



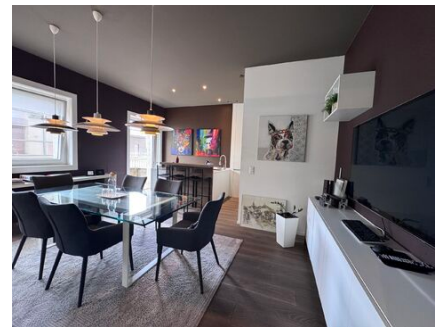
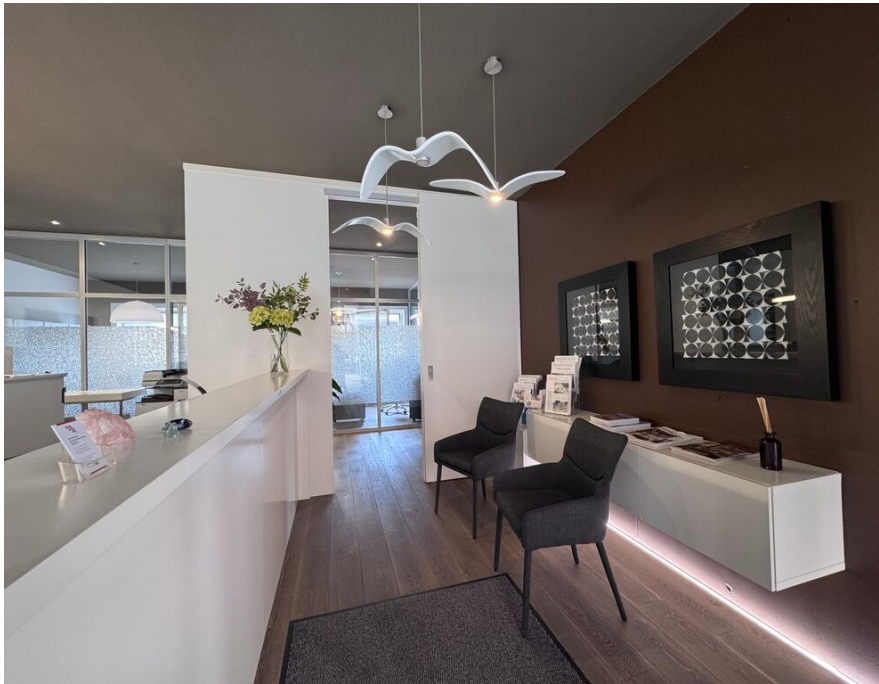
SURFACE COMMERCIALE ET/OU HABITATION MODULABLE AVEC BALCON

Au centre de Montreux à 2 pas de la gare | 1820 Montreux | Référence : 6199757

CHF 1'240'000.-

SURFACE COMMERCIALE ET/OU HABITATION MODULABLE AVEC BALCON

CH-1820 Montreux | Au centre de Montreux à 2 pas de la gare | **CHF 1'240'000.-**



Surface commerciale modulable avec balcon au cœur de Montreux

AxiHome à le plaisir de vous présenter ce **local commercial** idéalement situé en plein centre de Montreux, il bénéficie d'un emplacement particulièrement recherché, à moins d'une minute à pied de la gare et à proximité immédiate des commerces, restaurants, services, transports publics et des rives du lac. Ici, tout peut se faire à pied, ce qui constitue un véritable atout tant pour une activité professionnelle que pour un usage résidentiel.

D'une **surface pondérée d'environ 109 m²**, comprenant environ **100,6 m² habitables** ainsi qu'un **balcon d'environ 16 m²**, ce bien se distingue par ses volumes généreux, sa très belle luminosité et sa grande **flexibilité d'aménagement**.

L'un de ses principaux atouts réside dans sa hauteur sous plafond nettement supérieure aux standards habituels, qui renforce la sensation d'espace et apporte une réelle qualité architecturale au lieu.

