

**A votre disposition :**

Ajdin Crnic

Conseiller Immobilier

+41 76 342 67 37

[info@swiss-assurances.ch](mailto:info@swiss-assurances.ch)



**EN EXCLUSIVITÉ- PRÉVERENGES**

**Préverenges – Le bon emplacement pour un investissement à fort rendement**

**Prix de vente 2'100'000.-**

**INFORMATIONS**

SWISS ASSURANCES-FINANCES &

COURTAGEIMMOBILIER

Route de Morges 25A

1304 Cossonay-ville



COSSONAY — 2011 — GENEVE

[www.swiss-assurances-finances.ch](http://www.swiss-assurances-finances.ch)

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel. Les indications précitées sont données sans engagement et sous réserve de modifications.

# Présentation générale

## Saisissez cette Opportunité Exceptionnelle à Préverenges !

Potentiel projet de transformation ou de construction – Fort rendement dans une région à forte demande.

Situé au cœur d'un quartier résidentiel recherché de Préverenges, cet immeuble offre une opportunité unique d'investissement, avec un potentiel projet de transformation et de construction étudié. Le bien bénéficie d'une localisation stratégique à proximité du lac, des transports et des commodités. Et dispose de 2 box fermés.

### Configuration actuelle :

- 1 studio
- 2 appartements de 4.5 pièces

### Projet de transformation (bâtiment existant)

Une restructuration complète du bâtiment actuel a été étudiée, avec deux variantes possibles :

- 6 studios de 44 m<sup>2</sup> chacun – soit environ 239 m<sup>2</sup> habitables au total
- Ou 3 appartements : deux de 85 m<sup>2</sup> et un de 65 m<sup>2</sup>

### Projet de construction neuve (étude réalisée)

Une étude de faisabilité permet également d'envisager une reconstruction complète avec deux options :

- 6 studios de 32 m<sup>2</sup> chacun
- Ou 3 appartements de 2.5 pièces de 64 m<sup>2</sup> chacun

### Données principales :

- Surface parcelle : 604 m<sup>2</sup>
- Surface au sol du bâtiment existant : 116 m<sup>2</sup>
- Quartier résidentiel calme et prisé
- Forte attractivité locative
- 2 box fermés inclus

### Points forts

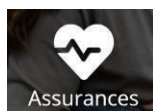
- Double potentiel : transformation du bâtiment existant ou nouvelle construction
- Excellent rendement locatif possible
- Investissement rentable à court et moyen terme
- Forte demande locative dans le secteur
- Projets adaptés aux tendances actuelles du marché (studios, petits logements)

### Préverenges 65 % de l'impôt cantonal

Un taux relativement modéré, inférieur à la moyenne vaudoise (~69.4 %), ce qui en fait un aspect favorable pour les investisseurs ou résidents souhaitant profiter d'un environnement attractif tout en maîtrisant leur charge fiscale.



## Photos

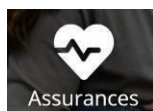


COSSONAY — 2011 — GENEVE

[www.swiss-assurances-finances.ch](http://www.swiss-assurances-finances.ch)

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel. Les indications précitées sont données sans engagement et sous réserve de modifications.

## Photos



COSSONAY — 2011 — GENEVE

[www.swiss-assurances-finances.ch](http://www.swiss-assurances-finances.ch)

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel. Les indications précitées sont données sans engagement et sous réserve de modifications.

## Photos



COSSONAY — 2011 — GENEVE

[www.swiss-assurances-finances.ch](http://www.swiss-assurances-finances.ch)

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel. Les indications précitées sont données sans engagement et sous réserve de modifications.

## Photos



COSSONAY — 2011 — GENEVE

[www.swiss-assurances-finances.ch](http://www.swiss-assurances-finances.ch)

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel. Les indications précitées sont données sans engagement et sous réserve de modifications.

## Photos

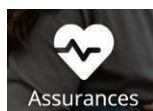


COSSONAY — 2011 — GENEVE

[www.swiss-assurances-finances.ch](http://www.swiss-assurances-finances.ch)

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel. Les indications précitées sont données sans engagement et sous réserve de modifications.

