



L'IMMOBILIER, AVEC ATTENTION.

Brochure de présentation
Attique · Cudrefin, Vaud



5,5 PIÈCES · 4 CHAMBRES

Cudrefin

La lumière pour horizon.

Rte de Neuchâtel 26 · 1588 Cudrefin

APPARTEMENT + DEUX PLACES DE PARC

CHF 990'000.-

FR

Projection d'aménagement virtuel · mobilier et décoration illustratifs.

L'ESPACE POUR VOTRE VIE

Tout commence ici.

Un attique familial construit en 2019, de généreux espaces de vie et le lac à quelques minutes à pied.

5,5

pièces

158 m²

habitables nets*

170 m²

pondérés*

4

chambres

25 m²

de balcon*

2019

construction

LE QUOTIDIEN À PORTÉE DE MAIN**5 min à pied**

Lac, commerces et écoles.
Structures scolaires et parascolaires au village.

A1 à Avenches : 15 min en voiture · Neuchâtel et Fribourg : moins de 30 min.



* Surfaces commerciales approximatives selon le dossier OLIMMO. Relevé technique distinct : voir page 8. Temps de trajet indicatifs, selon circulation. Image : projection virtuelle.

SE RETROUVER, TOUT SIMPLEMENT

La vie, grand ouverte.



Un cœur de vie lumineux.

La cuisine avec îlot central s'inscrit dans une vaste pièce de vie. Le salon et l'espace repas se prolongent vers le balcon, pour une circulation naturelle au quotidien.

Projection d'aménagement virtuel · mobilier et décoration illustratifs.

QUATRE CHAMBRES, MILLE POSSIBILITÉS

À chacun son espace.



Chambre, bureau, univers d'enfant...

Quatre pièces privées permettent d'adapter l'appartement à votre rythme de vie. Les projections contemporaines donnent des pistes d'aménagement chaleureuses, à personnaliser.

Projection d'aménagement virtuel · mobilier et décoration illustratifs.

L'AIR, LA LUMIÈRE, LE CALME

Dedans. Dehors.



25 m²

Un balcon pour prolonger les journées.
Un repas, un livre, une pause face au paysage.



Deux salles d'eau · trois WC au total · buanderie

Projection d'aménagement virtuel · mobilier et décoration illustratifs.

LE MÊME LIEU, UN NOUVEAU REGARD

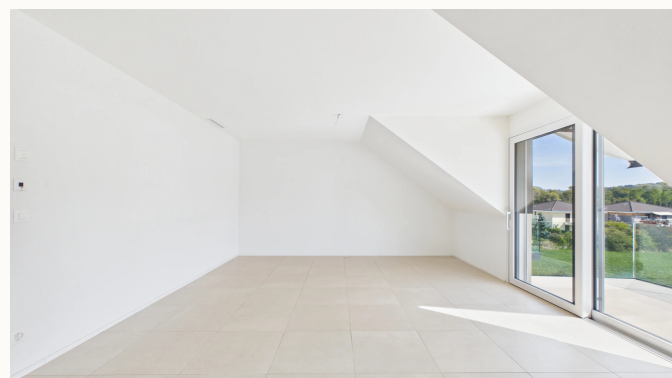
Aujourd'hui. Et demain.

EXISTANT



01 / Le séjour

PROJECTION CONTEMPORAINE



02 / Le salon



03 / La chambre principale



Aménagements virtuels à titre d'inspiration ; mobilier et décoration non contractuels. La photographie existante de la chambre principale a été redressée pour la présentation.

LE MÊME LIEU, UN NOUVEAU REGARD

Aujourd'hui. Et demain.

EXISTANT



04 / Une chambre et son bureau

PROJECTION CONTEMPORAINE



05 / La chambre d'enfant



06 / Le balcon



Aménagements virtuels à titre d'inspiration ; mobilier et décoration non contractuels. La photographie existante de la chambre principale a été redressée pour la présentation.

UN ATTIQUE, UN SEUL NIVEAU

Chaque espace à sa place.



EXPLORER LES VOLUMES

Du plan à l'espace vécu.

