



DOCUMENTATION DE VENTE

Maison individuelle
Chemin des Nouvelles Rives 27
1588 Cudrefin



PERSONNES DE CONTACT



DANIEL SCHMID
Propriétaire Hellos Treuhand
Vente et commercialisation

schmid@adlatusag.ch
079 777 26 46



MARCO WÖFLI
Copropriétaire
Vente et commercialisation

woelfli@adlatusag.ch
079 564 06 95





DONNÉES PRINCIPALES

Situation	Chemin des Nouvelles Rives 27, 1588 Cudrefin
Type d'objet	Maison individuelle
Nombre de pièces	5.5 + galerie
No d'immeuble	1054
Année de construction	2002
Parcelle	999 m ²
Surface habitable nette	203 m ²
Surface du jardin	864 m ²
Cubage	770 m ³
Remise	9 m ²
Cabanon	24 m ²
Parking	3 places de stationnement extérieures



2

Prix indicatif CHF 1'790'000.00

OFFRE DE VENTE

Cette offre de vente porte sur une maison individuelle de 5.5 pièces avec trois places de stationnement extérieures.

PROCESSUS DE VENTE

Dans un premier temps, des visites individuelles ou collectives sont proposées. Une première offre sans engagement peut ensuite être soumise. Le délai vous est communiqué lors de la visite.

Une fois les offres reçues, toutes les personnes intéressées sont recontactées et peuvent soumettre une deuxième offre définitive accompagnée d'une confirmation de financement.

Le courtier examine les offres reçues avec les propriétaires et attribue le bien. Les profits et les risques sont transférés selon les modalités convenues.



LA COMMUNE DE CUDREFIN

La commune idyllique de Cudrefin est idéalement située sur la rive nord du lac de Neuchâtel, dans le canton de Vaud, nichée entre de douces collines, de vastes champs et des paysages naturels protégés. Elle fait partie du district de la Broye et compte quelque 1800 habitants. Cudrefin allie la quiétude d'un environnement rural à un haut niveau de qualité de vie et de loisirs: un lieu empreint de naturel et d'authenticité.

Son centre historique est caractérisé par de charmantes maisons bourgeoises, des ruelles tranquilles et des bâtiments bien conservés datant du XVII^e au XIX^e siècle. L'ancienne tour fortifiée, aujourd'hui transformée en clocher, ainsi que la fontaine de la Justice, qui marque le village depuis des siècles, sont particulièrement remarquables. Le hameau voisin de Montet, qui fait partie de la commune depuis 2002, séduit également par son église de style gothique tardif datant du XV^e siècle et son presbytère baroque.

Sur le plan géographique, Cudrefin jouit d'une grande diversité : le Centre-Nature BirdLife de La Sauge se trouve juste à côté et ravit non seulement les ornithologues, mais constitue également une destination prisée des familles et des amoureux de la nature. La large ceinture de roseaux qui borde le lac, les forêts denses et les rives paisibles constituent un refuge pour de nombreuses espèces animales, et un havre de paix pour les personnes.

