

# Petit village à 5 minutes d'Yverdon

## Charmante maison villageoise de 6.5 pièces avec terrasse

1405 – Pomy (VD)



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

Document non contractuel : 16.11.2023



## 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 : 1405 Pomy (VD)

Type : Maison de village mitoyenne

Surface habitable : 170 m<sup>2</sup>

Étage : Rez-de-chaussée - 1er étage - 2ème étage - 3ème étage (galetas)

Nombre d'étage(s) de l'immeuble : 4

Nombre de pièce(s) : 6.5

Nombre de chambre(s) : 3 (+2 petites en enfilade)

Nombre de salle(s) de bain : 2

Surface parcelle : 213 m<sup>2</sup>

Année de construction : 1900

Type de chauffage : Pellets ou électrique

Disponibilité : De suite ou à convenir

Prix de vente : CHF 890'000.-

Libre d'hypothèque : Oui - ou reprise possible, conditions intéressantes sur demande



## Financement



Votre partenaire de financement

Cette proposition de financement vous présente les modalités de financement de ce bien immobilier par la société Finex 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 890'000.-
Hypothèque envisageable	CHF 712'000.-
Fonds propres nécessaires prévus	CHF 178'000.-
Revenu annuel brut nécessaire prévu dans le cadre de l'hypothèque ci-dessus	CHF 148'000.-



**Gaël Vuilliomenet**

Directeur

Conseiller financier et spécialiste en assurance avec brevets fédéraux

Finex SA  
Rue J.-L.-de-Portalès 1  
2000 Neuchâtel  
032 724 50 00  
079 604 63 14

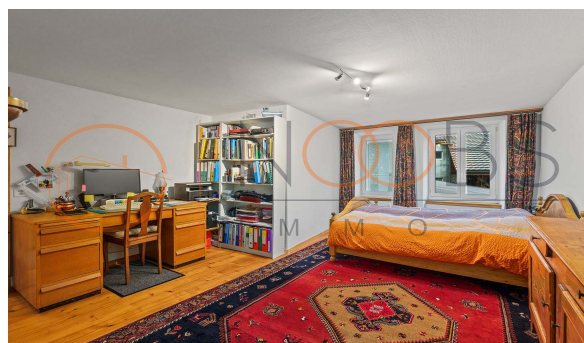
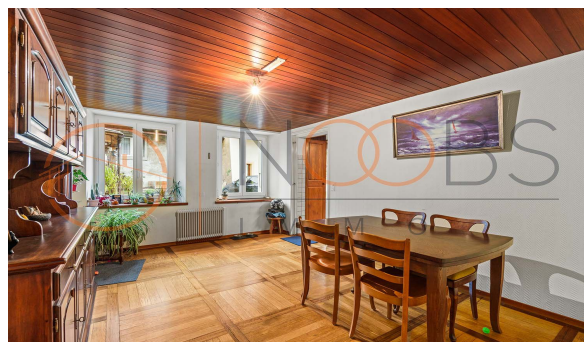
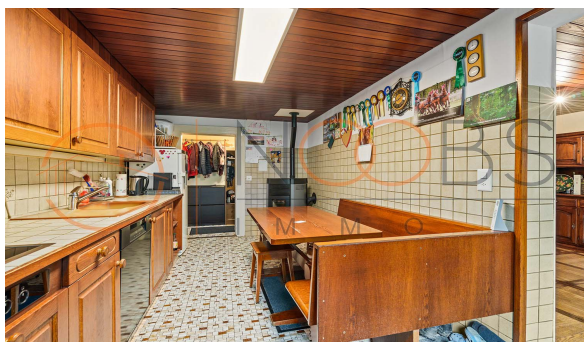
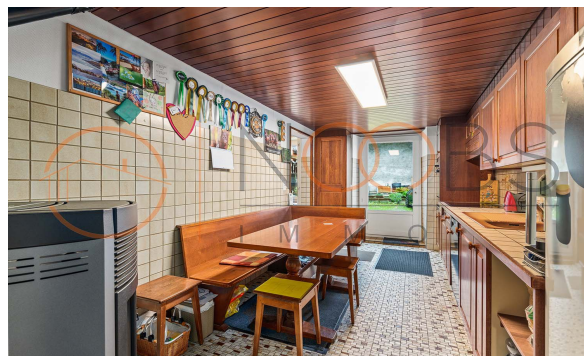
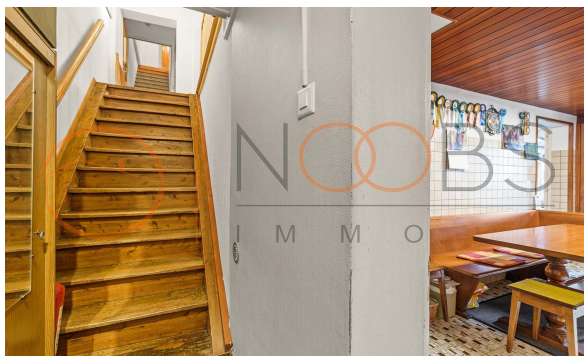
[gael.vuilliomenet@finex.ch](mailto:gael.vuilliomenet@finex.ch)



