

# Coup de cœur assuré pour amoureux de nature et de tranquillité

## Magnifique villa de 7.5 pièces avec grand jardin

### 1355 – L'Abergement (VD)



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

Document non contractuel : 08.04.2023



## Table des matières

Caractéristiques	3
Financement	4
Photos	5
Descriptifs	6
Plan de situation	10
Certificat énergétique	11
Plans	12
Disclaimer	13

**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 – vidéo – photos 3D
- Campagne d'annonces sur plus de 20 sites professionnels (acheter-louer.ch, immobilier.ch, immostreet.ch, immoscout.ch, etc.)
- Réseau de clients potentiels
- 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 : Villa individuelle

Surface habitable : 240 m<sup>2</sup>

Étage : Sous-sol – Rez-de-chaussée - Combles

Nombre d'étage(s) de l'immeuble : 3

Nombre de pièce(s) : 7.5 + véranda

Nombre de chambre(s) : 6

Nombre de sanitaire(s) : 3

Surface parcelle : 2500 m<sup>2</sup>

Année de construction : 1985

Type de chauffage : Chaudière à Gaz ou Chaudière à bois

Disponibilité : De suite ou à convenir

Prix de vente : CHF 1'590'000.-

Libre d'hypothèque : Oui - et/ou possibilité de reprendre l'hypothèque existante  
Conditions intéressantes sur demande



## 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 1'590'000.-
Hypothèque envisageable	CHF 1'272'000.-
Fonds propres nécessaires prévus	CHF 318'000.-
Revenu annuel brut nécessaire prévu dans le cadre de l'hypothèque ci-dessus	CHF 265'000.-



**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)

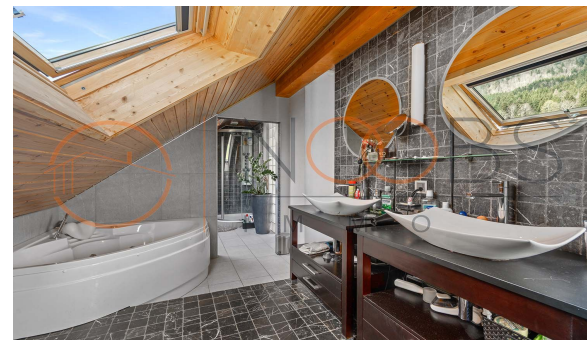
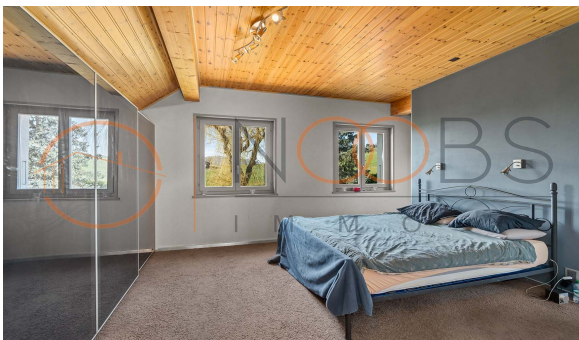
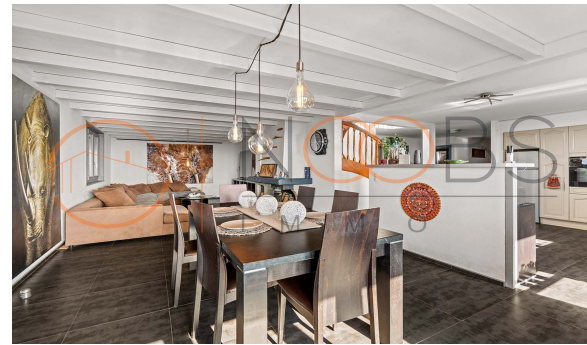




## PHOTOS

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

(Click O'Clock Production)



## Descriptif

Cette magnifique villa de 7.5 pièces offre un cadre de vie privilégié à une famille à seulement quelques minutes des centres voisins et de toutes ses commodités. La situation est incroyable et rare sur le marché, construite sur une parcelle de 2'500 m<sup>2</sup> joliment arboré, c'est un petit coin de paradis dans la nature et au calme à ne pas rater ! Elle bénéficie d'une vue dégagée sur le plateau et les Alpes, d'une belle terrasse exposée plein Sud et d'un grand extérieur parfait pour les amoureux de jardinage et de grand espace !

