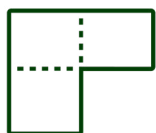


**CHF 1'350'000.-**Charmante villa familiale
avec vue lac à Grandson**Villa individuelle avec vue lac,
vaste jardin et espace
convivial !**

Située au fond d'une impasse prisée sur une parcelle de 974 m², cette maison séduit par son cadre paisible et sa vue sur le lac. Elle offre 3 chambres, 2 salles d'eau, un sous-sol avec une pièce pouvant faire office de chambre, bureau ou salle de jeu, et une superbe terrasse avec terrain de pétanque et four à pizza.

EN QUELQUES CHIFFRES**5.5****140 m²****3****2****2****PRINCIPAUX ATOUTS****Un cadre paisible**

Quartier résidentiel au calme absolu, en impasse sans passage. Vue sur le lac et ensoleillement idéal.

**Situation stratégique**

À 2 min de l'autoroute et 5 min d'Yverdon. Accès piéton sécurisé vers les écoles et le bus en 5 min.

**Maison individuelle**

Construction en double brique, chauffage au sol, sous-sol excavé complet et superbe jardin aménagé.

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 charmante maison individuelle implantée sur une belle parcelle de 974 m² avec vaste jardin, au fond d'une impasse résidentielle au calme absolu, à Grandson.

Idéale pour une famille en quête de tranquillité, elle offre une magnifique qualité de vie à l'abri des nuisances, à seulement cinq minutes des écoles, des commerces et de la gare, et à deux kilomètres de l'accès autoroutier.

Construite en 1984 avec une structure en double brique isolée, la maison séduit par la qualité de sa construction, sa belle luminosité, son chauffage distribué par le sol et ses façades récemment rafraîchies.

Le niveau principal réunit un spacieux séjour agrémenté d'une cheminée à insert, une cuisine équipée avec coin à manger convivial, ainsi qu'une salle de douche. De larges ouvertures offrent un accès direct à la terrasse et au jardin.

Le sous-sol, entièrement excavé, propose une pièce disponible chauffée de 12 m² pouvant servir de bureau ou de salle de jeux. S'y trouve également une cave à vin climatisée à température constante, une buanderie, un abri PC et le local technique.

Le jardin aménagé en paliers abrite une terrasse panoramique avec vue sur le lac et le château de Grandson, agrémentée d'une piste de pétanque et d'un authentique four à pizza à bois.

Côté stationnement, le bien dispose d'un garage-box fermé, d'un local à vélos indépendant et de une place de parc extérieure sur la rampe privative.

La maison se dispose comme suit :

Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée
- Spacieux séjour avec cheminée et accès terrasse
- Cuisine fermée équipée avec coin à manger
- Salle de douche avec WC

Etage

- 3 chambres à coucher (dont 2 avec accès direct au balcon)
- Salle de bains avec WC
- Hall de distribution

Sous-sol, niveau excavé

- Entrée indépendante
- Pièce disponible aménagée et chauffée (bureau / salle de jeux)
- Cave à vin climatisée
- Buanderie et abri PC / rangement
- Local technique

Extérieurs

- Parcelle de 974 m² aménagée en paliers
- Terrasse panoramique avec vue sur le lac et le château
- Four à pizza à bois et grill extérieur
- Piste de pétanque / Mölkky
- Garage-box fermé, local à vélos et une place de parc extérieure

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



SITUATION ET COMMODITÉS

Bienvenue à Grandson, une bourgade historique et paisible du district du Jura-Nord vaudois, bordant le lac de Neuchâtel au cœur du canton de Vaud. Nichée dans un cadre enchanteur entre lac et campagne, la commune offre un environnement calme et préservé, idéal pour ceux qui recherchent l'équilibre entre nature, histoire et proximité urbaine.

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

Grandson est réputée pour son célèbre château médiéval, ses rives du lac aménagées et ses vues dégagées sur les Alpes. Les amateurs de plein air profiteront des plages, des sentiers pédestres et des activités nautiques. Loin de l'agitation urbaine, la commune offre une atmosphère sereine propice à la détente.

La commune dispose de ses propres structures scolaires 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, complété par un accès piétonnier sécurisé pour les enfants.

Grandson séduit par son charme historique, son cadre lacustre et son accessibilité. Que ce soit pour la nature environnante, la tranquillité ou la proximité immédiate de toutes les commodités d'Yverdon-les-Bains, la commune répond parfaitement aux attentes de ceux en quête de qualité de vie.

www.grandson.ch

Transports :

- Bus Tuileries de Grandson, Kiosque, à 550 m (7 min à pied)
- Gare CFF La Brinaz, à 550 m (7 min à pied)
- Gare CFF d'Yverdon-les-Bains, à 3 km (9 min en voiture)

Ecoles et institutions :

- Fondation d'Accueil des Enfants de Grandson et Environs (école enfantine), à 2,4 km (4 min en voiture)
- Établissement primaire et secondaire de Grandson, 1^{re} à 11^e année, à 3,3 km (7 min en voiture)
- HEIG-VD, Yverdon, à environ 4,5 km (10 min en voiture)
- UNIL, Lausanne, à 36 km (23 min en voiture)

Commerces :

- Boulangerie Ackermann à 600 m (8 min à pied)
- Zone commerciale de Chamard (Coop, Migros, Denner, Landi) à 1,1 km (3 min en voiture)
- Centre-ville d'Yverdon à 3 km (9 min en voiture)



DÉTAILS DU BIEN

CONSTRUCTION

Type	Maison individuelle	Type de construction	Traditionnelle
Année de construction	1984	Zone	Villa
Disponibilité	À convenir		

LOGEMENT

Nombre de pièces	5,5	Nombre de chambres	3
Nombre d'étages	1 (+ RDC et sous-sol)	Nombre de salles de bain	2
Orientation	Sud / Sud-Est		

DONNÉES ÉNERGÉTIQUES

CECB	E / D	Type de chauffage	Mazout
Vitrage	Double		

SURFACES

Surface habitable	140 m ²	Surface parcelle	974 m ²
Surface utile	env. 180 m ²	Volume total	809 m ³

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de vente (CHF)	1'350'000.-
---------------------	-------------

TRAVAUX ET RÉNOVATION

Façades repeintes et rafraîchies récemment (2026), fenêtres double vitrage changées (2015), contrôle électrique OIBT à jour (2026) et circuit de chauffage rincé. La maison est en excellent état d'entretien et offre un beau potentiel de personnalisation intérieure.

REMARQUES

Taux d'imposition communal 71,5 % (Commune de Grandson)

