



**L'ALLIANCE ENTRE RENDEMENT
IMMÉDIAT ET VALORISATION
FUTURE**

CHF 2'100'000.-



9

1610 Oron-la-Ville

L'ALLIANCE ENTRE RENDEMENT IMMÉDIAT ET VALORISATION FUTURE

CHF 2'100'000.-

DESCRIPTIF

À seulement quelques minutes d'Oron-la-Ville, dans un environnement résidentiel calme et verdoyant, cet immeuble locatif en propriété par étages mais indépendant représente une opportunité particulièrement attractive pour tout investisseur souhaitant conjuguer revenus immédiats, sécurité patrimoniale et potentiel de développement.

Entièrement rénové de manière significative en 2010 puis entretenu avec le plus grand soin, le bâtiment se présente aujourd'hui dans un excellent état général. Les trois appartements qui le composent sont intégralement loués, garantissant dès l'acquisition un état locatif stable et des revenus pérennes.

Composition de l'immeuble

Rez-de-chaussée / rez-de-jardin

Appartement de 4.5 pièces

- Surface habitable : env. 106 m²
- Terrasse : env. 19 m²
- Loyer actuel : CHF 2'150.- / mois (hors charges)

Appartement de 3.5 pièces

- Surface habitable : env. 85 m²
- Terrasse : env. 22 m²
- Loyer actuel : CHF 1'950.- / mois (hors charges)

Étage et combles

Appartement duplex de 5.5 pièces

- Surface habitable : env. 150 m²
- Loyer actuel : CHF 2'150.- / mois (hors charges)

Espaces complémentaires

L'immeuble dispose également de :



L'ALLIANCE ENTRE RENDEMENT IMMÉDIAT ET VALORISATION FUTURE

CHF 2'100'000.-



- Une cage d'escalier d'environ 16.6 m²
- Un local technique d'environ 4.6 m²
- Huit places de parc extérieures

L'ensemble des places de stationnement est actuellement loué, générant un revenu complémentaire de CHF 60.- par place et par mois.

Situation locative

Les revenus locatifs actuels s'établissent comme suit :

- Revenus des appartements : **CHF 6'730.- / mois**
- Revenus des places de parc : **CHF 450.- / mois**

Soit un **état locatif annuel net de CHF 80'760.-**, correspondant à un rendement brut indicatif d'environ **3.85 %**, avec une occupation complète des logements et des places de stationnement.

Une véritable réserve de valeur

Au-delà de ses qualités intrinsèques et de son excellente situation locative, cette propriété se distingue par un atout particulièrement recherché : son potentiel de développement.

Sous réserve des validations administratives et de l'entrée en vigueur du futur PACOM, les premières analyses laissent entrevoir une capacité d'agrandissement d'environ **300 m² supplémentaires**. Une perspective rare qui permettra au futur acquéreur d'envisager une augmentation de la surface locative et, à terme, une création de valeur patrimoniale particulièrement intéressante.

Une situation recherchée

L'immeuble profite d'un environnement paisible tout en bénéficiant d'une excellente accessibilité.

À proximité immédiate se trouvent les commerces, écoles et services d'Oron-la-Ville, tandis que la gare de Palézieux permet de rejoindre rapidement Lausanne, Fribourg ou Berne. Cette combinaison entre qualité de vie et facilité de déplacement constitue un véritable atout pour la pérennité de la demande locative.

Un investissement tourné vers l'avenir

Rare sur le marché, cet immeuble séduira les investisseurs recherchant un patrimoine immédiatement rentable, entretenu avec soin et offrant une perspective concrète de développement. Une opportunité qui conjugue stabilité des revenus, maîtrise du risque et potentiel de valorisation à moyen comme à long terme.

