



TransCréa Sàrl

Immobilier

Conseils - Location - Vente



MAISON VILLAGEOISE DE 2 APPARTEMENTS VUE PANORAMIQUE - NATURE

Route du Village 10 | 1453 Mauborget | Référence : Village_10

CHF 850'000.-



TransCréa Sàrl

Immobilier
Conseils - Location - Vente

MAISON VILLAGEOISE DE 2 APPARTEMENTS VUE PANORAMIQUE - NATURE

CH-1453 Mauborget | Route du Village 10 | **CHF 850'000.-**



COUP DE COEUR - SPLENDIDE VUE - POSSIBILITÉ DE CRÉER 2 LOGEMENTS INDÉPENDANTS

Cette charmante maison villageoise à Mauborget offre un panorama exceptionnel sur les Alpes et la plaine, idéal pour les amateurs de tranquillité et d'activités de plein air.

Construite en 1850, elle abritait autrefois la poste du village (d'après le recensement architectural du canton de Vaud). Entre 2010 et 2024, des rénovations significatives ont été réalisées, totalisant environ CHF 500'000.-, dont la réfection complète des façades en 2024.

Actuellement, la maison se compose d'un duplex et d'un atelier indépendant. Le rez inférieur peut facilement être transformé en un second logement autonome.

Le futur propriétaire pourra acquérir en priorité le terrain adjacent pour CHF 40'000.- (cf. plan du cadastre, page 19). De plus, un box à cheval peut être loué à proximité via une exploitation agricole (plus d'informations sur demande).

Le trafic de la route à proximité vous interpelle ? Rassurez-vous, cette route est très peu fréquentée, avec seulement 450 véhicules par jour, soit moins de 20 voitures par heure. À titre de comparaison, la route de Ste-Croix voit passer 6'000 voitures par jour (trafic frontalier) et celle à proximité de l'entrée d'autoroute à Yverdon près de 20'000. Cette situation présente des avantages notables : un car postal est à proximité, la route est systématiquement déneigée

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **Village_10**

Type: **Maison villageoise**

Disponibilité: **A convenir**

Chambres: **5**

Sanitaires: **3**

Logements: **2**

Surface habitable: **~ 255 m²**

Surface terrain: **~ 328 m²**

Volume: **~ 990 m³**

Année de construction: **1850**

Types de chauffage: **Bois, Pellets, Solaire**

Installations chauffage: **Radiateur, Poêle**

Zone de construction: **zone village**



en hiver, et l'autoroute de Champagne est accessible en moins de 20 minutes, vous garantissant ainsi une excellente connexion tout en vivant au calme. Depuis l'intérieur de la maison, on entend d'ailleurs très peu la circulation. Venez voir par vous-même et appréciez le calme et le charme de cette maison unique. Vous serez agréablement surpris !

La maison s'étend sur 3 étages avec demi-niveaux :

REZ INFÉRIEUR

- Cave et cave à vin
- Espace technique et stockage
- Studio indépendant avec accès direct à l'extérieur (libre de bail)
 - Pièce à vivre avec poêle à pellets
 - Espace cuisine à équiper
 - Salle d'eau avec douche, lavabo et WC
 - Accès direct à la terrasse et au jardinet

REZ SUPÉRIEUR

- Entrée avec belle hauteur sous plafond et bibliothèque
- Grande pièce à vivre avec parquet en chêne "Versailles" et gravures murales
- Balcon orienté plein sud
- Cuisine ouverte entièrement équipée
- 3 chambres, dont 2 avec poêle en faïence
- Salle d'eau avec douche à l'italienne, lavabo, WC et pré-équipement pour colonne de lavage

ÉTAGE

- Couloir avec espace de rangement
- 1 chambre avec armoires murales
- WC

EXTÉRIEUR

- 2 places de parc
- Terrasse et jardinet exposés au sud

ACCÈS

Routes et bus

COMMERCES

Grâce à sa proximité avec les villages de Grandson, Champagne et Ste-Croix, vous trouverez toutes les commodités nécessaires.