Construite en 1985, la maison a bien été entretenue et ne **nécessite qu'un éventuel rafraîchissement au niveau de la cuisine et d'une salle d'eau.**

Avec sa véranda et ses grandes baies vitrées, l'extérieur s'invite tous les jours chez vous !

Elle se compose comme suit :

### SOUS-SOL

- Grand garage pour trois ou quatre véhicules – porte automatisée – Chaudière Gaz
- Local chauffage ( chaudière à bois )
- Un local buanderie avec colonne de lavage
- Plusieurs dépendances

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- Grand hall d'entrée aménageable
- Trois chambre à coucher
- Une salle d'eau avec douche, lavabo et WC
- Une salle de bain avec baignoire, double lavabo et WC
- Une spacieuse cuisine avec bar ouverte sur la pièce à vivre et accès à la terrasse
- Un espace salle à manger
- Un séjour avec cheminée
- Une véranda avec accès sur le jardin

### COMBLES

- Spacieux espace de distribution
- Deux chambre à coucher
- Une suite parentale avec dressing, salle de bain avec WC, double vasque, baignoire jacuzzi et douche à jets



## EXTERIEURS

- Une belle terrasse dallée orientée Sud-Est
- Grande surface de jardin avec fruitiers
- Plusieurs places de parc extérieures
- Garage pour 3 ou 4 véhicules

## LES FINITIONS

Les matériaux utilisés sont de qualité standard avec finitions soignées :

- Sol carrelage
- Murs crépis blanc
- Plafond lisse blanc et lamé bois à l'étage
- Fenêtre en isolation double vitrage cadre bois
- Cuisine agencée avec électroménager Miele & Bosch

## L'IMMEUBLE

Construit en 1985, l'immeuble a été entretenu et ne nécessite qu'un rafraîchissement au niveau de la cuisine et d'une salle d'eau

### Particularités

- Zone agricole 16 LAT (Zone agricole 16 LAT)

**LA PARCELLE N'EST PAS SOUMISE A LA LDFR (Loi fédérale sur le droit foncier rural)**

### Remarques

- Relié au chauffage au gaz – chaudière centrale à bois disponible
- Émission de chaleur au sol
- Fenêtre double vitrage cadre bois
- Volet métal
- Chaudière à gaz de 2016
- Toit incliné – en ordre
- Façades extérieures refaites en 2019
- Rénovation sols et combles entre 2009 et 2015

les surfaces indiquées sont indicatives et ne sont pas contractuelles





## Situation

La maison est située à :

- 5 minutes de l'axe autoroutier - Les Clées
- 9 minutes d'Orbe (VD)
- 18 minutes d'Yverdon-les-bains
- 33 minutes de Lausanne

## 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, tout comme du hameau du Vailloud qui, lui fait limite avec la Commune de Lignerolle. 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 254 habitants ( 2021 ). Son territoire s'étend sur 572 hectares et son altitude est de 653 m.

