

Maison historique d'exception au cœur du vieux bourg d'Aubonne



VOTRE CONSEILLER
VINCENT GROGNARD

021 565 68 74
079 220 06 68



 **Prix**

1'450'000 CHF

 **Lieu**

1170 Aubonne

Type de bien

Maison, Maison
villageoise

Année

1867

Disponibilité

A convenir

Surface habitable

152 m²

Surface de la parcelle

59 m²

Volume

626 m³

Exposition

SE

Nombre de pièces

4.5

Nombre de chambres

3

Salles de bain

2

Places de parc

-



Description

L'alliance parfaite entre le prestige du patrimoine vaudois, un cadre de vie familial serein et un potentiel d'activité professionnelle indépendant.

Située au numéro 5 de la Rue des Marchands, cette magnifique maison de bourg de 1867 vous invite à vivre une expérience résidentielle unique. Entre ses murs chargés d'histoire et ses volumes généreux répartis sur quatre niveaux, cette propriété représente une opportunité rare sur le marché.

Un patrimoine préservé et évolutif

La maison est classée en note 4 au recensement architectural. Ce statut est un véritable atout :

Côté extérieur : Il garantit le maintien du cachet historique et de la valeur esthétique du quartier.

Côté intérieur : contrairement aux notes plus restrictives, la note 4 offre une grande flexibilité pour les aménagements intérieurs. Vous pourrez ainsi moderniser les espaces et adapter la distribution selon vos goûts et vos besoins contemporains, tout en conservant l'âme du bâti.

Une distribution polyvalente sur 4 niveaux

Reliés par un superbe escalier d'époque, les espaces de vie totalisent environ 160 m² habitables pour un volume de 626 m³.

Rez-de-chaussée – Espace « Commerce ou Bureau » (ou chambre d'amis ou salle de jeux...) avec son entrée indépendante et sa vitrine sur la rue, ce niveau est idéal pour un indépendant (thérapeute, artisan, galerie d'art) ou pour un rendement locatif commercial. Il dispose d'un lavabo, d'un WC séparé et d'un sol récemment rénové.

1er étage – Réception et Convivialité : l'espace de vie se compose d'un séjour lumineux, d'une salle à manger authentique avec poutres apparentes et d'une cuisine fermée (à rénover), offrant un cadre chaleureux pour recevoir.

2ème étage – espace nuit : Ce niveau comprend une vaste chambre, une salle de bain et une pièce attenante pouvant être transformée en bureau privé ou en dressing spacieux.

Combles – Suite sous les toits : Un espace mansardé « cosy » avec chambre et salle de bain. Ses velux offrent une vue imprenable sur les toits du bourg, le lac Léman et les Alpes.



Aubonne : une qualité de vie incomparable

Vivre à Aubonne, c'est choisir l'une des communes les plus prisées de La Côte pour son équilibre parfait entre dynamisme et sérénité.

Éducation et structures d'accueil

La commune est une destination de choix pour les familles grâce à des infrastructures de premier plan :

Petite enfance : accès facilité à la structure de l'EFAJE et à la garderie « Les Lucioles ».

Scolarité : le Collège du Chêne accueille les enfants pour les cycles primaires et secondaires. Le trajet depuis la maison se fait à pied en moins de 5 minutes via des ruelles sécurisées.

Accueil parascolaire (UAPE) : des structures performantes prennent en charge les enfants en dehors des heures de classe, offrant une tranquillité d'esprit totale aux parents actifs.

Vie locale et fiscalité

Services de proximité : boulangeries, boucherie, épicerie fines, banques et pharmacie sont à moins de 3 minutes à pied.

Fiscalité attractive : Aubonne bénéficie d'une fiscalité stable et compétitive, renforçant l'intérêt de cet investissement immobilier.

Culture et traditions : entre l'Esplanade du Château, les marchés artisanaux et la célèbre Fête d'Automne, le bourg vibre au rythme d'une vie associative et culturelle riche.

Découvrir la région : entre Lac, Vignes et Montagnes

Aubonne jouit d'une position stratégique sur l'arc lémanique, à mi-chemin entre Lausanne et Genève.

Nature & Loisirs : aux portes du bourg, le magnifique Arboretum du Vallon de l'Aubonne propose des hectares de forêt et de collections botaniques pour des balades inoubliables.

Connectivité : à seulement 5 minutes en voiture ou en bus (ligne 720), la gare CFF d'Allaman et l'accès autoroutier facilitent tous vos déplacements. Le centre commercial Littoral Parc offre également toutes les commodités de shopping à grande échelle.

