

IMMEUBLE DE RENDEMENT AVEC POTENTIEL DE VALORISATION

Actif | 1853 Yvorne | Référence : 6098795

CHF 800'000.-

HOMIS Real Estate - En Rebaton 13 - 1041 Bottens
078 925 88 98 - info@homis.ch - www.homis.ch

IMMEUBLE DE RENDEMENT AVEC POTENTIEL DE VALORISATION

CH-1853 Yvorne | Actif | **CHF 800'000.-**



EN EXCLUSIVITE - Une opportunité d'investissement à fort potentiel de création de valeur

Situé au cœur du village viticole d'Yvorne, ce petit immeuble de rendement représente une opportunité rare d'acquérir un actif résidentiel générant des revenus locatifs immédiats, tout en offrant un potentiel de valorisation clairement identifié.

L'immeuble comprend deux appartements de 4,5 pièces d'environ 80 m² chacun, deux garages, deux places de parc extérieures ainsi qu'un dépôt. Il génère actuellement un état locatif annuel de CHF 33'480.–, correspondant à un rendement brut de 4,2 % sur le prix de vente.

Les logements disposent d'une distribution fonctionnelle, de volumes agréables et de surfaces offrant un réel potentiel de modernisation. Chaque appartement bénéficie d'un balcon et d'une cave privative. Le logement situé au premier étage profite également d'un espace extérieur et d'une vue dégagée sur les vignes.

Une analyse réalisée a permis d'identifier et de chiffrer un programme de rénovation destiné à repositionner les logements selon les standards actuels du marché locatif. Après réalisation des travaux envisagés, l'état locatif annuel pourrait atteindre CHF 53'760.–, soit une progression de près de 55 %.

Sur cette base, le rendement brut potentiel s'élèverait à 6,72 % sur le prix d'acquisition et à 5,48 % sur l'investissement global, travaux compris.

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **6098795**
Type: **Immeuble de rendement**
Disponibilité: **A convenir**
Surface habitable: **165 m²**
Surface terrain: **214 m²**
Année de construction: **1871**
Dernières rénovations: **2007**

Au-delà de l'amélioration des revenus locatifs, cette stratégie présente un potentiel de valorisation patrimoniale intéressant. Selon le taux de capitalisation retenu, la valeur économique théorique de l'immeuble après rénovation pourrait atteindre environ CHF 1'260'000.–.

L'immeuble bénéficie par ailleurs de plusieurs atouts :

- bâtiment recensé en note 6, sans protection patrimoniale particulière ;
- situation dans le district d'Aigle, hors du champ d'application de la LPPPL ;
- emplacement privilégié au cœur d'une commune recherchée du Chablais vaudois ;
- environnement résidentiel calme, à proximité des commodités et des vignobles.

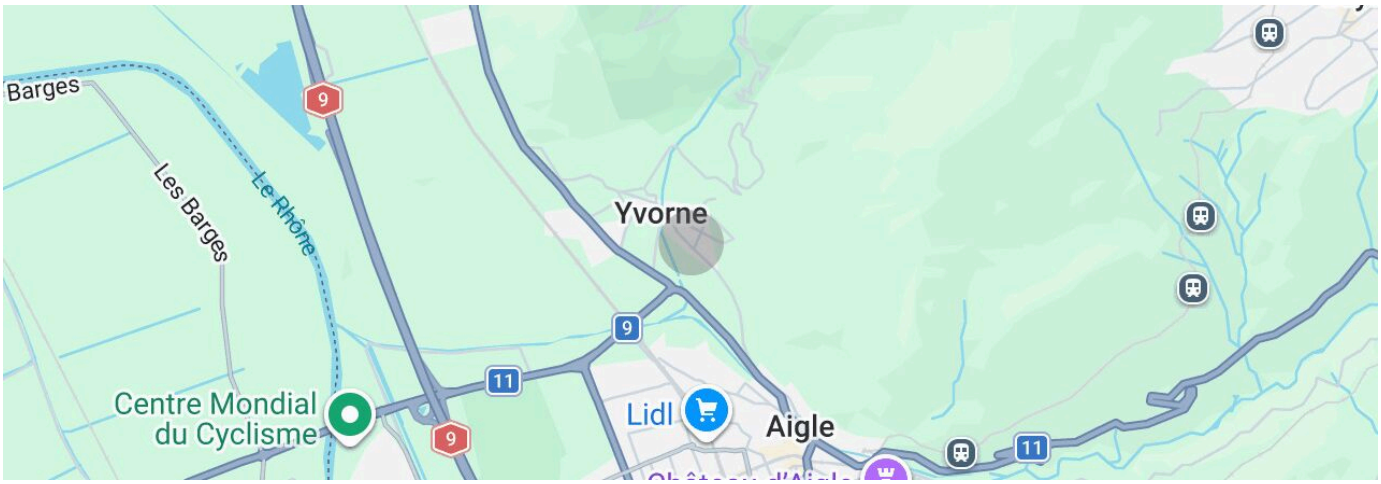
Associant revenu locatif immédiat, potentiel d'optimisation et perspectives de valorisation à moyen et long terme, cet immeuble s'adresse aussi bien à un investisseur privé qu'à un professionnel souhaitant développer son patrimoine immobilier.

CONTACT VISITE

Homis Real Estate Sàrl
Madame Merry Curchod
E-mail : info@homis.ch
Tél. : 078 925 88 98

SITUATION

CH-1853 Yvorne | Actif | **CHF 800'000.-**



Transports publics	79 m	1 min.	1 min.	-
Ecole primaire	1.17 km	28 min.	8 min.	5 min.
Commerces	1.09 km	28 min.	7 min.	4 min.
Restaurants	37 m	-	-	-

CARACTÉRISTIQUES

CH-1853 Yvorne | Actif | **CHF 800'000.-**

CARACTÉRISTIQUES

Disponibilité	**A convenir**	Année de construction	**1871**
Type	**Immeuble de rendement**	Dernières rénovations	**2007**
		Surface habitable	**165 m²**
Référence	**6098795**	Surface terrain	**214 m²**

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT

- Village
- Parc
- Verdoyant
- Vignoble
- Commerces
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Jardin
- Parking
- De la route
- Isolation d'origine

INTÉRIEUR

- Sans ascenseur
- Garage
- Cave
- Simple vitrage
- Lumineux
- Traversant

SOL

- Carrelage
- Parquet mosaïque
- Stratifié

ETAT

- A rénover
- A rafraîchir

ENSOLEILLEMENT

- Favorable
- Toute la journée

VUE

- Champêtre

VUE EXTÉRIEURE