L'ALLIANCE ENTRE RENDEMENT IMMÉDIAT ET VALORISATION FUTURE

CHF 2'100'000.-

CARACTÉRISTIQUES

Référence: ImmeubleOron
Nombre de logement(s): 3
Année de construction: 1900
Année de rénovation: 2011
Etat locatif brut p.a.: CHF 6'850.-
Etat locatif net: CHF 6'250.-
Type de chauffage: Gaz, Solaire
Disponibilité: A convenir

CONTACT VISITE

Monsieur Tassilo BOSCACCI
E-mail : t.boscacci@atticaimmobilier.ch
Tél. : + 41 21 616 10 10
Mobile : + 41 79 588 06 96



L'ALLIANCE ENTRE RENDEMENT IMMÉDIAT ET VALORISATION FUTURE

CHF 2'100'000.-

DISTANCES

Gare	570 m
Transports publics	50 m
Autoroute	8.3 km
Jardin d'enfants	1.2 km
Ecole primaire	1.5 km
Ecole secondaire	1.4 km
Commerces	1.2 km
Poste	1.3 km
Banque	1.3 km
Restaurants	33 m

L'ALLIANCE ENTRE RENDEMENT IMMÉDIAT ET VALORISATION FUTURE

CHF 2'100'000.-

CARACTÉRISTIQUES

Référence	ImmeubleOron
Nombre de terrasse(s)	1
Nombre de logement(s)	3
Etat locatif net	CHF 6'250.-
Etat locatif brut p.a.	CHF 6'850.-
Année de construction	1900
Année de rénovation	2011
Type de chauffage	Gaz, Solaire
Installation chauffage	Sol
Disponibilité	A convenir
Efficacité énergétique	B
Enveloppe du bâtiment	B
Places de parc	Oui, obligatoire

COMMODITÉS

Environnement

- Gare
- Arrêt de bus

Extérieur

- Terrasse(s)
- Jardin
- Parking

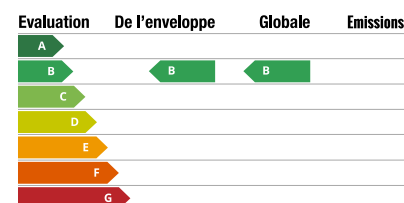
Etat

- Comme neuf

Ensoleillement

- Favorable

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE (CECB)













