

# Nous avons la maison de vos rêves !

## Magnifique propriété d'exception de 6 pièces

### 1422 – Grandson (VD)



[www.noobs-immo.ch/tuileries](http://www.noobs-immo.ch/tuileries)



## Table des matières

Caractéristiques	3
Financement	4
Photos	5
Descriptifs	6
Plan de situation	11
Certificat énergétique	12
Plans	13
Disclaimer	16

**NOOBS EST L'AGENCE IMMOBILIÈRE OÙ C'EST VOUS QUI FIXEZ LA COMMISSION !**

Mais c'est aussi toutes les prestations de courtage comprises dans notre formule :

- Estimation gratuite
- Constitution du dossier de vente
- Prises de vue professionnelles
- Campagne d'annonces sur plus de 20 sites professionnels (acheter-louer.ch, immobilier.ch, immostreet.ch, immoscout.ch, etc.)
- Réseau de clients potentiels existant
- Gestion des visites
- Négociations
- Orchestrations complètes auprès du Notaire

**Les clients NOOBS économisent plusieurs dizaines de milliers de francs en vendant leur bien, car ils choisissent EUX-MÊMES la commission juste tout en profitant d'un service de courtage complet de A à Z !**



---

## Caractéristiques

Localité : 1422 Grandson –Les Tuileries (VD)

Type : Villa mitoyenne

Surface habitable : 257 m<sup>2</sup>

Surface utile : 134 m<sup>2</sup>

Étage : Sous-sol - Rez-de-chaussée - 1er étage - Combles

Nombre d'étage(s) de l'immeuble : 4

Nombre de pièce(s) : 6

Nombre de chambre(s) : 4

Nombre de sanitaire(s) : 2

Surface parcelle : 1016 m<sup>2</sup>

Année de construction : 1990

Type de chauffage : Mazout

Disponibilité : A convenir

Prix de vente : CHF 2'100'000.-

Libre d'hypothèque : Oui



## Financement

Votre partenaire de financement

# PADEA

Cette proposition de financement vous présente les modalités de financement de ce bien immobilier par la société Padea SA, sans aucun engagement.

Monsieur Gaël Vuilliomenet se tient à votre entière disposition pour un entretien conseil.

Remarque: Le financement définitif peut diverger de la proposition de financement initiale (en fonction de vos fonds propres, de vos revenus annuels, et d'autres données pertinentes etc.).

Prix d'achat du bien immobilier	CHF 2'100'000.-
Hypothèque envisageable	CHF 1'680'000.-
Fonds propres nécessaires prévus	CHF 420'000.-
Revenu annuel brut nécessaire prévu dans le cadre de l'hypothèque ci-dessus	CHF 350'000.-



**Gaël Vuilliomenet**

Directeur

Conseiller financier et spécialiste en assurance avec brevets fédéraux

Padea Neuchâtel SA  
Rue J.-L.-de-Pourtalès 1  
2000 Neuchâtel  
032 552 22 00  
079 604 63 14

[gael.vuilliomenet@padea.ch](mailto:gael.vuilliomenet@padea.ch)

