

**A VENDRE**

**CHF 2'700'000.-**



## UNE OPPORTUNITÉ DE CONSTRUCTION CHEVENEZ – LES COLONGES 94 – 11 LOGEMENTS

Sur 2 parcelles distinctes, vous bénéficiez d'un immeuble en excellent état d'entretien avec 11 logements et de nombreuses places de parc ainsi que d'une parcelle constructible pour un nouvel immeuble.

L'immeuble, réparti en 2 cages d'escalier et sur 2 étages comprend une réserve de construction dans les greniers.

Le bâtiment est autoporteur financièrement avec une location de seulement 6 logements.

Pour le terrain, vous avez la possibilité de le diviser afin de construire plusieurs villas individuelles ou de bâtir un immeuble de rendement ou en PPE.

En fin de document, nous vous remettons une esquisse d'un immeuble avec un plan d'investissement et de rendement.

Intéressé ? N'hésitez pas à prendre contact avec nos services.

### Surfaces

Parcelle 54	2'286 m2
Parcelle 4360	1'364 m2

### Données financières actuelles

Etat locatif net mensuel	CHF 10'055.00
Etat locatif net annuel	CHF 120'660.00

Plan cadastral



## Comptes 2023

### Encaissements

Loyers nets dus / Soll-Mietertrag	120 660.00	Selon état locatif
Loyers propres / Eigenmiete	0.00	
Autres revenus / Sonstige Etrag	0.00	
Vacants / Minderertrag Leerstand	-5 580.00	Rabais location

### **Total des encaissements / Total Ertrag**

**115 080.00**

### Hypothèques / Hypotheken

Intérêts hypothécaires / Hypotekarzinsen	41 250.00	2.5% sur 1'650'000.-
--	-----------	----------------------

### **Total Hypothèques / Total Hypotheken**

**41 250.00**

### Frais d'entretien / Aufwand

Entretien ordinaire de l'immeuble / Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3 000.00	Moyenne
Entretien (locataires en place) / Instandhaltung während Mietdauer	5 000.00	Moyenne
Entretien (changement locataires) / Instandhaltung bei Mieterwechsel	0.00	
Impôts / Steuern	1 890.00	Taxe immobilière
Assurances / Versicherungen	1 800.00	
Autres frais / Sonstige Aufwendungen	1 000.00	
Frais accessoires à charge propriétaire / Nebenkosten z. L. Eigentümer	0.00	
Honoraires de gérance / Verwaltungshonorare	5 600.00	4.5% + TVA de l'état locatif

