



À VENDRE

CH-1030 Bussigny-près-Lausanne, Bussigny centre

Immeuble rénové 100% loué, hyper-centre, avec salle des coffres-
forts à valoriser
CHF 2'950'000.-



votrecourtier.ch
immobilier

Brevet  Fédéral

Descriptif

Cet ensemble immobilier résidentiel/ commercial est idéalement situé à l'hyper centre du village de Bussigny proche à pied de toutes les commodités (gare, bus, commerces, restaurants, poste, écoles, etc.) en face d'un parc joliment arboré et aménagé.

Une situation privilégiée pour tout acheteur désireux d'associer vie professionnelle et vie privée. Le bâtiment construit initialement en 1906 a bénéficié de diverses rénovations et transformations (annexe 1964, 1975) dont les dernières remontent à 2024 et 2025 avec la valorisation d'un 4.5 pièces en duplex au dernier étage ainsi que la rénovation complète du 3,5 pièces au 1er étage. L'arcade commerciale ainsi que le local (actuellement un cabinet de thérapie chinoise) ont été aussi rénové

La totalité de l'immeuble est loué, rendement sur fonds propres si 35% d'apport : 8,89% avant capex/ opex/

Le bâtiment est composé d'une arcade avec une belle et grande vitrine + 1 cabinet + 3 appartements + une grande salle de coffres à valoriser + 5 places de parc extérieures, soit :

Rez :

Arcade/bureaux La Vaudoise de 105 m² + sous-sol de 35 m² distribué en cafétéria, salle de conférence, WC, place d'archivage

Cabinet de thérapeute distribué en 3 pièces : 42 m²
5 places de parc extérieures

1er étage :

Appartement de 2,5 pièces : 42 m²

Appartement de 3,5 pièces : 72 m²

2ème étage :

Appartement de 4,5 pièces en duplex : 100 m²

Sous-sol :

Grande salle de coffres : libre de bail

Caves pour les appartements + le cabinet

Local technique

Local à mazout

Chaufferie

Buanderie

Revenu locatif et rendement :

- Loyer brut actuel : CHF 115'200.-
- OPEX 2026 (projection chiffres 2025 + CHF 2000 provision) : CHF 28'000.-
- OPEX 2025 : CHF 26'000.-
- OPEX 2024 : CHF 21'698,20
- CAPEX 2024 : CHF 24'615,40

Des travaux d'investissement (rénovation et valorisation) importants ont été réalisés de 2021 à 2025 permettant de réduire les charges d'exploitation

pour 2025 et surtout 2026. Le rendement sur 2026 étant maintenant bien meilleur malgré le niveau bas des loyers pratiqués tant commerciaux que résidentiels. Il y a une réelle réserve locative intéressante à exploiter. Selon la propriétaire, aucun problème particulier à ce jour n'est à signaler avec les locataires actuels. L'immeuble est 100% loué avec des locataires stables.

Rendement 2026 net sur fonds propres si apport de 30% : 9,85% avant charges hypothécaires

Rendement 2025 net sur fonds propres si apport de 30% : 10,08% avant charges hypothécaires

Le dossier complet est transmis sur demande avec les coordonnées complètes, après signature d'un accord de confidentialité.

Construction

La structure porteuse est en béton et maçonnerie. Les deux toitures sont à deux pans recouvertes de tuiles plates et la ferblanterie est en cuivre. Les façades sont crépies. Les deux bâtiments sont reliés par une cage d'escalier extérieure. Chaque entité dispose d'une entrée indépendante.

Résumé non exhaustif des travaux effectués :

Toutes les portes et fenêtres du bâtiment et de l'annexe ont été remplacées entre 2022 et 2025 par

des fenêtres triples vitrages avec un cadre en PVC et certaines métalliques (façades Ouest - rez).

Le chauffage est au mazout installé en 2014. Quatre citernes en plastiques de 1'500 litres chacune ont été installées en 2021 et la chaudière de marque Hoval a été remplacée en 2014. Aucun travaux n'est nécessaire. La distribution de chaleur partiellement isolé se fait par radiateurs à vannes thermostatiques. La commune a prévu d'installer le CAD vers 20230 et il suffira de se raccorder aux naissances à l'introduction au CAD. Il faudra évacuer les citernes et un local se libérera pour être loué.