Panorama : la région est célèbre pour ses vignobles en terrasse et ses points de vue spectaculaires sur le bassin lémanique, faisant d'Aubonne un véritable balcon sur les Alpes.

Données techniques et état



1'450'000 CHF

1170 Aubonne



Rénovations : importants travaux réalisés en 1988 (toiture isolée, fenêtres double vitrage, aménagement des combles).

Entretien : tout est fonctionnel et bien entretenu. Une remise au goût du jour permettra de transformer cette « maison d'amateur » en un joyau contemporain.

Chauffage : gaz (chaudière remplacée en 2014).

Mon avis

Ce bien est une opportunité rare de posséder un morceau d'histoire dans l'un des plus beaux bourgs de Suisse.



1'450'000 CHF

1170 Aubonne



Aménagements intérieurs



Type de cuisine

Ouverte

Vue

Le Lemman et les Alpes sont visibles des étages supérieurs

Aménagements extérieurs





1'450'000 CHF

1170 Aubonne



Informations techniques



État des combles

Aménagés

Type de zone

Village

Type de chauffage

Gaz

Distribution de la chaleur

Radiateur

Fenêtres

Double vitrage

Isolation de la façade

Non. Epais murs en pierre.

Isolation de la toiture

Oui

Divers



Altitude

508 m

Taux d'imposition

68 %

Tranquillité – Nuisance zone, émission sonore principale

Très calme



Services de proximité

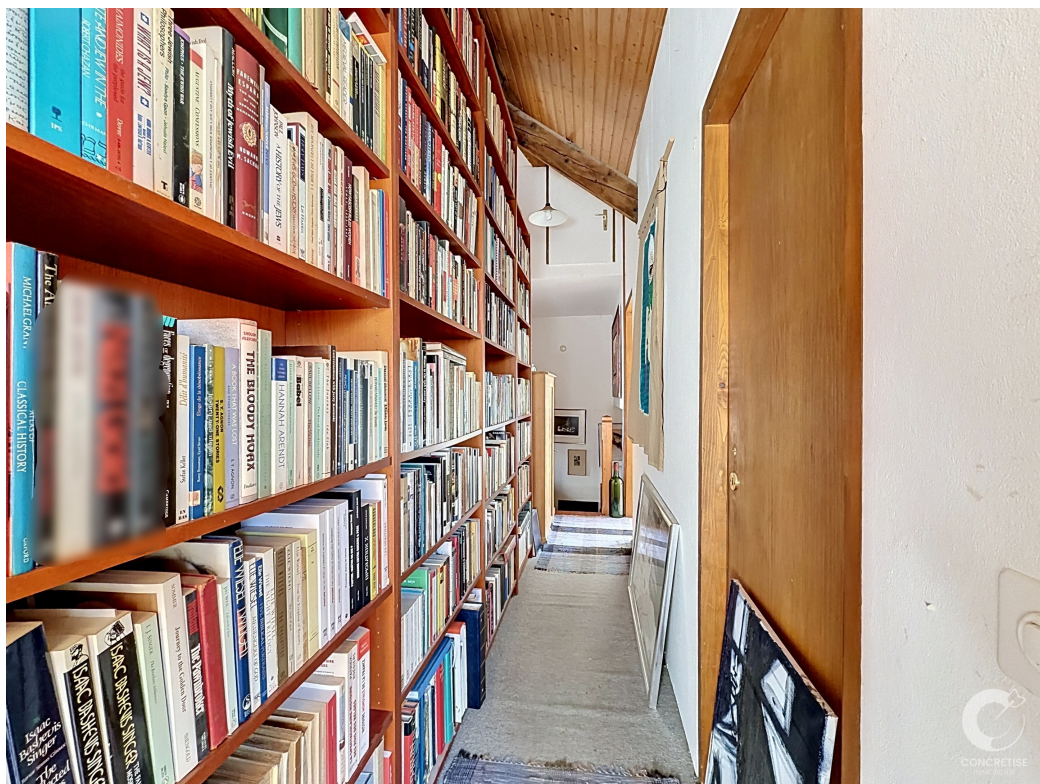




















1'450'000 CHF

1170 Aubonne



Ce bien vous intéresse ?



VOTRE CONSEILLER
VINCENT GROGNARD

021 565 68 74
079 220 06 68



CONCRETISE
IMMOBILIER



Pour plus de détails sur ce bien, nos services et tout savoir sur l'immobilier en général, **rendez-vous sur notre site web !**

Petite Rue 3 contact@concretise.ch
1304 Cossonay www.concretise.ch