

Villa Luxe Cudrefin

# Villa Familiare de Luxe

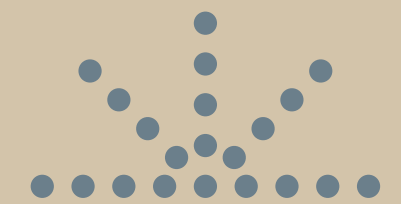
Découvrez cette magnifique villa familiale offrant un cadre de vie verdoyant et paisible ainsi qu'un terrain spacieux de 1'435m<sup>2</sup>, alliant tradition et modernité.





# Havre de paix

Cette villa familiale à Cudrefin incarne un **havre de paix** au cœur de la Grande Cariçaie. Elle allie tradition et modernité, offrant un cadre enchanteur avec son jardin généreux. Une maison parfaite pour se ressourcer et profiter de la nature environnante.





Garage avec places de parc couvertes



Sous-sol renové



Cuisine neuve



Chambres mansardées



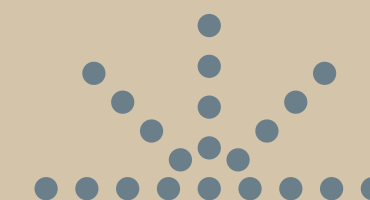
Veranda avec grand jardin



Sauna moderne



Grande cave à vin





Séjour chaleureux



Spacieuse maison familiale à Cudrefin – cadre idyllique entre lac et nature.

Vue de Cudrefin avec le lac de Neuchâtel à l'arrière-plan. Située dans un quartier résidentiel calme de la commune de Cudrefin (VD), cette maison individuelle jouit d'un cadre naturel d'exception. À deux pas du lac de Neuchâtel et de la réserve de la Grande Cariçaie, la plus grande réserve naturelle lacustre de Suisse, elle offre à ses habitants un environnement paisible et verdoyant, propice aux promenades et à la détente en plein air.

Édifiée sur une parcelle de 1'435 m<sup>2</sup>, la propriété dispose d'un magnifique jardin d'environ 1'139 m<sup>2</sup>, (le reste étant occupé par la surface bâtie 143 m<sup>2</sup> au sol) et les aménagements extérieurs (153 m<sup>2</sup> de terrasses, allées, etc.). Le terrain est libre de toute servitude ou charge foncière, offrant une entière liberté d'utilisation aux futurs propriétaires. Par ailleurs, l'estimation fiscale de la maison s'élève à CHF 777'000 (valeur 2022). La commune de Cudrefin offre en outre un taux d'imposition communal attractif de 58,8 %, inférieur à celui des grandes villes du canton (à Lausanne, par exemple, il est de 78,5 %).

La visite du rez-de-chaussée débute dans un vaste salon lumineux, agrémenté d'une grande cheminée en pierre fonctionnelle, qui vous accueille dans une atmosphère chaleureuse et authentique. Cet espace de séjour aux volumes généreux se prolonge par une salle à manger attenante, idéale pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. Ce niveau offre également une cuisine indépendante, une chambre à coucher, deux salles de bain, ainsi qu'un jardin d'hiver baigné de lumière. Depuis celui-ci, vous accédez directement à une grande terrasse, parfaite pour profiter des beaux jours et prolonger vos soirées d'été en plein air. À l'étage, la partie nuit se compose de trois chambres supplémentaires au charme mansardé, mises en valeur par de belles poutres apparentes qui soulignent le caractère authentique de la maison. Deux grands espaces de rangement sous les combles complètent cet étage, offrant un volume de stockage précieux et optimisant le confort de vie.

Le sous-sol entièrement aménagé constitue un atout majeur, offrant de nombreux espaces fonctionnels. Vous y trouverez notamment un garage fermé, une chambre spacieuse avec sa salle de bain (idéal pour accueillir des invités), ainsi qu'un espace bien-être doté d'un sauna en bois pour vos moments de détente. Un atelier de bricolage, une buanderie, le local technique (chaufferie), ainsi que plusieurs pièces de rangement complètent ce niveau, permettant de disposer d'importants volumes de stockage et d'aménagement selon vos besoins.