Appartement 1



Appartement 1



Appartement 1



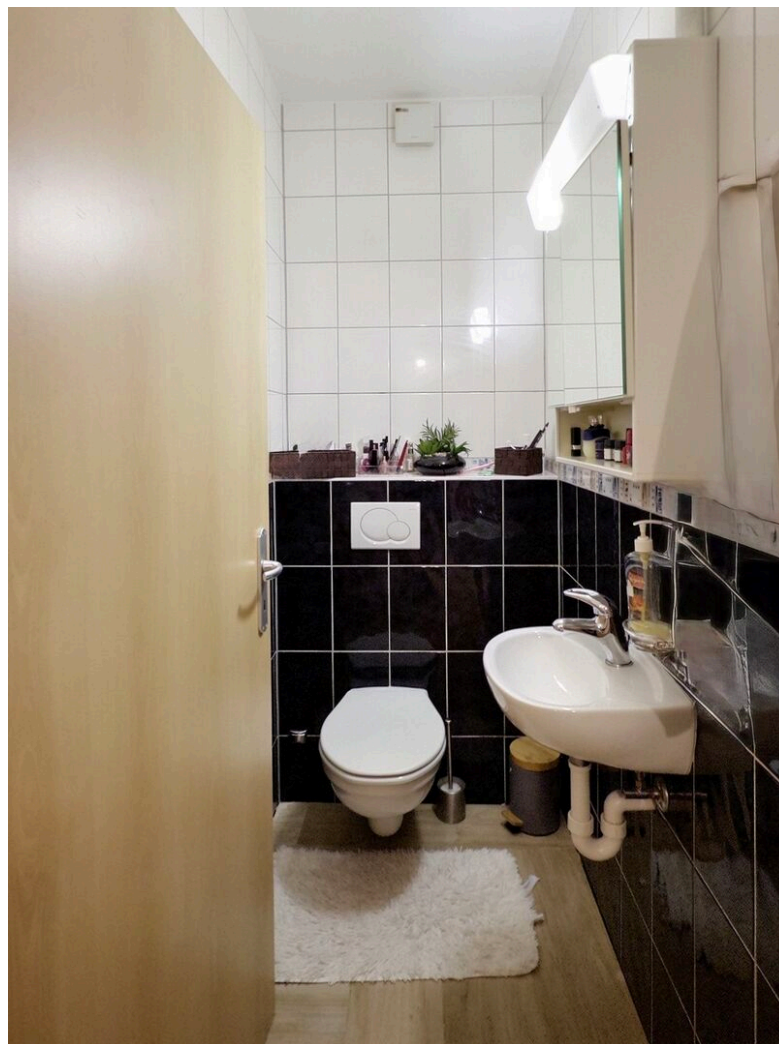
Appartement 1



Appartement 1



Appartement 1



