



NOOBS
I M M O



1422 Grandson (VD)

Découvrez cette villa mitoyenne offrant un cadre de vie exceptionnel. Avec ses pièces lumineuses, son jardin très classe et généreux, sa vue dégagée, elle réunit tous les atouts pour une famille en quête de confort et de tranquillité.

VILLA MITOYENNE DE 6 PIECES

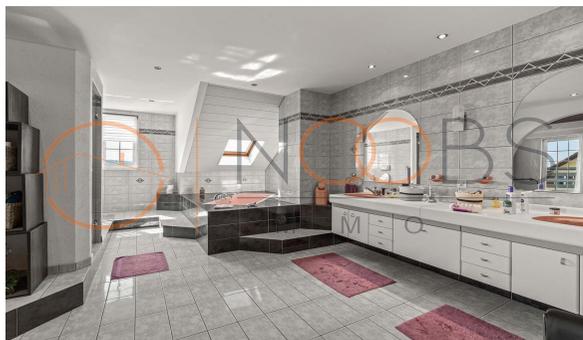
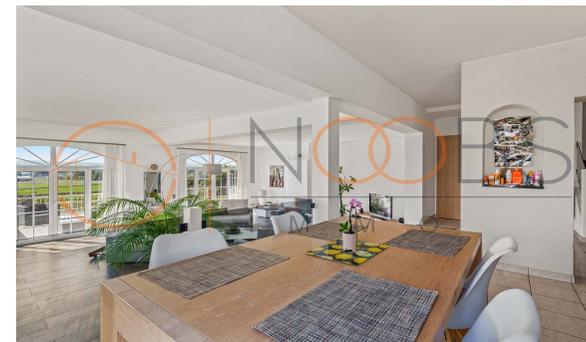
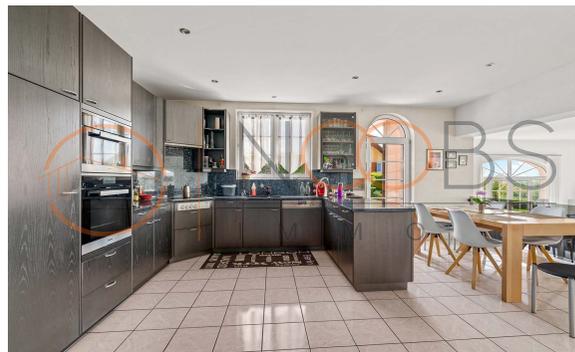
Prix de vente : CHF 1'890 000.-



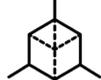
NOOBS Immo
Suisse-Romande
079 759 41 82
www.noobs-immo.ch
info@noobs-immo.ch

PHOTOS

Découvrez toutes les photos et vidéo sur : www.noops-immo.ch/tuileries



CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

	1422 Grandson (VD)		257 m ²
	Villa mitoyenne		1016 m ²
	6 pièces, 4 chambre(s)		887 m ³
	2 salles de bain + 4 WC		Mazout, avec distribution au sol
	4 niveaux		À convenir
	1990		Libre de toute hypothèque
	1 grand garage avec accès direct + 4 places à l'extérieur		

DESCRIPTIF

Érigée sur une parcelle de plus de 1000 m² et idéalement orientée sud-est, elle propose une luminosité optimale ainsi que de jolis volumes sur une surface habitable de 257 m² sur 3 niveaux, cette demeure comblera avec certitude une grande famille. Les extérieurs bénéficient d'un très beau jardin et de deux grandes magnifiques terrasses bien exposées et arborisées avec goût. Splendide coup d'œil sur la plaine et le lac dans un décor verdoyant ! Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir par vous-même tout le potentiel qu'offre cette villa d'exception !

INTÉRIEUR

SOUS-SOL

- Une buanderie et rangement
- Un local technique avec citerne de 4'000L
- Un WC-lavabo
- Une grande cave avec étagère
- Un disponible de plus de 40m² 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, ouverte sur l'espace à manger et sur la grande pièce à vivre, accès terrasse Est
- Un grand séjour de plus de 76 m² 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 m² avec balcon couvert et grande salle de bain avec baignoire, douche, double lavabo et WC
- Deux chambres de 15m²
- Une salle d'eau avec douche italienne, lavabo et WC
- Accès aux combles

COMBLES

- Une très grande chambre ou pièce pour jeux, etc...