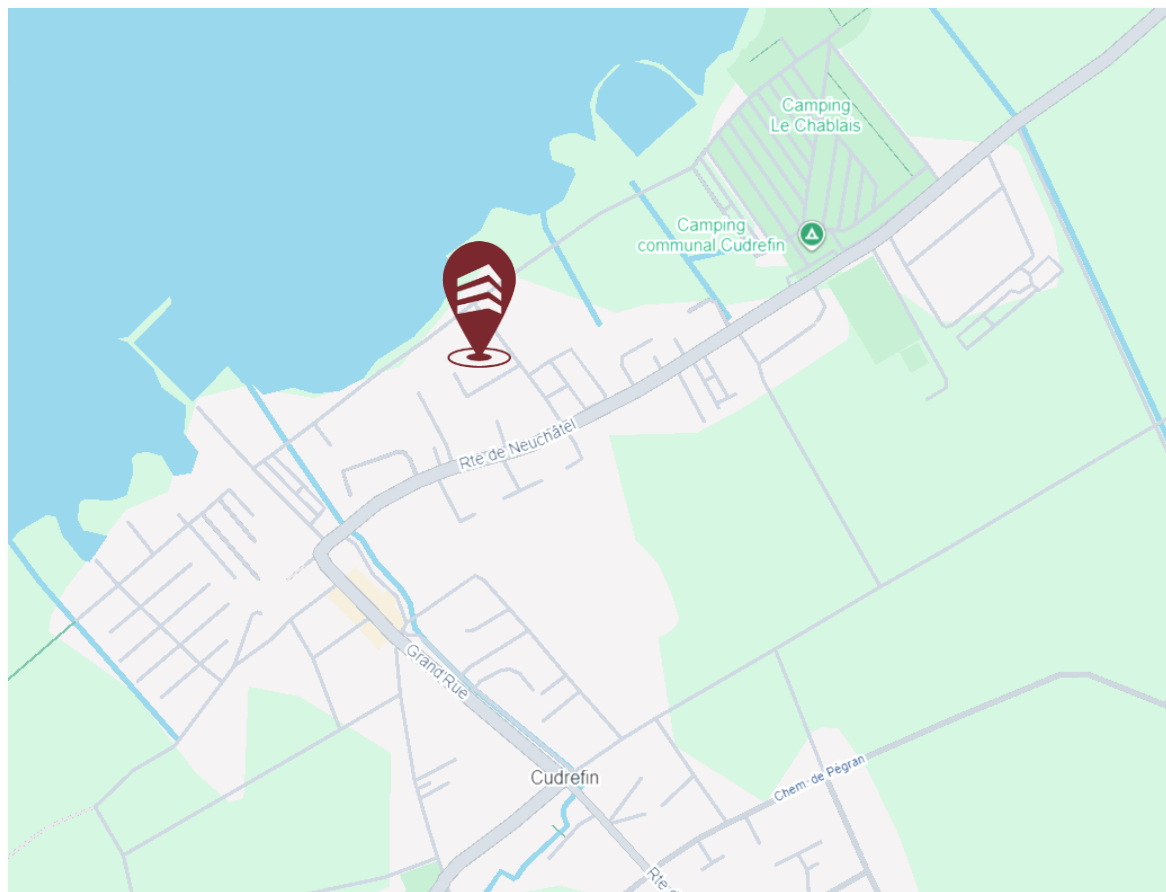
La commune a également beaucoup à offrir au niveau des loisirs et du tourisme. Pendant les beaux mois, Cudrefin est le point de rencontre animé des baigneurs, des plaisanciers et des campeurs. Deux ports de plaisance, une aire de camping, une plage bien entretenue et de nombreux sentiers de randonnée et pistes cyclables autour du Mont Vully invitent à se détendre de manière active au contact de la nature. La proximité de sites touristiques tels qu'Avenches, avec son amphithéâtre romain, ou le musée archéologique du Laténium, offre également une grande diversité culturelle.

Bien que proche de la nature, Cudrefin est bien desservie. Les transports publics relient la commune à Avenches, Neuchâtel et Anet, tandis que l'autoroute A5 toute proche assure une connexion rapide au réseau de transport interrégional. De plus, des bateaux circulent sur le lac de Neuchâtel pendant la saison estivale, ce qui donne encore plus de charme à ce cadre au bord de l'eau.

Cudrefin est une commune où il fait bon vivre, idéale pour celles et ceux qui apprécient le calme et la nature sans pour autant vouloir renoncer à une bonne infrastructure et à des possibilités de loisirs attrayantes. Que ce soit comme résidence principale ou maison de vacances, chacun.e trouvera ici l'équilibre parfait entre authenticité et confort.



