

Idéalement bien située
Jolie maison individuelle de 6 pièces

1524 – Marnand (VD)



www.noobs-immo.ch/marnand



Table des matières

Caractéristiques	3
Financement	4
Photos	5
Descriptifs	6
Plan de situation	10
Certificat énergétique	11
Plans	12
Disclaimer	15

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 : 1524 Marnand (VD)

Type : Maison individuelle (possibilité d'achat forêt exploitable en sus)

Surface habitable : 168 m2 + 84 m2 combles aménagées

Etage : Rez-de-chaussée - 1er étage - Combles

Nombre d'étage(s) de l'immeuble : 3

Nombre de pièce(s) : 6

Nombre de chambre(s) : 5

Nombre de sanitaire(s) : 1

Surface parcelle : 222 m2

Année de construction : 1930

Type de chauffage : Mazout / Bois

Disponibilité : De suite ou à convenir

Prix de vente : CHF 775'000.-

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 Vuillomenet 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 775'000.-
Hypothèque envisageable	CHF 620'000.-
Fonds propres nécessaires prévus	CHF 155'000.-
Revenu annuel brut nécessaire prévu dans le cadre de l'hypothèque ci-dessus	CHF 129'000.-



Gaël Vuillomenet

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

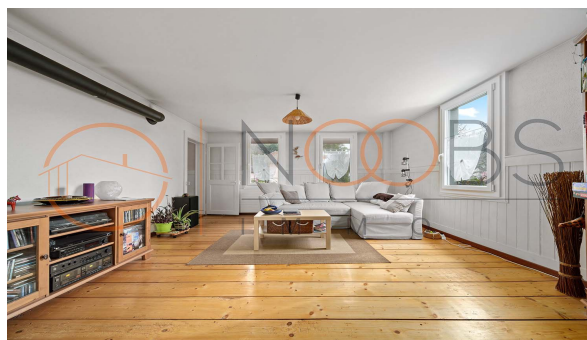
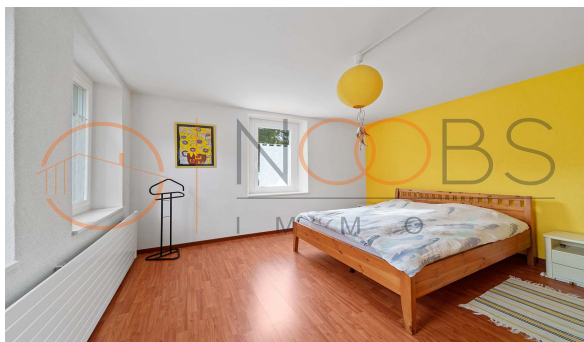
gael.vuillomenet@padea.ch



PHOTOS

Découvrez toutes les photos sur www.noobs-immo.ch/marnand

(Click O'Clock Production)



Descriptif

Cette jolie petite maison de 6 pièces offre un cadre de vie privilégié à seulement quelques minutes de toutes les commodités. La situation est appréciable, sis sur un chemin très peu fréquenté. Elle bénéficie d'un ensoleillement continu au fil de la journée. Construite en 1930, occupée par le docteur du village, à toute une histoire ! C'est encore une de ces dernières demeures qui vibre le charme et le bien-être. On s'y sent tout de suite à l'aise. Une forêt exploitable est disponible avec la maison, idéal pour ceux qui souhaitent se chauffer au bois gratuitement. La maison a été entretenue et rénovée au fur et à mesure des années. Aujourd'hui, elle ne **nécessite aucun travaux particuliers**. Elle se compose comme suit :

REZ-DE-CHAUSSÉE (accès indépendant)

- Atelier de 16m² ou possibilité de créer un garage
- Local de chauffage et de rangement & buanderie

REZ-DE-CHAUSSÉE (partie habitation)

- Spacieux hall d'entrée aménageable
- Une grande chambre à coucher
- Une salle d'eau avec grande douche, lavabo et WC
- Accès à la cave (25m² - excavée)

1ER ÉTAGE

- Grande cuisine agencée et ouverte sur l'espace salle à manger – poêle à bois
- Un beau séjour
- Une pièce bureau ou chambre
- Un WC visiteur

COMBLES

- Une chambre à coucher avec petite pièce attenante (réduit ou dressing)
- Deux chambres enfants (env.10m²)

EXTÉRIEURS

- Place pour 4 voitures, petit coin terrasse
- Possibilité d'acquérir une parcelle de forêt exploitable de 5'400m² en sus



LES FINITIONS

Les matériaux utilisés sont de qualité standard avec finitions soignées :