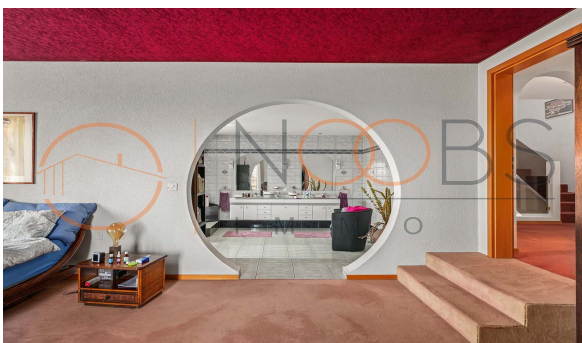
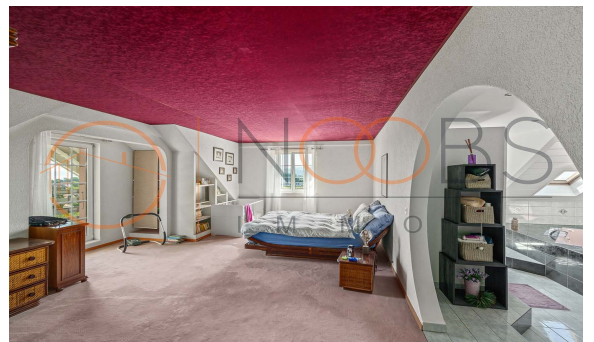
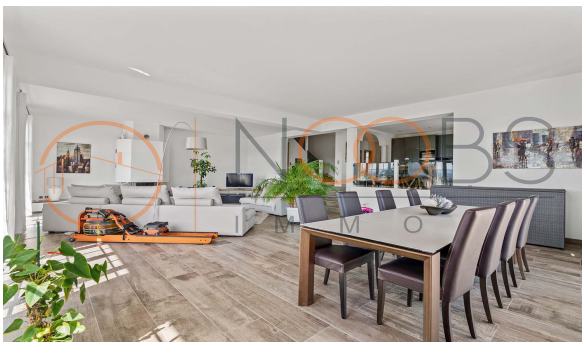
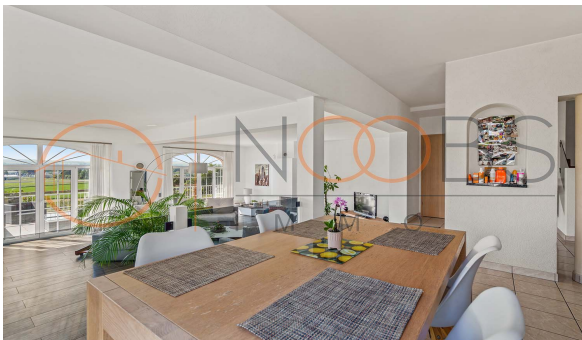




## PHOTOS

Découvrez toutes les photos sur [www.noobs-immo.ch/tuileries](http://www.noobs-immo.ch/tuileries)

(Click O'Clock Production)



## Descriptif

Cette magnifique villa mitoyenne de 6 pièces est située au sein d'un quartier résidentiel verdoyant de la charmante commune de Grandson - Les Tuileries, à quelques minutes seulement de toutes les commodités (bus, écoles, commerces, restaurants, centres médicaux et hôpitaux, etc...)

Érigée sur une parcelle de plus de 1000 m<sup>2</sup> et idéalement orientée sud-est, elle propose une luminosité optimale ainsi que de jolis volumes sur une surface habitable de 257 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux, cette demeure comblera avec certitude une grande famille. Les extérieurs bénéficient d'un joli jardin et de deux grandes terrasses bien exposées et arborisées avec goût. Splendide coup d'œil sur la plaine et le lac dans un décor verdoyant ! A ne pas louper !

Elle se compose comme suit :

### SOUS-SOL

- Une buanderie et rangement
- Un local chaudière avec citerne de 4'000L
- Un WC-lavabo
- Une grande cave avec étagère
- Un disponible de plus de 40m<sup>2</sup> pour vous offrir une salle de sport ou de cinéma, salle de jeux, de dépôt ou autre
- Accès direct au garage avec porte automatisée

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- Large hall d'entrée avec pièce « dressing » ou bureau
- Un WC visiteur
- Cuisine agencée et ouverte sur l'espace à manger et sur la grande pièce à vivre, accès terrasse Est
- Un grand séjour de plus de 76 m<sup>2</sup> avec accès à la terrasse Sud
- Un réduit
- Accès au sous-sol et aux étages



## ÉTAGE

- Large hall de distribution des pièces
- Une suite parentale de plus de 34 m<sup>2</sup> avec balcon couvert et grande salle de bain avec baignoire, douche, double lavabo et WC
- Deux chambres de 15m<sup>2</sup>
- Une salle d'eau avec douche italienne, lavabo et WC
- Accès aux combles

## COMBLES

- Une grande chambre à coucher

## EXTERIEURS

- Une formidable terrasse dallée avec matériaux de qualité
- Une seconde terrasse en bois composite Geolam orientée Sud
- Jardin de 797m<sup>2</sup> arborisé avec goût.
- Quatre places de parc extérieures
- Un garage pour une place de voiture avec porte automatisée et accès direct à l'habitation