Grâce à son exposition **est-ouest**, le local bénéficie d'une belle lumière naturelle tout au long de la journée. **Côté rue**, une large baie vitrée apporte une importante luminosité et offre une **bonne visibilité depuis l'extérieur**. De **l'autre côté**, de **nombreuses ouvertures** ainsi qu'un **grand balcon** prolongent

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **6199757**

Type: **Local commercial**

Disponibilité: **Immédiatement**

Surface pondérée: **~ 109 m²**

Surface utile: **~ 100.6 m²**

Année de construction: **2008**

Installation chauffage: **Sol**



agréablement les espaces et permettent de profiter d'une **échappée sur le lac**.

Actuellement aménagé en bureaux, le local comprend notamment un espace d'accueil avec réception, plusieurs zones de travail, une salle de réunion, une cuisine aménagée ainsi qu'une salle de douche avec WC.

La distribution actuelle n'est toutefois pas figée. Les différents espaces sont structurés par des cloisons, ce qui permet de repenser facilement l'organisation intérieure selon les besoins du futur acquéreur. Le bien peut ainsi être conservé dans sa configuration actuelle, transformé en espace ouvert, redistribué en bureaux individuels ou adapté à différents types d'activités commerciales, professionnelles ou libérales.

Cette modularité permet également d'**envisager une utilisation mixte**, avec par exemple **une partie dédiée à une activité professionnelle** et une **autre destinée à l'habitation**. **Une transformation partielle ou complète en appartement** pourrait également être étudiée, sous réserve de l'affectation autorisée et de l'obtention des éventuelles autorisations administratives nécessaires.

L'accès au **local se fait de plain-pied**, avec un accès facilité pour les personnes à mobilité réduite, ce qui représente un avantage important pour une activité recevant du public.

Points forts :

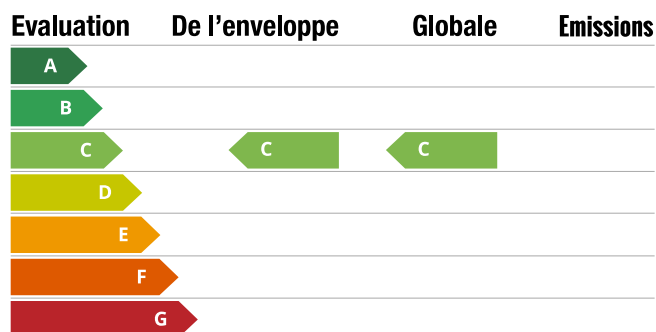
- Emplacement central à Montreux
- Gare à moins d'une minute à pied
- Commerces, restaurants et services à proximité immédiate
- Bord du lac accessible à pied
- Environ 109 m² pondérés
- Environ 100,6 m² habitables
- Balcon d'environ 16 m²
- Exposition est-ouest
- Très belle luminosité naturelle
- Grande hauteur sous plafond
- Large baie vitrée côté rue
- Échappée sur le lac
- Accès de plain-pied
- Accès facilité aux personnes à mobilité réduite
- Espaces entièrement modulables
- Cuisine aménagée
- Salle de douche avec WC
- Potentiel professionnel, commercial, mixte ou résidentiel sous réserve des autorisations nécessaires

Ne manquez pas ce rare local commercial au centre de Montreux, dans un bâtiment possédant un bon certificat énergétique.

Pour tous compléments d'information, ou une visite contactez-moi au 078 322 14 00

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.



