

UNE DEMEURE D'EXCEPTION · LUCENS

## Appartement *4.5 pièces* au cœur du bourg

*Entièrement rénové · Jardin privatif · Carnotzet voûté*

95<sup>m²</sup>  
HABITABLE

42<sup>m²</sup>  
TERRASSE

3  
CHAMBRES

2  
PARKINGS

GRAND'RUE 11A · 1522 LUCENS

Référence — SRP/LUC/01

## LE PRÉSENT DOSSIER

# Sommaire

|       |                           |                                   |    |
|-------|---------------------------|-----------------------------------|----|
| I.    | L'appartement             | — une présentation soignée        | 03 |
| II.   | Espaces de vie            | — séjour, cuisine, intérieurs     | 04 |
| III.  | Chambres & salles d'eau   | — le confort domestique           | 05 |
| IV.   | Cave voûtée               | — un patrimoine d'époque          | 07 |
| V.    | Composition & surfaces    | — les caractéristiques détaillées | 08 |
| VI.   | Rénovation 2026           | — prestations neuves              | 09 |
| VII.  | Énergie & technique       | — géothermie · CECB               | 10 |
| VIII. | Situation & environnement | — centre de Lucens                | 11 |
| IX.   | Plans                     | — rez, sous-sol, situation        | 12 |
| X.    | Conditions financières    | — prix & visites                  | 14 |

« Succedant Realem Praedium »

QUE SUCCÈDE UN BIEN RÉEL

LUCENS · GRAND'RUE 11A

## Un *appartement de caractère* au charme rural raffiné



Niché en plein centre de Lucens, à seulement 300 mètres de la gare CFF, ce spacieux 4.5 pièces de 95 m<sup>2</sup> occupe le rez-de-chaussée d'un petit immeuble résidentiel. Entièrement rénové en avril 2026, il conjugue avec bonheur le calme d'un quartier verdoyant et l'accessibilité d'un cœur de bourg.

L'agencement, repensé avec soin, privilégie la luminosité et la fluidité : un grand séjour ouvert sur la cuisine, trois chambres généreuses, deux salles d'eau distinctes ainsi qu'un hall d'entrée central.

Singulier privilège, le bien jouit de *deux entrées* — l'une depuis la rue, l'autre depuis le jardin — offrant une remarquable indépendance d'usage. Une terrasse de 42 m<sup>2</sup> et un jardin privatif prolongent les espaces de vie en plein air.

Au sous-sol, un carnotzet à mur voûté d'époque témoigne du caractère patrimonial du lieu. Une opportunité rare, taillée pour les familles en quête d'un ancrage durable.

*Le mot du courtier — ce bien réunit des qualités peu fréquentes en cette gamme de prix : volumes généreux, prestations neuves, espaces extérieurs privés et caractère architectural. Une visite s'impose.*