- Sol carrelage et plancher bois
- Murs lisse blanc
- Plafond plâtre lisse blanc
- Fenêtre en isolation double vitrage PVC
- Cuisine agencée avec électroménager récent Miele & Electrolux

L'IMMEUBLE

Construit en 1930, l'immeuble a été rénové, entretenu, et ne nécessite aucun travaux

Particularités

- Zone centrale 15 LAT (Zone du village)

Remarques

- Chaudière à mazout de 1989 – brûleur changé en 2015
- Citerne ext. aux normes – révisées en 2022
- Émission de chaleur par radiateur
- Poêle à bois (la maison est actuellement chauffée par le poêle)
- Fenêtres double vitrage PVC installées en 2021
- Volets bois repeint en 2021
- Chenaux et boiseries en 2021 – toiture en ordre
- Petite fontaine extérieure
- Parcelle de forêt exploitable de 5'400 m2 également à la vente si intérêt

Attention : La maison n'a pas de jardin d'agrément !

les surfaces indiquées sont indicatives et ne sont pas contractuelles



Situation

La maison est située à :

- 8 minutes à pied de la gare CFF ou 3 minutes en vélo
- 2 minutes à pied du premier commerce d'alimentation
- 12 minutes de l'axe autoroutier A1 Payerne, 10 minutes du centre Payerne
- 30 minutes d'Yverdon et de Fribourg, 43 minutes de Lausanne

Commune

Valbroye est située dans le district de la Broye-Vully. Elle est le résultat de la fusion des communes de Cerniaz, Combremont-le-Grand, Combremont-le-Petit, Granges-près-Marnand, Marnand, Sassel, Seigneux et Villars-Bramard le 1^{er} juillet 2011.

À Valbroye, chaque génération est à l'honneur. Le Jardin d'enfants communal Le Ballon Rouge accueille les tous-petits et leur permet de découvrir les joies des activités en groupe ou au grand air grâce au nouveau Canapé forestier. Pour les plus grands, l'accueil parascolaire et la bibliothèque scolaire et communale sont les endroits idéaux pour passer le temps et s'instruire. Plusieurs associations sportives et sociétés locales existent pour combler tous les goûts de chacun !

La commune compte 3 365 habitants (2020).

Son territoire s'étend sur 3'361 hectares et son altitude est de 473 m.

Accès

Routes - Bus - Trains

Commerces

De bons restaurants sont présents à Granges-Marnand ainsi que plusieurs petits commerces dont des boulangeries et une boucherie. Médecins, soins à la personne, etc...etc...

Vous y trouverez également les supermarchés des grandes enseignes



Caractéristiques

Nombre de logement(s)	1	Nombre d'étage(s)	3
Nombre de pièce(s)	5.5	Nombre de chambre(s)	4
Nombre de sanitaire(s)	1	Nombre de terrasse(s)	1
Surface parcelle (m2)	222	Volume (m3)	742
Année de construction	1930	Type de chauffage	Mazout / Bois
Installation de chauffage	Radiateur	Disponibilité	De suite
Résidence secondaire	Autorisé	Altitude (m)	473

Zone de construction Zone centrale 15 LAT (Zone du village)

Commodités

Environnement	Extérieur	Intérieur	Equipement
Campagne	Petite terrasse	Sans ascenseur	Cuisine agencée
Verdoyant	Places de parc	Lumineux	Douche
Calme	Atelier	Double vitrage	Volets bois
Arrêt de bus	Cave en terre battue	Traversant	Chaudière à mazout
Enfants bienvenus	Forêt exploitable		Poêle à bois
Crèche /Garderie			
École primaire			
École secondaire			