---

## LES FINITIONS

Les matériaux utilisés sont de qualité supérieur avec finitions soignées :

- Sol carrelage, parquet pergo, moquette
- Murs crépis blanc
- Plafond crépis lisse blanc
- Fenêtre et porte fenêtre en isolation double vitrage PVC
- Cuisine agencée avec électroménager Miele récent et plan de travail en granit

## L'IMMEUBLE

Construit en 1990, l'immeuble a bien été entretenu et se trouve en très bon état général

### Particularités

- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT (Zone de villas)

### Remarques

- Chaudière à mazout de marque Sixmadun 1990 – Brûleur mis aux normes 2014
  - Citerne de 4'000L
  - Émission de chaleur au sol
  - Les combles aménagés entièrement et la salle d'eau rénovée en 2014
  - Séjour rénové en 2019
  - Porte garage automatisée Viglino 2017
  - Terrasses entièrement refaite en 2017
  - Dernier contrôle OIBT en 2017 OK
- Le jardin peut accueillir la construction d'une piscine

---

les surfaces indiquées sont indicatives et ne sont pas contractuelles



## Situation

La maison est située à :

- 6 minutes à pied de l'arrêt de bus
- 8 minutes à pied de l'école
- 3 minutes en voiture du centre Commercial « En Chamard »
- 3 minutes des réseaux autoroutiers
- 30 minutes de Lausanne et 25 minutes de Neuchâtel

## Commune

Entre lac et Jura, la commune de Grandson bénéficie d'une situation idéale. Le réseau de transports publics, le terminal du train RER Vaud et l'axe autoroutier en font une destination facile d'accès. La commune compte plus de 3'398 habitants (12.2022). Elle privilégie la qualité de vie tout en participant au développement de la région du Nord vaudois. Haut lieu du tourisme régional, Grandson fait partie de l'association «Les plus beaux Villages de Suisse» grâce à son patrimoine historique – château, église et bourg médiéval – et naturel – rives du lac, campings, port et plages. Au cœur du bourg, la Maison des Terroirs/Office du Tourisme permet de découvrir de nombreux produits régionaux, notamment les excellents vins de l'appellation Bonvillars. Les enfants y sont scolarisés de la 1ère à la 11ème année. Son territoire s'étend sur 785 hectares et son altitude est de 435 m.

## Accès

Routes - Bus - Trains

## Commerces

De bons restaurants sont présents à Grandson ainsi que plusieurs petits commerces dont une boulangerie, une boucherie, kiosques, petits magasins d'alimentation, médecins, dentistes, banque, soins à la personne. Pour les grands centres commerciaux et autres services, vous trouverez tout le nécessaire en ville d'Yverdon-les-bains située à quelques minutes seulement.





## Caractéristiques

Nombre de logement(s)	1	Nombre d'étage(s)	4
Nombre de pièce(s)	6	Nombre de chambre(s)	4
Nombre de sanitaire(s)	2	Nombre de terrasse(s)	2
Surface parcelle (m2)	1016	Volume (m3)	1650
Année de construction	1990	Type de chauffage	Mazout
Installation de chauffage	Au sol	Disponibilité	A convenir
Résidence secondaire	Autorisé	Altitude (m)	435

Zone de construction : Zone d'habitation de faible densité 15 LAT (Zone de villas)