PLAN DE SITUATION



4

Chemin des Nouvelles Rives 27 | 1588 Cudrefin

CADASTRE





LA PROPRIÉTÉ

Vivre là où d'autres viennent en vacances

Nichée dans l'un des plus beaux paysages de Suisse romande, à quelques pas seulement des rives du lac de Neuchâtel, découvrez cette maison individuelle d'exception en rondins de bois massif. Construite en 2002, cette demeure en rondins d'épicéa allie la chaleur du bois naturel à une architecture moderne, une grande luminosité et des espaces intérieurs et extérieurs aux volumes impressionnants.

Située sur un terrain de 999 m², cette propriété offre environ 194 m² de surface habitable répartis sur deux étages. Le rez-de-chaussée à l'agencement ouvert est complété par une galerie élégante qui confère à la pièce une sensation d'espace, rappelant le charme d'un chalet. De grandes baies vitrées apportent beaucoup de lumière naturelle tout au long de la journée et créent un échange harmonieux entre l'espace intérieur et la nature. Un poêle suédois dans le séjour procure une chaleur agréable et une ambiance feutrée lorsqu'il fait plus frais.

Le rez-de-chaussée comprend également un espace séparé avec deux pièces polyvalentes, idéales pour un cabinet médical, un espace de télétravail ou une chambre d'amis. Un WC privatif avec douche assure un confort optimal. À l'étage supérieur la chambre principale offre une vue directe sur le lac de Neuchâtel: un spectacle qui fait de chaque réveil un moment unique. La salle de bain spacieuse, avec sa baignoire îlot élégante et sa douche, invite à la détente.

Le jardin constitue un autre atout majeur de cette propriété unique: aménagé avec soin, il comprend un biotope naturel, un foyer et de nombreuses assises, offrant ainsi un espace propice au calme, aux moments conviviaux et au plaisir d'être au cœur de la nature. Le soir, profitez de couchers de soleil enchanteurs et d'une vue romantique sur les lumières de la ville de Neuchâtel.

L'accès privé est réservé aux résidents de la propriété et à leurs visiteurs, garantissant ainsi calme et sécurité absolus. Des places de stationnement pouvant accueillir jusqu'à trois véhicules sont à disposition. En outre, le bien est équipé d'un système de traitement de l'eau haut de gamme (eau Grander = la vivification de l'eau Grander est un procédé de traitement de l'eau basé sur le transfert de fréquences de vibration et la structuration de l'eau).

Le lac se trouve à peine à une minute à pied et offre de nombreuses possibilités de baignade, de promenade et de détente. De plus, la forêt voisine est accessible par un sentier pédestre qui mène à la réserve naturelle de La Sauvage.

Les familles et les couples en quête d'un cadre privilégié trouveront ici un lieu de vie à la fois proche de la nature et de grande qualité, un refuge plein de caractère et de cœur.



