



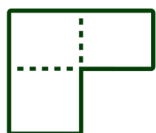
Maison familiale spacieuse avec vaste jardin, au calme et proche de toutes les commodités !

Située dans un quartier résidentiel au calme, sur une parcelle de 1'147 m², cette maison individuelle séduit par ses volumes généreux et son ensoleillement permanent. Elle offre quatre chambres, trois salles de bain et un sous-sol aménagé de plus de 100 m², prolongés par un vaste jardin.

CHF 1'300'000.-

Grande maison familiale à Valeyres-sous-Montagny

EN QUELQUES CHIFFRES

**6.5****200 m²****4****3****4**

PRINCIPAUX ATOUTS



Un cadre paisible

La maison profite d'un cadre résidentiel au calme, dans une impasse sans circulation et bien ensoleillée.



Situation stratégique

À seulement 5 minutes de l'entrée d'autoroute et à proximité immédiate d'Yverdon-les-Bains, un emplacement qui allie tranquillité et accessibilité.



Maison individuelle

Spacieuse et lumineuse, la maison développe environ 200 m² habitables sur deux niveaux, complétés par un sous-sol excavé de plus de 100 m². À découvrir !

CONTACT

Viktor Schreve**M** : +41 76 322 38 35**E** : viktor.schreve@dezage.ch**Dezage Immobilier**

Ch. Pré-de-la-Tour 7

1009 Pully

PRÉSENTATION

Dezage vous propose cette maison individuelle implantée sur une parcelle de 1'147 m² avec un vaste jardin, dans une impasse résidentielle au calme, à Valeyres-sous-Montagny.

Idéale pour une famille en quête d'espace, elle offre une belle qualité de vie à l'abri des nuisances, à cinq minutes des commerces et de la gare d'Yverdon-les-Bains, et à deux kilomètres de l'autoroute A5.

Construite en 1970, la maison séduit par ses volumes généreux, sa belle luminosité et ses vastes espaces à personnaliser. Une base solide et spacieuse, prête à accueillir vos envies d'aménagement.

Le niveau principal réunit un séjour lumineux, une cuisine équipée et une belle salle à manger, complétés par un coin lecture et un balcon attenant au salon. De larges ouvertures offrent un accès direct à la terrasse et au jardin.

Le rez inférieur, entièrement excavé et aménagé sur près de 100 m², propose un bureau pouvant aussi servir de pièce de vie, une salle de bain, une buanderie, une cave et l'espace technique.

Le jardin abrite par ailleurs une pièce de vie indépendante de plus de 20 m², isolée, chauffée et dotée d'une cheminée, agréable en toute saison.

Côté stationnement, le bien dispose de deux boxes fermés et de deux places extérieures devant ceux-ci, soit quatre véhicules au total.

La maison se dispose comme suit :

Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée
- Séjour lumineux avec accès jardin
- Cuisine équipée
- Belle salle à manger
- Salon et balcon
- Salle de bain et WC

Etage

- 4 chambres à coucher
- Salle de bain et WC
- Galetas de rangement

Rez inférieur, niveau excavé

- Pièce de vie, bureau ou salle de jeux
- Salle de bain et WC
- Buanderie
- Cave et local technique

Extérieurs

- Parcelle de 1'147 m² avec vaste jardin
- Terrasse
- Pièce de vie extérieure chauffée avec cheminée, plus de 20 m²
- Deux garages fermés et deux places de stationnement devant

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, contactez-nous à votre convenance au **076 322 38 35**.



SITUATION ET COMMODITÉS

Bienvenue à Valeyres-sous-Montagny, un village paisible du district du Jura-Nord vaudois, au cœur du canton de Vaud. Niché dans un cadre de campagne, il offre un environnement calme et préservé, idéal pour ceux qui recherchent l'équilibre entre nature et proximité urbaine.

Idéalement située aux portes d'Yverdon-les-Bains, la commune bénéficie d'une excellente accessibilité. À deux kilomètres de l'autoroute A5 et à quelques minutes de la gare CFF d'Yverdon, elle facilite les déplacements pour le travail, les études ou les loisirs, tout en conservant un cadre de vie serein.

Valeyres-sous-Montagny est entourée de campagne et de forêts, avec des vues dégagées sur le Jura et les Alpes. Les amateurs de plein air profiteront des chemins et sentiers alentour. Loin de l'agitation urbaine, le village offre une atmosphère sereine et propice à la détente.

La commune dispose de sa propre école primaire au village et est rattachée à l'Établissement primaire et secondaire de Grandson, qui accueille les élèves de la 1^{re} à la 11^e année. Les familles y trouvent un encadrement de qualité dans un cadre sécurisé et accueillant.

Valeyres-sous-Montagny séduit par son charme villageois et son accessibilité. Que ce soit pour la nature environnante, la tranquillité ou la proximité immédiate des commodités d'Yverdon-les-Bains, la commune répond aux attentes de ceux en quête de qualité de vie.

www.valeyres-sous-montagny.ch

Transports :

- Gare CFF La Brinaz, à 400 m (5 min à pied)
- Bus Valeyres-sous-Montagny, Centre sportif, à environ 500 m (7 min à pied)
- Gare CFF d'Yverdon-les-Bains, à 3 km (8 min en voiture)

Ecoles et institutions :

- Établissement primaire du Collège de Fontenay, à 2,7 km (5 min en voiture)
- Établissement primaire et secondaire de Grandson, 1^{re} à 11^e année, à 4 km (7 min en voiture)
- HEIG-VD, Yverdon, à environ 3 km (8 min en voiture)
- UNIL, Lausanne, à 36 km (23 min en voiture)

Commerces :

- Coop - Supermarché à 1,2 km (2 min en voiture)
- Aldi - Supermarché à 1,2 km (2 min en voiture)
- Migrolino - Supermarché à 1,4 km (4 min en voiture)
- Denner - Supermarché à 1,4 km (4 min en voiture)



DÉTAILS DU BIEN

CONSTRUCTION

Type	Maison individuelle	Type de construction	Traditionnelle
Année de construction	1970	Zone	Villa *
Disponibilité	À convenir		

LOGEMENT

Nombre de pièces	6,5	Nombre de chambres	4
Nombre d'étages	1	Nombre de salles de bain	3
Orientation	Sud / Sud-Est	Nombre de WC Visiteurs	1

DONNÉES ÉNERGÉTIQUES

CECB	G / F	Type de chauffage	Mazout
Vitrage	Double		

SURFACES

Surface habitable	env. 200 m ²	Surface parcelle	1'147 m ²
Surface utile	env. 300 m ² **	Volume total	985 m ³

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de vente (CHF)	1'500'000.-
---------------------	-------------

TRAVAUX ET RÉNOVATION

Le bien offre un beau potentiel de modernisation, à personnaliser selon les goûts de l'acquéreur.

REMARQUES

Taux d'imposition communal 70,5 %

* Villa, zone d'habitation à faible densité (HFA)

** habitable plus sous-sol aménagé

