Maison de bourg à Cossonay : Un achat SIMPLE et une opportunité financière MAJEURE



VOTRE CONSEILLER
VINCENT GROGNARD

021 565 68 74
079 220 06 68



Prix
1'390'000 CHF

Lieu
1304 Cossonay

Type de bien
Maison, Maison contiguë

Année
1830

Disponibilité
-

Surface habitable
160 m2

Surface de la parcelle
55 m2

Volume
663 m3

Exposition
S-E

Nombre de pièces
4

Nombre de chambres
3

Salles de bain
3

Places de parc
2



Description

Bienvenue chez **Concretise**. Fidèles à notre charte de transparence et d'expertise, nous vous présentons aujourd'hui un bien hors norme situé à la **Petite Rue 15, 1304 Cossonay**.

Si vous cherchez à devenir propriétaire dans la région morgienne ou lausannoise, vous savez que le principal obstacle actuel réside dans le calcul de viabilité des banques. C'est là que cette maison de bourg, entièrement rénovée, entre en jeu avec une configuration hybride ultra-intelligente : **un grand duplex de 3.5 pièces pour vous, et un loft indépendant au rez-de-chaussée déjà loué.**

1. Comment ce bien séduit les banques

Habituellement, pour emprunter, la banque exige que vos charges théoriques ne dépassent pas 33 % de votre revenu brut. Ici, le loft du rez-de-chaussée génère un revenu locatif régulier. Ce montant est directement déduit de vos charges par l'établissement bancaire. Résultat ? Votre capacité d'emprunt est boostée, et votre effort financier net chaque mois est considérablement réduit. C'est le choix des acheteurs malins.

2. Votre futur chez-vous : Un duplex au cachet préservé (Env. 100 m^2)

Situé aux étages supérieurs (1er étage et combles), ce logement a été entièrement rénové esous la direction d'une architecte d'intérieur. Il offre un cadre de vie chaleureux, parfait pour un jeune couple.

- **Espace de vie (1er niveau) :** un vaste séjour lumineux agrémenté d'une cheminée fonctionnelle, une cuisine ouverte moderne et entièrement équipée, un coin à manger convivial, une salle de bain avec baignoire et un espace buanderie privatif.

- **Espace nuit (Combles) :** deux chambres à coucher offrant une atmosphère cocooning ainsi qu'un



WC séparé.

- **Le bonus :** un galetas accessible par un escalier escamotable pour un stockage.

3. Le loft du rez-de-chaussée : clé en main et performant (Env. 55 m²)

Entièrement rénové en 2024 avec des matériaux de qualité, ce grand studio/loft dispose d'une cuisine moderne bien séparée, d'un grand dressing, d'une salle de bains spacieuse et de sa propre colonne de lavage. Il est actuellement loué à un locataire de confiance, vous assurant une transition financière sereine dès le jour de l'achat.

4. Hyper-local : la vie douce à Cossonay

Cossonay est l'un des joyaux les plus prisés du canton de Vaud. Choisir de vivre ici, c'est s'offrir la tranquillité d'un bourg historique dynamique sans jamais sacrifier sa vie sociale et professionnelle.

Une situation d'un calme absolu en plein centre

La **Petite Rue** porte bien son nom. Il s'agit d'une ruelle villageoise, très peu passante et réservée au trafic local. Vous profitez d'une tranquillité totale, sans bruits de circulation, tout en étant à moins de deux minutes à pied de l'animation du centre.

Les commodités au quotidien (Le « tout à pied »)

Oubliez la voiture pour les tâches quotidiennes. Depuis la maison, tout est accessible en quelques enjambées :

- **Commerces (Migros, Denner) :** À 3 minutes à pied (environ 250 mètres).
- **Écoles (Collège du Pré-aux-Moines) :** À 7 minutes à pied pour les enfants.



- **Services (Poste, banques, pharmacies) :** À moins de 300 mètres.

Des connexions ultra-rapides pour les actifs

Pour rejoindre vos emplois à Crissier, Lausanne ou Morges, le réseau de transports est idéal :

- **Le Funiculaire de Cossonay :** Situé à 4 minutes à pied de la maison, il vous descend en seulement 4 minutes à la gare CFF de Cossonay-Penthalaz.
- **Le train (Gare de Penthalaz) :** des liaisons directes vous emmènent à la **Gare de Lausanne en 15 minutes** et à Morges en moins de 20 minutes.
- **Axes routiers :** L'accès à l'autoroute A1 (jonction Cossonay) se trouve à seulement 5 minutes en voiture.

Un bourg gourmand, cosmopolite et dynamique

Cossonay a su se réinventer et propose aujourd'hui une offre gastronomique moderne et variée qui n'a rien à envier aux centres urbains. En sortant de chez vous, vous n'aurez que l'embarras du choix pour vos soirées en couple ou entre amis :

- **Le restaurant Thaï de la rue :** Situé à seulement quelques pas de votre porte dans la même rue, c'est l'adresse idéale pour un take-away improvisé en semaine ou un dîner aux saveurs authentiques et parfumées après une longue journée de travail.
- **Los Cuates :** À moins de 3 minutes à pied, plongez dans une ambiance branchée et colorée. Ce restaurant mexicain est devenu le rendez-vous incontournable du bourg pour savourer d'excellents tacos artisanaux et partager des margaritas le vendredi soir.
- **L'Île Rouge :** À deux pas également, cette table réputée vous propose une véritable évasion culinaire avec sa cuisine créative. Une adresse chaleureuse et moderne.