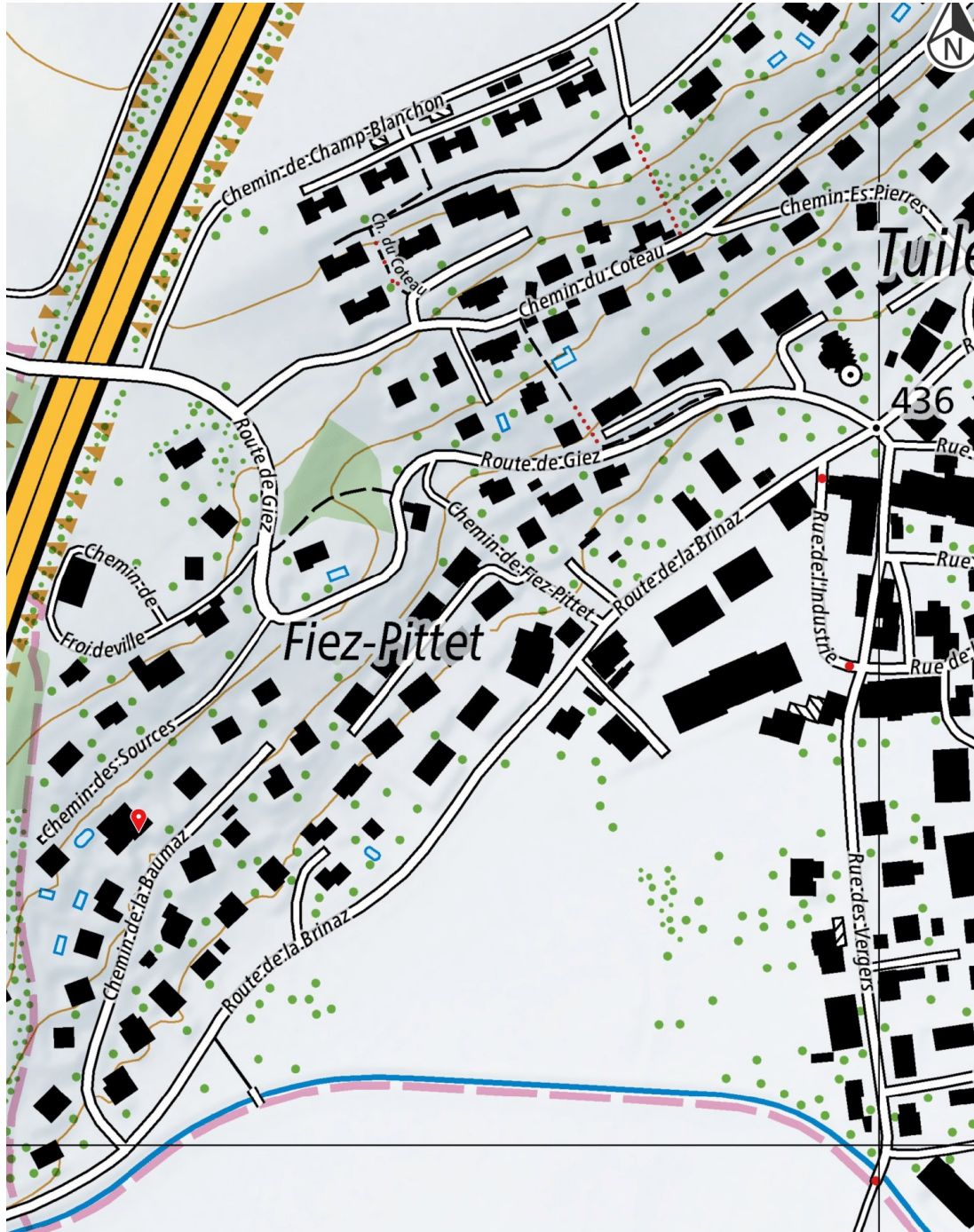
## Commodités

Environnement	Extérieur	Intérieur	Equipement
Campagne	Jardin	Sans ascenseur	Cuisine agencée
Verdoyant	Terrasses	Lumineux	Baignoire et douche
Calme	Garage	Double vitrage	Cheminée insert
Arrêt de bus/train	Places de parc	Traversant	Grand disponible
Enfants bienvenus	Vue plaine/ Lac	Spacieux	Chaudière mazout
Crèche /Garderie			Chauffage aux sols
École primaire			
École secondaire			

Sol	Ensoleillement	Orientation
Carrelage - Moquette	Optimal	Sud - Est
Parquet-Pergot		