### **Total des frais d'entretien / Total Aufwand**

**18 290.00**

Entretien extraordinaire / Ausserordentliche Kosten

0.00

### **Total des frais / Gesamtaugaben**

**59 540.00**

### Résultat de l'immeuble / Netto-Cash-Flow

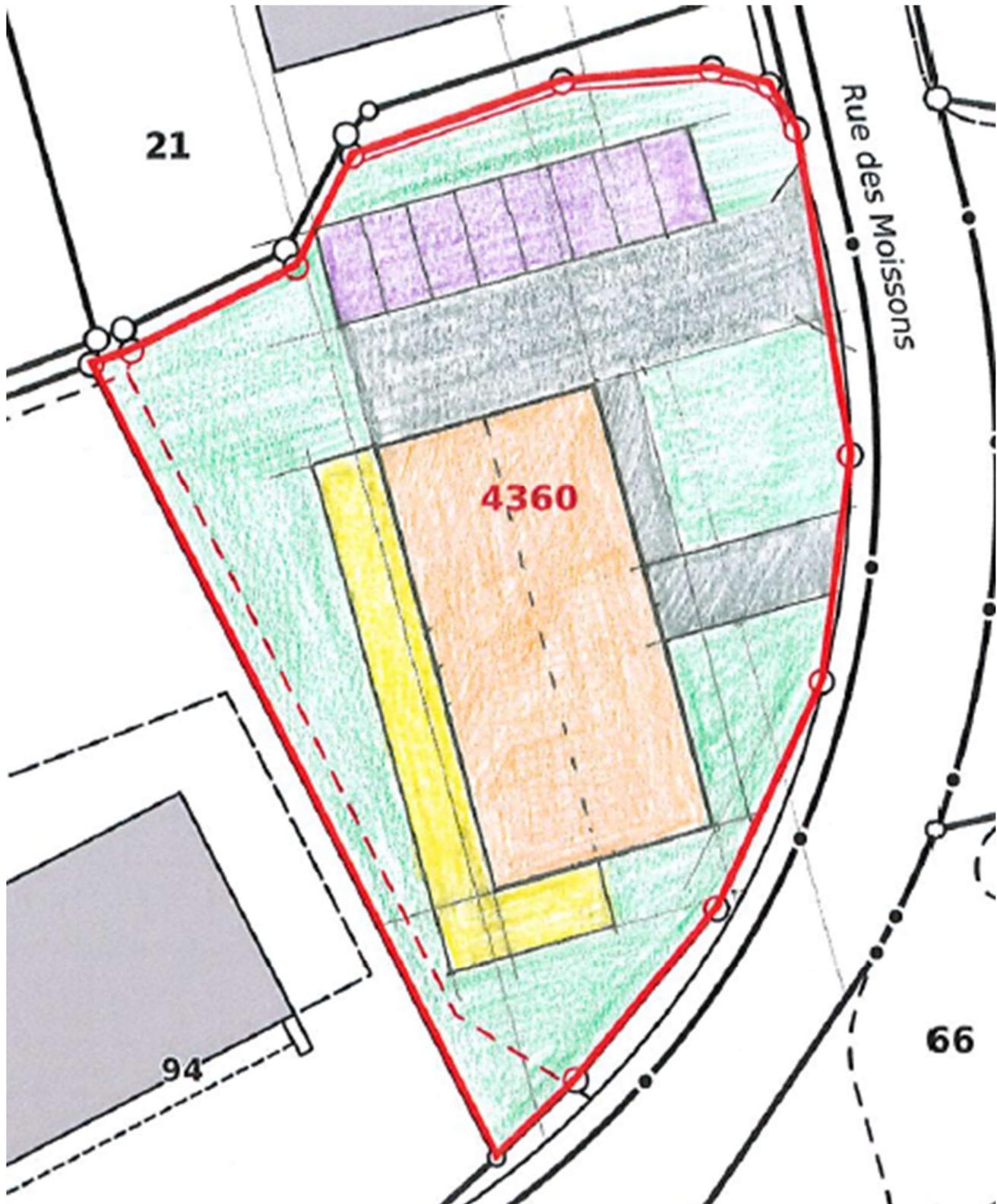
**55 540.00** Rendement net de 10.10 % sur  
sur fonds propre de CHF  
550'000.-