Champagne

- Magasin d'alimentation Denner
- Boulangeries/tea-room
- Restaurants
- Crèche
- Fitness
- Etablissements scolaires (primaire)

Grandson

- Banques/poste
- Commerces de proximité
- Restaurants
- Pharmacies/médecins
- Crèche



TransCréa Sàrl

Immobilier
Conseils - Location - Vente

- Etablissements scolaires (primaire et secondaire)

Ste-Croix

- Magasins d'alimentation
- Boucheries
- Boulangeries/tea-room
- Fleuriste
- Banques/poste
- Restaurants
- Hôpital/dentiste/pharmacies/ostéopathe
- Hébergement médico-social
- Crèche
- Etablissements scolaires (primaire et secondaire)
- Filière du CPNV
- Cinéma, musées
- Centre sportif, fitness
- Piscines

TRANSPORTS

- Entrée d'autoroute de Grandson/Champagne à 15 minutes

La Poste dessert la liaison suivante :

- Yverdon-les-Bains (11 liaisons par jour durant la semaine et 6 liaisons durant le weekend)

Travys dessert les villages suivants :

- L'Auberson, Les Rasses, Bullet et Mauborget (uniquement durant la période scolaire)

LOISIRS

Au coeur d'une région touristique pleins de richesses, une multitude de loisirs peut être effectuée aux alentours:

- Station de skis située à quelques mètres seulement avec télési, piste éclairée et buvette
- Parapente à quelques mètres
- Station de skis aux Rasses disposant de 9 installations
- Piste éclairée à Sainte-Croix
- Pistes pour raquette à neige et ski de fond (plus de 100 km de parcours dont un avec chien et une piste éclairée)
- Nombreux sentiers pour la randonnée
- Tennis, mini-golf
- Piscine couverte aux Rasses (Grand Hôtel des Rasses)
- Piscine ouverte aux Replans
- Patinoire naturelle à l'Auberson
- Sociétés locales (musique, jeunesse, développement de Bullet, VTT,..)

CONSTRUCTION

- Construction traditionnelle datant de 1850
- Contrôle électrique OIBT effectué en 2013 (2 compteurs individuels)
- Toiture à 2 pans avec double chevrons
- Fenêtres en bois double-vitrage (2015 et 2006)
- Tour des fenêtres en granit du Mont-Blanc
- Réseau en séparatif
- Cuisinière de type LOHBERGER avec double fonction - chauffage central (elle permet de cuisiner et de chauffer la maison grâce aux pellets) - système d'alimentation automatique de pellets (réservoir de 3 tonnes)
- 5 panneaux solaires thermiques pour la production de l'eau chaude sanitaire et du chauffage
- Boiler de 900 litres combiné pour le chauffage (capacité de 663 lt) et pour l'eau chaude sanitaire (capacité de 237 lt)
- Emission de chaleur directe dans le séjour/cuisine et par radiateurs
- Poêle à pellets dans le studio indépendant au rez inférieur (réservoir de 45 kg)



- Cuisine équipée d'un plan de travail en granit
- Réfection des façades Sud, Ouest et Nord en juin 2024

PARTICULARITÉS

Derniers travaux de rénovation

- 2024 : réfection des façades extérieures
- 2020 : création du tambour d'entrée
- 2015 : remplacement de fenêtres
- 2013 : rénovation de la cuisine
- 2010-2013 : réfection de la toiture, chauffage et distribution de chaleur, drainage, isolation, création du studio, réfection du mur de soutènement, création du balcon

REMARQUES

Note 4 au recensement architectural :

Objet intéressant au niveau communal et méritant d'être conservé. Des modifications peuvent y être envisagées, pour autant que les qualités qui ont justifié sa note n'en soient pas altérées. La principale autorité compétente pour la sauvegarde de ces objets est la Commune.

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

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.

Evaluation	De l'enveloppe	Globale	Emissions
A			
B			
C		C	
D			
E	E		
F			
G			

SITUATION

CH-1453 Mauborget | Route du Village 10 | **CHF 850'000.-**



SITUATION

La maison est située à :

- 5 minutes de Villars-Burquin
- 10 minutes de Sainte-Croix
- 25 minutes d'Yverdon-les-Bains

