



Carte géographique avec l'emplacement de Denens.



Situation

La propriété, située dans le vieux village de Denens.

Région

Denens est une charmante commune viticole du canton de Vaud. Située dans le district de Morges, elle offre une vue splendide sur les Alpes et le bassin lémanique.

La propriété se trouve au coeur de l'ancien bourg vaudois.

Ce village pittoresque, situé à une altitude d'environ 500 m, a été créé il y a plus de 1'000 ans. Aujourd'hui, il compte environ 750 habitants.

Mobilité

La propriété est à 3.3 kilomètres de l'autoroute A1. Elle est à 4.4 km de la gare de Morges, à 17 km de Lausanne et à 48 km de l'aéroport de Genève.

Une ligne de bus directe (n° 726) est disponible environ toutes les 30 minutes. L'arrêt est à 70 m de la maison.

Les centres commerciaux et les services de santé se situent dans les localités de Morges et la zone industrielle d'Etoy (8 km).



Vue aérienne du village

Objet immobilier

Maison individuelle de cinq pièces avec annexe et couvert.

Habitation

La maison villageoise est construite sur deux niveaux plus des combles. Elle dispose de **5 pièces** (cuisine, séjour et trois chambres). La surface habitable globale est d'environ **130 m²**.

Des locaux avec des espaces de rangement sont accolés à la façade nord : **~33 m²**.

À l'extérieur, du côté de sa façade ouest, la maison est pourvue d'une terrasse de **25 m²**.

De l'autre côté, à l'est, la parcelle dispose d'un couvert pour une voiture et d'un espace pour parquer deux véhicules.

Informations globales

Commune	Denens (www.denens.ch).
Adresse	Ru Michel 5, 1135 Denens.
Coordonnées	X= 524'700 Y= 152.380.
Parcelle	N° 220 / 5'631.
Zone	Centre de localité.
Surface terrain	273 m ² .
Surface bâtie	141 m ² (habitation 110 m ²).
Bâtiment	Numéro ECA 58.
Recensement	Note 4 (peu de contraintes).
Construction	~1900 (date inconnue).
Volume	Cube ECA : 613 m ³ .
Valeur bâtiment	Assurance ECA : 500'372 CHF.

Travaux à prévoir

Jusqu'à récemment, la maison était habitée. Toutefois, la construction est ancienne et malgré les transformations réalisées en **1974** et **1992**, elle ne correspond pas aux standards actuels. Les travaux suivants sont à prévoir :

- Refaire et isoler la toiture
- Mieux isoler les murs
- Remplacer le système de chauffage¹
- Rénover les chambres à l'étage.
- Améliorer l'installation électrique.

¹ Le système actuel avec radiateurs électriques n'est plus conforme et doit être changé (subventions possibles).

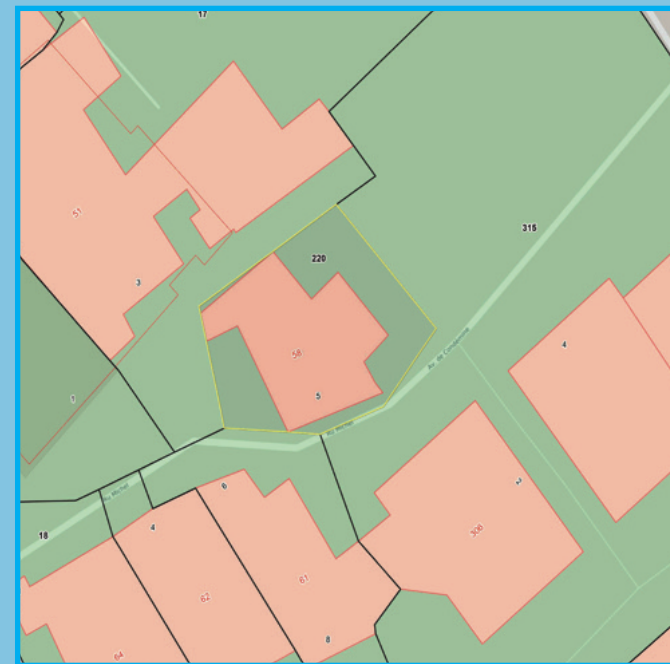
Chambres et surfaces

Rez-de-chaussée : ~90 m²

- ~ 37 m² : Salon, séjour.
- ~ 10 m² : Cuisine
- ~ 3 m² : Hall d'entrée
- ~ 7 m² : Douche-w.c.
- ~ 26 m² : Annexe Réduit, cave, local technique.
- ~ 7 m² : Bûcher

Étage : ~42 m²

- ~ 11 m² : Chambre 1, sud-Est (avec accès à l'extérieur).
- ~ 13 m² : Chambre 2, sud-Ouest.
- ~ 10 m² : Chambre 3, Ouest.
- ~ 8 m² : Hall, escalier.