LE CŒUR DE L'APPARTEMENT

## Un *volume ouvert*, baigné de lumière



*Cuisine ouverte sur séjour · îlot central*



*Perspective séjour · circulation centrale*

TROIS CHAMBRES GÉNÉREUSES

## *L'intimité préservée*

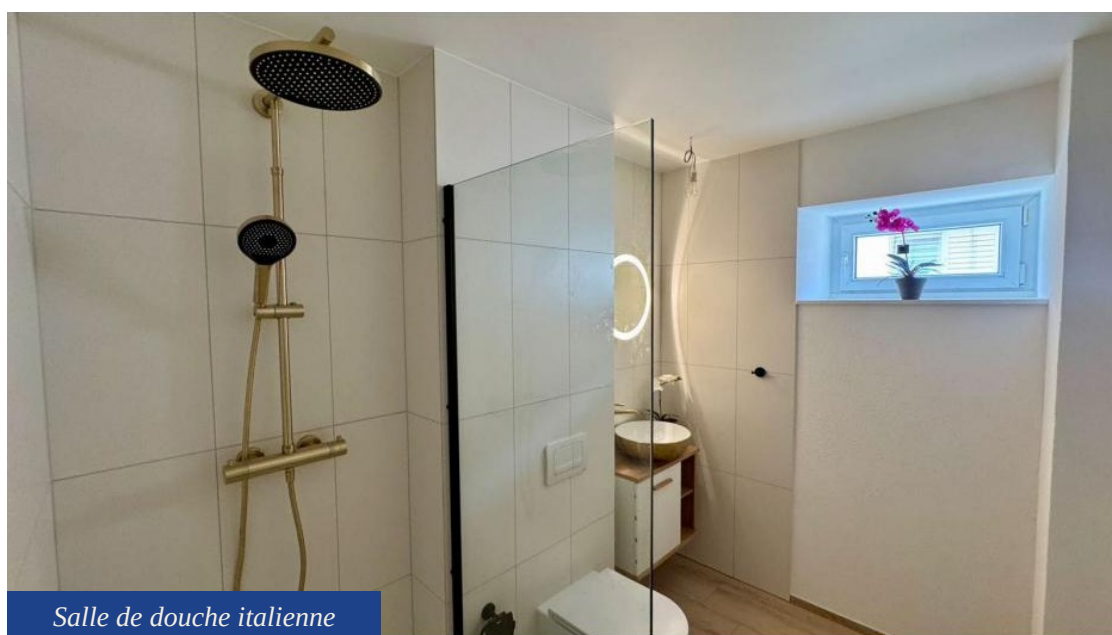


*Chambre · parquet bois clair*

*Une distribution rationnelle — le hall central dessert chacune des trois chambres de manière indépendante, garantissant calme et intimité à chaque membre du foyer.*

DEUX SALLES D'EAU · ENTIÈREMENT RÉNOVÉES

## Des *prestations* haut de gamme



Salle de douche italienne



Salle de bains · entièrement rénovée en 2026



UN TÉMOIGNAGE D'ÉPOQUE

## Le *carnotzet* aux murs voûtés



*Carnotzet · mur voûté d'époque*



*Photomontage — projet de cave à vin*

Une signature unique — la voûte de pierre brute, soulignée d'un éclairage indirect, confère à ce volume un caractère rare. Le photomontage illustre le potentiel de transformation en cave à vin d'apparat.

DÉTAILS DU BIEN

Composition  
& surfaces

Pièces & circulations

- ♦ 1 entrée depuis la rue
- ♦ 1 entrée depuis le jardin
- ♦ 1 grand séjour ouvert sur la cuisine
- ♦ 3 chambres
- ♦ 1 salle de bains avec WC et lavabo
- ♦ 1 salle de douche avec WC et lavabo

Surfaces

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Surface nette habitable | ≈ 95 m²  |
| Terrasse privative      | ≈ 42 m²  |
| Surface pondérée totale | ≈ 104 m² |
| Jardin privatif         | ≈ 130 m² |
| Cave / carnotzet        | ≈ 21 m²  |

Annexes & extérieurs

- ♦ 1 cave-carnotzet à mur voûté d'époque
- ♦ 1 grande terrasse
- ♦ 1 jardin privatif
- ♦ 2 places de parc

Caractéristiques

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Pièces          | 4.5                    |
| Étage           | Rez-de-chaussée        |
| Forme juridique | PPE                    |
| Disponibilité   | Immédiate              |
| Adresse         | Grand'Rue 11A · Lucens |

## TRAVAUX ACHEVÉS

# Une rénovation *complète*, livrée en avril 2026

— Tout neuf, prêt à habiter —

## I.

### Cuisine neuve

Cuisine entièrement remplacée, îlot central, surfaces noires contemporaines.

## II.

### Sols neufs

Revêtements en carrelage et parquet, posés à neuf dans toutes les pièces.

## III.

### Peintures fraîches

L'ensemble des murs et plafonds bénéficie d'une finition peinture entièrement neuve.

## IV.

### Sanitaires neufs

Tous les éléments sanitaires (lavabos, robinetteries, accessoires) ont été remplacés.

## V.

### Salle de bains

Rénovation complète : baignoire, vasque, miroir LED, WC suspendu.

## VI.

### Salle de douche

Rénovation complète : douche italienne, robinetterie haut de gamme.

Garantie d'un bien sain — les deux salles d'eau ont fait l'objet d'une rénovation intégrale, du sol au plafond.  
L'acquéreur entre dans un logement neuf, sans aucun travaux à prévoir.



## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

# Une *maison* chauffée à la géothermie



Local technique · pompe à chaleur

## Équipements techniques

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Énergie               | Géothermie      |
| Production de chaleur | Pompe à chaleur |
| Émission              | Radiateurs      |
| Année construction    | 1925            |
| Année rénovation      | 2026            |

ENVELOPPE

C

CECB®

ÉNERGIE  
GLOBALE

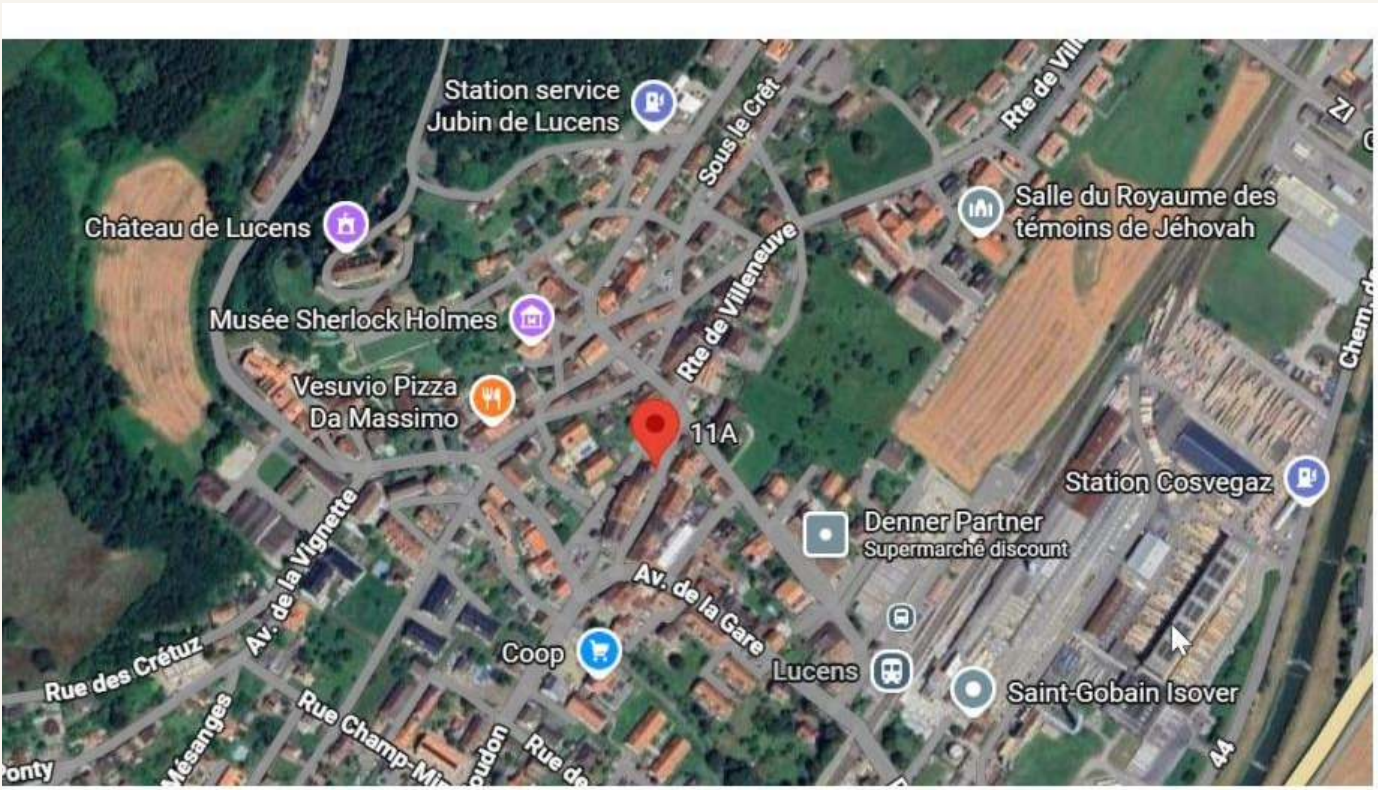
B

CECB®

Une démarche durable — l'installation géothermique du bâtiment, couplée à une isolation soignée, place ce bien parmi les logements les plus efficaces de sa catégorie. Les charges de chauffage en sont sensiblement réduites.

AU CŒUR DU BOURG

Un *cadre privilégié*,  
tout à proximité



Transports

|              |       |
|--------------|-------|
| Gare CFF     | 300 m |
| Arrêt de bus | 300 m |

Commerces

|              |       |
|--------------|-------|
| Supermarchés | 200 m |
| Restaurants  | 100 m |
| Banque       | 170 m |