Ouvrir le plan interactif →



Surfaces : le dossier OLIMMO annonce 158 m² nets, 170 m² pondérés et 25 m² de balcon. Le relevé technique indique 143,2 m² hors balcon, selon sa propre méthode. Ces valeurs ne sont pas équivalentes et restent à confirmer dans les documents PPE. Plan indicatif, non à l'échelle ; libellés d'origine en français. Photo : projection virtuelle.

COMPRENDRE LE BIEN

Les détails qui comptent.

APPARTEMENT CHF 950'000.- + PARKING CHF 40'000.-

CHF 990'000.-

Construction / configuration	2019 · attique, 5,5 pièces
Chauffage / distribution	Pompe à chaleur / au sol
Stationnement	2 places extérieures, recharge électrique
Locaux et équipements annexes	Grande cave · place de jeux
Charges PPE par mois	CHF 540.-
Parcelle / lot PPE	1360 / 1360-6
Quote-part de copropriété	15'789 / 100'000
Cédule hypothécaire	CHF 530'000.-
Fonds de rénovation total*	CHF 44'550.90
Part de l'appartement*	CHF 7'034.15
Bâtiment protégé	Non

* Fonds de rénovation au 31.12.2025. Données reprises du dossier OLIMMO, à confirmer avec les documents de vente et les comptes de la copropriété.

UN PREMIER REPÈRE

Votre projet, en chiffres.

Exemple pour une résidence principale à Cudrefin (Vaud). Prix fixe de CHF 990'000.- ; taux de référence fourni de 1,63 %, fixe sur 10 ans.

Fonds propres investis (20 %)

CHF 198'000.-

Revenu brut annuel du ménage

CHF 180'000.-

Hypothèque initiale

CHF 792'000.-

BUDGET MENSUEL ESTIMÉ · PREMIÈRE ANNÉE

CHF 2'634.-

Intérêts CHF 1'076.- · amortissement CHF 733.-

Entretien et charges CHF 825.-

Capacité théorique : 32,4 %

Test à 5 % : CHF 4'858.- par mois. Seuil retenu : 33,3 % des revenus bruts. Revenu annuel indicatif requis : CHF 175'076.-.

Apport et frais à mobiliser : CHF 245'520.-

Frais selon dossier : mutation 3,3 % + notaire / registre 0,7-1,5 %, soit CHF 39'600.- à CHF 47'520.-. Exemple calculé à 4,8 % (borne haute), hors adaptation éventuelle de la cédule.

Hypothèses : entretien / charges à 1 % du prix par an, incluant par hypothèse les CHF 540.- de PPE mensuels ; amortissement de la dette au-delà de deux tiers sur 15 ans (ou avant retraite). Au moins CHF 99'000.- hors 2e pilier. Montants arrondis. Simulation indicative, hors fiscalité et autres dettes ; validation et conditions à confirmer par la banque et le notaire. Le taux de 1,63 % n'est pas une offre garantie.

Repères de calcul : UBS, capacité et amortissement

ENTREZ. REGARDEZ. PROJETEZ-VOUS.

Le lieu, à votre rythme.

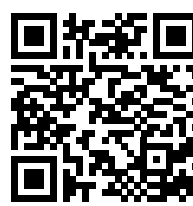


Une autre façon de découvrir les volumes.

Scannez les codes ou cliquez sur les liens pour parcourir l'appartement et ses plans. Les lecteurs s'ouvrent dans votre navigateur.



Visite virtuelle 360° →



Plans interactifs 2D / 3D →

Projection d'aménagement virtuel · mobilier et décoration illustratifs.

VOTRE PROJET MÉRITE UNE CONVERSATION

Et si l'on se rencontrait ?



Olivier Angeloz

Fondateur d'OLIMMO · Courtier immobilier indépendant
Conseiller en patrimoine

Une visite, une question sur le bien ou votre financement : Olivier vous accompagne avec une vision d'ensemble de votre projet.

+41 77 225 98 30

olivier@olimmo.ch

ADRESSE DE L'AGENCE OLIMMO

Chem. de Combernesse 2 · 1728 Rossens

olimmo.ch



WHATSAPP