## Photos

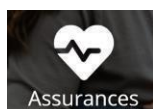
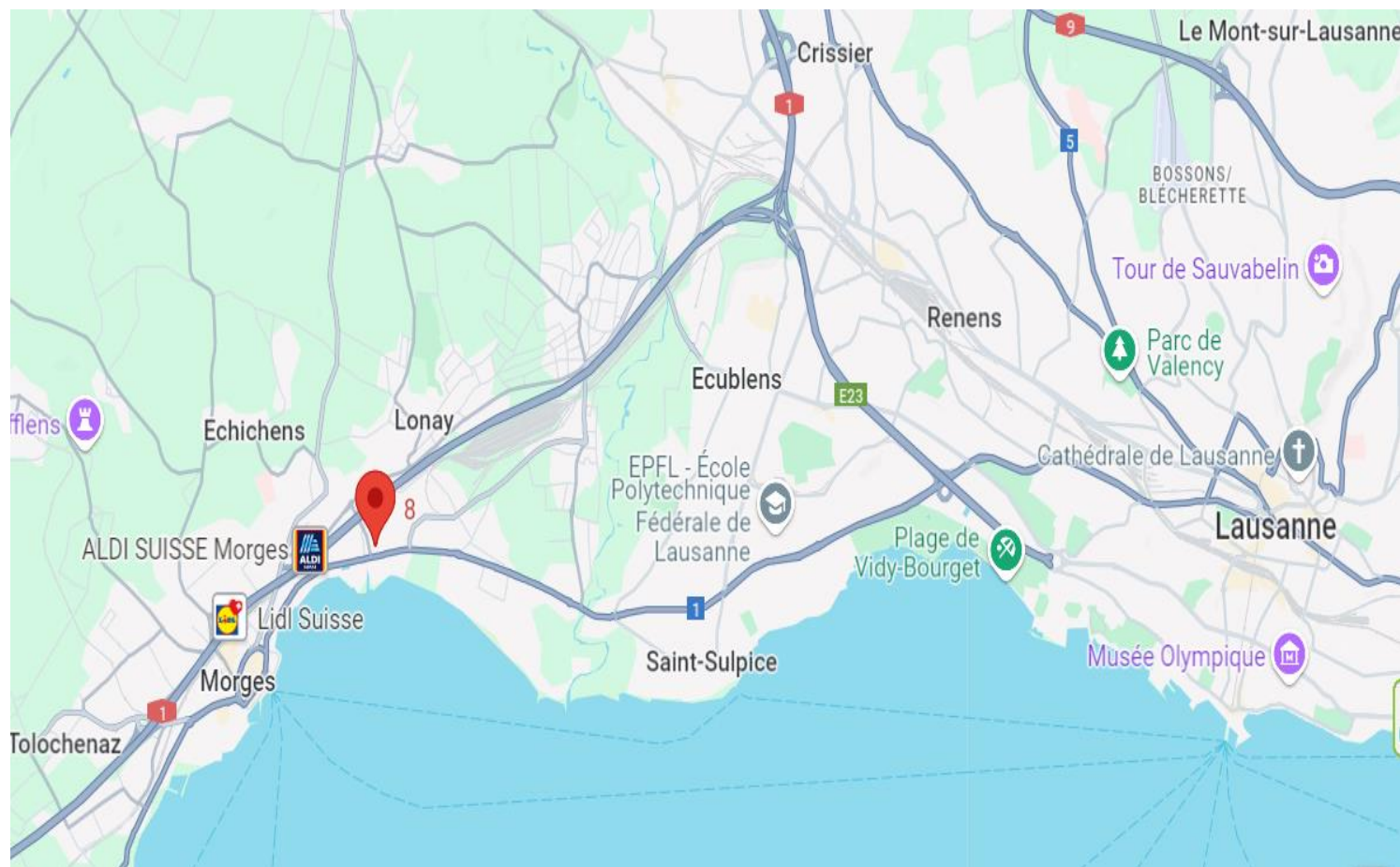


COSSONAY — 2011 — GENEVE

[www.swiss-assurances-finances.ch](http://www.swiss-assurances-finances.ch)

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel. Les indications précitées sont données sans engagement et sous réserve de modifications.