## PHOTOS

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

(Click O'Clock Production)



## Descriptif

C'est une maison de village avec encore une âme comme nous les trouvons plus ! Cette demeure offre un cadre de vie privilégié à une famille à seulement quelques minutes de toutes les commodités, hors trafic et pourtant bien centrée au milieu du village. Ce bien se trouve être rare sur la localité et le secteur, A visiter absolument ! Construite en 1900, l'habitation a été rénovée et améliorée depuis, elle est répartie sur trois niveaux bénéficiant d'une sympathique terrasse couverte pour l'été et d'un petit potager pour les amoureux de jardinage ! Le bien ne nécessite pas de travaux dans l'état, des rafraîchissements peuvent y être apportés et la création de pièces supplémentaires possible.

Elle se compose comme suit :

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- Entrée aménageable
- Une grande cuisine agencée et habitable avec accès direct à l'extérieur
- Une vraie grande salle à manger
- Une salle de bain avec baignoire, lavabo, WC et raccordement pour colonne de lavage
- Accès aux étages, escalier en bois

### 1ER ÉTAGE

- Spacieux et lumineux séjour
- Deux petites pièces en enfilade pour bureau, chambre d'amis, etc...
- Une généreuse et confortable chambre à coucher avec partie dressing attenant
- Accès aux étages, escalier en bois

### 2EME ÉTAGE

- Corridor de distribution aménageable
- Deux grandes chambres à coucher
- Une salle d'eau avec douche, lavabo et WC
- Accès aux Combles ( grenier ) escalier en bois

### 3EME ÉTAGE

- Un vaste espace « grenier » (peut être évent. aménagé en pièces supplémentaires)



## EXTÉRIEURS

- Espace potager
- Trois places de parc dont une couverte
- Une terrasse d'été couverte – local de rangement alimenté en eau courante
- Un local atelier et grande cave

## LES FINITIONS

Les matériaux utilisés sont de qualité standard avec finitions soignées :

- Sol carrelage – plancher bois
- Murs en pierre et brique – OSB - Placo
- Plafond lamé bois – Scandatex – OSB - Placo
- Fenêtre en isolation triple vitrage PVC
- Cuisine agencée

## L'IMMEUBLE

Construit en 1900, l'immeuble a été rénové et entretenu au fil du temps et ne nécessite pas de travaux dans l'état, des rafraîchissements peuvent y être cependant apportés

### Particularités

- Zone centrale 15 LAT (Zone du village)

