

# Nature, calme et vue panoramique

## Joli chalet isolé de 5 pièces avec jardin

1355 – L'Abergement (VD)



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



## Table des matières

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

### **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 : 1355 L'Abergement (VD)

Type : Chalet

Surface habitable : 156 m<sup>2</sup>

Étage : Sous-sol - Rez-de-Chaussée - Combles

Nombre d'étage(s) de l'immeuble : 3

Nombre de pièce(s) : 5

Nombre de chambre(s) : 2

Nombre de salle(s) de bain : 2

Surface parcelle : 476 m<sup>2</sup>

Surface au sol : 85 m<sup>2</sup>

Année de construction : 1946- 1983

Type de chauffage : Gaz

Disponibilité : A convenir

Prix de vente : CHF 889'000.-

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 889'000.-
Hypothèque envisageable	CHF 711'200.-
Fonds propres nécessaires prévus	CHF 177'800.-
Revenu annuel brut nécessaire prévu dans le cadre de l'hypothèque ci-dessus	CHF 148'000.-



**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

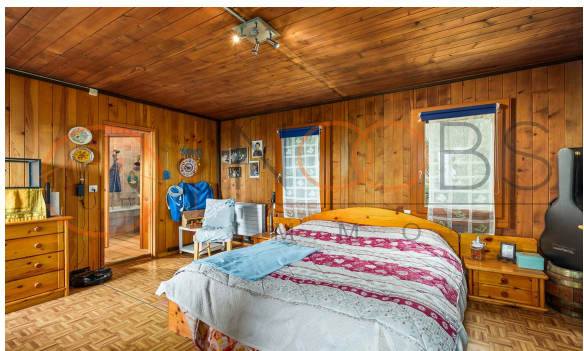
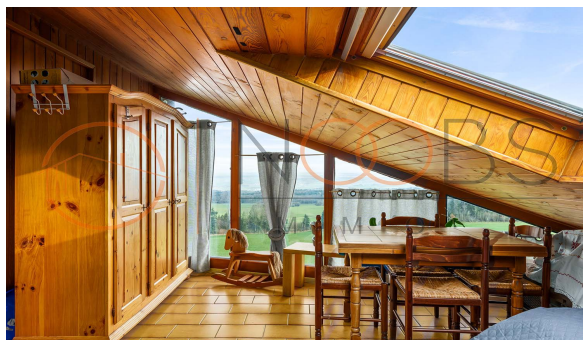
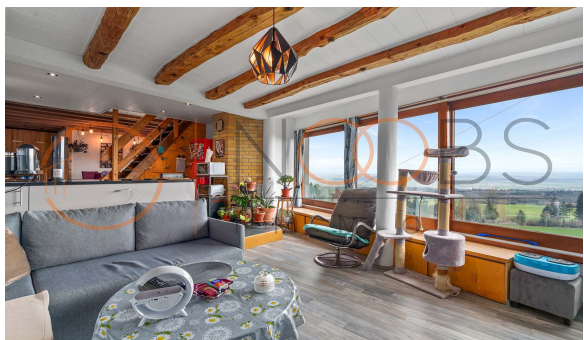
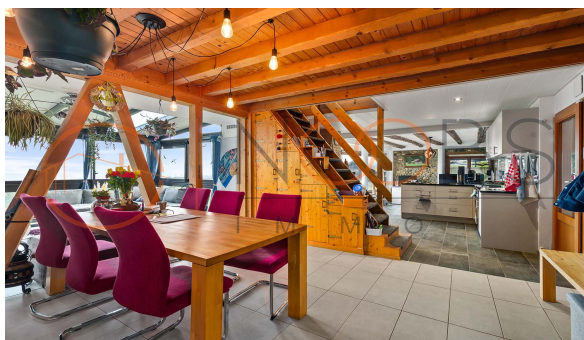
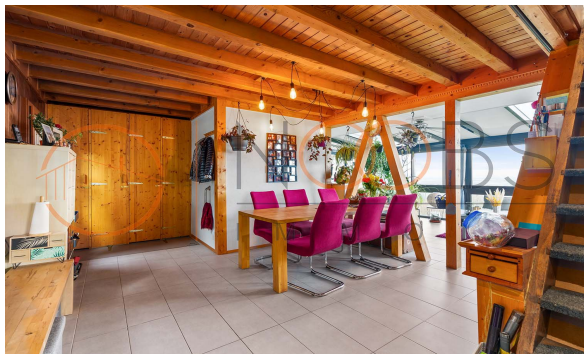
[gael.vuillomenet@padea.ch](mailto:gael.vuillomenet@padea.ch)