IMPRESSIONS



7





Vue extérieure

8



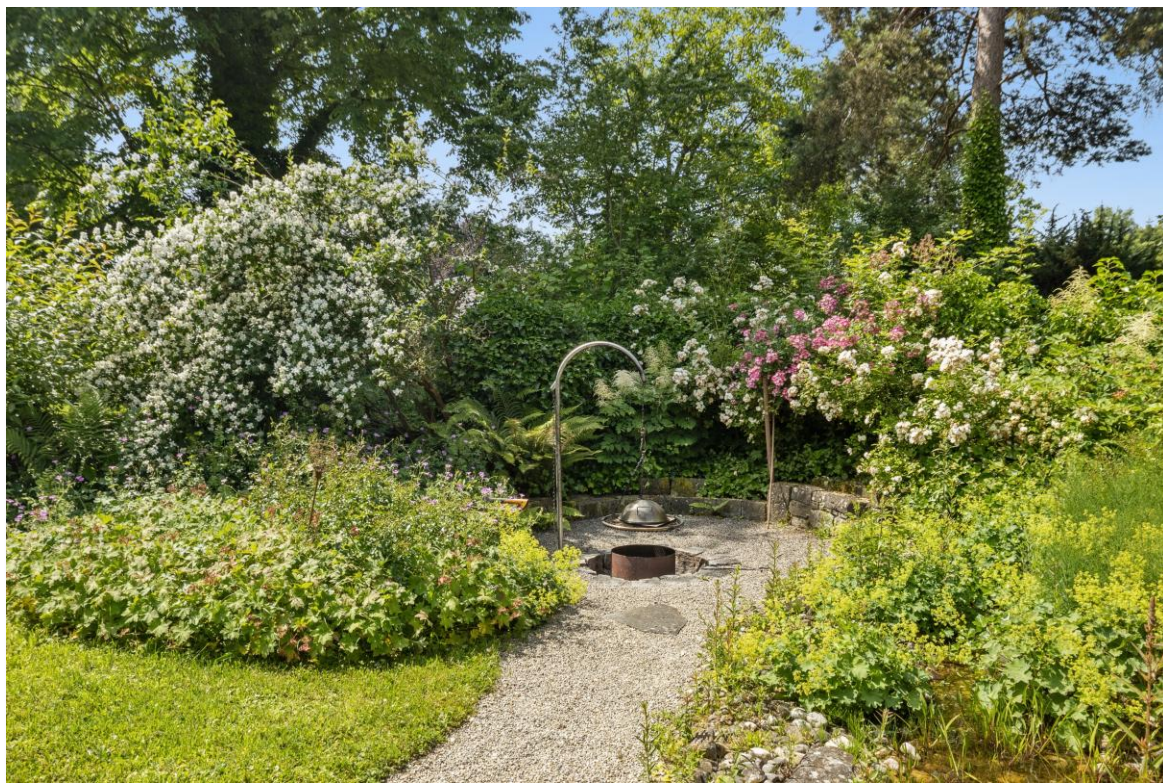
Vue extérieure



Jardin



Jardin



Jardin | Foyer avec gril suspendu

10



Cuisine



Salle à manger | Séjour

11



Salle à manger



Séjour avec poêle suédois

12

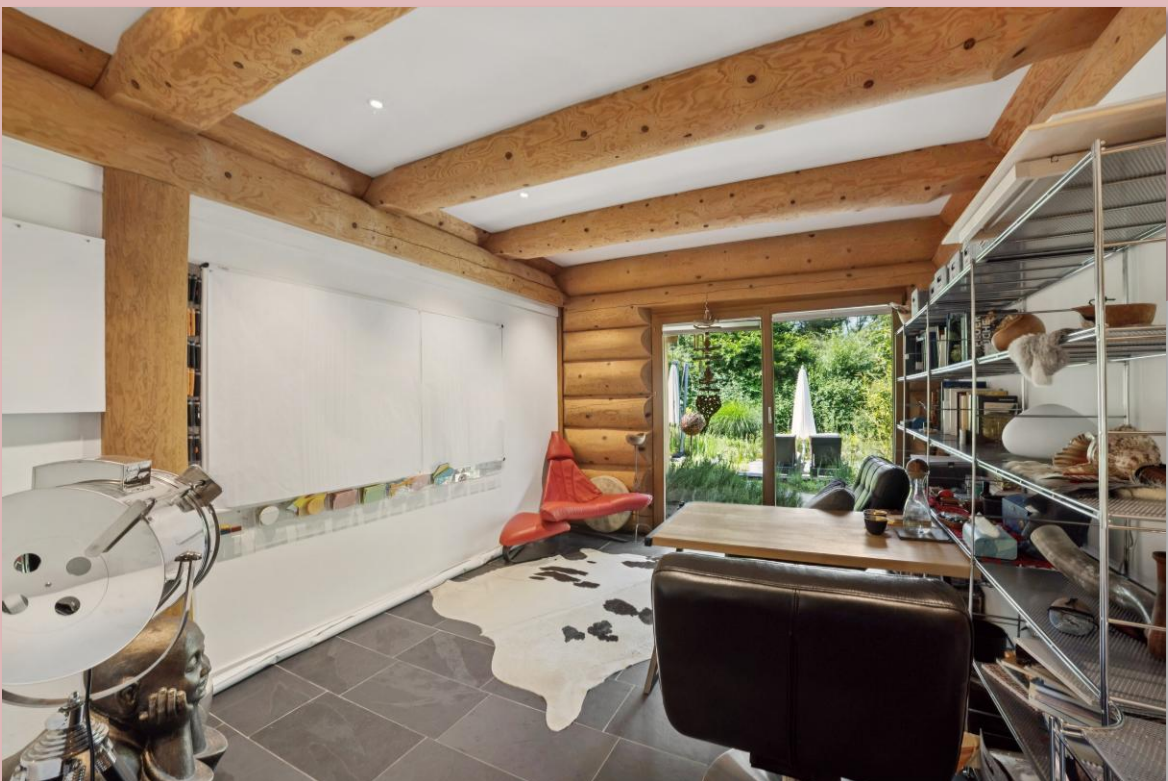


Séjour



WC séparé avec douche | Rez-de-chaussée

13



Bureau | / Cabinet | Rez-de-chaussée



Bureau II / Cabinet | Rez-de-chaussée

14



Entrée principale



Chambre | 1^{er} étage

15



Bureau | 1^{er} étage



Corridor | 1er étage

16