### Remarques

- Chauffage poêles à pellets de marque MCZ de 2020 - 10 et 8 Kwh / Ou radiateur électrique
- Émission de chaleur ventilée
- Eau chaude sanitaire par boiler électrique 150 L
- Tube installé pour liaison d'une future installation solaire
- Charpente en bois, isolée entre chevrons, couverture tuiles et ferblanterie en cuivre
- Contrôle OIBT OK 2019

Les rénovations et entretiens réalisés de 2011 à ce jour :

- Fenêtre et porte-fenêtre triple vitrage PVC
- Le niveau du 2ème étage au complet
- Isolation des pièces par l'intérieur
- Pose de 2 poêles à pellets MCZ avec système ventilé
- Molasse refaite et isolation des locaux extérieurs

les surfaces indiquées sont indicatives et ne sont pas contractuelles



## Situation

La maison est située à :

- 1 minutes à pied de l'arrêt de bus et de la boulangerie du village
- 4 minutes à pied du collège ( 1P-2P / 7P-8P )
- 7 minutes du centre d'Yverdon-les-Bains
- 30 minutes de Lausanne et de Neuchâtel

## Commune

Sa situation proche de la ville d'Yverdon-les-Bains et sa proximité avec les infrastructures routières font de Pomy un lieu privilégié qui a dû maîtriser son évolution démographique tout en garantissant à ses habitants des prestations de qualité. Des services de proximité sont à disposition, soit pour l'accueil et les loisirs des enfants, soit dans le domaine des activités culturelles et sportives, ceci pour toute la famille. Son territoire s'étend sur 562 hectares et son altitude est de 563 m. Sa population compte 868 âmes (2022).

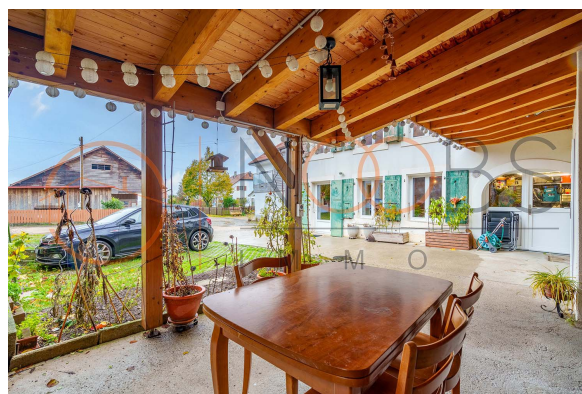
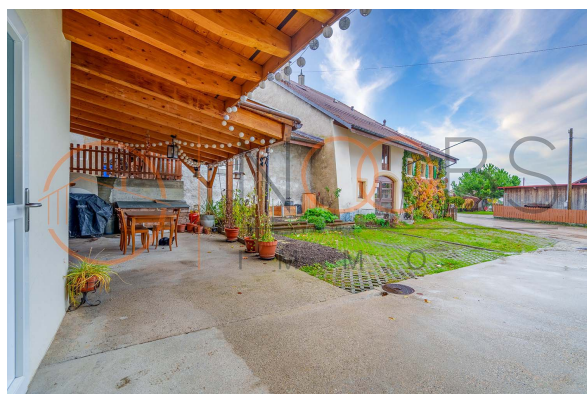
## Accès

Routes - Bus

## Commerces

Des fermes avec vente directe, légumes et fruits, boucherie, sont présents à Pomy ainsi qu'une boulangerie et une fromagerie bien réputée.

Vous trouverez également les supermarchés des grandes enseignes et tout le nécessaire en ville d'Yverdon-les-Bains, qu'à quelques minutes...