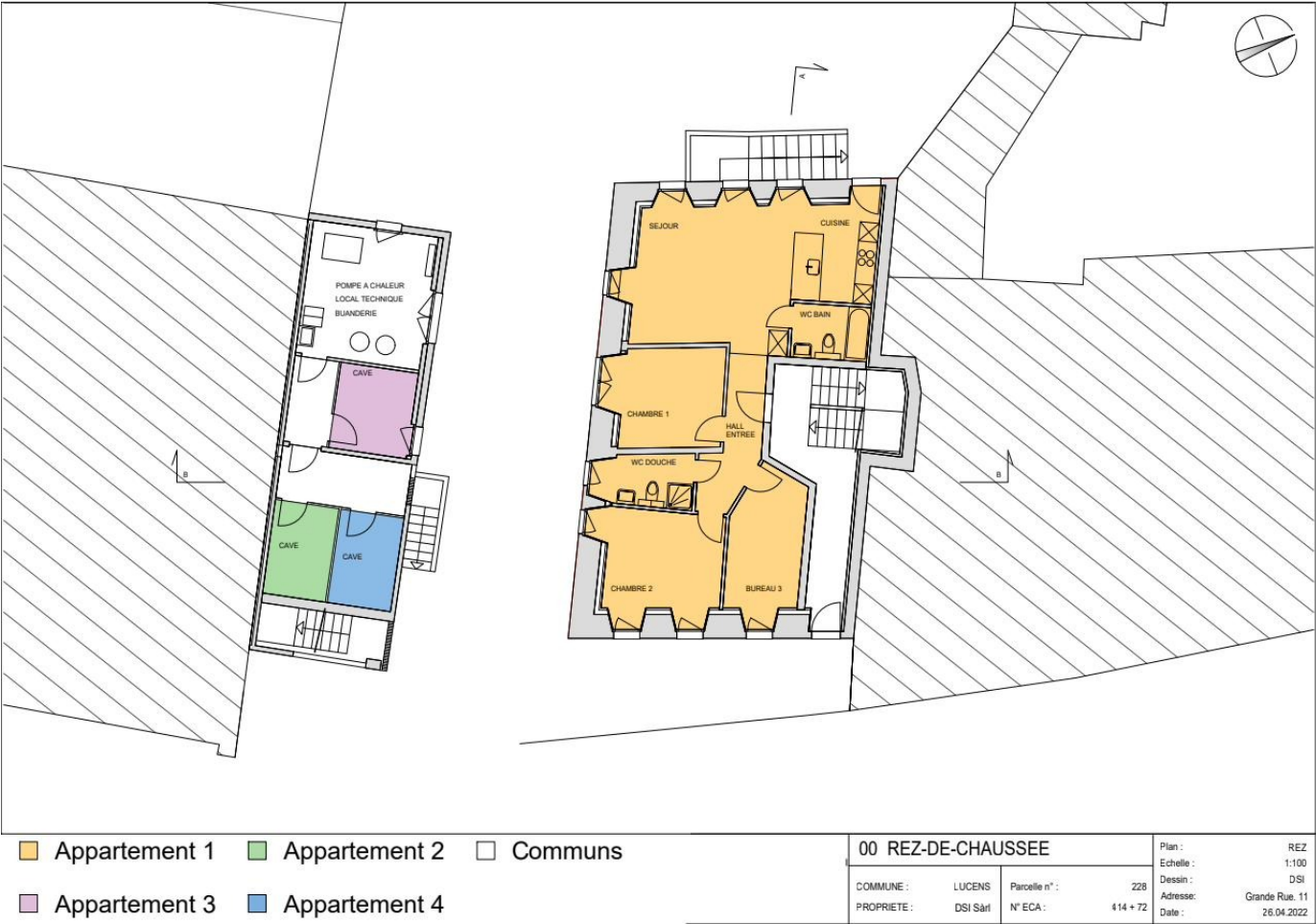
Écoles

|                  |       |
|------------------|-------|
| École primaire   | 170 m |
| École secondaire | 5 km  |