Salle de bain avec baignoire et douche | 1er étage

Galerie | 1^{er} étage

VIVRE DANS UN CADRE IDYLLIQUE – UN HAVRE DE PAIX

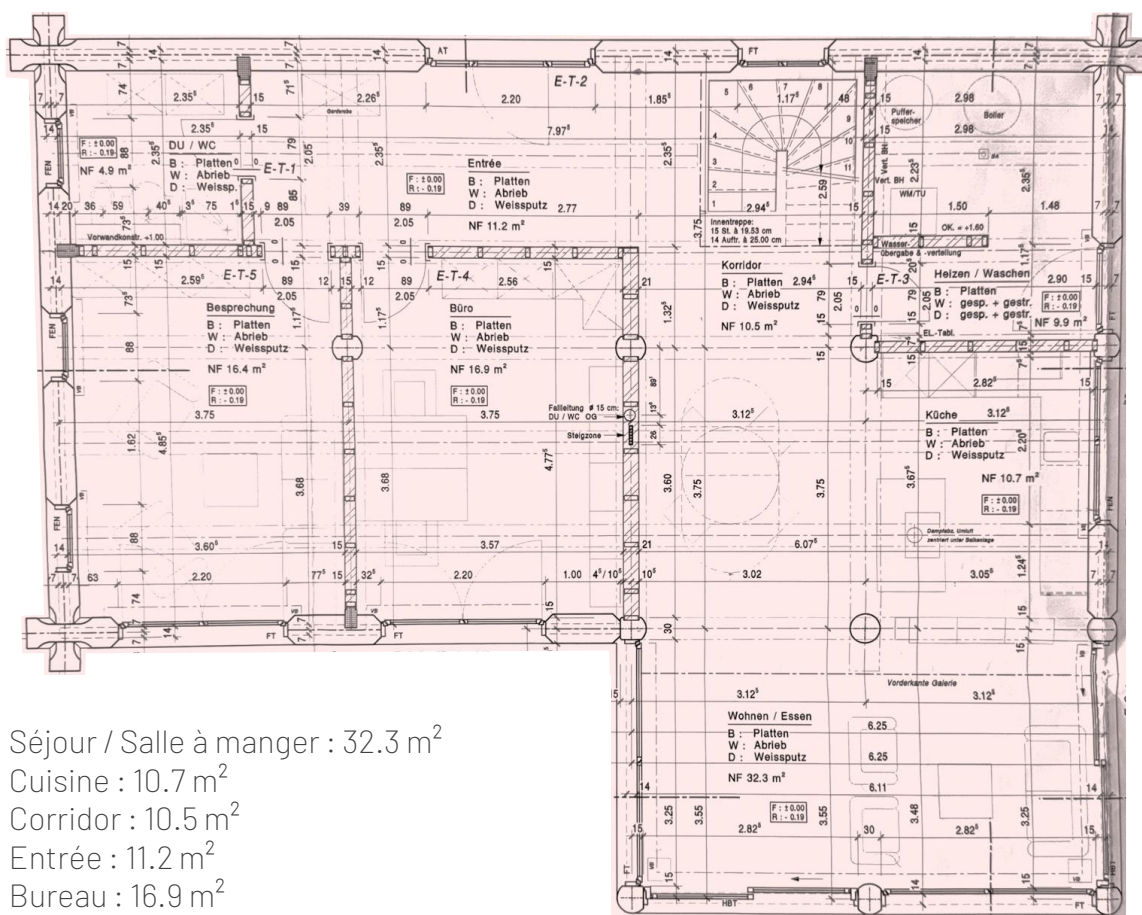
Vivre dans un cadre idyllique, c'est échapper au stress du quotidien et disposer d'un espace propice au calme et à la sérénité. Qu'il s'agisse d'une petite maison à l'orée de la forêt, d'une maison de campagne confortable avec jardin ou d'un appartement avec vue sur la verdure, vivre dans un environnement idyllique permet de ralentir et de bénéficier d'une meilleure qualité de vie.