Appartement 1



Appartement 2



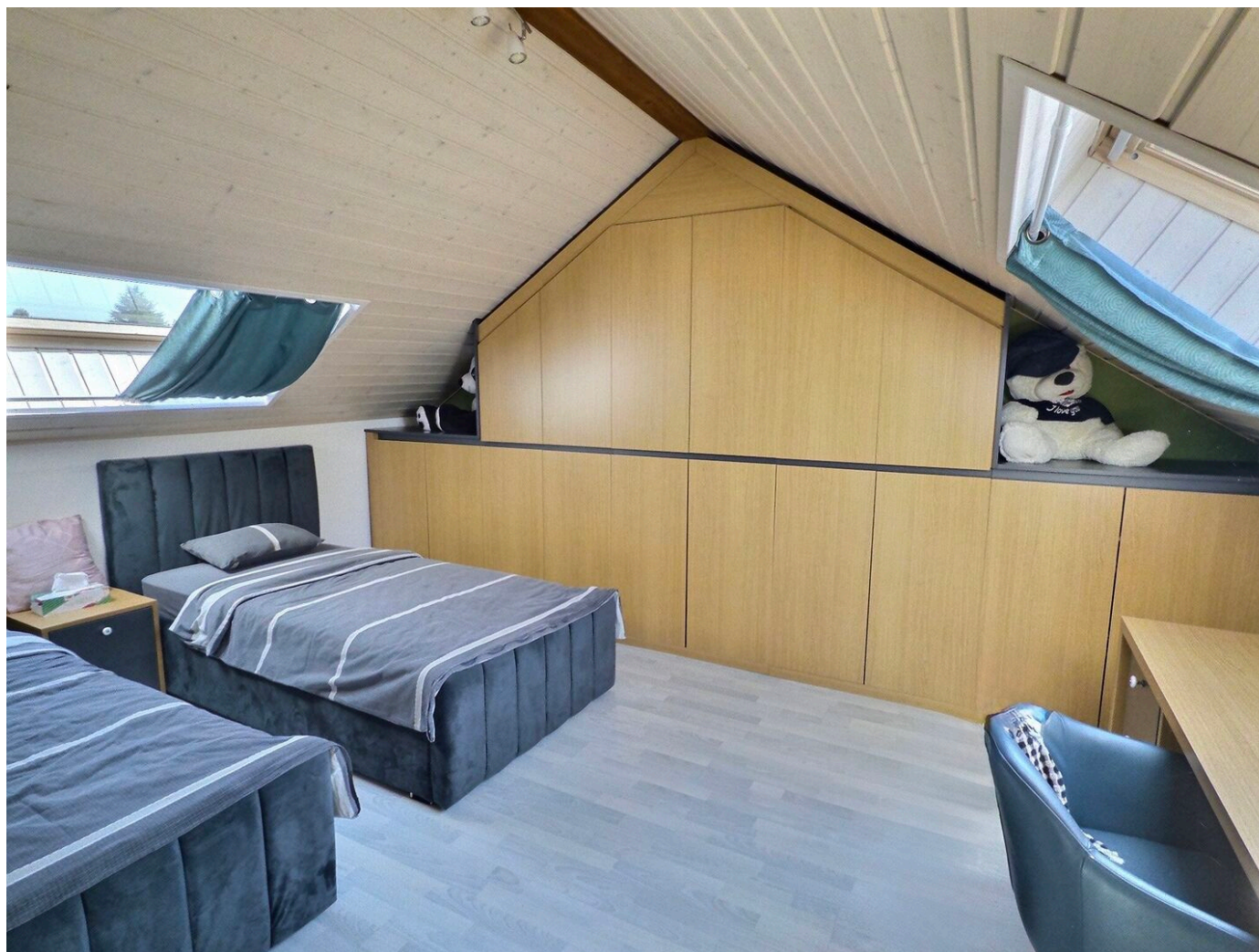
Appartement 2



Appartement 2



Appartement 2



