles maternelle, primaire et secondaire, structure d'accueil de la petite enfance au village.

## 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.

## REMARQUES

La parcelle est située en zone collective. La **Zone d'habitation collective** de Cheseaux-sur-Lausanne est régie par le Plan Général d'Affectation (PGA) communal. Elle est principalement destinée à la construction d'immeubles locatifs ou en PPE, permettant de l'habitat dense et intégrant accessoirement des activités tertiaires (bureaux, commerces).

Par respect pour la discrétion des propriétaires, toute demande de visite devra être accompagnée d'une attestation de financement bancaire ou d'une preuve de fonds.

**CONTACT VISITE**

Madame Anne-Christine JURIENS  
E-mail : [acjuriens@denali-sa.ch](mailto:acjuriens@denali-sa.ch)  
Tél. : 021 552 35 35  
Mobile : 078 675 14 14

## CARACTÉRISTIQUES

CH-1033 Cheseaux-sur-Lausanne | Centre village | **CHF 2'480'000.-**

### CARACTÉRISTIQUES

Référence	<b>#6030521</b>	Nombre d'étage(s)	<b>2</b>
Nombre de pièce(s)	<b>7.5</b>	Nombre de chambre(s)	<b>4</b>
Nombre de sanitaires	<b>2</b>	Nombre de wc	<b>2</b>
Nombre de terrasse(s)	<b>3</b>	Surface habitable	<b>~ 204 m<sup>2</sup></b>
Surface habitable totale	<b>~ 230 m<sup>2</sup></b>	Surface terrain	<b>~ 1300 m<sup>2</sup></b>
Surface jardin	<b>~ 1067 m<sup>2</sup></b>	Surface terrasse	<b>~ 90 m<sup>2</sup></b>
Surface bâtie	<b>~ 163 m<sup>2</sup></b>	Surface non-bâtie [ m <sup>2</sup> ]	<b>~ 1137 m<sup>2</sup></b>
Surface utile	<b>~ 26 m<sup>2</sup></b>	Année de construction	<b>1999</b>
Année de rénovation	<b>2025</b>	Type de chauffage	<b>Pompe à chaleur sol-eau</b>
Eau chaude sanitaire	<b>Pompe à chaleur sol-eau</b>	Installation chauffage	<b>Sol</b>
Disponibilité	<b>A convenir</b>	Nombre de place(s) de parc ext.	<b>3 inclus/-e(s)</b>
Nombre de place(s) de parc couverte(s)	<b>1 inclus/-e(s)</b>		

### COMMODITÉS

#### ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Village
- Verdoyant
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute

#### EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Clôture
- Couvert à voiture
- Construit sur un terrain plat

#### INTÉRIEUR

- Cuisine ouverte
- Dressing
- Cave à vin
- Local à vélos
- Atelier
- Double vitrage
- Lumineux
- Traversant
- Lumière naturelle
- Avec cachet

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

#### EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Cuisine agencée
- Plaques à induction
- WOK vitrocéramique
- Four
- Four à vapeur
- Réfrigérateur
- Lave-vaisselle
- Cave à vin
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Baignoire
- Douche
- Connexion Internet
- Fibre optique
- Alarme

#### SOL

- Carrelage
- Parquet

#### ETAT

- Très bon

#### EXPOSITION

- Nord
- Sud

#### ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

#### VUE

- Sans vis-à-vis
- Jardin

- Est
- Ouest

- Jura

STYLE

- Classique

**VUE INTÉRIEURE**















**VUE EXTÉRIEURE**







Prix	2'480'000 .-
Fonds propres	496'000 .-

Coûts			
Prix d'achat		2'480'000 .-	
Frais d'acquisition	1.7%	42'160 .-	
Frais de mutation	3.3%	81'840 .-	
<b>Total acquisition</b>			<b>2'604'000 .-</b>

Financement			
Fonds propres, min.	20%		496'000 .-
Hypothèque 1er rang		1'651'680 .-	= 66.6%
Hypothèque 2ème rang		332'320 .-	= 13.4%
<b>Total hypothèques</b>			<b>= 80% 1'984'000 .-</b>

Charges annuelles			
Intérêt hypoth. 1er rang	1%	16'517 .-	
Intérêt hypoth. 2ème rang	1%	3'323 .-	
<b>Total intérêt</b>			<b>19'840 .-</b>
Amort. hypoth. 1er rang	1%	16'517 .-	
Amort. hypoth. 2ème rang	1%	3'323 .-	
<b>Total amortissement</b>			<b>19'840 .-</b>
Charges exploit./entretien	1%	24'800 .-	
<b>Total coûts divers</b>			<b>24'800 .-</b>

<b>Total par année</b>	<b>64'480 .-</b>
<b>Total par mois</b>	<b>5'373 .-</b>

Revenu minimum			
Taux hyp 1er rang pour calcul revenu min.	5%	82'584 .-	
Taux hyp 2ème rang pour calcul revenu min.	5%	16'616 .-	
<b>Total intérêt</b>		<b>99'200 .-</b>	
<b>Total amortissement</b>		<b>19'840 .-</b>	
<b>Total coûts divers</b>		<b>24'800 .-</b>	
<b>Total des coûts pour calcul du revenu minimum</b>			<b>143'840 .-</b>

<b>Revenu minimum par année</b>	<b>435'879 .-</b>
<b>Revenu minimum par mois</b>	<b>36'323 .-</b>

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.