

Descriptif immeuble mixte mitoyen situé rue Haute 19, centre du village de Colombier, comprenant au rez salon de coiffure, une surface bureau avec dépôt et un appartement de 8 ½ pièces sur 2 étages

L'immeuble est situé au centre du village de Colombier/NE, Commune de Milvignes, rue Haute 19.

L'accès à l'immeuble se fait par la rue centrale à sens unique, d'Est en Ouest, et la circulation est limitée à une vitesse de 30 km. De ce fait, les incidences sonores au Sud de l'immeuble sont faibles alors qu'au Nord, on bénéficie d'une grande tranquillité avec un beau dégagement.

Les magasins, commerces de Colombier, centre Migros et Coop, pharmacie, banques et poste sont à proximité quasi directe.

Les transports publics sont assurés par le train (gare de Colombier), le tram (ligne Boudry-Neuchâtel) et le bus (TN : Rochefort-Colombier-Peseux-Neuchâtel-gare). Colombier dispose d'un petit aéroport.

Au niveau scolaire, il y a 2 écoles enfantines (Tortue d'eau, les Muriers), 2 écoles primaires (collège des Vernes, Les Muriers) et l'école secondaire Cescole.

Il y a également le Centre de formation professionnelle neuchâtelois – CPNE.

L'axe autoroutier Neuchâtel-Yverdon-Lausanne-Genève est accessible entrée/sortie Colombier (1km) ou entrée/sortie Areuse (1.5 km). La distance Colombier-Neuchâtel Ville est de 7 km.

Le coefficient fiscal de la Commune de Milvignes est de 63 %, ce qui représente le taux le plus bas du canton de Neuchâtel.

Le bâtiment mixte mitoyen (Est-Ouest) comprend :

Rez-de-chaussé :

Salon de coiffure d'une surface d'environ 140 m², soit le salon d'environ 93 m² et l'arrière du salon d'environ 47 m² comprenant espace, un sanitaire lavabo-WC, un local bureau et surfaces de rangement. La location mensuelle est de CHF 1'100.- + un montant forfaitaire de CHF 250.- pour les charges.

Le bail commercial signé stipule une entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2018, jusqu'au 31 août 2023. Le bail stipule qu'à défaut de résiliation notifiée une année avant l'échéance, le bail est reconduit pour une durée d'une année.

Il n'y a pas eu de résiliation de bail au 31 août 2022 mais la locataire avait exprimé oralement le souhait de prolonger son bail de 3 ans, soit jusqu'au 31.08.2026, voire jusqu'au 31.12.2026.

Il est précisé que la locataire a repris les locaux dans l'état existant à ce moment-là et elle a investi un montant important pour procéder à des aménagements conséquents choisis avec beaucoup de goût et de professionnalisme.

L'accès au salon (pas de marche) se fait par une entrée équipée d'une porte automatique coulissante. Aujourd'hui, l'état du salon de coiffure est dans un état impeccable, aménagé de manière très plaisante. Les compétences professionnelles de la locataire sont reconnues dans toute la région et alentour et elle a su gagner la confiance d'une fidèle clientèle

Bureau et dépôt atelier, d'une surface d'environ 45 m², soit 24 m² pour le bureau avec petit wc-lavabo séparé et un local dépôt atelier, à l'arrière, d'une surface d'environ 21 m².

Le bail qui est entré en vigueur le 1^{er} novembre 2009, avec échéance au 31.12.2010, a été renouvelé tacitement depuis. Le loyer de CHF 500.- comprenant les charges à forfait n'a pas été modifié.

Le locataire, qui occupe les locaux depuis plus de 13 ans a procédé à des aménagements à ses frais.

Il est précisé que l'installation du chauffage gaz, le boiler et le brûleur de la maison sont situés dans un local fermé entre le bureau et le dépôt atelier arrière.

L'entrée de l'immeuble donne dans un hall donnant accès au salon, au bureau et à l'appartement qui est accessible au 1^{er} étage par un escalier droit comprenant 13 marches en grès.(H : 18cm Profond : 28 cm)

Extérieurs Sud : 2 places de parc

1^{er} étage est composé de :

- Chambre (Sud-Est) de 10 m2, fond parquet avec 4 fenêtres et volets aluminium thermolaqué
- Chambre (lingerie) de 12.60 m2, fond parquet, 1 armoires et 3 éléments armoires portes coulissantes
- Cuisine de 13.80 m2, comprenant four à hauteur Zug Combar, frigo Liebherr avec congélateur intégré, vitro CERAM 5 x plaques, hotte de ventilation, lave-vaisselle Electrolux, 1 évier et un égouttoir en grès, avec robinet douchette extensible, 15 éléments placards et tiroirs, 2 éléments rangement haut
- Salle-à-manger de 10.80 m2, fond carrelage, avec fenêtre donnant vue sur terrasse Nord
- Salon de 44 m2, poutres, fond carrelage, accès porte-fenêtre/fenêtres(stores) donnant sur terrasse Nord
- Départ escalier en bois donnant accès au 2^{ème} étage comprenant hall distribution 3 chambres et galetas
- Sanitaire de 3.50 m2 comprenant douche, lavabo et WC, fond et murs carrelage
- Hall distribution de 5 m2, fond carrelage
- Chambre (Sud) de 16.50 m2, fond tapis, plafond lames mansardées bois, 1 fenêtre Sud, volet
- Chambre (Sud-Ouest) de 22 m2, fond tapis, 1 fenêtre Sud, volet
- Réduit de 2.50 m2