Ici, le chant des oiseaux, le vent qui bruisse délicatement dans les arbres, le murmure de la fontaine dans le biotope et le clapotis du lac remplacent le bruit de la circulation.

Vivre dans un cadre aussi idyllique, c'est bien plus qu'habiter une maison : c'est vivre au cœur de la nature, dans l'harmonie et la simplicité. Un chez-soi qui apaise le corps et l'esprit.



PLAN, REZ-DE-CHAUSSÉE



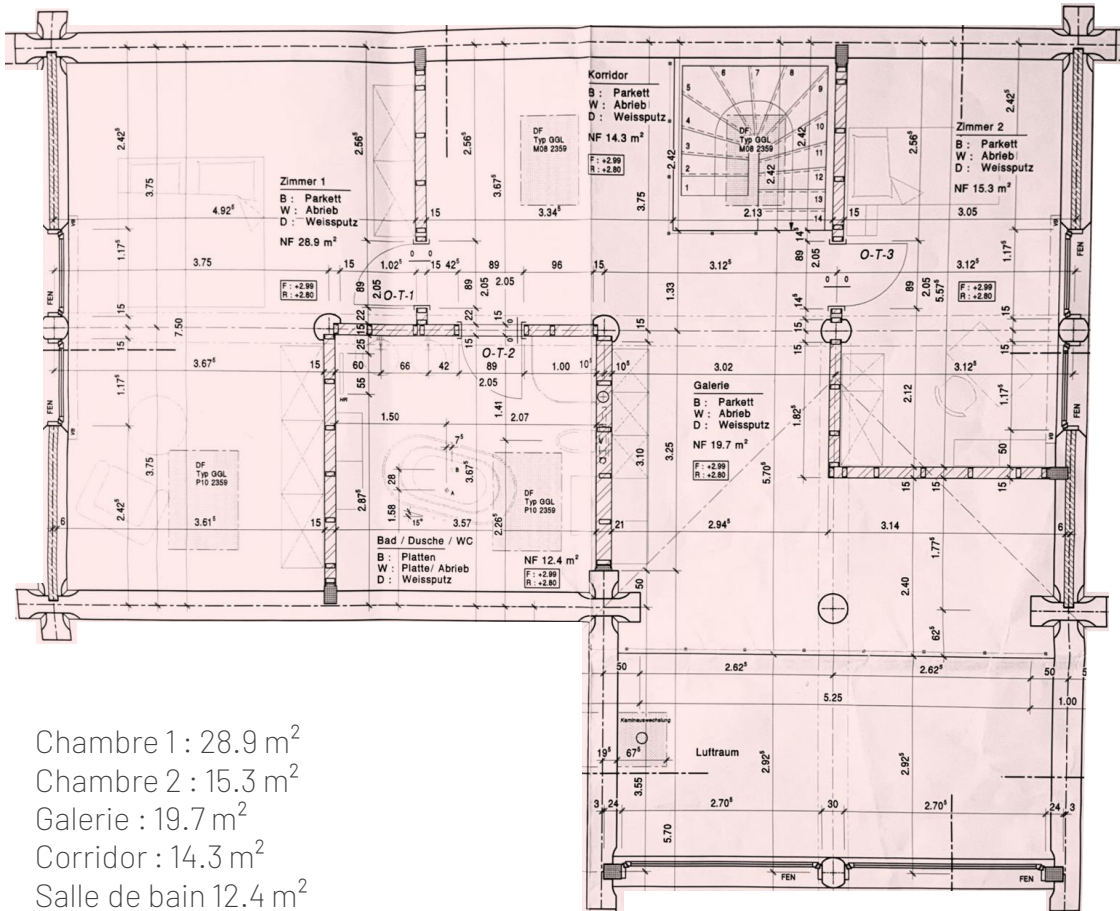
Séjour / Salle à manger : 32.3 m²
 Cuisine : 10.7 m²
 Corridor : 10.5 m²
 Entrée : 11.2 m²
 Bureau : 16.9 m²
 Espace de consultation : 16.4 m²
 Douche/WC : 4.9 m²