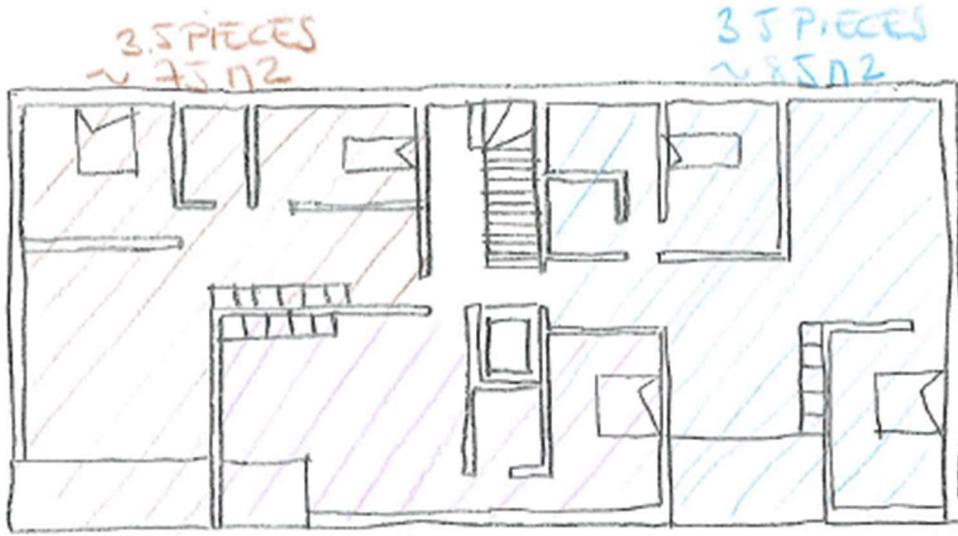
Photos de logements





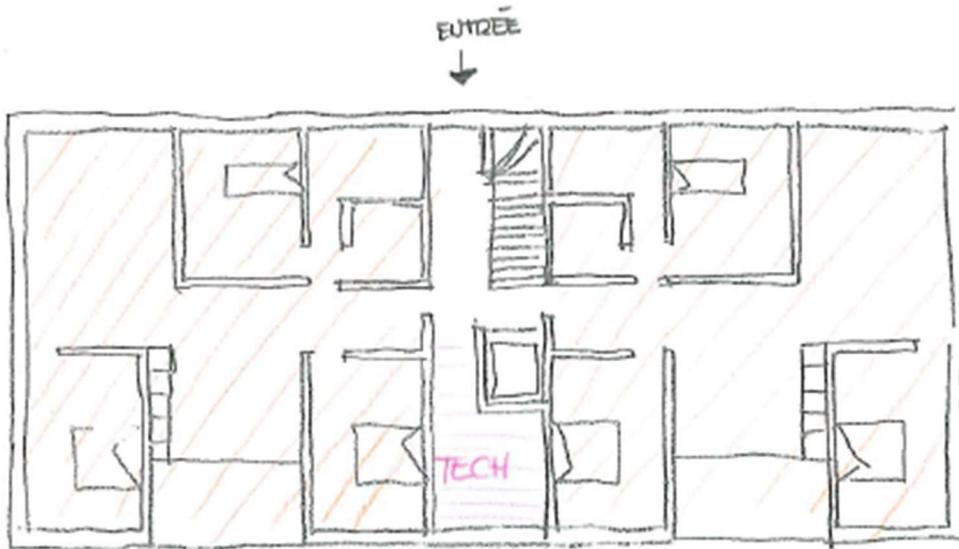
Projet construction





1<sup>er</sup> ETAGE

2.5 PIECES  
 ~ 50 m2



REZ

4.5 PIECES  
 ~ 100 m2

Projet construction – rendement immeuble locatif

Etage	Pièces	m2	Loyer net
Rez	4.5	100	1 350
Rez	4.5	100	1 350
1er	3.5	75	980
1er	2.5	50	780
1er	3.5	85	950
2ème	3.5	75	980
2ème	2.5	50	780
2ème	3.5	85	950
Rez	8 parkings		400
Total mensuel			8 520
Total annuel			<b>102 240</b>

Achat parcelle	1 364m2	220 CHF/m2	300 080
Construction	2 205m3	750 CHF/m3	1 653 750
Total investissement			<b>1 953 830</b>

Rendement brut	5.23%
----------------	-------

**Encaissements**

Loyers nets dus / Soll-Mietertrag

102 240.00 Selon état locatif

**Total des encaissements / Total Ertrag**

**102 240.00**

**Hypothèques / Hypotheken**

Intérêts hypothécaires / Hypotekarzinsen

37 500.00 2.5% sur 1'500'000.-

**Total Hypothèques / Total Hypotheken**

**37 500.00**

**Frais d'entretien / Aufwand**

Impôts / Steuern

1 900.00 Taxe immobilière

Assurances / Versicherungen

1 800.00

Autres frais / Sonstige Aufwendungen

1 000.00

Honoraires de gérance / Verwaltungshonorare

5 000.00 4.5% + TVA de l'état locatif

**Total des frais d'entretien / Total Aufwand**

**9 700.00**

**Total des frais / Gesamtausgaben**

**47 200.00**

**Résultat de l'immeuble / Netto-Cash-Flow**

**55 040.00** Rendement net de 11 % sur  
sur fonds propre de CHF  
500'000.-