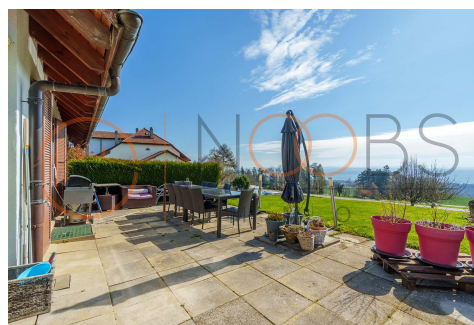
## Accès

Routes – Réseau Mobilis – Ligne Travys

## Commerces

A 5 minutes, 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 représentées





## Caractéristiques

Nombre de logement(s)	1	Nombre d'étage(s)	3
Nombre de pièce(s)	7.5	Nombre de chambre(s)	6
Nombre de sanitaire(s)	3	Nombre de terrasse(s)	1
Surface parcelle (m2)	2500	Volume (m3)	1249
Année de construction	1985	Type de chauffage	Gaz ou Bois
Installation de chauffage	Au sol	Disponibilité	A convenir
Résidence secondaire	Autorisé	Altitude (m)	653

Zone de construction Zone agricole 16 LAT (Zone agricole 16 LAT) - Non soumis LDFR

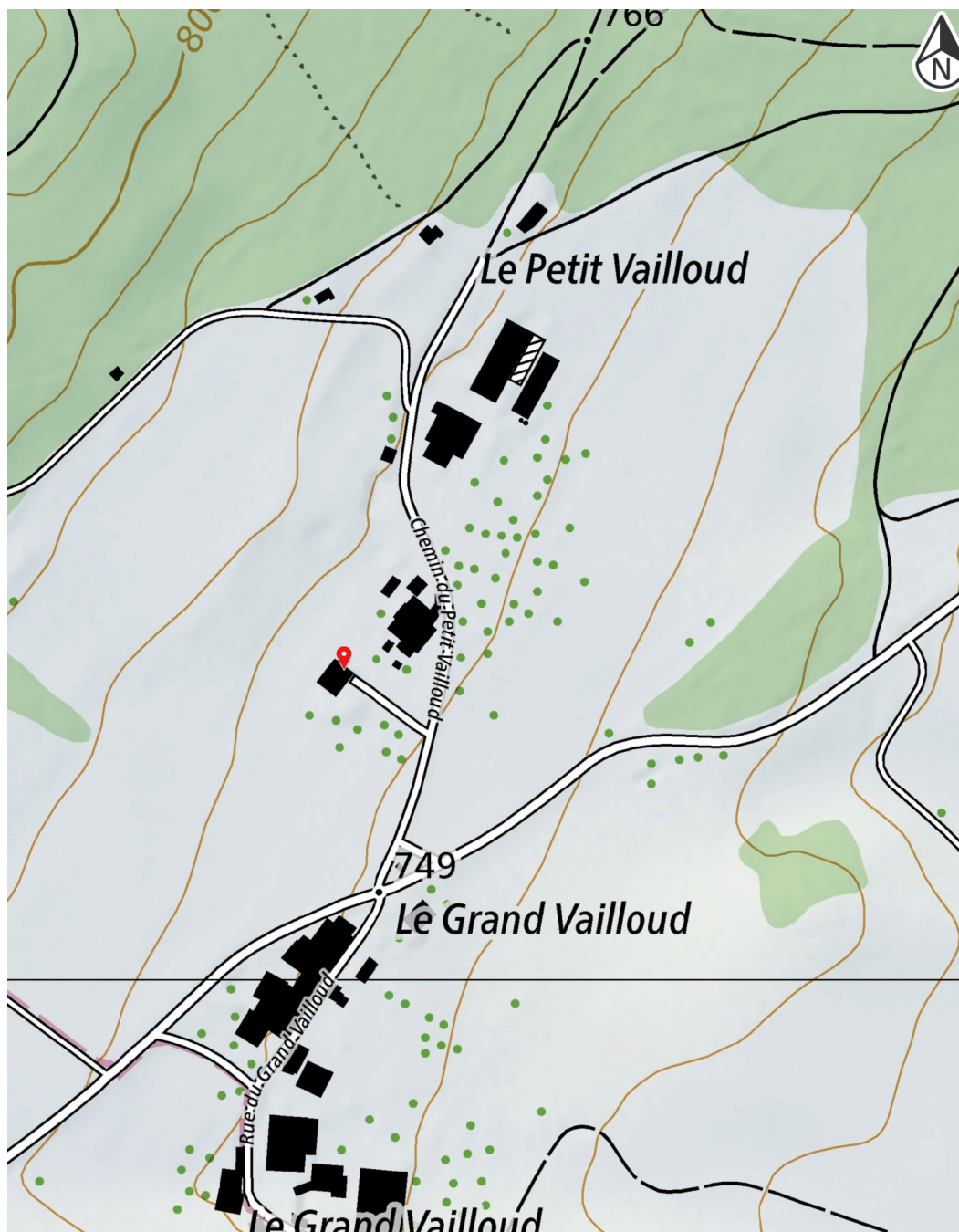
## Commodités

Environnement	Extérieur	Intérieur	Equipement
Campagne	Jardin	Sans ascenseur	Cuisine agencée
Verdoyant	Terrasse	Lumineux	Baignoire
Calme	Grand garage	Double vitrage	Douche
Ramassage scolaire	Places de parc	Traversant	Volets
Enfants bienvenus	Fruitiers		Gaz - Bois
			Chauffage aux sols