## Plan de situation

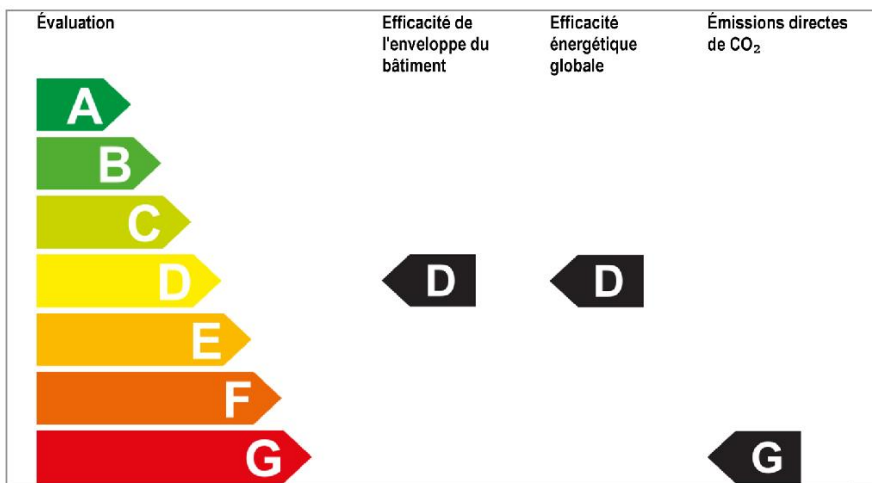


# Certificat énergétique

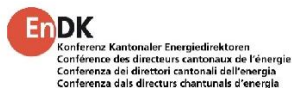


**Certificat énergétique cantonal des bâtiments**  
 VD-00037740.01

Adresse/Nom de projet	Chemin de la Baumaz 15 1422 Grandson	
Année de construction	1990	
Catégorie de bâtiment	Habitat individuel	
N° EGID_EDID	872048_0	



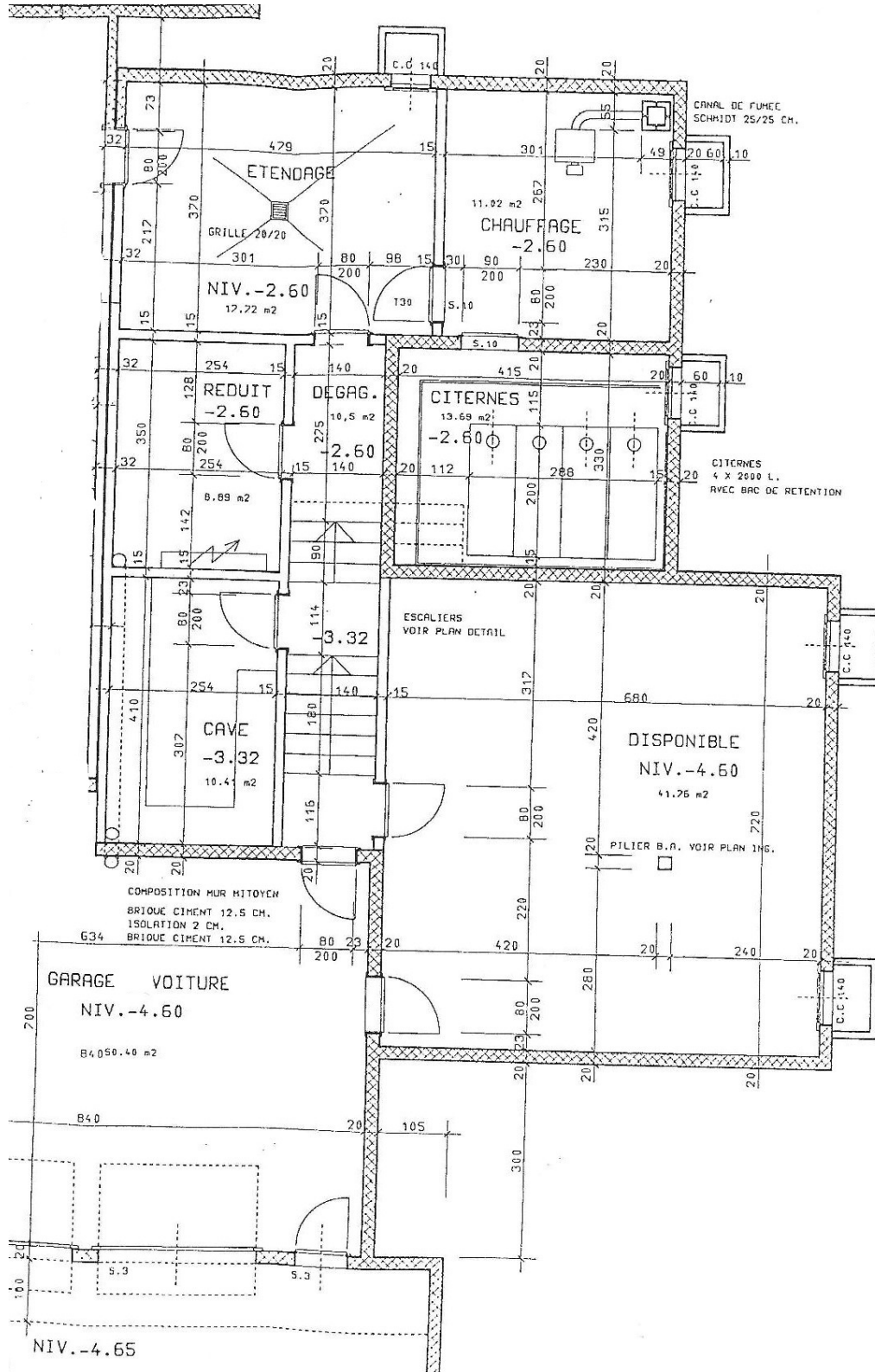
Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe	79 kWh/(m².a)	Date d'établissement	22.06.2023
Efficacité énergétique globale	170 kWh/(m².a)	Émetteur (expert.e) Romain Vaucher batismart SA Chemin de la Biolleyrette 6 1532 Fétigny	
Émissions directes de CO <sub>2</sub>	30 kg/(m².a)		
Émissions de gaz à effet de serre	42 kg/(m².a)		
<b>Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)</b>		Signature  Romain Vaucher 1400 Yverdon les Bains	
Chauffage	24'980 kWh/a		
Eau chaude	5'820 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère	4'800 kWh/a		