Transports publics



50 m



TransCréa Sàrl

Immobilier
Conseils - Location - Vente

CARACTÉRISTIQUES

CH-1453 Mauborget | Route du Village 10 | **CHF 850'000.-**

CARACTÉRISTIQUES

Disponibilité	A convenir	Balcon	1
Type	Maison villageoise	Nombre d'étage(s) total	3
Référence	Village_10	Types de chauffage	Bois, Pellets, Solaire
Résidence secondaire	Autorisé	Installations chauffage	Radiateur, Poêle
Chambres	5	Altitude	1'170 m
Sanitaires	3	Zone de construction	zone village
Nombre de WC	3	Evacuation eaux usées	Séparatif
Année de construction	1850	Surface habitable	~ 255 m²
Efficacité énergétique	C	Surface terrain	~ 328 m²
Enveloppe du bâtiment	E	Volume	~ 990 m³
Logements	2	Place de parc extérieure	2 inclus-e(s)

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdoyant
- Arrêt de bus
- Crèche/garderie
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Piste de ski
- Remontées mécaniques
- Piste ski de fond
- Sentiers de randonnée

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Jardin
- Verdure

INTÉRIEUR

- Cuisine ouverte
- Armoires encastrées
- Cheminée
- Double vitrage
- Poutres apparentes
- Avec cachet
- Charpente en bois

EQUIPEMENT

- Cuisine agencée
- Four
- Four à vapeur



TransCréa Sàrl

Immobilier
Conseils - Location - Vente

- Branchements pour colonne de lavage

- Douche

- Douche italienne

SOL

- Carrelage

- Parquet ancien

EXPOSITION

- Sud

ENSOLEILLEMENT

- Optimal

VUE

- Imprenable

- Lac

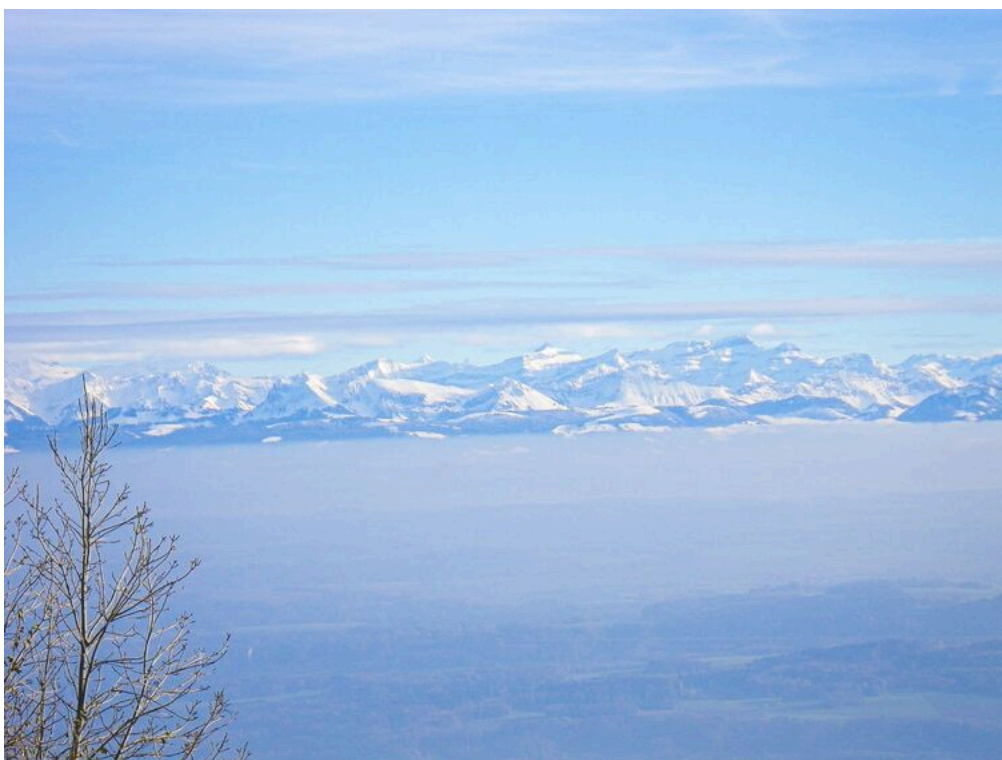
- Alpes

- Panoramique

STYLE

- Maison de caractère

PHOTO(S)