## PHOTOS

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

(Click O'Clock Production)



## Descriptif

Ce charmant chalet de 5 pièces offre un cadre unique et privilégié à seulement quelques minutes des grands centres. Dans un cadre idyllique en pleine nature, le lieu est facilement accessible. Avec une vue panoramique sur la plaine et sur toute la chaîne des Alpes, vous y trouverez une tranquillité fort appréciable, la situation est parfaite et vous invite au véritable repos, c'est un petit coin isolé à ne pas rater ! Avec ses grandes baies vitrées, l'extérieur s'invite chez vous tous les jours ! Construit en 1946 avec une extension en 1983, le chalet a bien été entretenu et ne nécessite pas de travaux.

Il se compose comme suit :

### SOUS-SOL

- Une très grande cave – espace technique
- Une buanderie avec installation pour colonne de lavage
- Accès direct aux extérieurs

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- Sas d'entrée avec placard pour rangement
- Une salle à manger donnant sur la véranda avec vue imprenable
- Une cuisine agencée et ouverte sur le séjour
- Armoires de rangement pratique
- Une salle d'eau avec douche-lavabo et WC
- Accès aux combles et au sous-sol

### COMBLES

- Une chambre à coucher d'env.20m<sup>2</sup> avec baie vitrée et vélux pour dormir sous les étoiles
- Une chambre à coucher d'env.25m<sup>2</sup> avec accès au balcon
- Une salle de bain avec baignoire et lavabo
- Un WC séparé

### EXTÉRIEURS

- Joli jardin arborisé et clôturé, belle terrasse ombragée
- Grenier et cabanon de jardin
- Deux places de parc



## LES FINITIONS

Les matériaux utilisés sont de qualité standard avec finitions soignées :

- Sol carrelage et lames clipsées
- Murs lamé bois, crépis blanc
- Plafond lamé bois et poutres, crépis blanc
- Fenêtre en isolation double et triple vitrage cadre bois-alu
- Cuisine agencée avec électroménager Electrolux et ZUG

## L'IMMEUBLE

Construit en 1946, l'immeuble a été agrandi en 1983 et à été régulièrement entretenu. Ne nécessite aucun travaux à moyen terme (habitable en l'état sans problème)

### Particularités

- Zone agricole 16 LAT

### Remarques

Les derniers travaux effectués :

- 2003 : Véranda
- 2010 : Toutes les fenêtres coté nord et des combles, isolation triple vitrage
- 2011 : Mur de soutènement jardin et clôture
- 2015 : Salle d'eau rez
- 2016 : Peintures extérieures
- 2021 : Chaudière à gaz de marque Buderus – circuit d'eau – cuisine et séjour
  
- Raccordé aux eaux claires du réseau – gaz - téléseu
- Fosse septique pour les eaux usées ( installation prête au raccordement communal )
- Sous-sol chauffable avec poêle à pellets
- Système d'alarme et de télésurveillance vidéo installé
- Il n'existe pas de plans pour ce bien

les surfaces indiquées sont indicatives et ne sont pas contractuelles



## Situation

La maison est située à :

- 19 minutes à pied de l'arrêt de bus ou 4 minutes à vélo
- 3 minutes en voiture du centre du village
- 5 minutes de l'axe autoroutier - Les Clées et 10 minutes d'Orbe
- 15 minutes d'Yverdon-les-Bains et des axes autoroutiers (Yverdon-Ouest)

## Commune

Le village de L'Abergement s'allonge au pied d'un coteau qui l'abrite du vent, tandis qu'il est protégé de la bise par la colline boisée de Cramelet. Des deux zones villas situées au haut du village, on jouit d'une vue étendue sur le Plateau et les Alpes. L'Abergement fait partie de l'établissement scolaire de l'ASIOR (Association Scolaire Intercommunale Orbe et Région) pour le primaire et le secondaire, établissement qui regroupe 10 communes. Sa population est de 260 habitants ( 2022 ). Son territoire s'étend sur 572 hectares et son altitude est de 653 m.