Plans

Sous-sol



Document non contractuel : 24.05.2023

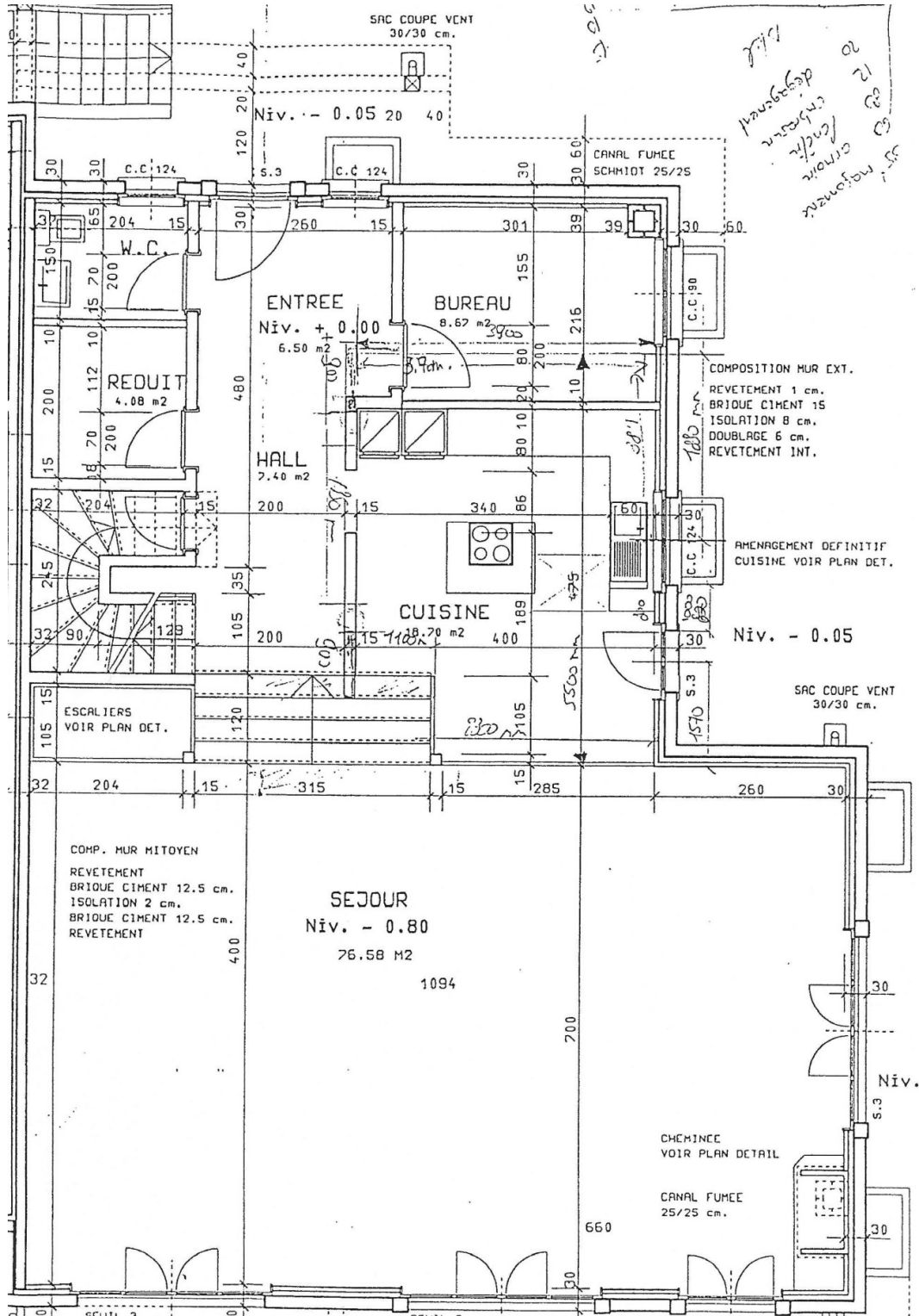






Plans

Rez-de-chaussée



Document non contractuel : 24.05.2023

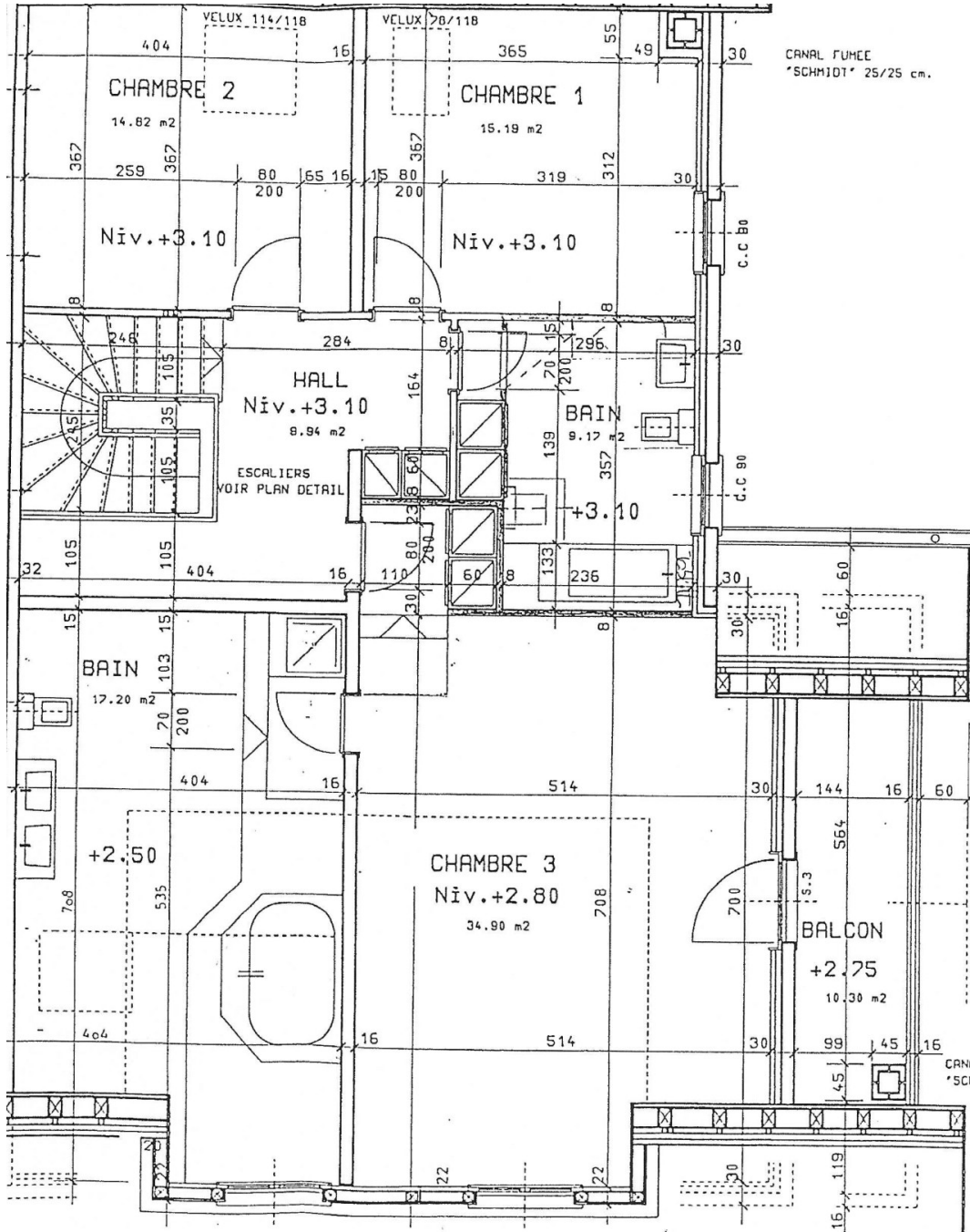






Plans

Étage



---

## Disclaimer

La présente documentation de vente (ci-après «documentation») a pour seul objectif de faciliter la décision du lecteur concernant l'achat éventuel du bien immobilier. Les informations qui y sont contenues sont fournies uniquement à titre d'information. Elles ne représentent donc ni une offre au sens juridique ni une incitation ou recommandation à l'acquisition ou à la vente du bien immobilier ou de valeurs patrimoniales. Les informations contenues dans la présente documentation ont été fournies à NOOBS-Immo par les propriétaires. Ces derniers en ont vérifié et confirmé l'exactitude et l'exhaustivité à NOOBS-Immo. NOOBS-Immo ne peut donc en garantir le degré d'actualité, l'exactitude et l'exhaustivité. Les décisions sur la base de cette documentation sont donc prises au seul risque du décisionnaire. NOOBS-Immo décline donc toute responsabilité quant aux pertes ou dommages éventuels (dommages directs, indirects ou consécutifs) résultant des ou associés aux informations contenues dans la présente documentation. Il ne peut être donné aucune garantie ou