CONTACT VISITE

AXIHOME SA
Madame Alexandra Dutheil
E-mail : a.dutheil@axihome.ch
Tél. : 021 943 49 90
Mobile : 078 314 22 00

CARACTÉRISTIQUES

CH-1820 Montreux | Au centre de Montreux à 2 pas de la gare | **CHF 1'240'000.-**

CARACTÉRISTIQUES

Disponibilité	Immédiatement	Etat du bien	Très bon
Type	Local commercial	Surface pondérée	~ 109 m²
Référence	6199757	Surface utile	~ 100.6 m²
Nombre de WC	1	Surface balcon	~ 16 m²
Nombre de cuisine	1	Charges PPE	CHF 416.-/mois incl. fonds de rénovation
Nombre de douches	1	Montant du fonds de rénovation	CHF 366'330.- au 30.06.2024
Nombre de cafétéria	1	Impôt communal	65 %
Année de construction	2008	Accès de plain-pied	Oui
Efficacité énergétique	C	Occupation	Vide
Enveloppe du bâtiment	C	Portes d'accès	1
Balcon	1		
Installation chauffage	Sol		

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Lac
- Quartier résidentiel
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Crèche/garderie
- Médecin
- Accès CFF

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- De la route
- Accès de plain pied
- Parking public

INTÉRIEUR

- Accès pour handicapés
- Cave
- Lumière naturelle
- WC visiteurs

EQUIPEMENT

- Douche

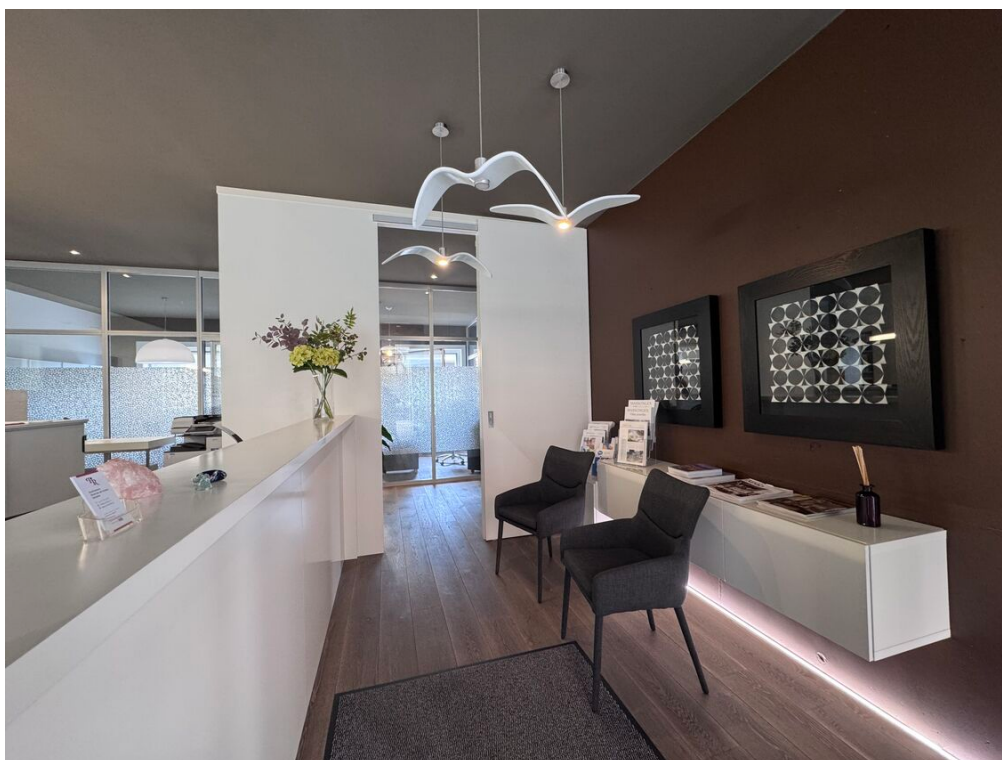
SOL

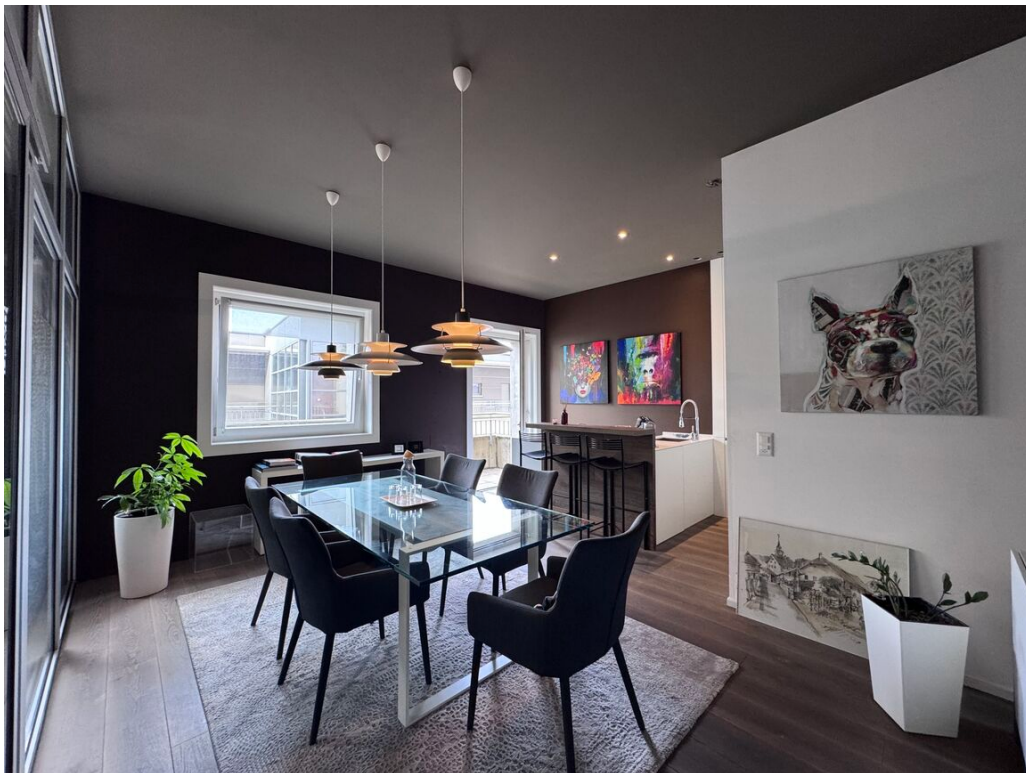
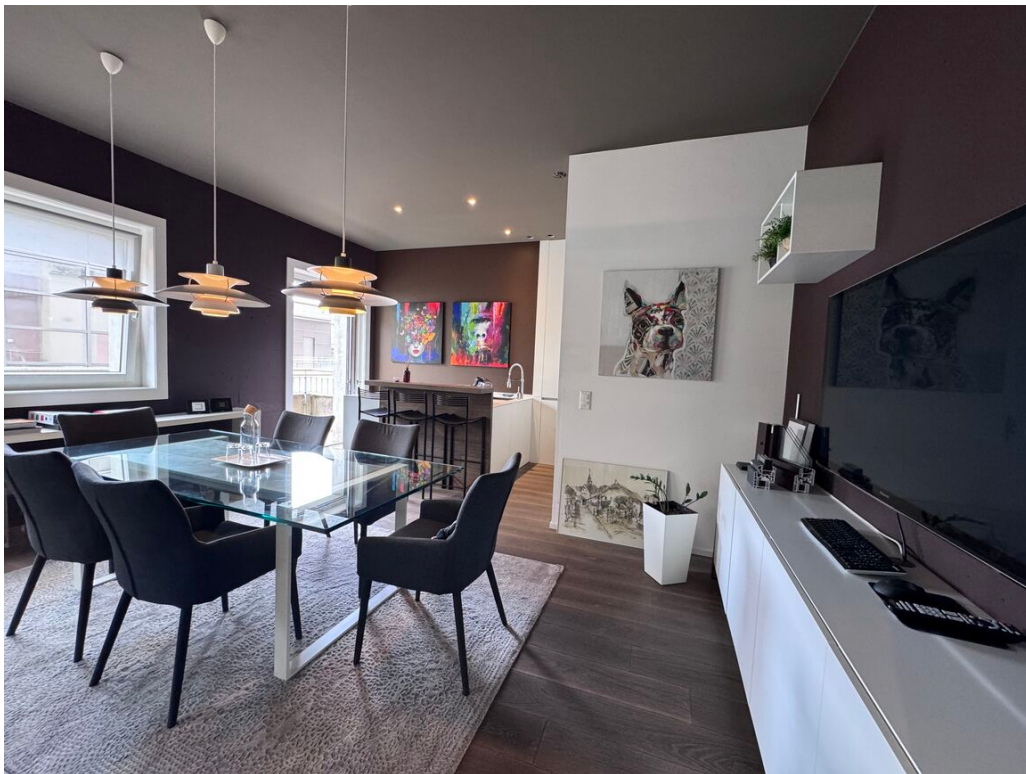
- Parquet