## Accès

Routes – Réseau Mobilis – Ligne Travys

## Commerces

A l'Abergement, vous trouverez une petite épicerie 24/24, un artisan boulanger ( les pains de mon chemin ) fabrication traditionnelle au four à bois communal. Vous trouverez de bons restaurants dans la petite ville d'Orbe ainsi que plusieurs petits commerces dont des boulangeries, boucheries, Kiosque, petits magasins d'alimentation, médecins, dentistes, banque, soins à la personne, etc...etc... Les supermarchés des grandes enseignes sont également représentés



 L'AGOURMANDIE





### Caractéristiques

Nombre de logement(s)	1	Nombre d'étage(s)	3
Nombre de pièce(s)	5	Nombre de chambre(s)	2
Nombre de salle(s) de bain	2	Nombre de terrasse(s)	2
Surface parcelle (m2)	476	Volume (m3)	644
Année de construction	1946-1983	Type de chauffage	Gaz
Installation de chauffage	Radiateurs	Disponibilité	A convenir
Résidence secondaire	Autorisé	Altitude (m)	653

Zone de construction : Zone agricole 16 LAT

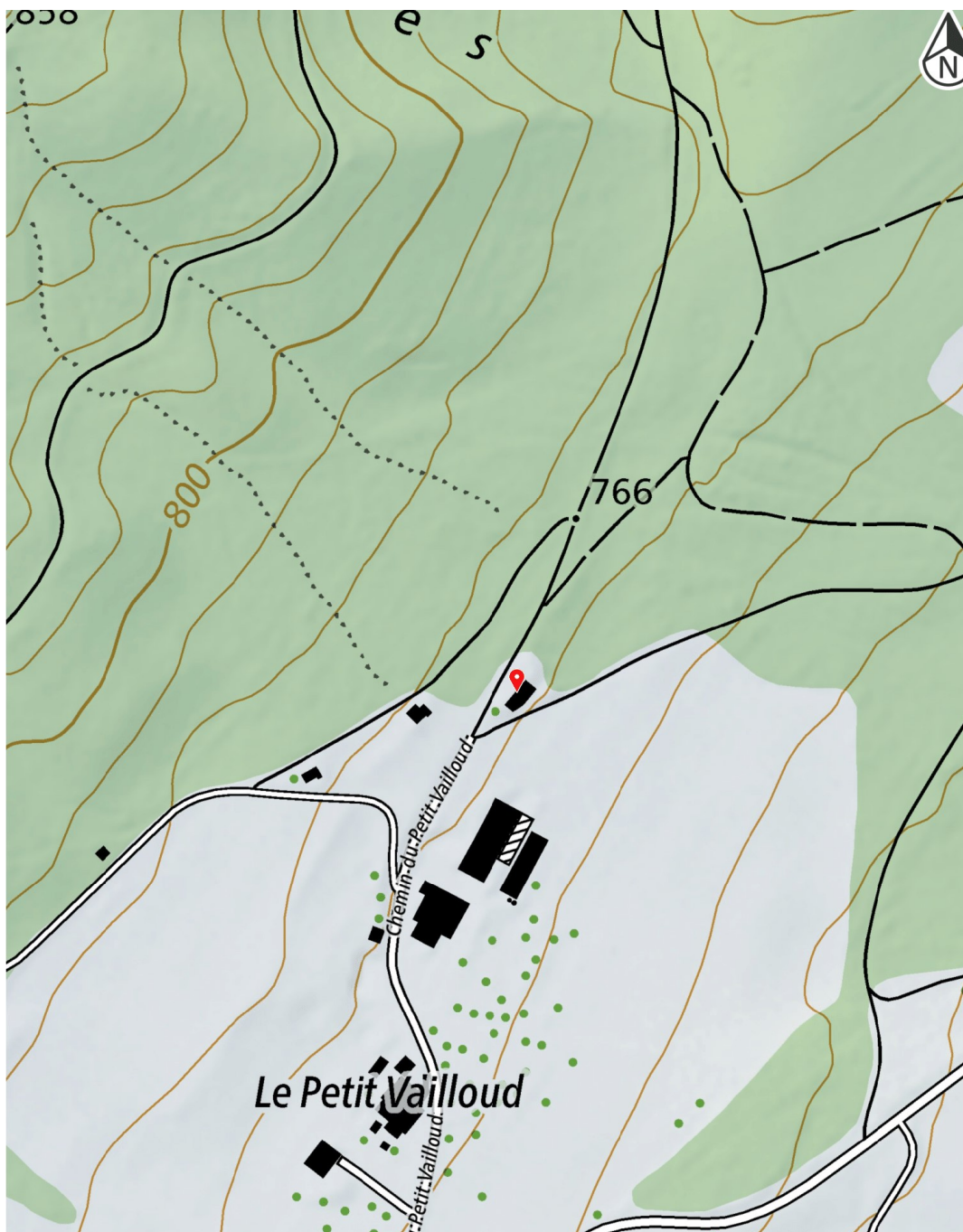
### Commodités

Environnement	Extérieur	Intérieur	Équipement
Campagne	Jardin clôturé	Sans ascenseur	Cuisine agencée
Verdoyant	Terrasses	Lumineux	Baignoire et douche
Calme	Places de parc	Double et triple vitrage	Volets
Arrêt de bus	Grenier	Traversant	Radiateurs