Vue Sud sur la chaîne des Alpes



Jardin



Accès aux étages avec bibliothèque



Grande pièce à vivre au rez supérieur



Grande pièce à vivre au rez supérieur



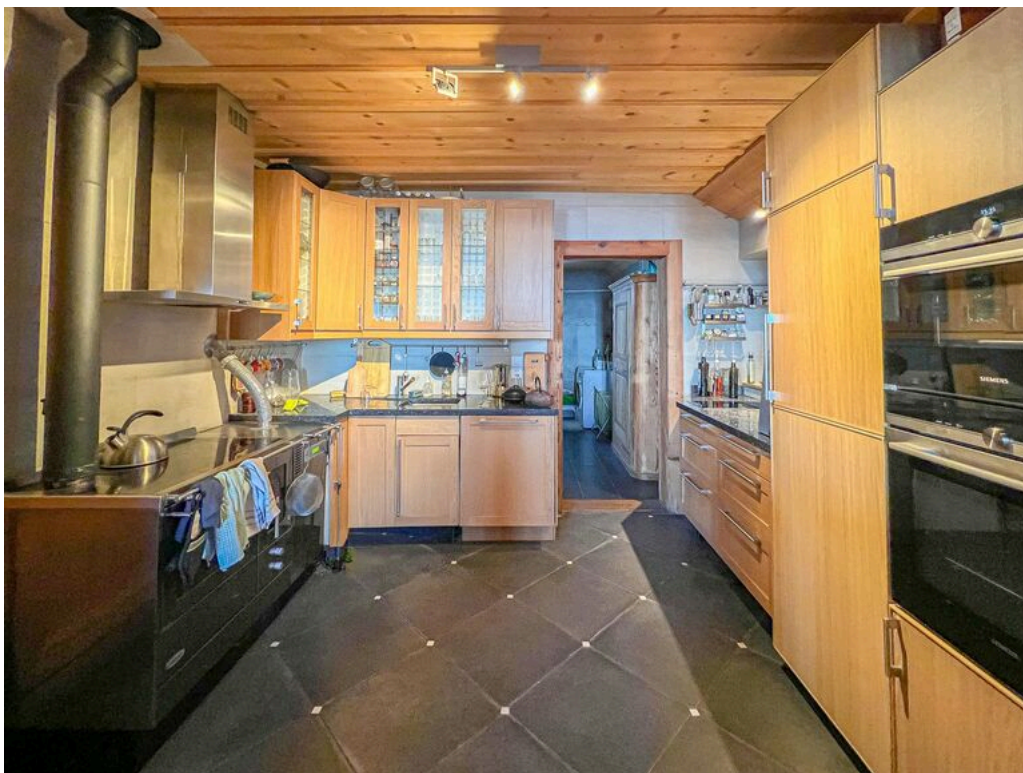
Grande pièce à vivre au rez supérieur avec accès au balcon