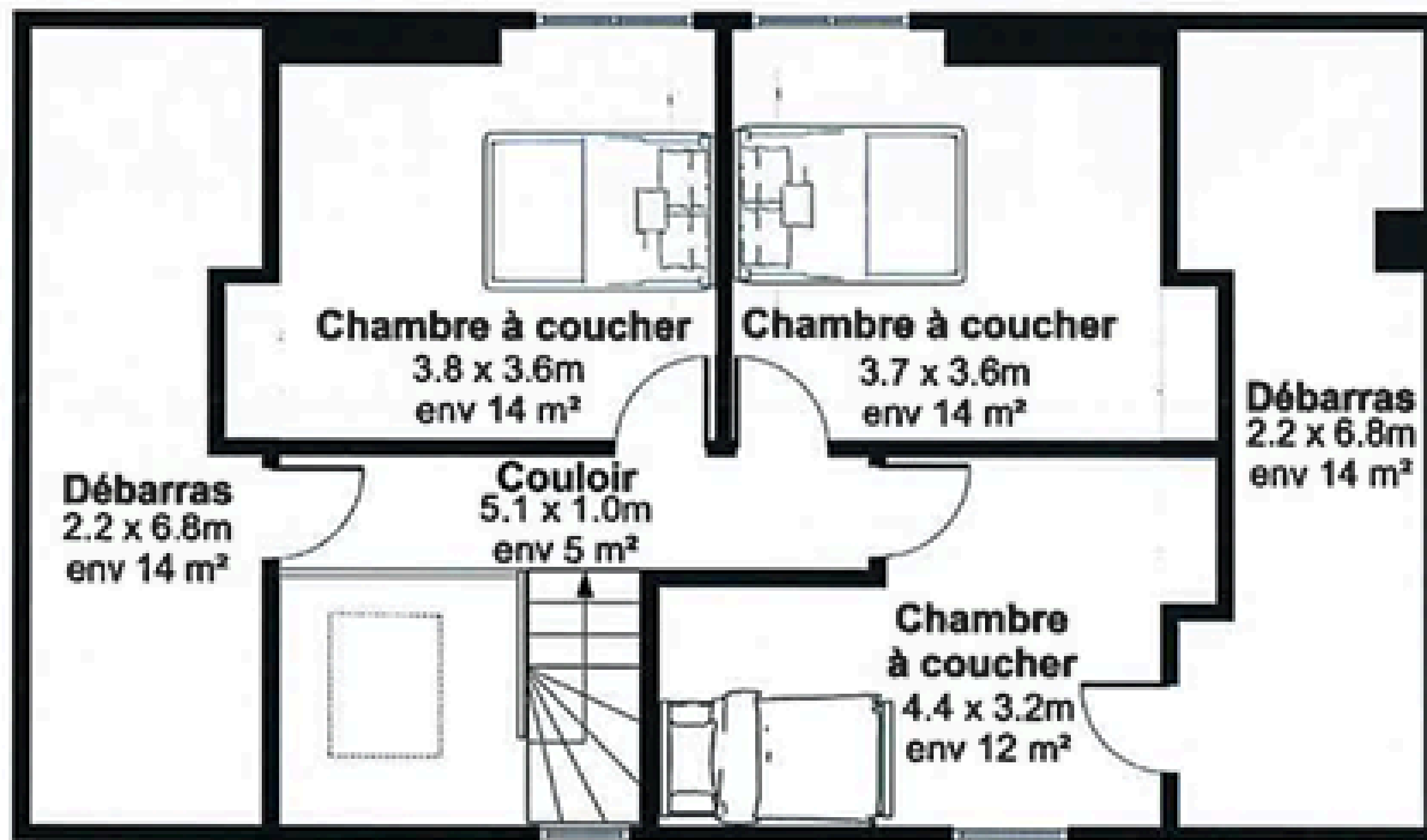
L'ensemble de la maison est entretenu avec soin et bénéficie d'une belle luminosité naturelle. Ses finitions traditionnelles de qualité – boiseries, poutres apparentes et carrelages – lui confèrent un charme intemporel et une atmosphère chaleureuse. Grâce à ses volumes intérieurs généreux et à son vaste jardin, cette propriété de caractère saura séduire une famille en quête d'espace, de confort et de tranquillité, dans un cadre de vie privilégié entre lac et nature.