## Plans et situation géographique



## Plans et situation géographique



COSSONAY — 2011 — GENEVE

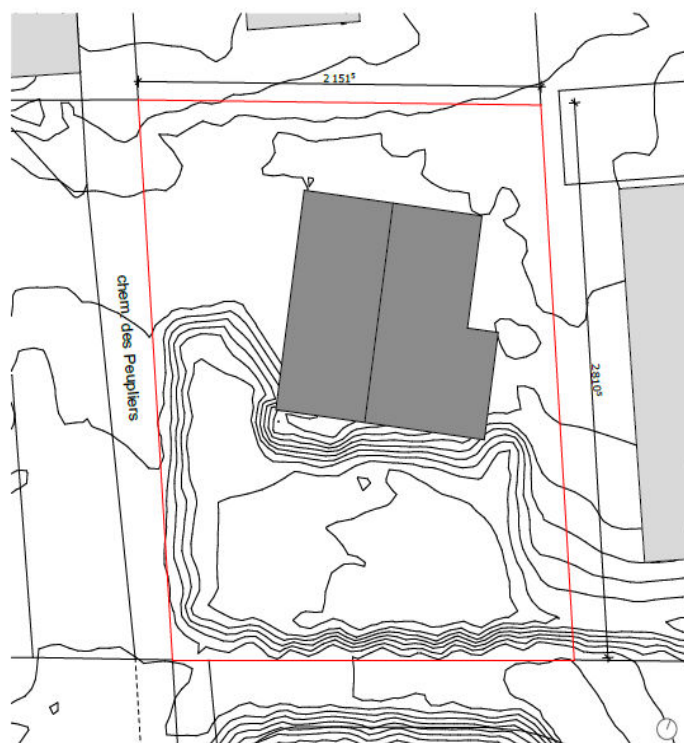
[www.swiss-assurances-finances.ch](http://www.swiss-assurances-finances.ch)

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel. Les indications précitées sont données sans engagement et sous réserve de modifications.

# Plans et situation géographique

## SITUATION - INFORMATIONS GENERALES

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| No d'immeuble        | 158                               |
| E-GRID               | CH 87458 9108339                  |
| surface parcelle     | 604 m2                            |
| surface bâtiment     | 116 m2                            |
| place-jardin         | 488 m2                            |
| potentiel à bâtir    | 100.6 m2 (1/6 de la STd, SIA 116) |
| degré de sensibilité | III                               |
| zone de danger       | faible                            |
| chauffage            | chaudière / mazout                |
| année de constr.     | 1956                              |



## Plans et situation géographique

Eventuel projet de construction neuve – 6 studios

### A.1 neuf - 6x studios

|              | SUP                                   | SPD                      |
|--------------|---------------------------------------|--------------------------|
| étage 1er    | 32 m <sup>2</sup> / 32 m <sup>2</sup> | 100m <sup>2</sup>        |
| rdc sup.     | 32 m <sup>2</sup> / 32 m <sup>2</sup> | 100 m <sup>2</sup>       |
| rdc inf.     | 32 m <sup>2</sup> / 32 m <sup>2</sup> | 100 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL</b> | <b>192 m<sup>2</sup></b>              | <b>300 m<sup>2</sup></b> |