## Caractéristiques

Nombre de logement(s)	1	Nombre d'étage(s)	4
Nombre de pièce(s)	6.5	Nombre de chambre(s)	3
Nombre de salle(s) de bain	2	Nombre de terrasse(s)	1
Surface parcelle (m2)	213	Volume (m3)	1071
Année de construction	1900	Type de chauffage	Pellets ou électrique
Installation de chauffage	Ventilé - radiateur	Disponibilité	De suite
Résidence secondaire	Autorisé	Altitude (m)	563

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

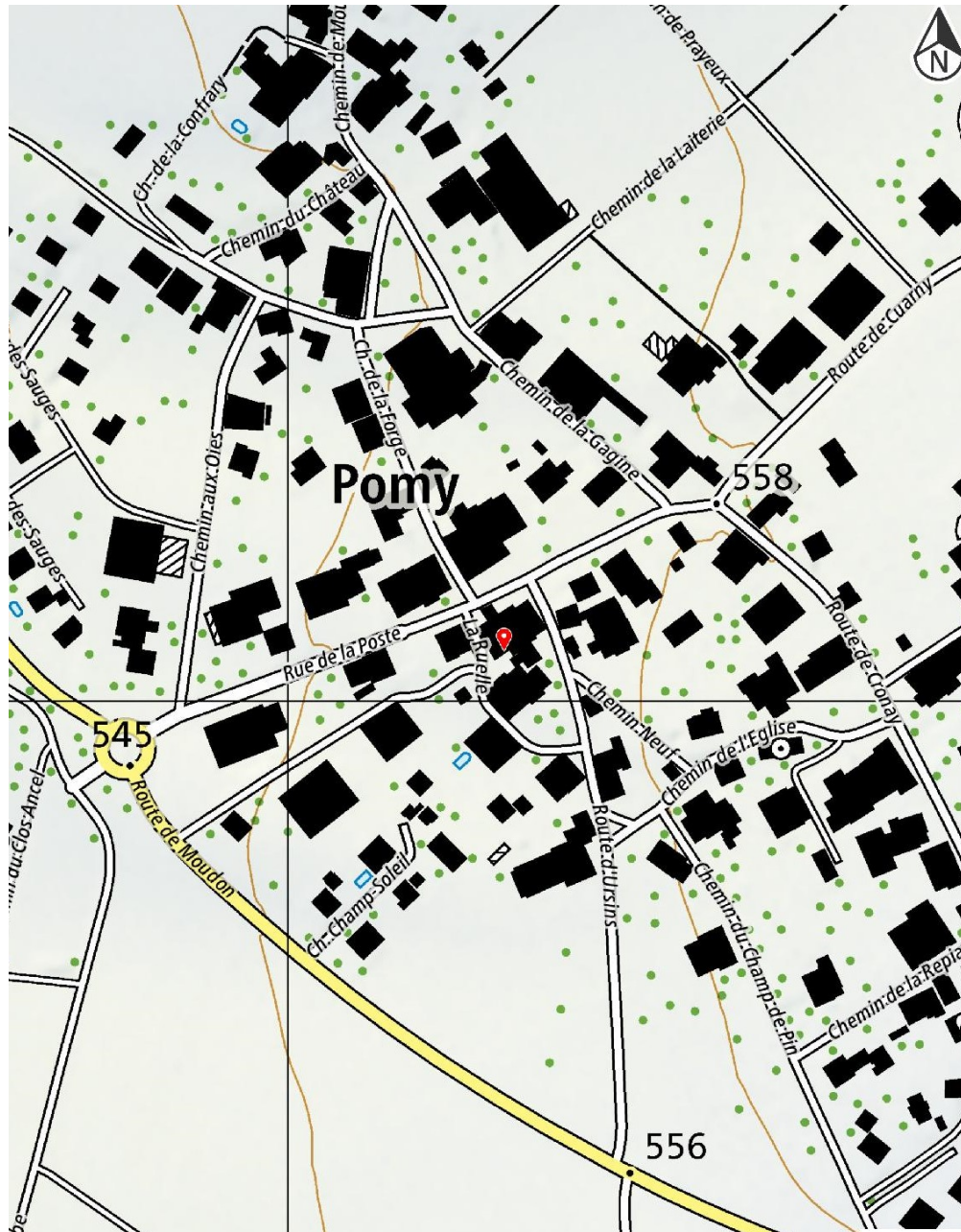
## Commodités

Environnement	Extérieur	Intérieur	Équipement
Village	Jardin potager	Sans ascenseur	Cuisine agencée
Verdoyant	Terrasse couverte	Lumineux	Baignoire
Calme	Places de parc	Triple vitrage	Douche