Extérieurs : grande terrasse au Nord d'env 45 m2, bon dégagement, fond carrelage, store solaire, bacs

2^{ème} étage est composé de :

- Hall distribution de 10 m2, fond parquet, avec porte donnant accès au Sud grand volume combles
- Hall distribution de 1.50 m2 (sanitaires), fond carrelage
- Sanitaire de 1 m2 comprenant lavabo et WC, fond et murs carrelage
- Sanitaire de 3.80 m2, baignoire, lavabo et machine à laver Schulthess 5 kg, fond et murs carrelage
- Chambre (Sud-Est) de 11.20 m2, partiellement mansardée, poutre apparente, velux, fond tapis
- Chambre (Sud) de 11.20 m2, très partiellement mansardée, poutre apparente, fond tapis, accès balcon
- Chambre (Sud-Ouest) de 13.50 m2, très partiel mansardée, poutre apparente, fond tapis, accès balcon
- Grand volume combles (Sud) de 70 m2, plancher bois + volume disponible sur construction 3 chambres

Charpente : imposante, avec structures bien dimensionnées, d'époque, à contrôler par un charpentier

Toiture : tuiles anciennes, posées sur un lattage en bois, avec une petite lucarne et 3 éléments vitrés

Chauffage : système gaz, il y a eu un assainissement complet de la chaufferie au gaz en **2018** exécuté par l'entreprise Jacot Chauffage SA, avec une nouvelle chaudière à gaz au sol à condensation, ELCOGAZ, Trigon S 34, avec régulation automatique ELCO Logon B et chauffe-eau en acier émaillé ELCO F 300, avec une contenance de 300 lt.

La distribution de la chaleur est effectuée avec des radiateurs dans les différentes pièces.

Electricité : Les installations électriques répondent aux exigences selon les normes en vigueur.

Précisions : les mesures et surfaces, de même que les plans établis dans le cadre du dossier de vente ont été relevés au plus juste, mais restent à titre indicatif.

Cependant, il peut y avoir des différences, ce en tenant compte de la construction initiale datant de 1902 et des différentes rénovations et améliorations qui sont intervenues depuis.

Options et réflexions professionnelles quant aux possibilités offertes aux futurs acquéreurs :

L'appartement, qui était occupée de longues années par la propriétaire, n'a volontairement pas été mis en location.

L'appartement pourrait être occupé par le ou les futurs acquéreurs, nécessitant quelques travaux selon les choix personnalisés.

L'appartement pourrait être mis en location après avoir effectué quelques travaux de peinture, changement de tapis et divers, rénovations nécessitant relativement peu d'investissements.

Une transformation et rénovation plus conséquente, avec l'aménagement de 3 appartements avec le volume important disponible des combles, avec une réfection de la toiture et la pose d'une isolation, l'investissement qui serait consenti devrait permettre d'obtenir une bonne rentabilité de l'immeuble par rapport aux fonds propres investis.

L'emplacement de l'immeuble est très intéressant et le rapport financier peut l'être également, ce en considération du coût de l'intérêt hypothécaire qui est actuellement de l'ordre de 2.9 % sur 10 ans, ce pour autant d'avoir la capacité d'investir des fonds propres nécessaires exigés par les banques.

Informations générales :

Registre Foncier : **Parcelle No 240** , 268 m2 : jardin 51 m2, chemin 1 m2, accès, place 30 m2
habitation, commerce No de construction 749, 186 m2
mentions : voir extrait Registre Foncier annexé

Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments : Police No 31092 – 1 / 8

Somme assurée : **CHF 1'005'000.-** (indice = 118)

Terrain : **268 m2**

Cube bâtiment : **1'701 m3** (Estimation : 19 mai 2015)

Etat locatif annuel :	Location salon de coiffure REZ : (sans charges) :	CHF 13'200.-
	Location bureau et dépôt REZ : (sans charges) :	CHF 5'400.-
	Location appartement 8 ½ pièces non loué : (sans charges) :	CHF 27'000.-
	Location 2 places de parc :	<u>CHF 1'680.-</u>
		<u>CHF 47'880.-</u>

Rendement : En tenant compte du prix de vente, la **rentabilité brute** serait de **5.32 %**

Cédules hypothécaires existantes : (titres qui seront cédés gracieusement aux futurs acquéreurs)

CHF 175'000.- grevant en 1^{er} rang la parcelle No 240 du cadastre de Colombier

CHF 10'000.- grevant en 2^{ème} rang la parcelle No 240 du cadastre de Colombier

CHF 40'000.- grevant en 3^{ème} rang la parcelle No 240 du cadastre de Colombier

Disponibilité : **De suite ou à convenir**

Prix de vente : **CHF 900'000.-**

Bien immobilier vendu exclusivement par :

Régie Roland Donner – Route de la Condémine 111 – 1568 Portalban

Tél : 079.812 18 75 ou 032.724 48 48

Adresse Mail : regie.donner@gmail.com

Site : www.donner-immobilier.ch

Portalban, le 14 juin 2023