Sol	Ensoleillement	Orientation
Carrelage & Plancher	Optimal	Sud-Ouest – Sud-Est




Plan de situation

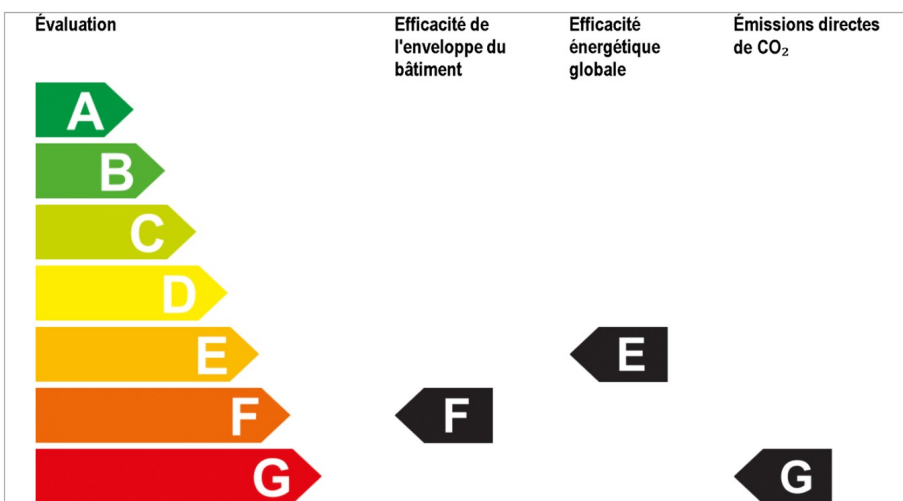


Certificat énergétique

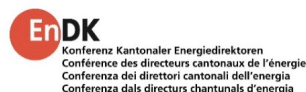


Certificat énergétique cantonal des bâtiments VD-00035608.01

Adresse/Nom de projet	Chemin des Prémondoz 5 1524 Marnand	
Année de construction	1930	
Catégorie de bâtiment	Habitat individuel	
N° EGID_EDID	824060_0	