			Jardin d'hiver

Sol	Ensoleillement	Orientation
Carrelage	Optimal	Sud - Est




## Plan de situation

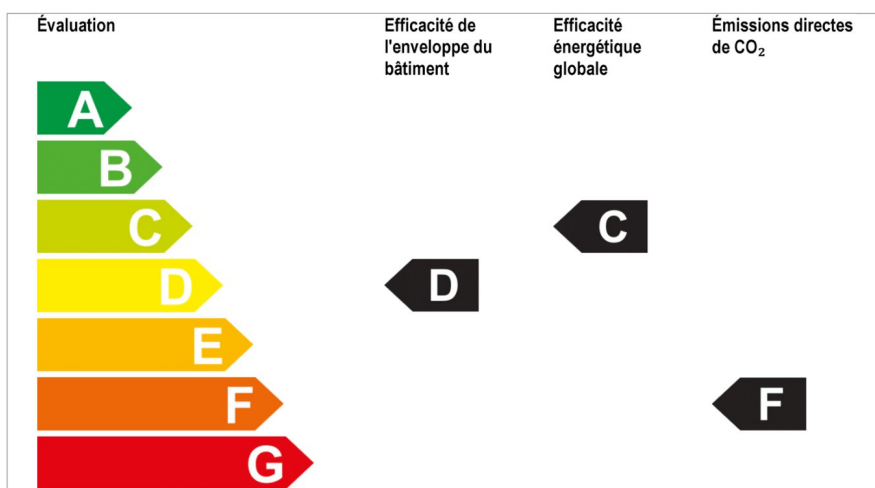


# Certificat énergétique



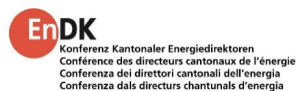
## Certificat énergétique cantonal des bâtiments VD-00037283.01

Adresse/Nom de projet	Chemin du Petit Vailloud 1 1355 L'Abergement	
Année de construction	1985	
Catégorie de bâtiment	Habitat individuel	
N° EGID_EDID	816316_0	



Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe	93 kWh/(m²a)	Date d'établissement	19.05.2023
Efficacité énergétique globale	162 kWh/(m²a)	Émetteur (expert.e) Jean-Paul Noujeim I.ON Energy Services route de Gilly 30 1180 Rolle	
Émissions directes de CO <sub>2</sub>	24 kg/(m²a)		
Émissions de gaz à effet de serre	33 kg/(m²a)		
<b>Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)</b>			
Chauffage	20'780 kWh/a	Signature 	
Eau chaude	3'100 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère	0 kWh/a		