Enfants bienvenus	Cabanon de jardin	Véranda	Poêle à pellets
Crèche /Garderie	Cave	Grandes baies vitrées	Télésurveillance
École primaire			Alarme
École secondaire			

Sol	Ensoleillement	Orientation
Carrelage – lames clipsées	Excellent	Sud




## Plan de situation

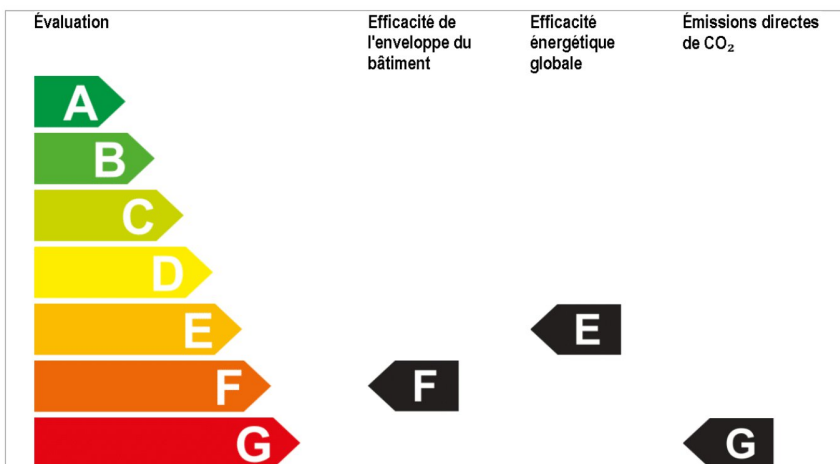


## Certificat énergétique (CECB)

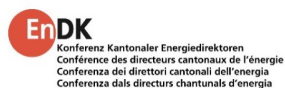


### Certificat énergétique cantonal des bâtiments VD-00025310.02

Adresse/Nom de projet	Chemin du Petit Vailloud 8 1355 L'Abergement	
Année de construction	1944	
Catégorie de bâtiment	Habitat individuel	
N° EGID_EDID	816313_0	



Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe	155 kWh/(m²a)	Date d'établissement	05.03.2024
Efficacité énergétique globale	240 kWh/(m²a)	Émetteur (expert.e)	Christophe Aebischer
Émissions directes de CO <sub>2</sub>	38 kg/(m²a)	AebiTech SA	
Émissions de gaz à effet de serre	51 kg/(m²a)	Rte de Fribourg 4	
<b>Consommation mesurée</b> (basée sur des valeurs moyennes)		1782 Belfaux	
Chauffage	0 kWh/a		
Eau chaude	0 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère	2'400 kWh/a		



---

## 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 donnée 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.