Plan cadastral de la propriété



Vue aérienne du quartier.

Vues du bâtiment

Maison villageoise avec annexe, couvert et places de parc.

FAÇADE OUEST



FAÇADE SUD



FAÇADE NORD



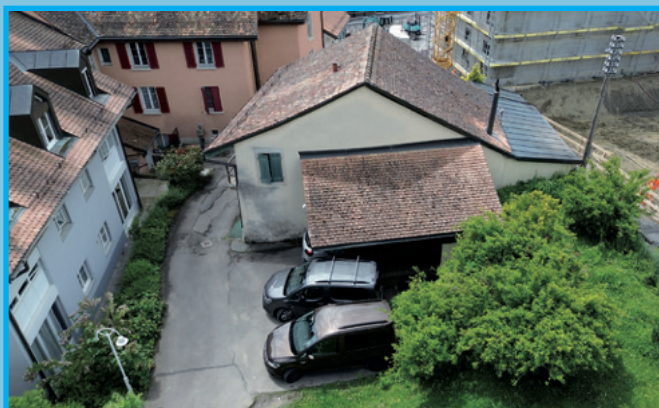
FAÇADE EST



Vue d'implantation à l'ouest



Le couvert et les deux places de parc



Vue d'implantation à l'est

Photos intérieures

Séjour, cuisine, 3 chambres, salle d'eau et w.c. séparés + annexe avec buanderie et espace de rangement.

SÉJOUR - SALON



CUISINE AGENCÉE



CHAMBRE 1 (AVEC ACCÈS EXTÉRIEUR)



CHAMBRE 2



CHAMBRE 3





Vue de dessus avec les différentes toitures.



Combles avec volume exploitable.

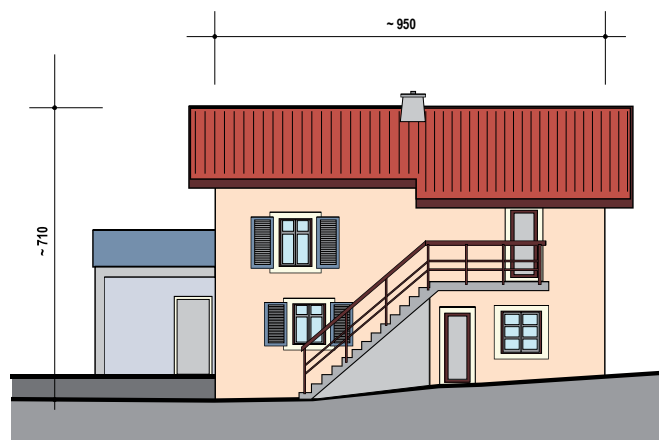


Annexe avec espaces de rangement, buanderie et local technique

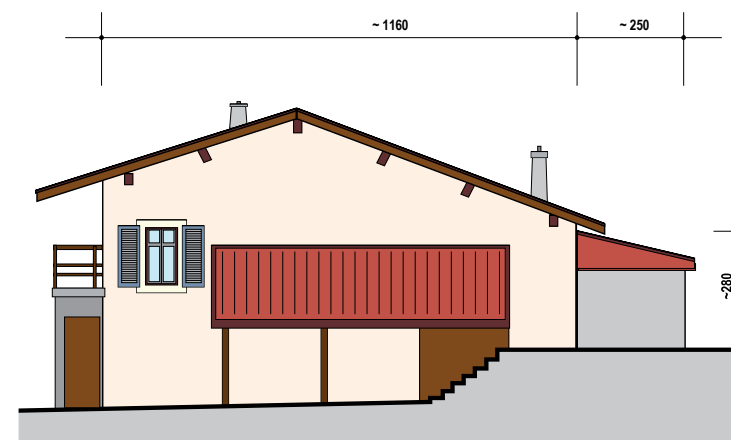
Façades du bâtiment

Maison de 5 pièces avec annexes, couvert et places de parc.