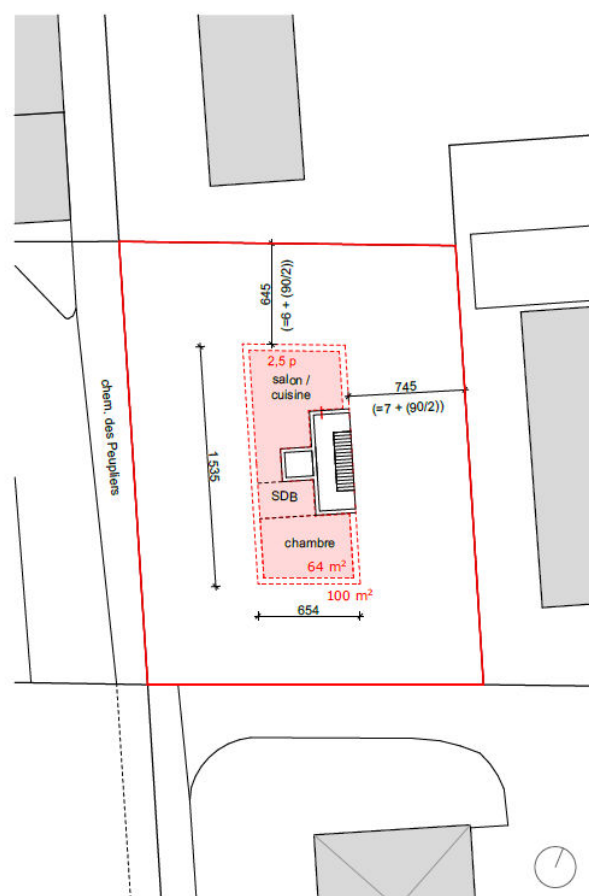


## Plans et situation géographique

Eventuel projet de construction neuve – 3 appartements

### A.2 neuf - 3x appartements

|              | SUP           | SPD           |
|--------------|---------------|---------------|
| étage 1er    | 64 m2         | 100m2         |
| rdc sup.     | 64 m2         | 100 m2        |
| rdc inf.     | 64 m2         | 100 m2        |
| <b>TOTAL</b> | <b>192 m2</b> | <b>300 m2</b> |

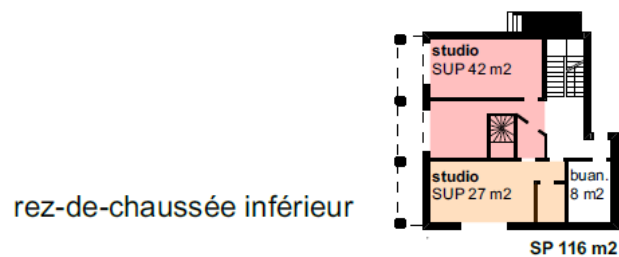
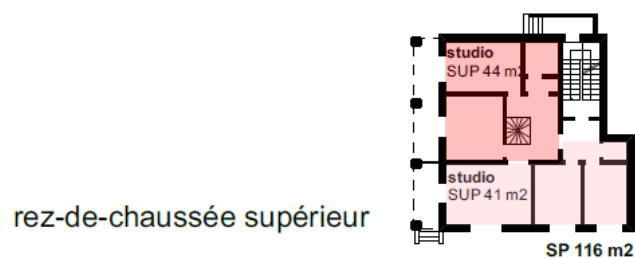
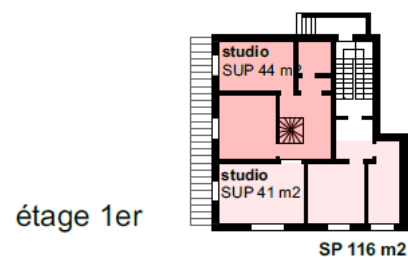


# Plans et situation géographique

Eventuel projet de transformation – 6 studios

## B.1 transformation - 6x studios

|              | SUP           | SPD           |
|--------------|---------------|---------------|
| étage 1er    | 44 m2 / 41 m2 | 116 m2        |
| rdc sup.     | 44 m2 / 41 m2 | 116 m2        |
| rdc inf.     | 42 m2 / 27 m2 | 116 m2        |
| <b>TOTAL</b> | <b>239 m2</b> | <b>348 m2</b> |



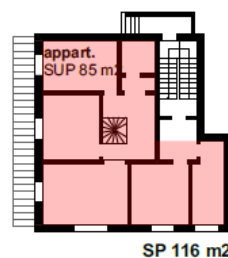
## Plans et situation géographique

Eventuel projet de transformation – 3 appartements

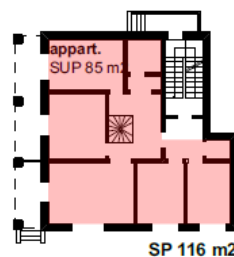
### B.2 transformation - 3x appartements

|              | SUP           | SPD           |
|--------------|---------------|---------------|
| étage 1er    | 85 m2         | 116 m2        |
| rdc sup.     | 85 m2         | 116 m2        |
| rdc inf.     | 69 m2         | 116 m2        |
| <b>TOTAL</b> | <b>239 m2</b> | <b>348 m2</b> |