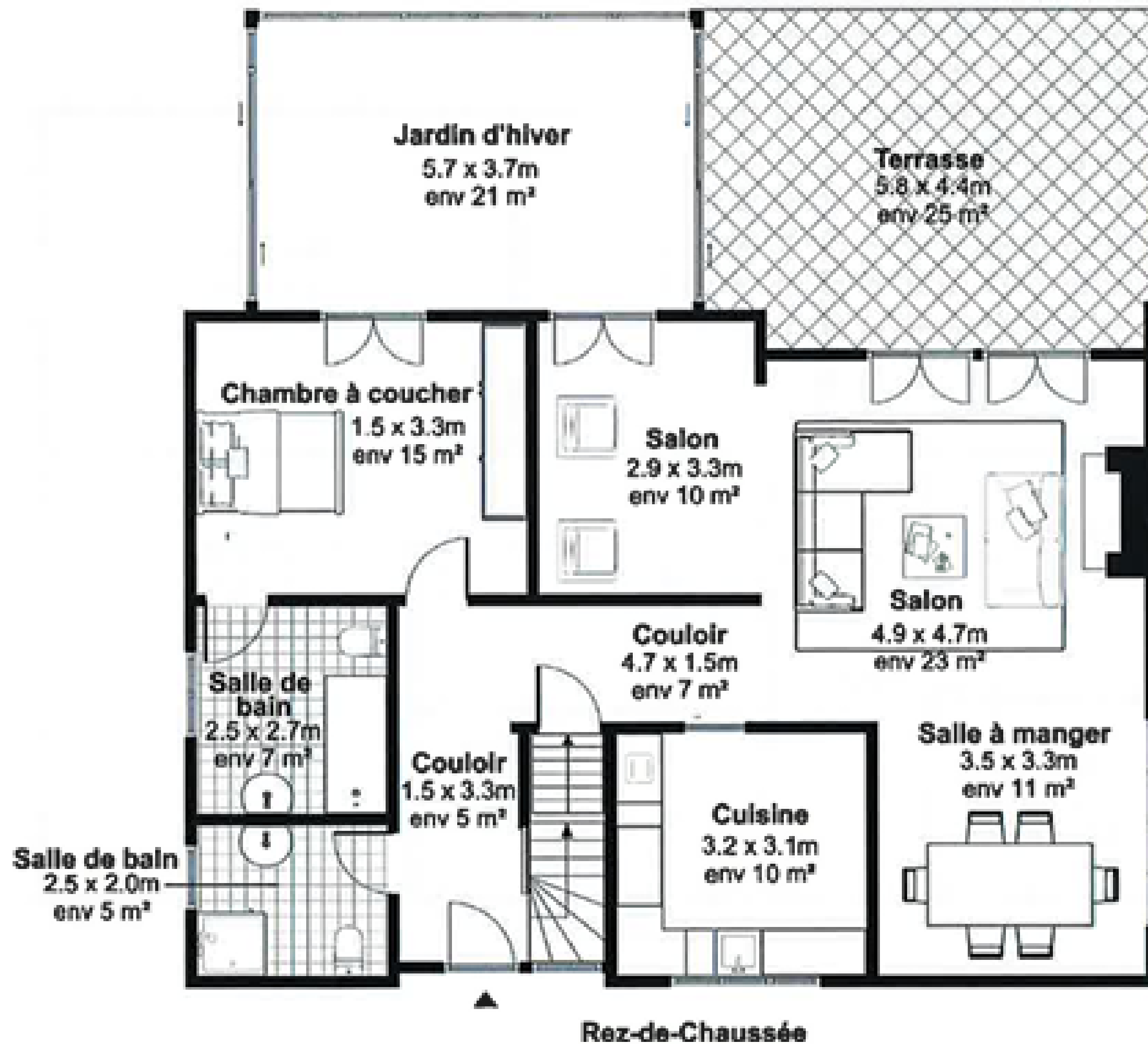
# Cudrefin : Idylle Naturelle

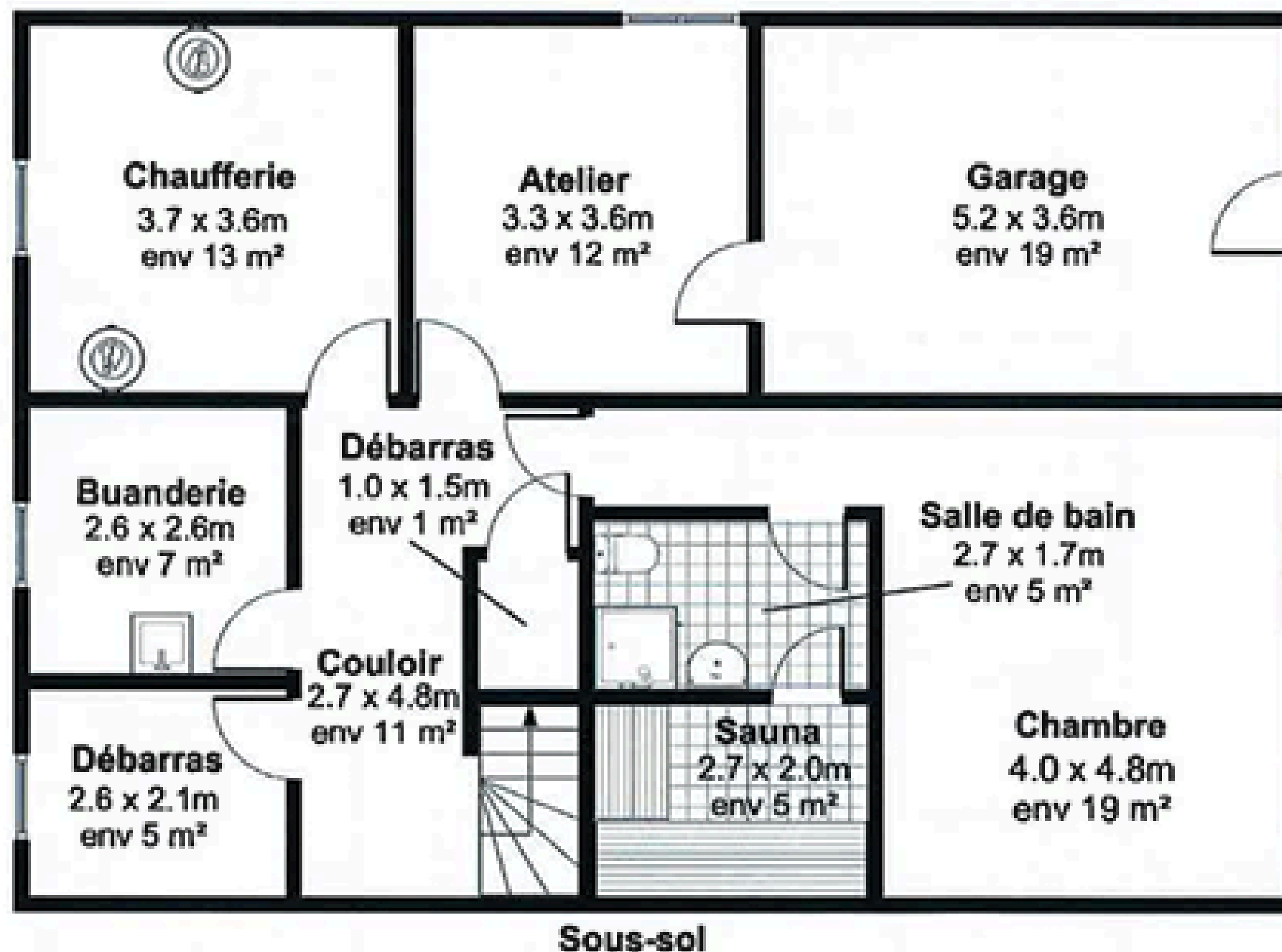
Cudrefin, un village pittoresque du canton de **Vaud**, offre un cadre de vie **idyllique** entre lac et nature. **Profitez** d'une ambiance paisible, idéale pour les familles. Les activités de plein air et la beauté naturelle des environs font de Cudrefin un lieu de vie **exceptionnel**.





**1er étage**





INFORMATIONS GÉNÉRALES & DONNÉES TECHNIQUES

CATÉGORIE	DÉTAILS
Localisation	Commune de Cudrefin
Type de bien	Maison individuelle
Année de construction	1982
Nombre de pièces	8
Nombres de chambres	5
Surface habitable	env. 194 m <sup>2</sup>
Surface du terrain	1'435 m <sup>2</sup>
Surface terrasse	env. 25 m <sup>2</sup>
Surface véranda	env. 21 m <sup>2</sup>
Surface sous-sol	env. 110 m <sup>2</sup>
Surface utile totale	env. 300 m <sup>2</sup>
Volume	972 m <sup>3</sup>
Chauffage	Pompe à Chaleur géothermique
Distribution	Chauffage au sol + radiateurs (étage)
Cheminée	Oui, dans le séjour
Menuiseries	PVC à double vitrage
Toiture	Quatre pans inclinés, tuiles vaudoises
Extérieurs	Terrasse, jardin arborisé, véranda, 6 places de parc extérieurs + garage
État général	À rafraîchir

# Contactez-nous

Pour une visite personnalisée

Fabien Porchet : [fabien@paux.ch](mailto:fabien@paux.ch)  
☎ 021 803 73 11

Fiduciaire  
**PAUX** Conseils & Gestion



Tél. 021 803 73 11    Fiduciaire Paux Conseils et Gestion Sàrl    [contact@paux.ch](mailto:contact@paux.ch)  
Fax 021 803 73 09    Rue de la Gare 15 • Case postale • 1110 Morges 1    [www.paux.ch](http://www.paux.ch)