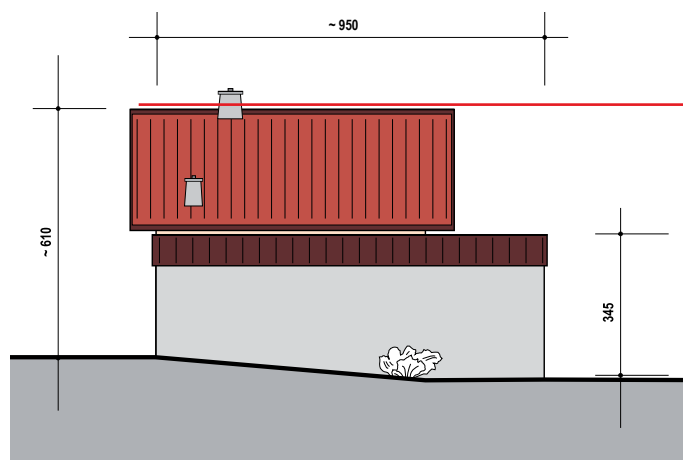
FAÇADE SUD



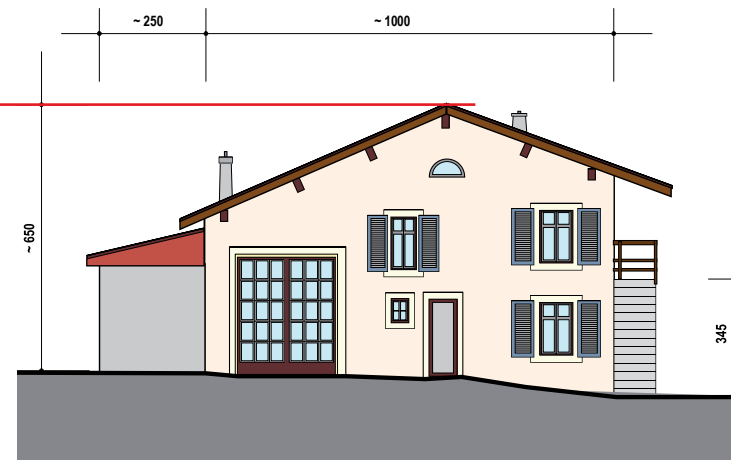
FAÇADE EST



FAÇADE NORD



FAÇADE OUEST



Plan du rez-de-chaussée

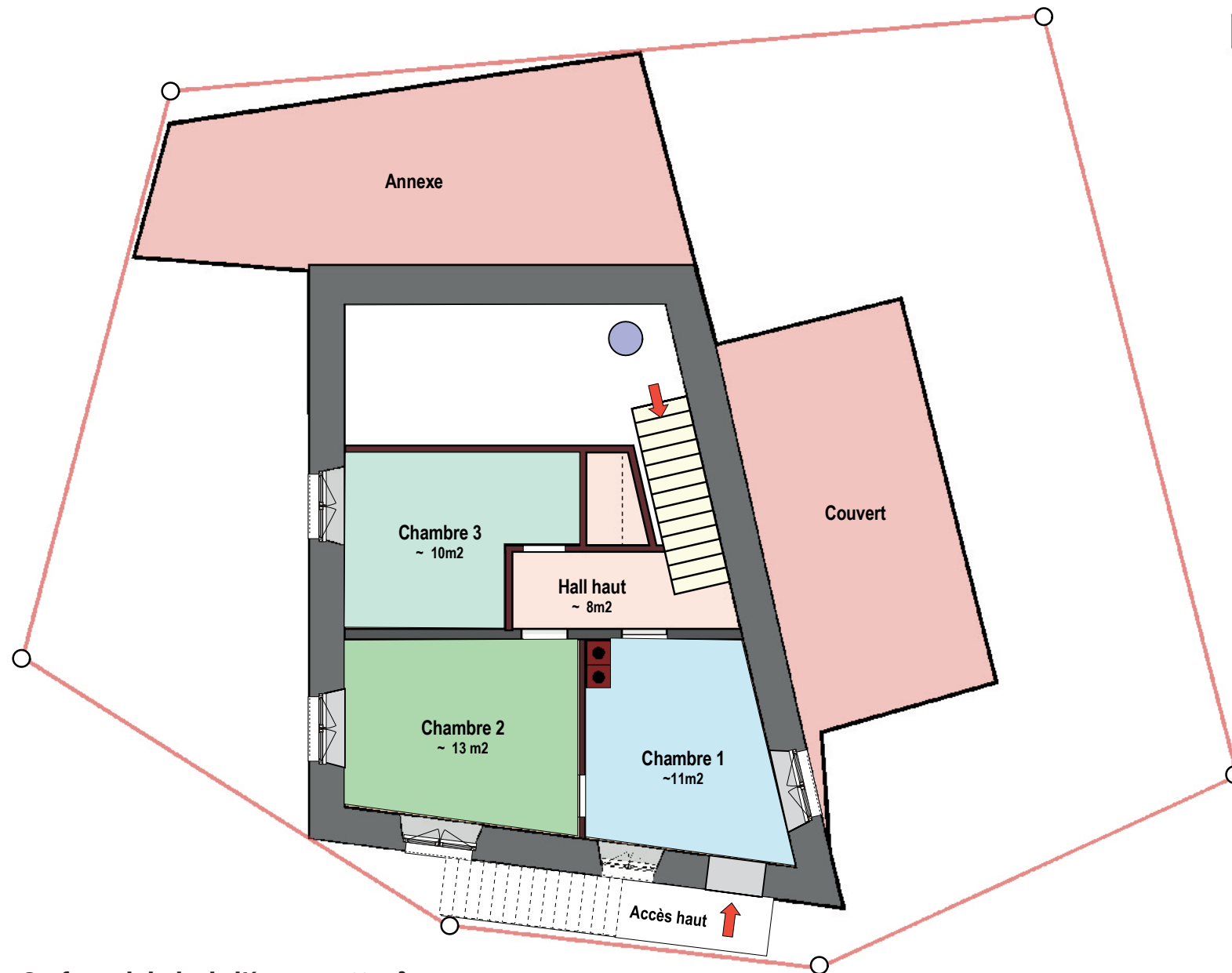
Un grand séjour, cuisine, salle d'eau et w.c. séparés. Annexe avec réduit, espace cave et technique. Couvert et bûcher.



Plan de l'étage

Trois pièces, avec un accès direct à l'extérieur.

ÉTAGE



Surface globale de l'étage : ~ 60 m²

Modalités de vente

Vente de la villa

Estimation globale

A. Terrain

De par son emplacement et ses équipements, le terrain est estimé à 1'500 CHF le mètre carré. Avec ses 273 m², cela représente une valeur de **409'500.-** francs.

B. Immeuble

En raison de leur volume de 613 m³, la valeur d'assurance ECA des bâtiments est fixée à **500'372.-** CHF.

Selon les indicateurs immobiliers, à Denens, les prix du m² habitable valent entre 6'700 et 16'500 CHF (valeur médiane 11'800.-).

À cause de son état de vétusté, la valeur des surfaces de la maison peut être estimée à un prix de ~ 3'500.- CHF / m².

Avec sa surface d'environ 130 m², la valeur pondérée est d'environ **455'000.-** francs.

Prix de vente.