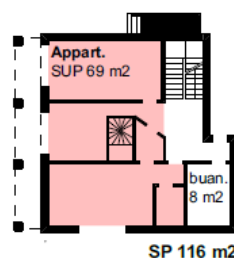
étage 1er



rez-de-chaussée supérieur

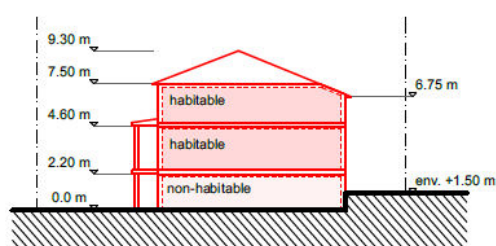


rez-de-chaussée inférieur



## Plans et situation géographique

### Existant

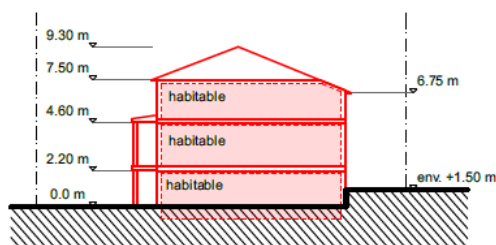


rez-de-chaussée inf. non-habitable

- affectations actuelles
- vide utile non-conforme au règlement

**Art. 88** - Dans les locaux destinés à l'habitation, une hauteur minimum de 2.45 m (tolérance d'exécution - 5 cm) entre le plancher et le plafond doit être observée.

### Transformation



rez-de-chaussée inf. habitable

- intervention en sous-oeuvre
- négociation avec la commune

**Art. 91** - Pour les bâtiments existants contraires à la réglementation en vigueur, mais dont la destination est conforme à la zone, la surface habitable peut être augmentée à l'intérieur du volume existant.

La municipalité peut déroger à la hauteur minimum prévue à l'article 88.



## Données Techniques

| OBJET                   | IMMEUBLE DE RENDEMENT                    |
|-------------------------|------------------------------------------|
| NPA/Lieu                | 1028 / Préverenges                       |
| Location/Vente          | Vente                                    |
| Surface parcelle        | 604 m <sup>2</sup>                       |
| Surface bâtiment        | 116 m <sup>2</sup>                       |
| Place – Jardin          | 488m <sup>2</sup>                        |
| Potentiel à bâtir       | 100.6m <sup>2</sup>                      |
| Degré de sensibilité    | III                                      |
| Zone de danger          | Faible                                   |
| Catégorie de l'objet    | Immeuble de rendement                    |
| Type de propriété       | Propriété individuelle (immeuble entier) |
| Disponibilité           | ?                                        |
| Distribution de chaleur | Chaudière / Mazoute                      |
| Construction            | 1956                                     |
| Box                     | 2 box fermés                             |
| <b>PRIX TOTAL</b>       | <b>2'100'000.-</b>                       |



## Présentation de la commune de Préverenges

### Environnement et Qualité de Vie

Préverenges est une charmante commune située sur la rive nord du Lac Léman, entre Morges et Lausanne. Elle offre un cadre de vie exceptionnel, à la fois calme, verdoyant et bien intégré dans l'agglomération lausannoise. Le village bénéficie d'un accès direct au lac, avec une plage très appréciée en été, des sentiers de promenade au bord de l'eau, et une atmosphère détendue idéale pour les familles comme pour les amoureux de la nature.

La qualité de vie y est élevée grâce à une gestion communale attentive, des espaces publics soignés et une ambiance paisible typique des communes vaudoises de bord de lac.

### Accessibilité et Transports

Préverenges est facilement accessible, tant en voiture qu'en transports publics. Elle se trouve à seulement 15 minutes de Lausanne et 5 minutes de Morges. La commune est desservie par plusieurs lignes de bus régionales et bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute A1, reliant Genève à Lausanne.

La proximité des gares de Morges et Renens permet de rejoindre les grandes villes suisses en train avec efficacité. En outre, les pistes cyclables sont bien développées, permettant des trajets doux et sécurisés vers les communes voisines et les centres urbains.