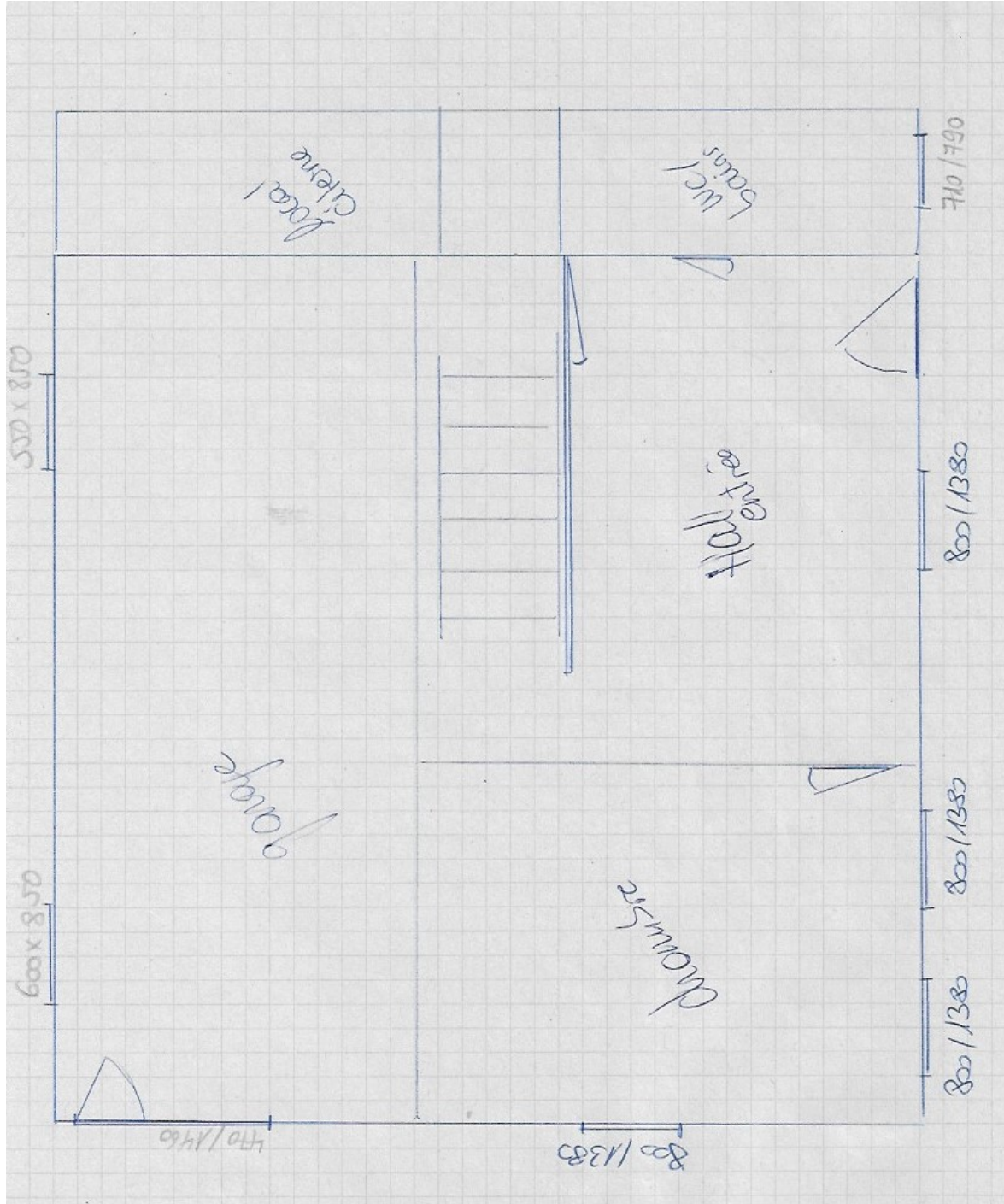


Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe	127 kWh/(m²a)	Date d'établissement	03.02.2023
Efficacité énergétique globale	211 kWh/(m²a)	Émetteur (expert.e) Filipe Parente Veloso Lamy Expertise SA Rue Mathurin-Cordier 12 1005 Lausanne	 
Émissions directes de CO ₂	31 kg/(m²a)		
Émissions de gaz à effet de serre	45 kg/(m²a)		
Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)			
Chauffage	33'980 kWh/a	Signature	
Eau chaude	5'620 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère	2'400 kWh/a		