Appartement 2



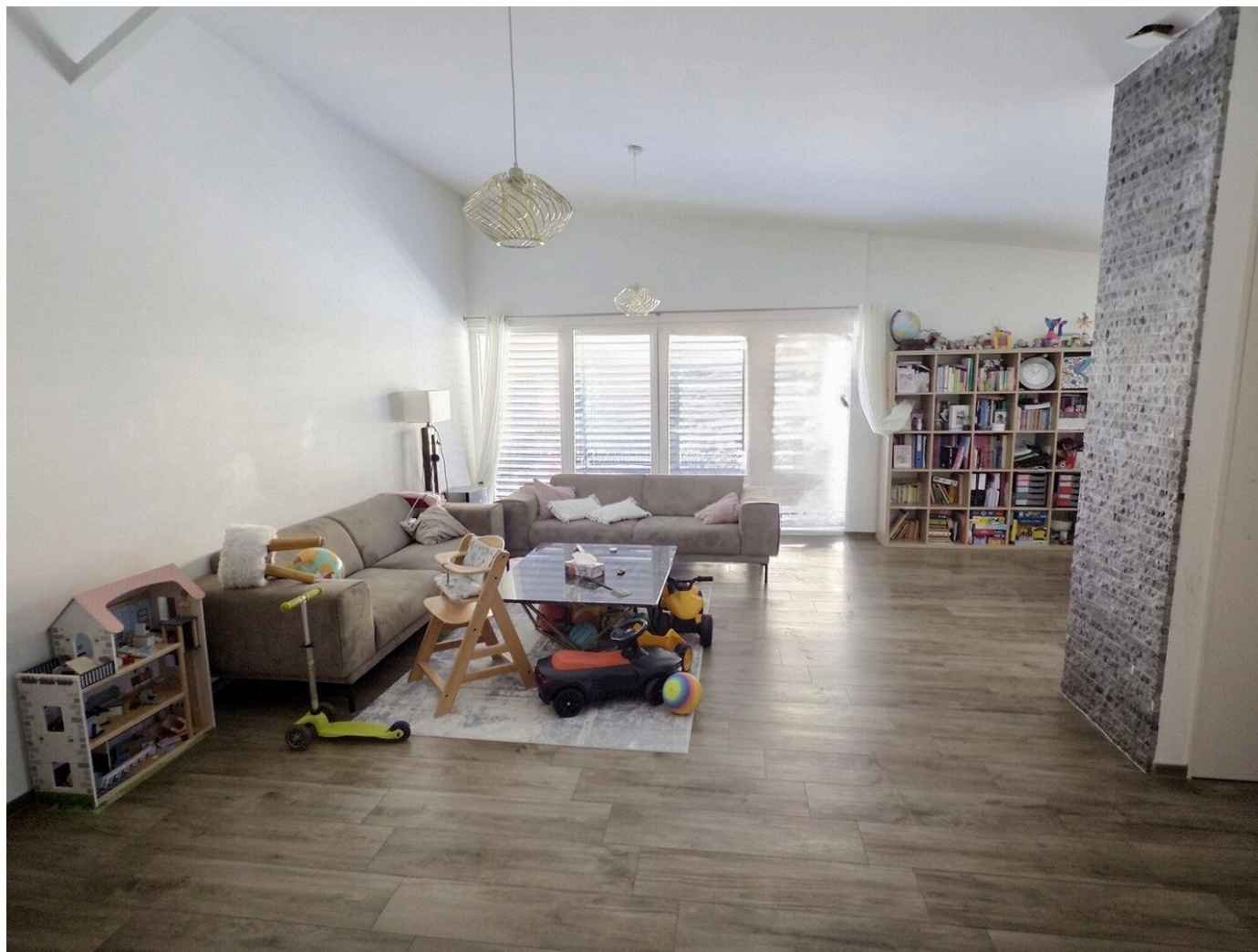
Appartement 2



Appartement 2



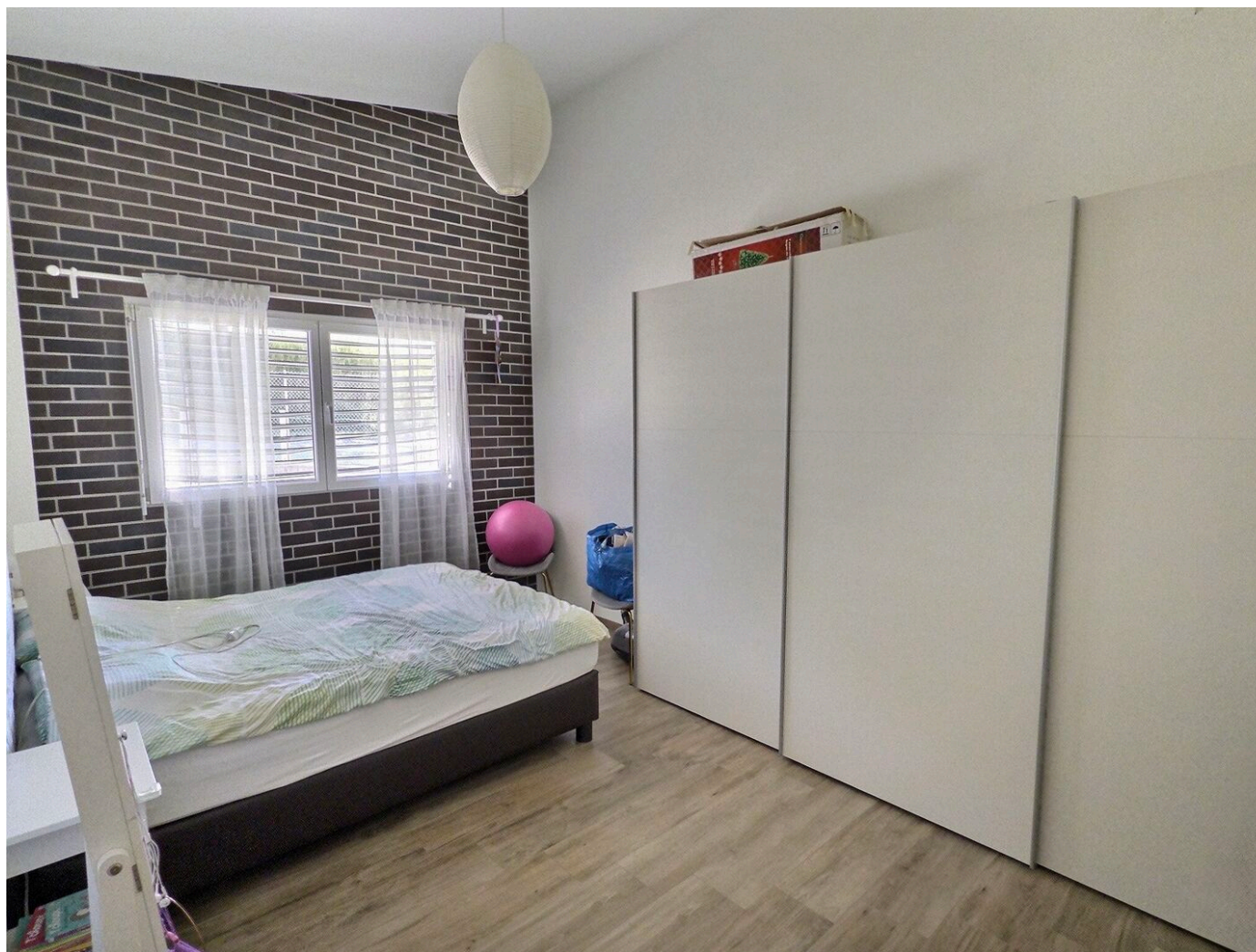