Selon les critères précédents, la propriété est proposée au plus offrant, et à un prix indicatif de :

790'000 CHF

Modalités de vente

Les personnes souhaitant en savoir plus sur cette propriété peuvent obtenir des photos supplémentaires ainsi que divers documents et informations complémentaires (rapport énergétique CEEB, polices d'assurance ECA, liste des travaux à réaliser, etc.).

Sur demande, il est possible de venir visiter la maison selon des dates prévues.

Les offres pour l'achat de la propriété sont à faire parvenir au bureau CREA-7 par courrier électronique ou postal (voir l'adresse ci-contre).

Équipements

- Fenêtres avec double vitrage.
- Machine à laver.
- Raccordement à la fibre optique.
- Conduit pour poêle à bois.

Cuisine

- Meubles agencés en bois massif.
- Lave-vaisselle.
- Plaques de cuisson (vitrocérame) + hotte.
- Four encastré.
- Réfrigérateur-congélateur.



Des photos supplémentaires sont disponibles en ligne.



Créations-Recherches, Études et Arts

Daillard 36, 1071 Chexbres

Jacques-Daniel Rochat
Tél. +41 (0) 21-946 42 42
Mob. +41 (0) 79-427 32 27
Email: crea-7@bluewin.ch

www.crea-7.com

Version A05- Juin 2026