5. Caractéristiques techniques & Extérieurs

- **Surface habitable totale :** ± 160 m²
- **Aménagements extérieurs :** Un charmant petit jardinet (faible entretien, idéal pour les barbecues) et **2 emplacements de parking extérieurs privatifs** (un avantage rare et précieux au centre du bourg).
- **Toiture :** Entièrement refaite et isolée en 2016.
- **Chauffage :** Système électrique très bien géré. Les charges globales de chauffage et d'électricité sont particulièrement basses, s'élevant à environ **CHF 180.- par mois** tout compris.

L'avis de l'agence Concretise

Ce bien représente exactement ce que nous aimons défendre : une opportunité transparente, techniquement saine (toit récent, rénovations intérieures contemporaines) et financièrement intelligente. C'est l'achat idéal pour un jeune couple d'actifs voulant sécuriser son avenir patrimonial en Suisse tout en profitant d'une vie de quartier vibrante et gourmande.



Aménagements intérieurs

Type de cuisine
Ouverte

Détail de l'équipement de cuisine
Four et micro-ondes, AEG, Electrolux
Cave à vin Miele
Frigo Electrolux avec petit congélateur
2 éviers Frank
Lave-vaisselle AEG Electrolux
Plaque bosch induction
Hotte Electrolux

Cheminée/poêle
Oui

Galetas
Oui

Aménagements extérieurs

Places de parc
2

Jardin
Oui

Terrasse
Oui



Informations techniques

Type de zone
Village

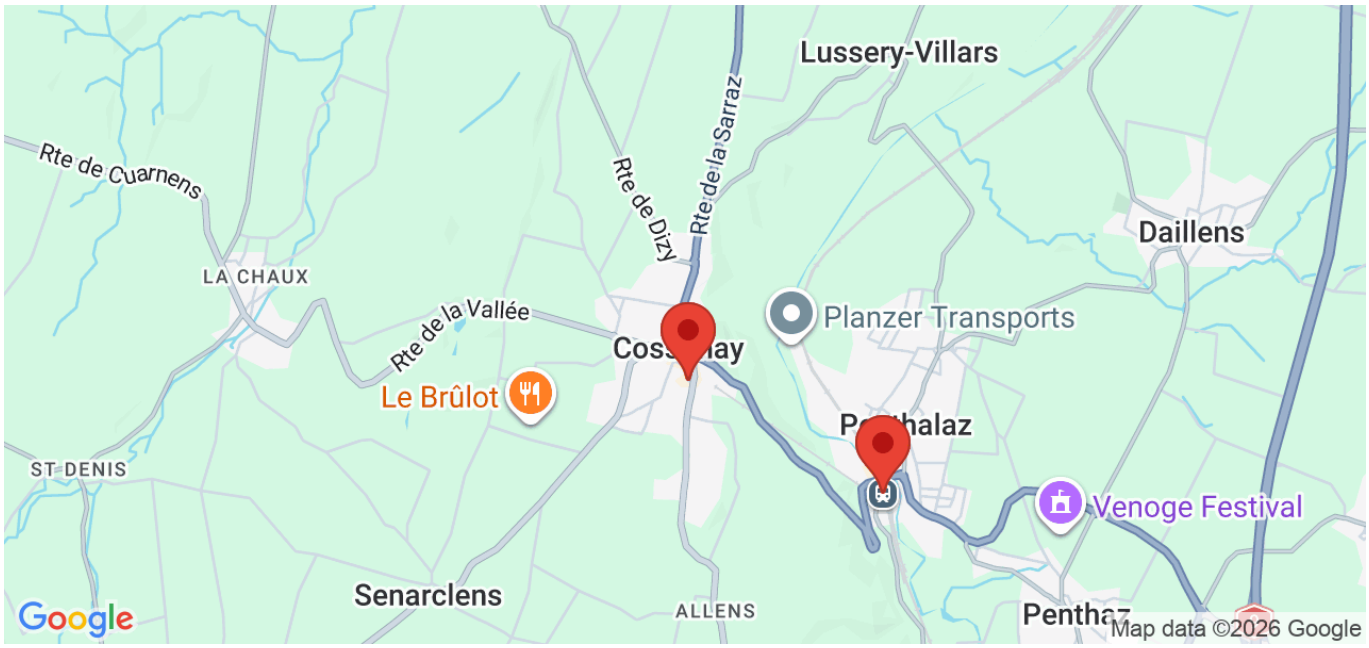
Type de chauffage
Électrique

Distribution de la chaleur
Radiateur

Divers



Services de proximité



Transport public

Gare routière

Gare Cossonay/Penthalaz

Commerce

Migros

Coop Penthalaz


































CONCRETISE
IMMOBILIER


CONCRETISE
IMMOBILIER





1'390'000 CHF
1304 Cossonay



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
1304 Cossonay

contact@concretise.ch
www.concretise.ch