Arrêt de bus	Ateliers	Spacieux	Volets bois
Enfants bienvenus	Cave	Grenier	Poêles à pellets
Crèche /Garderie			Chauffage ventilé
École primaire			Radiateurs
École secondaire			

Sol	Ensoleillement	Orientation
Carrelage – plancher bois	Optimal	Sud-Est / Sud-Ouest




## Plan de situation

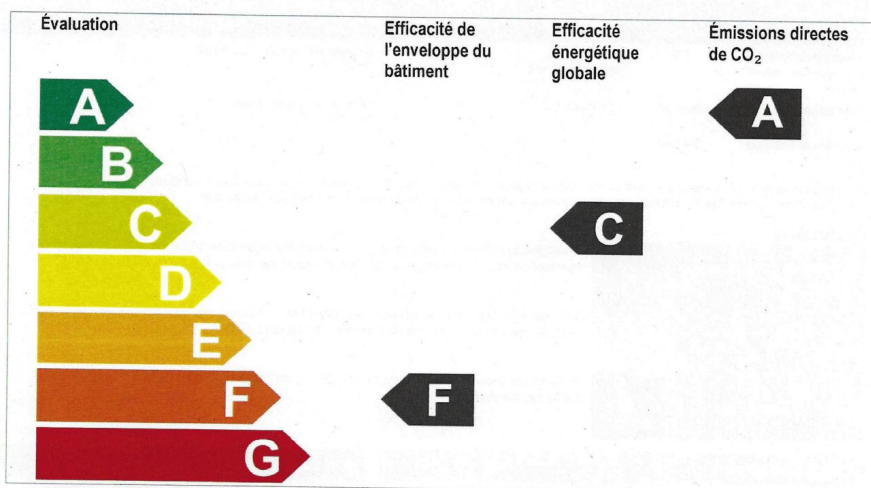


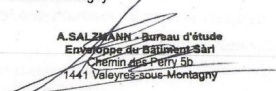
## Certificat énergétique (CECB)

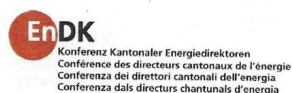


### Certificat énergétique cantonal des bâtiments VD-00038208.01

Adresse/Nom de projet	La Ruelle 3 1405 Pomy	
Année de construction	1900	
Catégorie de bâtiment	Habitat individuel	
N° EGID_EDID	843320_0	