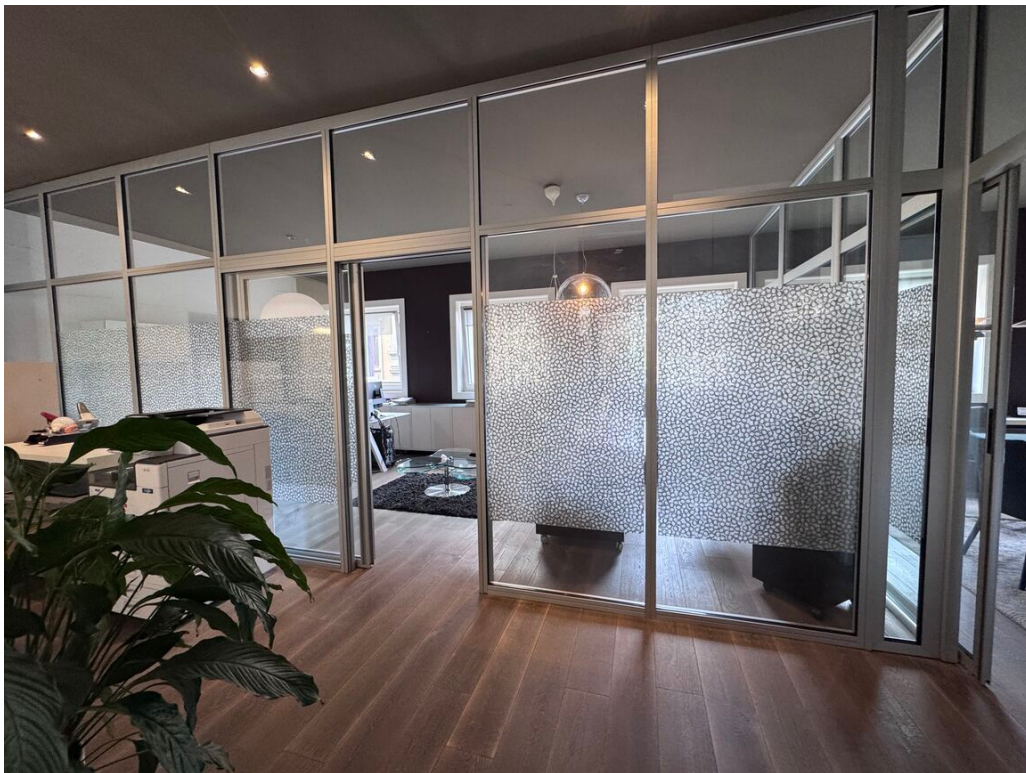
ENSOLEILLEMENT

- Toute la journée

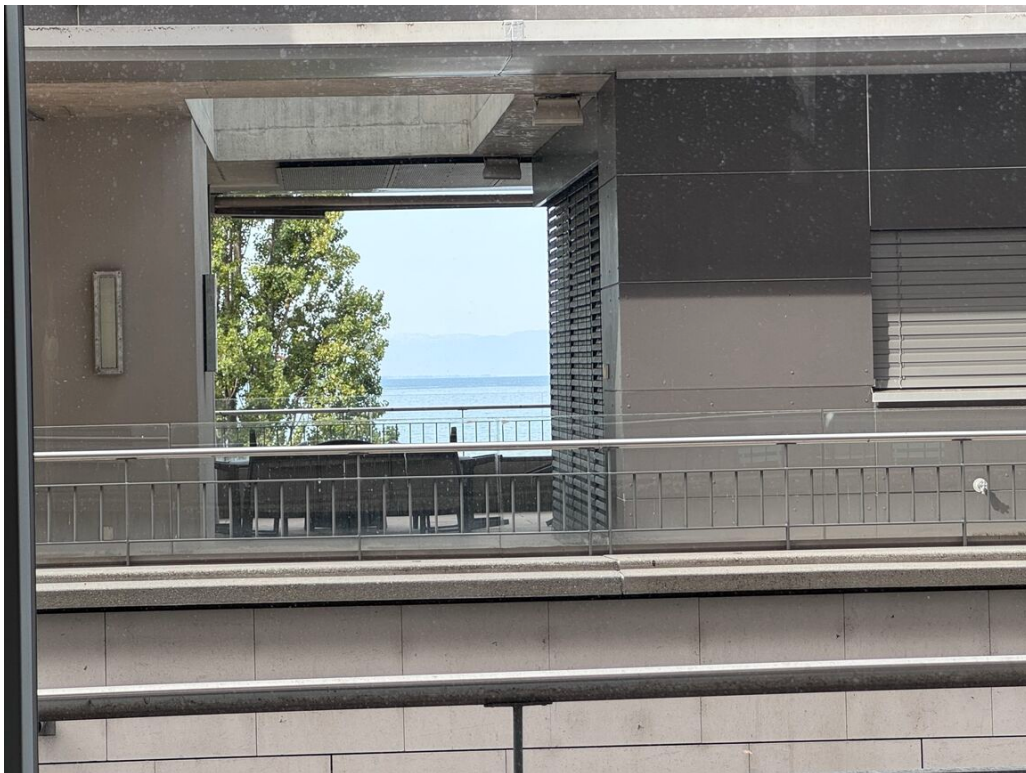
PHOTO(S)













VUE INTÉRIEURE



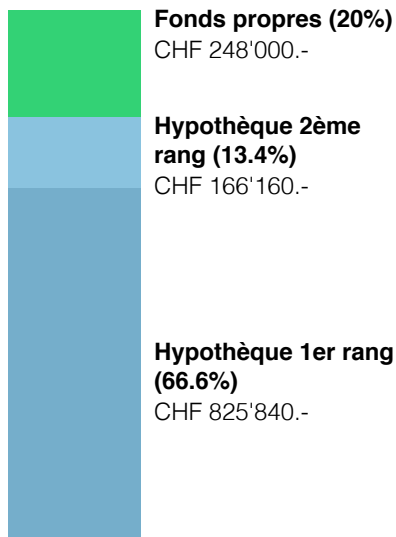


SIMULATION DE FINANCEMENT

FINANCEMENT

Prix d'achat
CHF 1'240'000.-

Hypothèque
CHF 992'000.-



CAPACITÉ FINANCIÈRE

Revenu annuel (100%)
CHF 221'464.-

Coût annuel (33%)
CHF 73'083.-



PRIX

Prix de l'objet		CHF 1'240'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 24'800.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 18'600.-
Frais de création de cédula hypothécaire	1.20 %	CHF 11'904.-
Total acquisition		CHF 1'295'304.-

CHARGES ANNUELLES

Intérêt hypoth. 1er rang	2.50 %	CHF 20'646.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.50 %	CHF 4'154.-
Intérêts hypothécaires		CHF 24'800.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 11'083.-
Amortissement hypothécaire total		CHF 11'083.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 12'400.-
Charges totales		CHF 12'400.-
Total par année		CHF 48'283.-
Total par mois		CHF 4'024.-