### Éducation

Préverenges dispose d'une offre scolaire complète pour les enfants, avec des écoles primaires et des cycles intermédiaires sur place. Les établissements scolaires de la région, notamment à Morges et Lausanne, offrent un large éventail de parcours éducatifs de qualité.

De plus, la proximité de l'Université de Lausanne (UNIL) et de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) constitue un atout important pour les familles avec enfants ou les étudiants souhaitant vivre dans un cadre plus tranquille tout en restant proches de ces institutions académiques de renommée internationale.

### Vie Locale et Activités

La vie locale à Préverenges est conviviale et active. La commune propose divers événements culturels et festifs tout au long de l'année, favorisant une belle dynamique communautaire.

Les amateurs de sports peuvent profiter des installations sportives communales, des clubs locaux (football, tennis, voile, etc.), mais aussi de nombreuses activités nautiques accessibles depuis la plage. La nature environnante, entre lac et campagne, offre de magnifiques balades à pied ou à vélo.

Préverenges se situe également à proximité de plusieurs centres commerciaux et infrastructures de loisirs à Morges, Crissier et Lausanne.

### En résumé

Préverenges allie calme, nature et proximité urbaine. Elle séduit par sa qualité de vie, son accès direct au lac, son réseau de transports efficace et sa proximité avec les grands centres éducatifs et économiques. C'est une commune idéale pour les familles, les actifs et les investisseurs recherchant un environnement paisible sans renoncer à la connectivité et aux services modernes.



**OBTENEZ DES CONSEILS EN MATIÈRE D'HYPOTHÈQUE, FACILES ET RAPIDES À COMPRENDRE.**

**RECEVEZ VOTRE ESTIMATION EN MOINS DE 24 HEURES,  
GRATUITEMENT ET SANS ENGAGEMENT**

Profitez de l'évaluation de votre capacité d'achat maximale offerte par Swiss Assurances Finances & Courtage Immobilier. Ceci vous permettra de sécuriser votre réservation immobilière en toute confiance, vous offrant ainsi un avantage concurrentiel important.



### PROJET DE FINANCEMENT

Obtenir un financement de qualité est une tâche ardue, coûteuse et laborieuse, mais nous avons la réponse !

Grâce à notre savoir-faire, bénéficiez de nos offres préférentielles spécialement négociées pour vous et économisez considérablement lors de l'acquisition de votre bien immobilier.

**Résidence principale et secondaire**

20% de fond propres au lieu de 35%

**Bien de rendement**

20% de fond propres au lieu de 35%



# Notre philosophie

**Nous sommes au service de nos clients, acheteurs comme vendeurs, pour fournir des solutions sur mesure et des prestations de haut niveau.**

**Nous vous offrons nos services pour :**



**La recherche d'un bien immobilier**



**L'analyse d'une affaire immobilière potentielle**



**Un plan financier détaillé**



**Le montage du dossier, la recherche et la négociation d'un meilleur financement**



**L'optimisation de votre situation fiscale**



**La vente de votre propriété**



**La vente de nouveaux objets sur plan**



**La mise en location de biens en vente, avant ou après la vente**



**Des expertises de valeur vénale**



**Le débarras complet d'appartements et maisons à vendre**

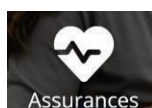


**Des conseils juridiques en matière de droit matrimonial, successoral, de la propriété, des assurances, etc.**



**Une analyse de votre situation en matière de prévoyance**

**Vous avez des projets, nous vous aidons à les réaliser !**





# SWISS

**✚ ASSURANCES - FINANCES  
& COURTAGE IMMOBILIER**

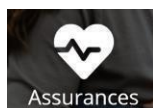
**A votre disposition pour tous renseignements et visites :**

**Ajdin Crnic**

**Conseiller immobilier**

**+41 76 342 67 37**

**[a.crnica@swiss-assurances.ch](mailto:a.crnica@swiss-assurances.ch)**



COSSONAY — 2011 — GENEVE

[www.swiss-assurances-finances.ch](http://www.swiss-assurances-finances.ch)

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel. Les indications précitées sont données sans engagement et sous réserve de modifications.