assurance concernant la publication ou le bien-fondé de prévisions, de perspectives d'avenir ou d'attentes de rendement, éventuellement contenues dans cette documentation. La présente documentation demeure la propriété de NOOBS-Immo et ne peut être copiée, dupliquée, diffusée ou divulguée à des tiers, en tout ou en partie, qu'avec l'accord préalable écrit de NOOBS-Immo. Toute violation du présent règlement est passible de peines conformément à l'art. 5 de la LCD. Les propriétaires et NOOBS-Immo se réservent le droit de s'abstenir de toute transaction potentielle avec le destinataire de la documentation ou de modifier le déroulement du processus de vente à tout moment, sans préavis et sans justification. En réceptionnant cette documentation, le destinataire prend acte du fait que NOOBS-Immo agit pour de nombreux clients, dans ses propres affaires et dans toute la Suisse. Le présent disclaimer s'applique à toutes les autres informations en lien avec la transaction potentielle, que les propriétaires ou NOOBS-Immo a mis à disposition. L'intégralité de ce disclaimer et cette documentation sont soumis exclusivement au droit matériel suisse. Le for exclusif pour tout litige, toute divergence d'opinion ou toute réclamation résultant ou associé-e à ce disclaimer ou à cette documentation est à Chaux-de-Fonds.

