TALA
Agence immobilière

PLAQUETTE DE VENTE

À VENDRE

DISPONIBILITÉ À CONVENIR

Rue des Quatre-Tilleuls 6

2063 Vilars · Maison villageoise de deux logements avec grand jardin, au cœur du Val-de-Ruz

2	≈ 405 m²	1'034 m²	2
LOGEMENTS	SURFACES	TERRAIN	GARAGES

PRIX DE VENTE

Sur demande

PRÉSENTATION

Une maison de village pleine de caractère, entre champs et forêts

Située Rue des Quatre-Tilleuls 6 à Vilars, dans la commune de Val-de-Ruz, cette maison villageoise aux façades blanches et chaînes d'angle en pierre réunit deux logements indépendants, chacun avec sa propre entrée et son garage.

Le premier logement se déploie sur trois niveaux : entrée, garage, cave et local technique au rez ; au 1er étage, un vaste séjour avec cheminée, la cuisine et un WC ; au 2e étage, quatre chambres, une salle de bains et une salle de douche.

Le second logement s'organise sur deux niveaux : au rez, une cuisine et une pièce à vivre de plus de 30 m², complétées par une buanderie et un garage ; à l'étage, un salon, une chambre, un bureau et une salle de douche.

La parcelle de 1'034 m² offre un grand jardin engazonné, bordé de haies, avec coin potager et vue dégagée sur la campagne et la forêt. Une configuration idéale pour habiter un logement et louer l'autre, accueillir plusieurs générations sous un même toit, ou imaginer un nouveau projet.

La maison et son jardin, face à la forêt

≈ 195 m²	≈ 210 m²	667 m²	2
LOGEMENT 1	LOGEMENT 2	ESPACES VERTS	GARAGES

Points forts

- Deux logements indépendants, entrées séparées
- Séjour avec cheminée de près de 54 m²
- Cadre villageois calme, à la lisière des forêts
- Grand jardin clos de haies, avec coin potager
- Deux garages et dépendances (caves, buanderie)
- Zone mixte : habitation et activité possibles

« Une maison de village généreuse, pour habiter, louer ou réunir la famille »

VISITE

Du cachet, poutres et charpente apparentes

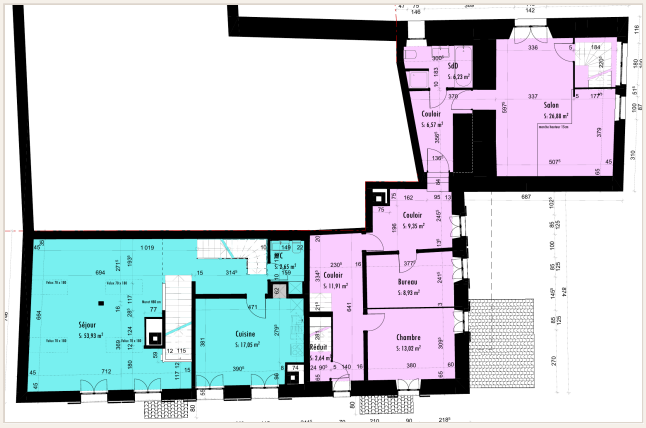
Séjour sous la charpente, avec cheminée

Coin repas, poutres et briques apparentes

DISTRIBUTION

Plans & surfaces

Rez-de-chaussée



1er étage

2e étage

LOGEMENT 1	SURFACE
Rez · entrée, garage, cave, local technique	40.30 m²
1er étage · séjour, cuisine	72.78 m²
2e étage · chambres, salles d'eau	82.45 m²
Total logement 1	**195.53 m²**

LOGEMENT 2	SURFACE
Rez · cuisine, pièce à vivre, garage, buanderie	120.37 m²
1er étage · salon, chambre, bureau	89.61 m²
Total logement 2	**209.98 m²**

Surfaces nettes selon les plans de l'état existant, annexes comprises — total 405.51 m². La partie grisée contiguë au bâtiment ne fait pas partie de la vente.

PROJET D'ACQUISITION

Un bien à vivre tel quel, avec du potentiel

Avec ses deux logements indépendants, la maison se prête d'emblée à plusieurs usages. Sa situation en zone d'ancienne localité et la réserve de terrain disponible offrent en outre une marge d'évolution pour un acquéreur qui souhaiterait aller plus loin.

NOTRE RECOMMANDATION

Acquérir le bien en l'état, habiter un logement et louer le second

- Deux logements déjà indépendants, avec entrées et garages séparés
- Une solution simple, rapide et maîtrisée
- Un revenu locatif immédiat, sans travaux de transformation
- Une configuration idéale aussi pour réunir plusieurs générations

D'autres possibilités

Redistribuer

Réorganiser les surfaces existantes, par exemple en logements plus petits de 2.5 et 3.5 pièces.