L'eau chaude sanitaire est produite dans une chauffe eau de 200 litres raccordé à la chaudière à mazout.

Le toit du bâtiment principal (Ouest) est neuf et totalement isolé en 2025. Le toit de l'annexe (Est) est sain et régulièrement contrôlé.

Côté Ouest : isolation avec 20 cm de laine minérale et de 14 cm de fibre de bois

Côté Est : isolation de 12 cm de laine minérale

Les façades en crépie de l'immeuble principal et de l'annexe ont été rénovées en 2025.

Aux combles côté Ouest, isolation des murs contre extérieur de 15 cm de laine minérale

Côté Est, les murs contre extérieur sont composés de 4 cm de laine minérale

L'appartement de 3,5 pces a été totalement rénové en 2025. Le duplex de 4,5 pces est neuf par surévaluation en 2025 de l'immeuble. L'arcade La Vaudoise a été totalement rénovée en 2024 y compris son sous-sol, salle de conférence, dépôt archives et cafétéria. Le cabinet de thérapeute a été rénové en 2024. Les caves ont été rénovées en 2024. Il reste à rénover l'appartement de 2,5 pces (fenêtres et portes ont été rénovées).

Contrôle OIBT effectué en :

- Duplex 4,5 pces et 3,5 pces : 2025
- 2,5 pces : pas d'OIBT à jour
- Arcade La Vaudoise : 2023
- Cabinet thérapeute : 2026

Résumé non exhaustif des améliorations à réaliser :

- Une isolation périphérique est à prévoir pour améliorer l'enveloppe du bâtiment
- Installation du CAD ou d'un PAC couplé au (nouveau) chauffe-eau
- Isolation du toit côté Est à prévoir avec installation de panneaux solaires
- Rénovation (à l'intérieur) de l'appartement de 2,5 pces

Particularités

Une grande salle de coffres (ex-locataire étant la BCV) est au sous-sol : à valoriser

Remarques

Cette brochure incluant son prix, ses photos et plans ne constituent pas un document contractuel. Les renseignements qu'elle contient sont communiqués sans engagement et sous réserve de modifications ou de ventes entre temps. Les surfaces indiquées sont approximatives. Seul l'acte notarié fait foi. La responsabilité de votrecourtier.ch SA n'est pas engagée si des éléments devaient être erronés ou incomplets.

Tous droits réservés. Toute reproduction ou transmission même partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans autorisation écrite du détenteur des droits.

Commune

Accueil collectif préscolaire (crèche, garderie)
Accueil collectif parascolaire (unité d'accueil pour écoliers et APEMS)
Accueil familial de jour (mamans de jour)
Votre future commune : <https://www.bussigny.ch/>

Commerces

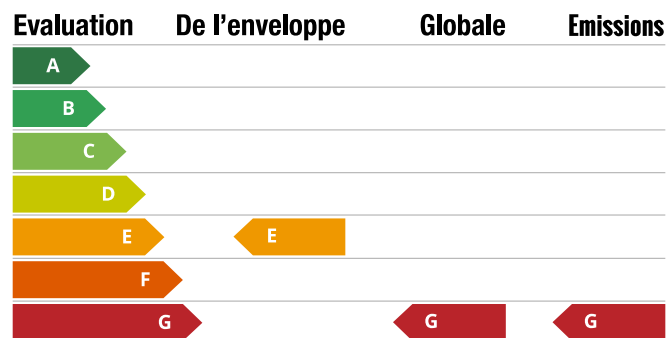
Boulangeries, supermarchés, restaurants, cabinets médicaux

Transports

Gare de Bussigny et bus : 5 min. à pied
Accès autoroute A1 à moins de 3 km

Efficacité énergétique (CECB)

L'étiquette énergétique résulte de l'évaluation de la performance énergétique globale (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres postes de consommation) et de la performance de l'enveloppe d'un bâtiment.



Caractéristiques

Disponibilité	Immédiatement	Balcon	1
Type	Immeuble de rendement	Nombre d'étage(s) total	4
Référence	5592689	Sous-sol	1
Année de construction	1955	Type de chauffage	Mazout
Efficacité énergétique	G	Installation chauffage	Radiateur
Enveloppe du bâtiment	E	Eau chaude sanitaire	Mazout
Émissions directes de CO2	G	Volume	2'085 m³

Prix de l'objet **CHF 2'950'000.-**

Nombre de places de parc

5x Extérieur (incl.)