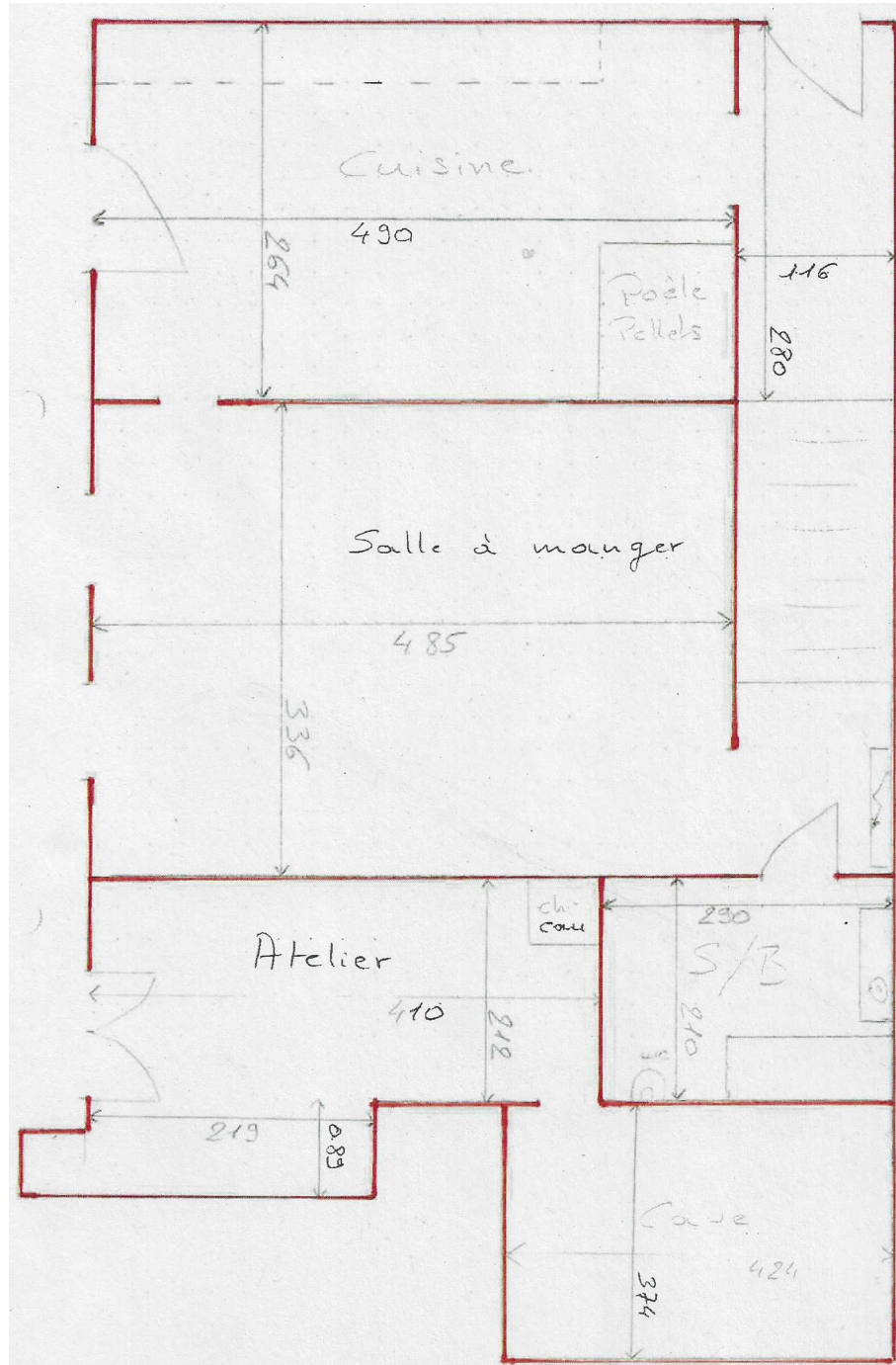


Données (valeurs calculées, Q <sub>h,eff</sub> )		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe	111 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Date d'établissement	24.07.2023
Efficacité énergétique globale	152 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Émetteur (expert.e)	Alain Salzmann
Émissions directes de CO <sub>2</sub>	0 kg/(m <sup>2</sup> a)	A.SALZMANN - Bureau d'étude Sàrl Chemin des Perry 5b 1441 Valeyres-sous-Montagny	
Émissions de gaz à effet de serre	10 kg/(m <sup>2</sup> a)	 A.SALZMANN - Bureau d'étude Enveloppe des Bâtiments Sàrl Chemin des Perry 5b 1441 Valeyres-sous-Montagny	
Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)			
Chauffage	9'540 kWh/a		
Eau chaude	1'600 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère	3'250 kWh/a	Signature	