Appartement 3



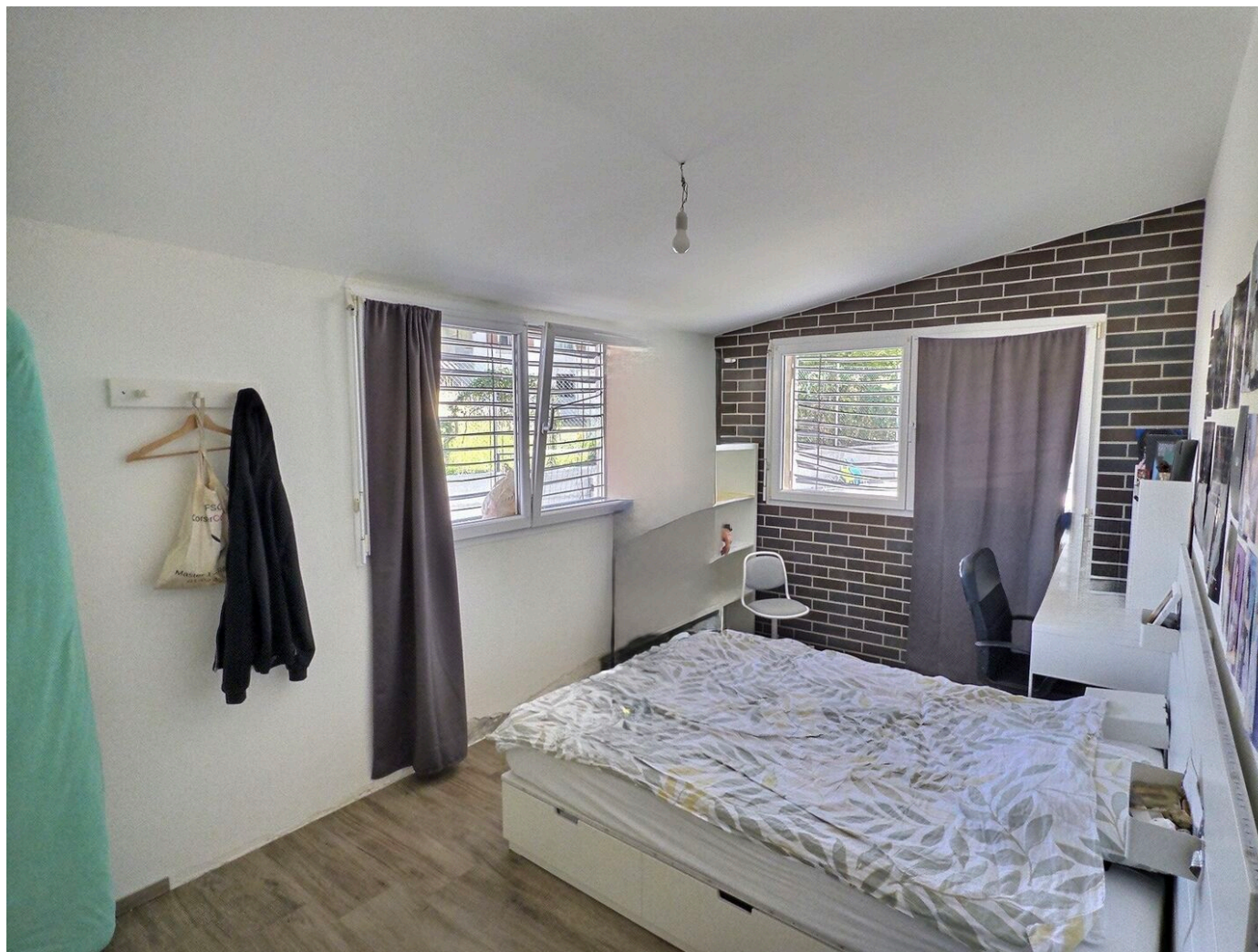
Appartement 3



Appartement 3



Appartement 3



Appartement 3



Appartement 3