Agrandir

Une réserve d'environ 70 m² d'emprise au sol reste disponible sur la parcelle pour une extension ou une annexe.

Diversifier

La zone admet l'habitation et l'activité : bureau ou atelier compatibles avec l'habitat sont envisageables.

1'034 m²	237 m²	≈ 70 m²	667 m²
TERRAIN	EMPRISE ACTUELLE	RÉSERVE D'EMPRISE	ESPACES VERTS

Toute transformation touchant la structure du bâtiment, toute extension ou tout changement d'affectation nécessite une étude préalable et un permis de construire. Cette étude est à réaliser par l'acquéreur : TALA peut s'en charger sur mandat, ou l'acquéreur peut s'adresser au professionnel de son choix. Le plan d'aménagement local de Val-de-Ruz est en cours de révision. Informations indicatives, établies sur la base des plans de l'état existant.

EMPLACEMENT

Un village préservé, aux portes de Neuchâtel

Vilars fait partie de l'ancienne commune de Fenin-Vilars-Saules, rattachée à Val-de-Ruz depuis 2013. À environ 750 m d'altitude, au pied des forêts de Chaumont, le village offre un cadre rural et tranquille, entouré de champs et de chemins de balade, tout en restant à quelques minutes de Neuchâtel et des services du Val-de-Ruz.

Vilars, sur le versant sud du Val-de-Ruz

À proximité

Forêts et chemins de balade	à pied
Cernier (commerces, services)	≈ 10 min
Neuchâtel centre	≈ 15 min
Gare de Neuchâtel	≈ 15 min
Accès H20	≈ 10 min
La Chaux-de-Fonds	≈ 25 min

Temps de trajet indicatifs en voiture.

DÉTAILS

Caractéristiques techniques

TYPE DE BIEN	Maison villageoise de deux logements
ADRESSE	Rue des Quatre-Tilleuls 6, 2063 Vilars (commune de Val-de-Ruz)
CADASTRE	Fenin-Vilars-Saules — biens-fonds n° 1332 et 1333
SURFACE DU BIEN-FONDS	1'034 m² (189 m² + 845 m²)
EMPRISE AU SOL	237 m²
SURFACES SELON PLANS	Logement 1 : ≈ 195 m² · Logement 2 : ≈ 210 m² (annexes comprises)
NIVEAUX	Logement 1 : rez + 2 étages · Logement 2 : rez + 1 étage
ANNEXES	2 garages, caves, buanderie, locaux techniques
ZONE	Ancienne localité (règlement en vigueur) · zone mixte 2c (nouveau PAL)
PATRIMOINE	Bâtiment recensé, note 5 — 2e catégorie

Une question ? Une visite ?

Notre équipe se tient à votre disposition pour organiser une visite ou répondre à toutes vos questions sur ce bien.

TALA Agence Immobilière
Route de Bayerel 8 · 2063 Engollon
079 574 35 77 · info@tala.ch
www.tala.ch

TALA
Agence immobilière

EXPERTISE & ACCOMPAGNEMENT

L'expertise TALA au service des acheteurs

Acheter un bien immobilier est l'une des décisions les plus importantes d'une vie. Chez TALA, nous mettons notre connaissance fine du marché neuchâtelois au service des acheteurs, à chaque étape de leur projet : recherche, visite, analyse du bien et accompagnement jusqu'à la signature — et bien au-delà.

Notre rôle est de faciliter une transaction juste et transparente, dans l'intérêt de toutes les parties. Nous vous aidons à comprendre la juste valeur du bien, à poser les bonnes questions et à sécuriser votre acquisition, pour que ce choix continue d'être le bon dans 5, 10 ou 20 ans.

Analyse & estimation

Une évaluation rigoureuse du bien et du marché local, pour acheter en toute connaissance de cause.

Facilitation & solutions

Un rôle de facilitateur entre les parties, pour trouver ensemble des solutions justes et équilibrées.

Un accompagnement dans la durée

Un suivi qui ne s'arrête pas à l'acte notarié : nous restons à vos côtés bien après la signature.

UN MOT DE LA DIRECTION

« Chaque projet d'achat mérite une attention particulière. Mon équipe et moi-même sommes à votre écoute pour vous accompagner avec transparence et trouver, ensemble, les meilleures solutions — de la visite jusqu'à bien après la signature. »

Clara Bernetti
DIRECTRICE — TALA AGENCE IMMOBILIÈRE

TALA — Une longueur d'avance pour votre patrimoine.