Studio indépendant au rez inférieur avec poêle à pellets



Gravures sur les parois de la pièce à vivre



Cuisine agencée ouverte au rez supérieur



Chambre no 1 au rez-supérieur



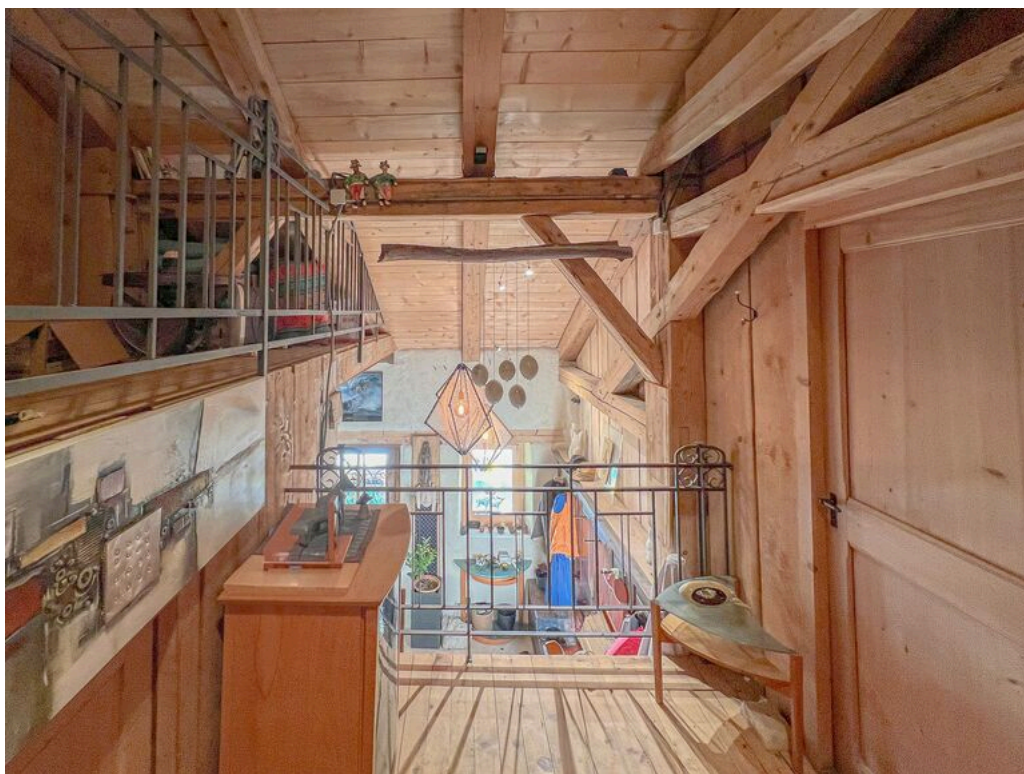
Chambre no 2 au rez-supérieur



Vue aérienne



Salle d'eau au rez-supérieur



Demi-niveau



Chambre no 4 à l'étage



Chambre no 4 à l'étage



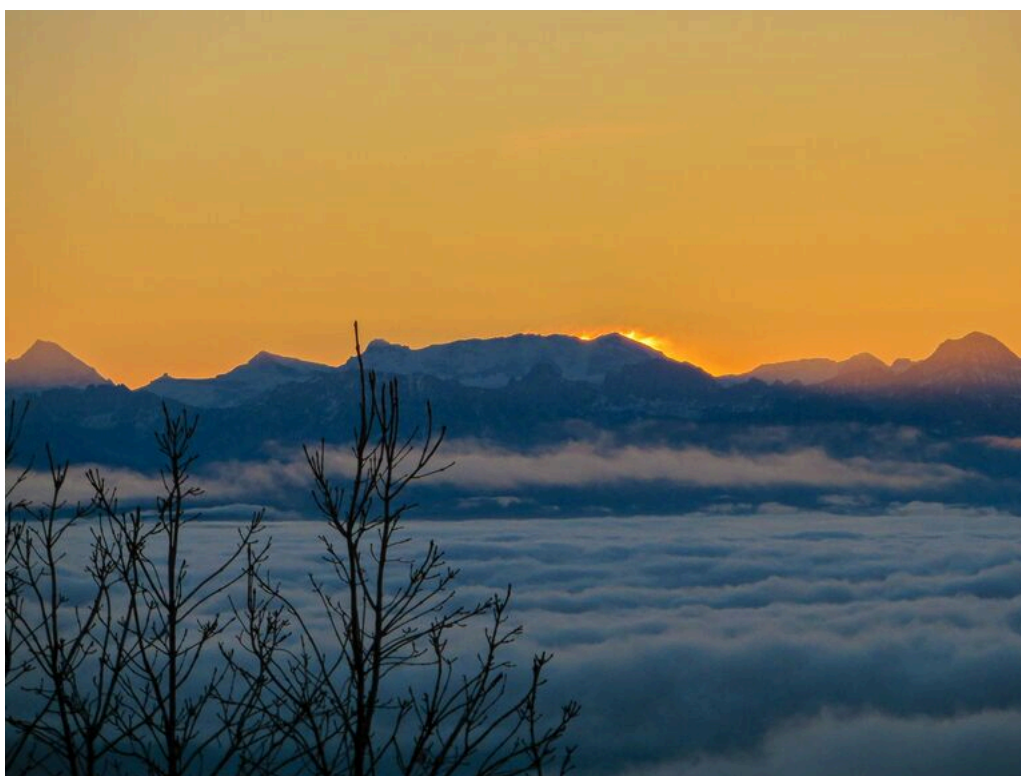
TransCréa Sàrl

Immobilier

Conseils - Location - Vente



Studio indépendant au rez inférieur avec accès direct au jardinet



Lever de soleil



Terrain de 424 m2 en sus



Vue aérienne



TransCréa Sàrl
Immobilier
Conseils - Location - Vente



Vue sur la maison





TransCréa Sàrl

Immobilier
Conseils - Location - Vente



Vue sur la maison



Vue aérienne