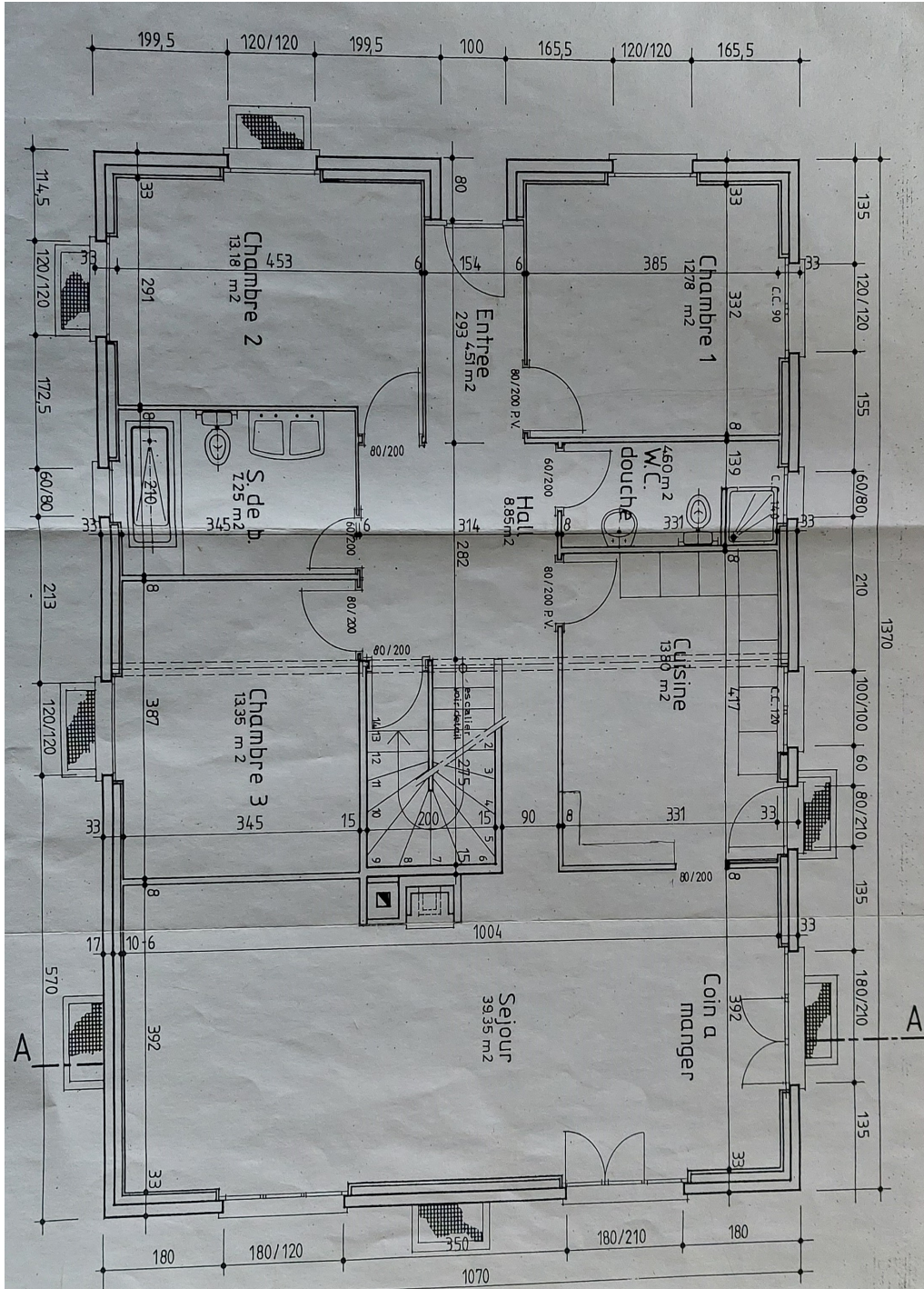
I.ON Energy Services Sàrl  
 Rte de la Fonderie 2  
 1700 Fribourg





Plans

Rez-de-chaussée



Document non contractuel : 08.04.2023





## 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.

