

Descriptif immeuble mixte comprenant surface commerciale (vente à l'emporter), un appartement de 4 ½ pièces, cave, local dépôt indépendant, 1 garage et 2 places de parc situé rue du Lac 2, 2014 Bôle

Information sur la situation du lieu et de l'environnement

L'immeuble est situé à proximité directe du centre du village de Bôle, altitude 554 m, une localité faisant partie de la Commune de « Milvignes », réunissant les villages d'Auvernier, Bôle et Colombier.

Le village de Bôle est situé à proximité de l'axe autoroutier Lausanne – Neuchâtel – La Neuveville, 2 entrées-sorties autoroute Colombier et Areuse.

Distances : Neuchâtel : 11 km (11 min), Yverdon : 33 km (24 min), Lausanne : 69 km (50 min), La Chaux-de-Fonds : 26 km (26 min), Bienne : 43 km (38 min) et Bern : 60 km (50 min).

Le village de Bôle est desservi par 2 gares : Bôle : 450 mètres et Colombier : 800 mètres

Le taux d'imposition de la Commune « de Milvignes » est, pour l'instant, le plus bas du canton de Neuchâtel, avec un coefficient de 63 %.

L'immeuble est située à 2014 Bôle, rue du Lac 2, et offre les avantages suivants :

- proximité directe du centre vieux village, à 100 mètres de l'épicerie
- école primaire située à 100 mètres
- école secondaire située à Cescole – Colombier, environ 3.9 km, liaison assurée par bus
- proximité surfaces commerciales Migros et Coop à Colombier, à environ 1.9 km
- transports publics : 2 gares à proximités et bus

L'immeuble comprend :

- une surface commerciale (restauration à l'emporté) au rez-de-chaussée de 100 m2 (rénovation 2022)
- un local dépôt et couvert Nord de 32.20 m2
- un local couvert Sud de 14.60 m2
- un garage individuel, toiture plate béton + 2 places de parc extérieures
- un appartement de 4 ½ pièces, cuisine, salle à manger, salon, 3 chambres et terrasse Sud-Est, cave et local technique (rénovation complète en 2019)

Surface commerciale : (descriptif, plan annexe)

La surface commerciale a été complètement rénovée et aménagée en 2021/2022, avec permis délivré par l'Autorité Communale pour l'exploitation de restauration à l'emporter (Takeaway).

La surface totale de 100 m2 comprend :

- un local client volumineux et lumineux de 49.32 m2, sol carrelage 45 x 45 cm brun clair, mur crépis, possibilité raccordement eau chaude/eau froid mur Sud
- une cuisine de 44.09 m2, sol carrelage 45 x 45 cm brun clair, murs avec carrelage blanc 60 x 30 cm, canal de ventilation et hotte de ventilation 160 x 90 cm, 1 élément 1 évier + égouttoir inox 140 x 70 cm, 1 élément 2 éviers + égouttoir inox 160 x 60 cm, diverses prises électriques 220 V, 5 prises électriques 380 V, tableau électrique
- un local sanitaire de 6.59 m2 comprenant 2 wc séparés, un lavabo 44 x 44 cm avec élément rangement, murs avec carrelage 60 x 30 cm blanc + bandes carrelage 60 x 30 cm noir

Local dépôt et locaux annexes : (Est Rez)

Il y a un grand local dépôt situé au Nord-Est d'une surface de 32.20 m2 non chauffé, isolation suffisante, avec accès direct au garage.

Il y a un espace couvert au Sud d'une surface de 14.60 m2 non chauffé, passage cuisine extérieur Est.

Garage : (Nord-Est)

Le garage a une surface de 22.80 m2, toiture plate en béton, avec porte sectorielle PVC avec ouverture électrique par télécommande

Appartement 4 ½ pièces : (descriptif, pas de plan disponible)

L'entrée de l'appartement est située au Nord du bâtiment et on arrive dans une grande pièce où a été aménagée la cuisine et un coin à manger, surface d'environ 12 m², sol carrelage 45 x 45 cm brun clair, très belle cuisine composée : hotte de ventilation Beco, vitroceram Beco 4 plaques, plan de travail granit noir, évier avec douchette, machine à laver la vaisselle Bosch, frigo Friglux, congélateur 3 tiroirs, 13 éléments de rangement, 2 éléments de rangement séparés et machine à laver le linge Rotel.

Accès au sous-sol par escalier. Le sous-sol comprend une grande cave, avec le local technique, d'une surface globale de 30 m². Le chauffage est à gaz, avec un grand Boiler GF + brûleur Riello Family

On accède au 1^{er} étage par escalier métallique, largeur 95 cm, 13 marches, avec palier intermédiaire.