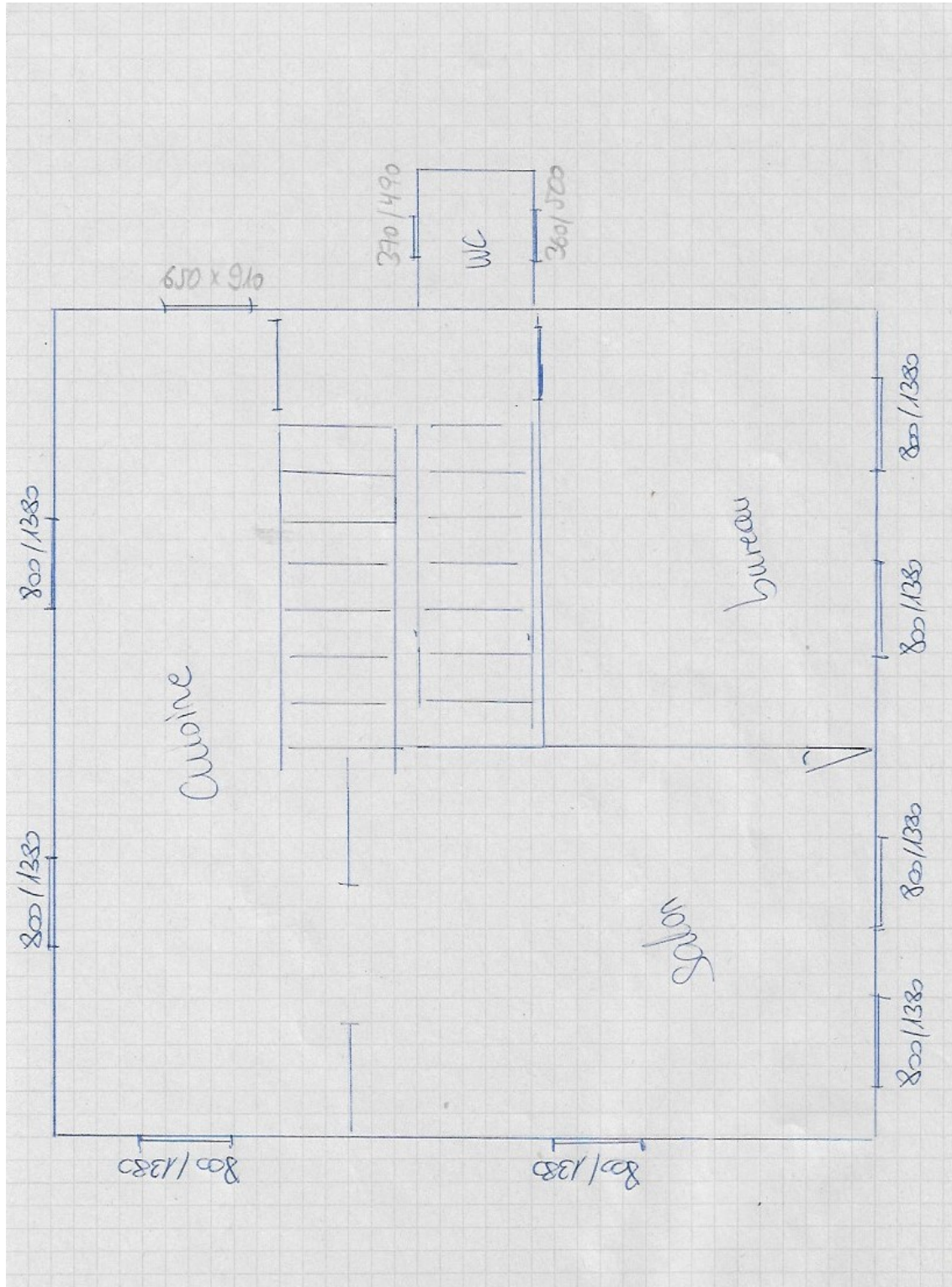
Plans

Rez-de-chaussée



Plans

1er étage

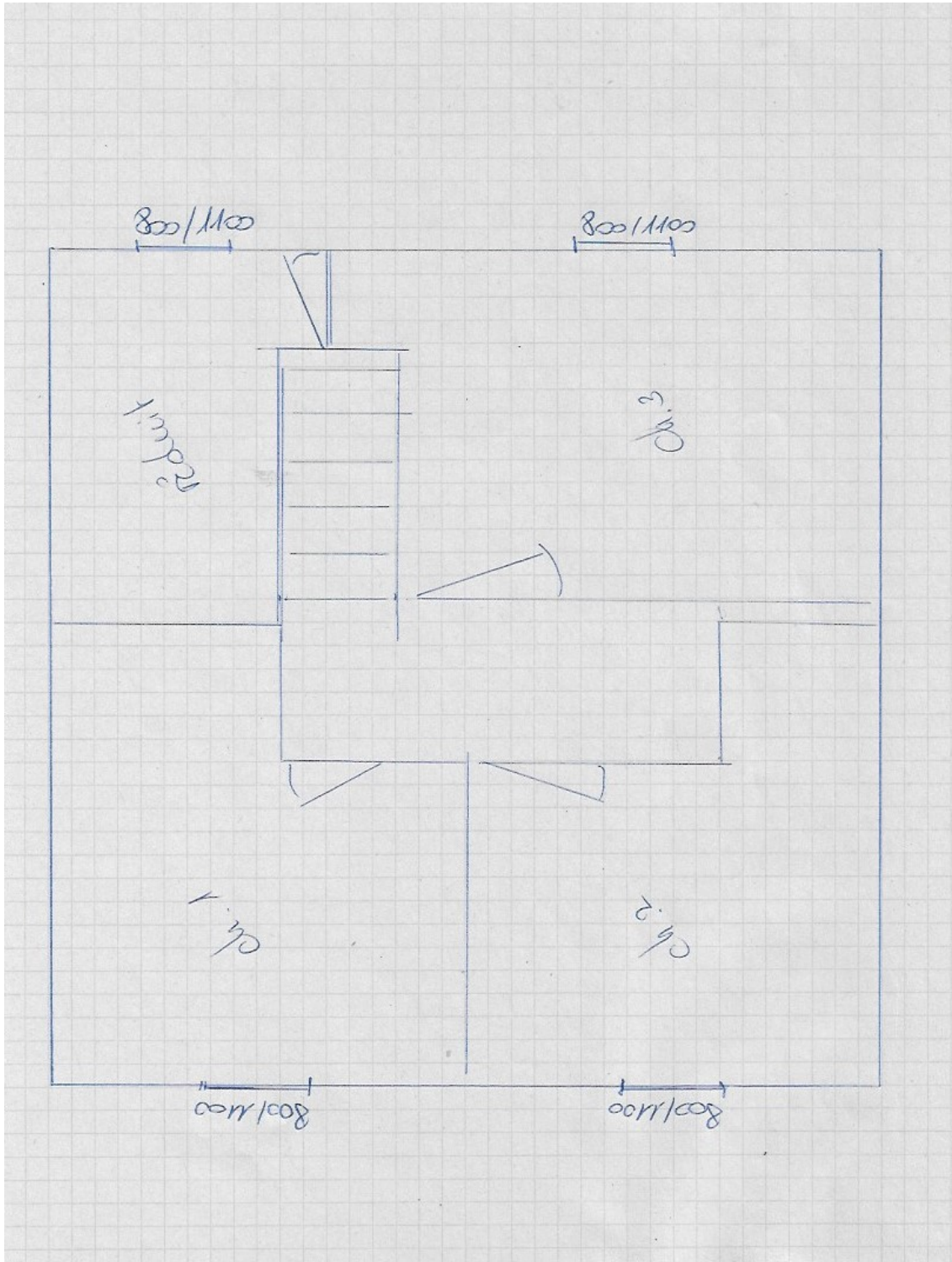


Document non contractuel : 24.02.202



Plans

Combles



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.