TOTAL SURFACE HABITABLE NETTE : 102.8M²

Chauffage / buanderie : 9.9 m²



PLAN, 1 ER ÉTAGE



Chambre 1 : 28.9 m²
Chambre 2 : 15.3 m²
Galerie : 19.7 m²
Corridor : 14.3 m²
Salle de bain 12.4 m²

TOTAL SURFACE HABITABLE NETTE : 90.6 M²



PLAN, REZ-DE-CHAUSSÉE | JARDIN



20



EXTRAIT DES INVESTISSEMENTS ET RÉNOVATIONS

Investissements / Nouveaux aménagements

2010	Remise en bois Remise pour appareils de jardinage et outils (atelier) Connexion LAN dans 3 pièces (Ethernet)
2014	Poêle suédois avec cheminée Haie côté nord-ouest réaménagée Terrasse rénovée Jeu d'eau dans le biotope
2015	Nouveau foyer avec gril suspendu
2018	Cloison coulissante entre l'espace bureau ou cabinet et l'espace de vie
2020	Renouvellement de la pompe à chaleur
2023	Aménagement d'une remise près du parking – Construction métallique

21

Rénovations / Entretien

2010	Parquet en érable à l'étage supérieur poncé et traité
2011	Passerelle du biotope et plateforme d'accès rénovées
2014	Rebords et cadres de fenêtres repeints Nettoyage du toit
2015	Façade : nouvelle couche de protection avec matériaux naturels
2018	Remplacement de tous les spots de plafond par des ampoules LED Remplacement régulier des appareils électroménagers (lave-vaisselle, lave-linge, sèche-linge, réfrigérateur) Certificat de sécurité des installations électriques
2024	Remplacement des joints carrelage et joints en silicone dans les deux salles d'eau



FICHE TECHNIQUE



Année de
construction

2002



Chauffage

Pompe à chaleur



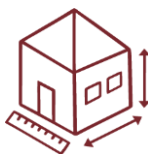
Parcelle

999 m²



Somme d'assurance

CHF 1'157'744.00



Cubage

770 m³



Valeur officielle

CHF 595'000.00 (2002)



Standing

élevé



Profits/risques

Selon accord



Prix indicatif

CHF 1'790'000.00



Taxe immobilière

1.50 ‰