Le 1^{er} étage comprend : (sol : carrelage 45 x 45 cm couleur brun clair)

Un coin à manger (légèrement mansardé) d'une surface d'environ 13.75 m², un salon d'environ 19.50 m², une chambre Nord (accès 2 marches) d'une surface de 16 m², une chambre Sud-Ouest d'une surface de 10.50 m² (légèrement mansardé), avec une fenêtre Ouest, une chambre Sud-Est d'une surface de 21 m² (légèrement mansardé), avec une fenêtre Est + petit velux Sud, un sanitaire douche (1.20 x 0.73), lavabo simple, wc, surface de 5.70 m², carrelage 60 x 30 cm blanc et motifs tacheté gris, fenêtre Ouest, une grande terrasse extérieure Nord-Est d'une surface de 24.75 m², sol petits éléments bois, tapis vert synthétique et gravillons, petit local de rangement fermé d'une surface de 1.10 m².

Depuis l'appartement, on peut accéder au galetas toiture 2 pans, d'une surface de 28 m², volume 85 m³.

L'appartement est actuellement loué et fait l'objet d'un bail à loyer.

Estimation projection d'un revenu locatif annuel de l'ensemble de l'immeuble : (sans les charges)

Surface commerciales , y compris une place de parc :	12 x CHF 1'600.-	CHF 19'200.-
Appartement 4 ½ pièces , y compris une place de parc : (loué)	12 x CHF 1'300.-	CHF 15'600.-
Local dépôt et annexes :	12 x CHF 350.-	CHF 4'200.-
Garage :	12 x CHF 170.-	<u>CHF 2'040.-</u>
Revenu locatif annuel prévisionnel :		<u>CHF 41'040.-</u>

Informations complémentaires :

La surface commerciale a fait l'objet d'une rénovation complète en 2021/2022.

L'appartement a été rénové en 2019, avec des fournitures de qualité. On peut constater que certaines finitions sont à compléter, par exemple certains éléments extérieurs terrasse Nord-Est.

La partie Est du bâtiment, soit local dépôt et locaux annexes mériteraient des rénovations et finitions.

Les façades de l'immeuble nécessiteraient un entretien, spécialement sur les parties arrières Est.

La grande partie des **Fenêtres** de l'immeuble ont été changée, sont en PVC blanc, de bonne qualité.

Chauffage : au gaz, distribution de la chaleur chauffage au sol

Charpente :

La charpente, poutraison en bois, est saine, relativement en bon état pour le bâtiment principal

Toiture :

La toiture est composée de tuiles grandeur standard et est en relativement bon état.

TV : L'immeuble est équipé et raccordé au réseau Video 2000, par câble fibre optique

Informations générales :

Registre Foncier : Parcelle No 741 du Cadastre de Bôle (voir extrait R.F. annexé)

Terrain : Surface totale de 291 m2, jardin (70 m2), accès, place (10 m2), trottoir (8m2), habitation, commerce No de construction 489, Rue du Lac 2 (156 m2) habitation No de construction 490, Rue du Lac (46 m2) partie de garage No de construction 491, Rue du Lac (1 m2)

Registre Foncier : Parcelle No 880 du Cadastre de Bôle (voir extrait R.F. annexé)

Terrain : Surface totale de 32 m2, accès, place (9 m2) partie de garage No de construction 491, du Lac (23 m2)

Cube : 262.00 m3

Police ECAP : No 108632 - 5 Dernière Estimation : 9.12.2019 , Valeur assurée à neuf : CHF 59'019.- (voir copie Police d'assurance annexée, datée du 1^{er} janvier 2024))

Cube : 800.00 m3

Police ECAP : No 108633 – 8 Dernière Estimation : 9.12.2019, Valeur assurée à neuf : CHF 723'387.- (voir copie Police d'assurance annexée, datée du 1^{er} janvier 2024)

Remarque : Une réévaluation de la couverture assurance ECAP doit être demandée car il n'a pas été tenu compte des travaux importants effectués dans la surface commerciale en 2021/2022

Cédules hypothécaires existantes : (titres hypothécaires qui seront cédés gracieusement aux futurs acquéreurs)
CHF 305'000.- grevant en 1^{er} rang les parcelles Nos 741 et 880 du Cadastre de Bôle (voir extrait Registre Foncier)
CHF 25'000.- grevant en 1^{er} rang les parcelles Nos 741 et 880 du Cadastre de Bôle (voir extrait Registre Foncier)
CHF 35'000.- grevant en 1^{er} rang les parcelles Nos 741 et 880 du Cadastre de Bôle (voir extrait Registre Foncier)
CHF 35'000.- grevant en 1^{er} rang les parcelles Nos 741 et 880 du Cadastre de Bôle (voir extrait Registre Foncier)
CHF 200'000.- grevant en 1^{er} rang les parcelles Nos 741 et 880 du Cadastre de Bôle (voir extrait Registre Foncier)
CHF 600'000.- Montant global des titres hypothécaires existants

Disponibilité : 1^{er} octobre 2026 ou à convenir

Prix de vente : CHF 918'000.-

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

Précision :

Afin de vous offrir un accompagnement de qualité, les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous après un premier échange téléphonique et consultation du dossier complet.

Nous remercions par avance les acquéreurs de s'assurer de la faisabilité de leur projet de financement.

Remarque :

Le vendeur a établi le présent descriptif sur la base des informations qu'il a obtenues et documents qu'il a pu rassembler. Cependant, il est précisé que le présent document n'est pas contractuel.

Portalban, le 24 août 2026