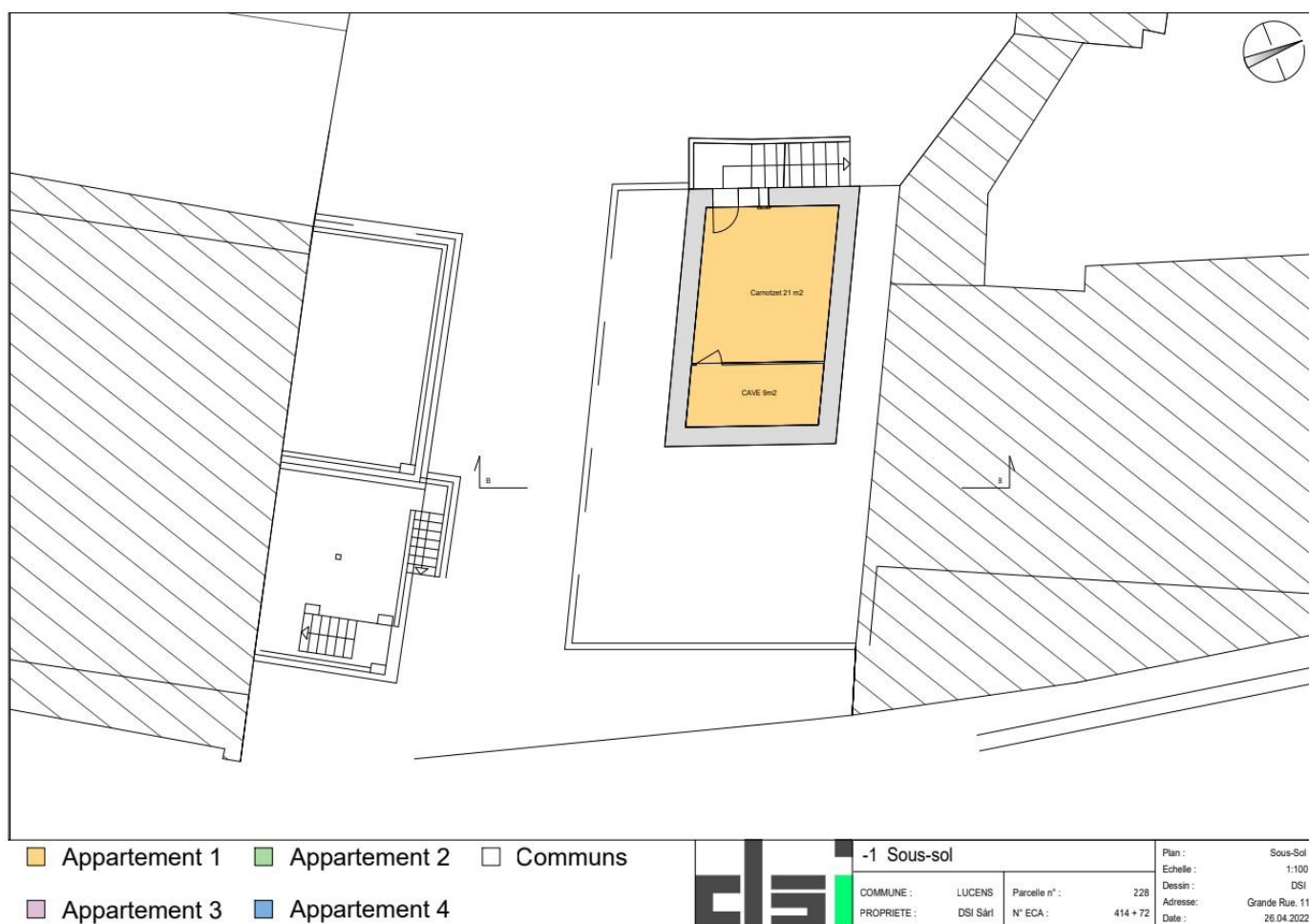
Un environnement choisi — *tranquillité résidentielle d'un quartier verdoyant et accessibilité immédiate des commodités. Pour les amoureux de nature, sentiers et promenades s'ouvrent dès le pas de la porte.*

DOCUMENTS TECHNIQUES

Plan du rez-de-chaussée



## DOCUMENTS TECHNIQUES

*Plan* du sous-sol



## DONNÉES FINANCIÈRES

# Conditions *financières*

— PRIX DE VENTE —

## CHF 635'000.—

*Objet principal · 4.5 pièces · 95 m<sup>2</sup> habitables*

### Tarification

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Objet principal     | CHF 635'000.—    |
| Place de parc (× 2) | CHF 15'000.— /pl |

### Modalités

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Forme juridique            | PPE       |
| Disponibilité              | Immédiate |
| Taux d'imposition communal | 69.5 %    |

— INFORMATIONS &amp; VISITES —

## S.R.P. Immobilier

*Succedant Realem Praedium*

CONTACT

info@srp-immobilier.com

*Le présent document est non contractuel — surfaces et descriptifs sous réserve de mesurage définitif.*



## « *Succedant Realem Praedium* »

— QUE SUCCÈDE UN BIEN RÉEL —

Nous vous remercions de l'attention portée à ce dossier.  
Un bien comme celui-ci se découvre *en personne* : nous serions  
honorés de vous accueillir pour une visite à votre convenance.

---

*S.R.P. Immobilier* [info@srp-immobilier.com](mailto:info@srp-immobilier.com)