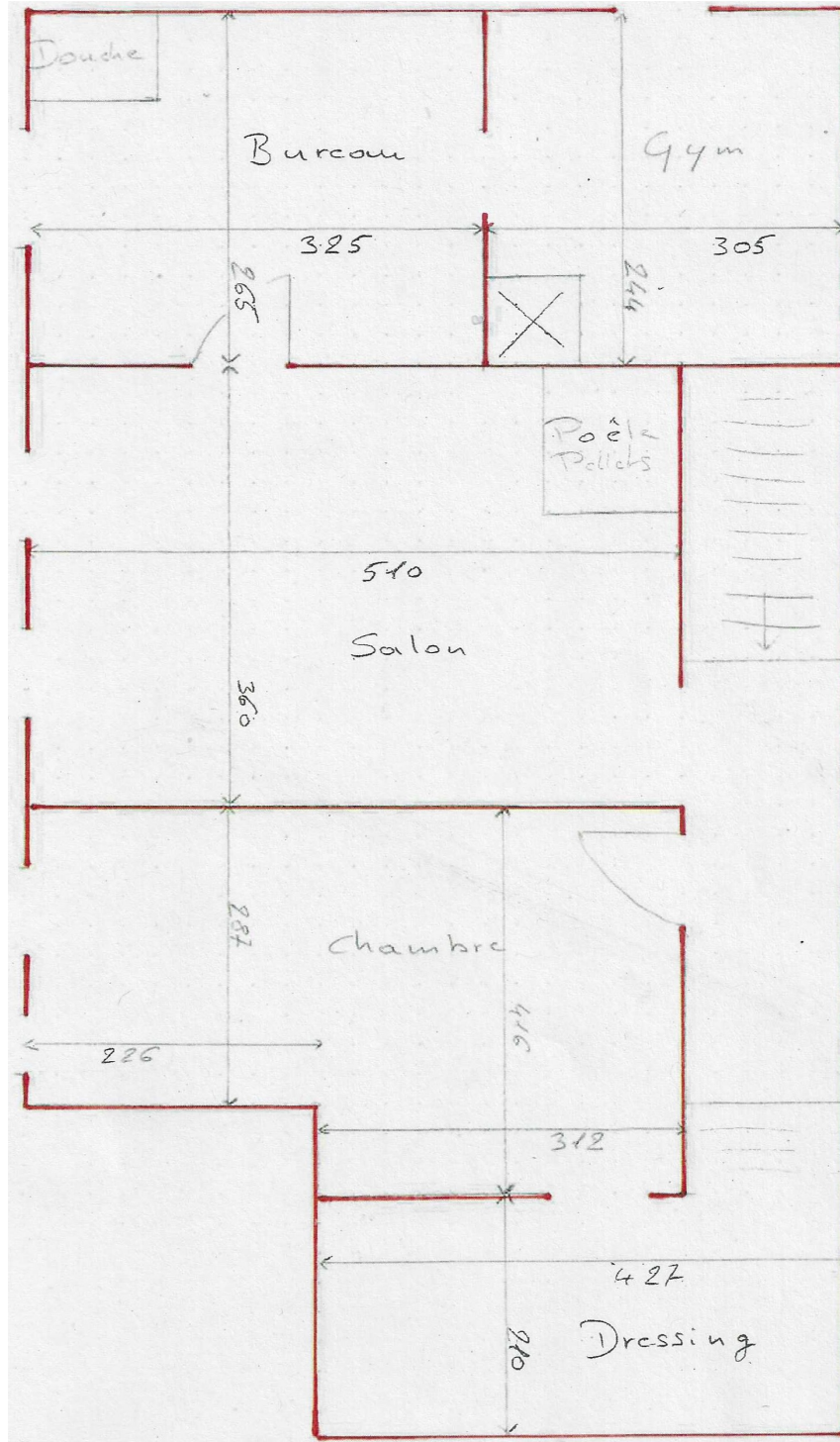
Plan

Rez-de-chaussée



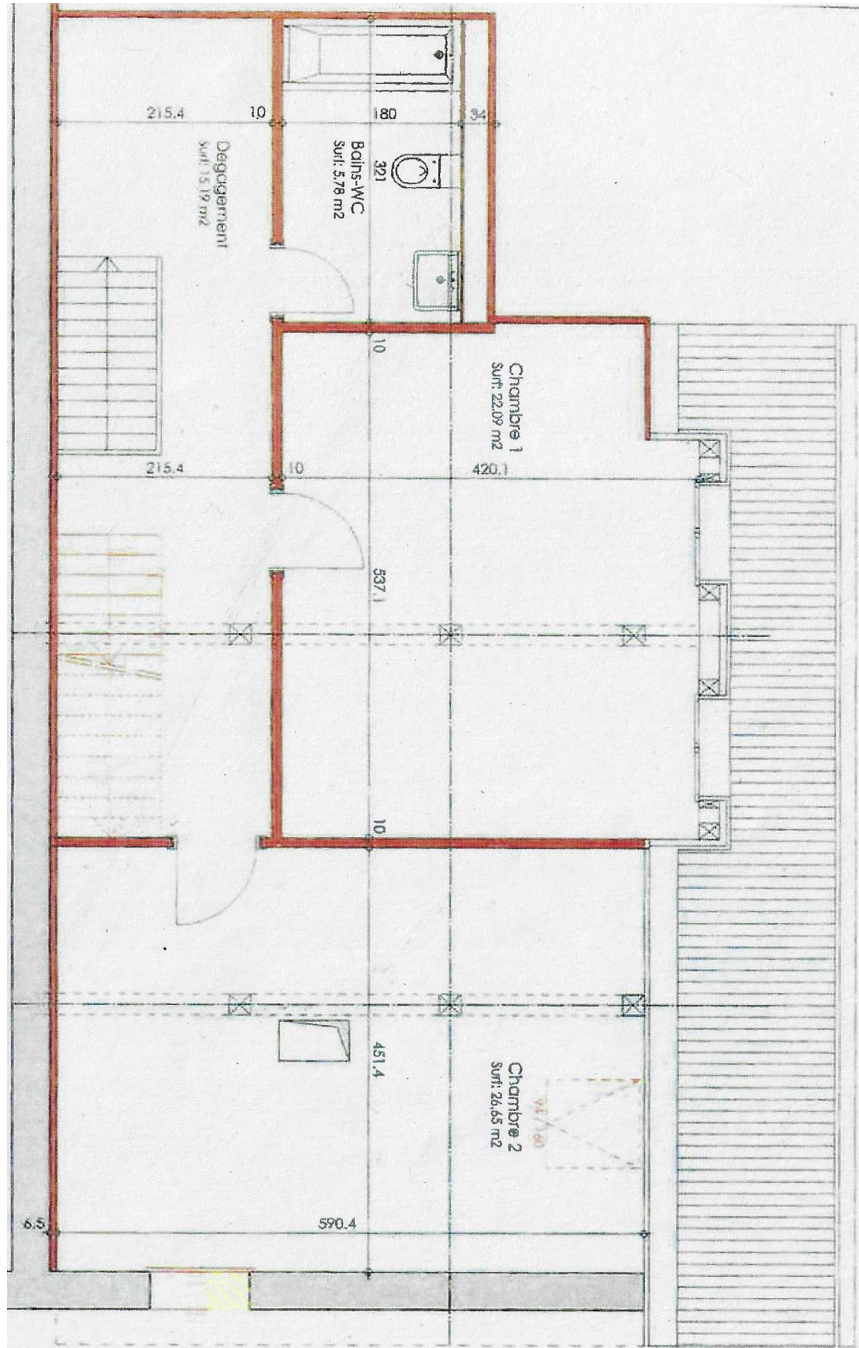
Plan

1er étage



Plan

2ème étage



Document non contractuel : 16.11.2023



## 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.