Commodités

Environnement

- > Centre-ville
- > Commerces
- > Rue commerçante
- > Banque
- > Poste
- > Restaurant(s)
- > Pharmacie
- > Arrêt de bus
- > Métro

Photo(s)



Vue extérieure





Vue intérieure



duplex 4,5 pces



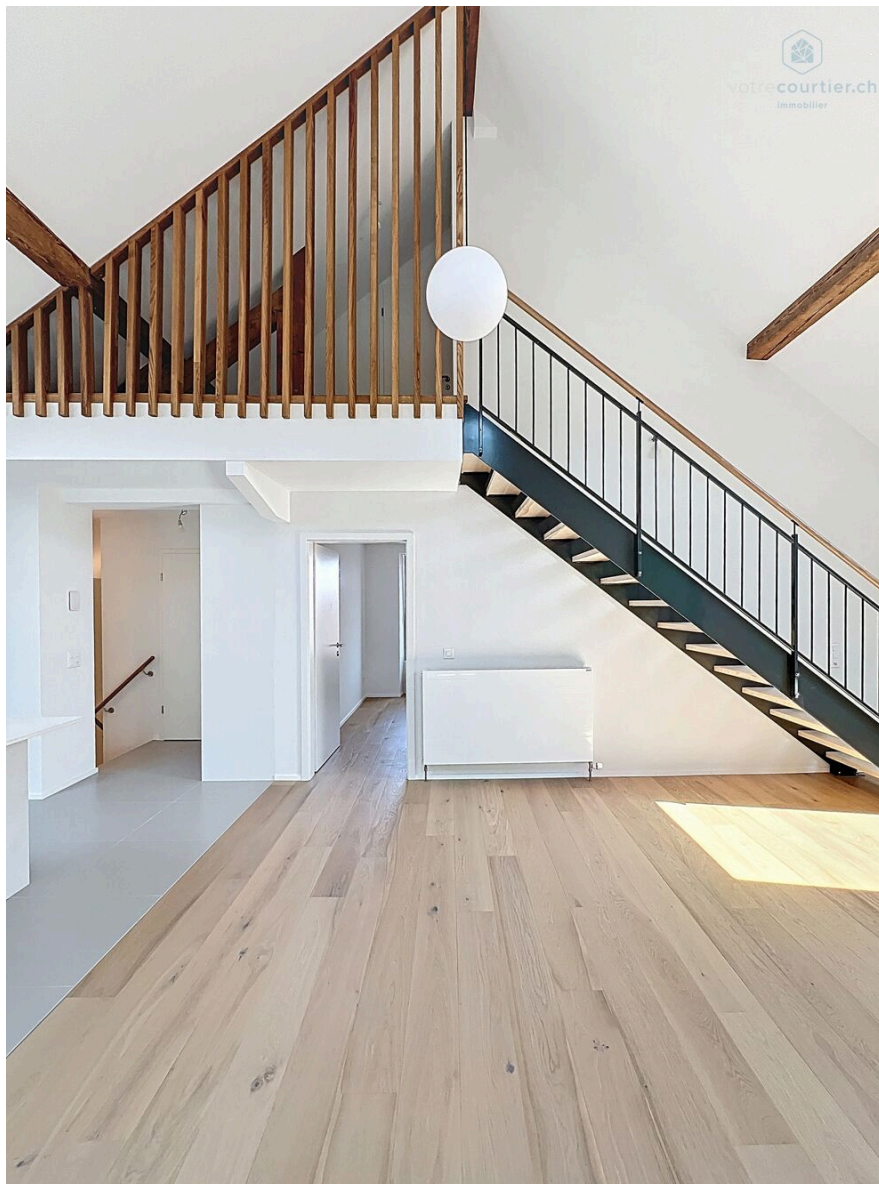
duplex 4,5 pces



duplex 4,5 pces



duplex 4,5 pces



duplex 4,5 pces



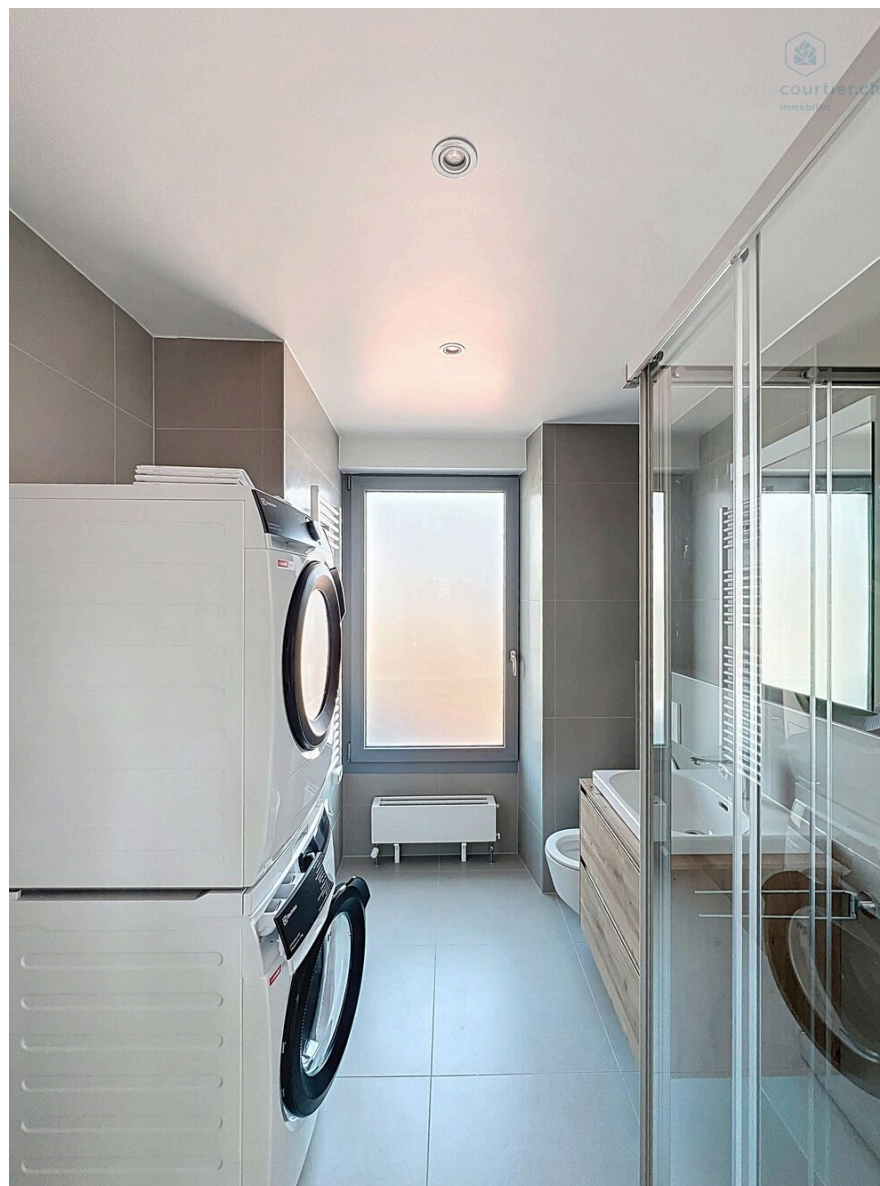
courtier.ch
immobilier

duplex 4,5 pces



duplex 4,5 pces

Photo(s)



duplex 4,5 pces

Vue intérieure



cuisine 3,5 pces



3,5 pces salon



sdd 3,5 pces



Arcade Vaudoise



Arcade Vaudoise



Arcade Vaudoise_s-sol



Arcade Vaudoise_s-sol



Arcade Acupuncture



Arcade Acupuncture



Arcade Acupuncture



Salle des coffres_s-sol



Chaufferie_s-sol

Contact

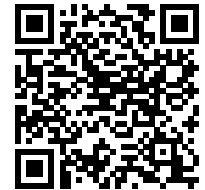
VOTRECOURTIER.CH SA

1723 Fribourg - Marly
1023 Lausanne - Crissier

Tél.: 026 430 01 84 / 021 701 26 26
alexandre@votrecourtier.ch
www.votrecourtier.ch

Contact visite

Monsieur Alexandre Mirfassihi
alexandre@votrecourtier.ch
Mob.: 078 688 73 01



Notes