EXTÉRIEUR

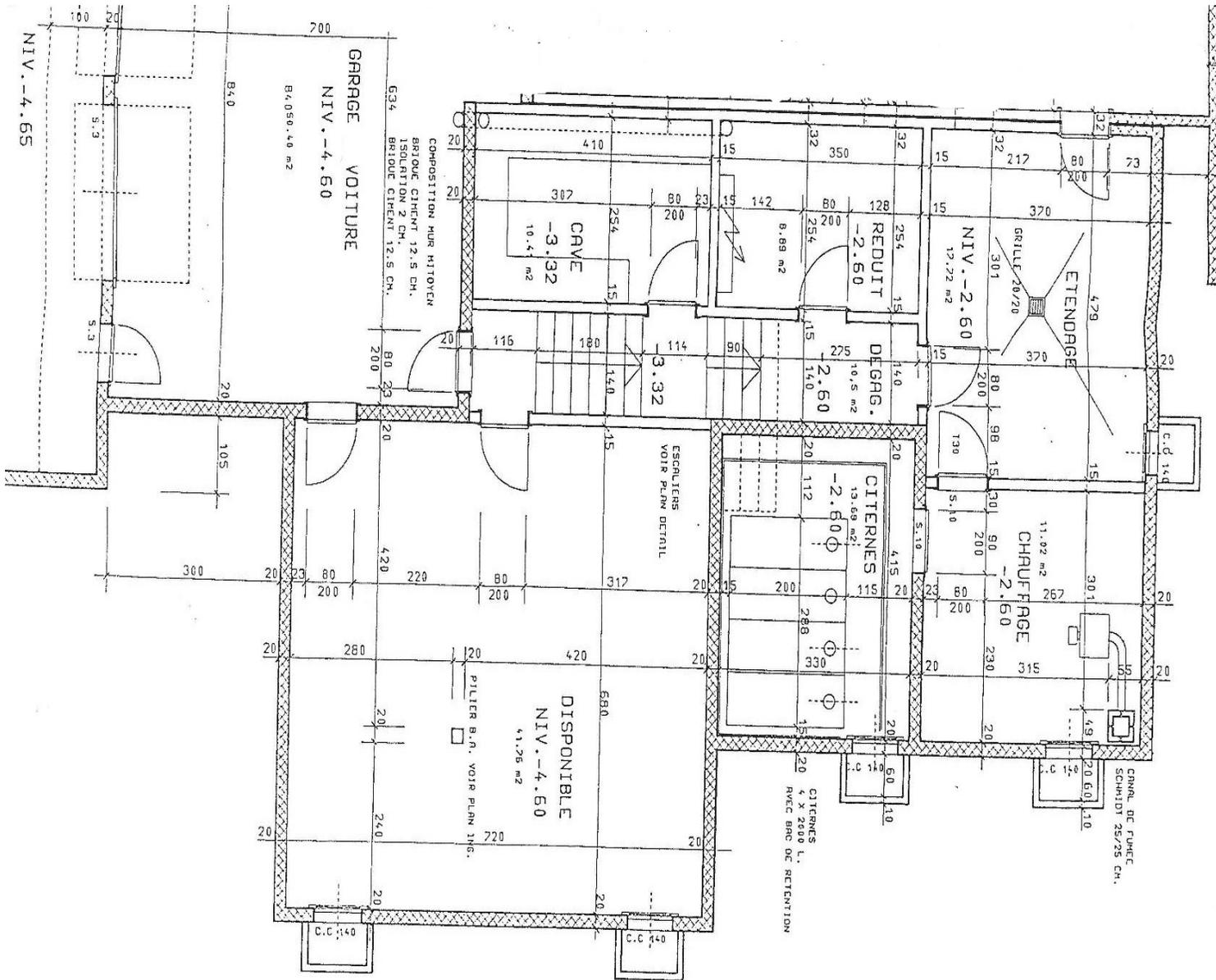
- Une magnifique terrasse dallée avec matériaux de qualité Sud-Est
- Une seconde terrasse en bois composite Geolam orientée Sud
- Jardin de 797m2 arborisé avec goût.
- Quatre places de parc extérieures
- Un garage pour une place de voiture avec porte automatisée et accès direct à l'habitation

FINITIONS

- Matériaux de qualité supérieur, 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

ENTRETIEN

- Chaudière à mazout de marque Sixmadun 1990 Brûleur mis aux normes 2014 - Citerne de 4'000L
- 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



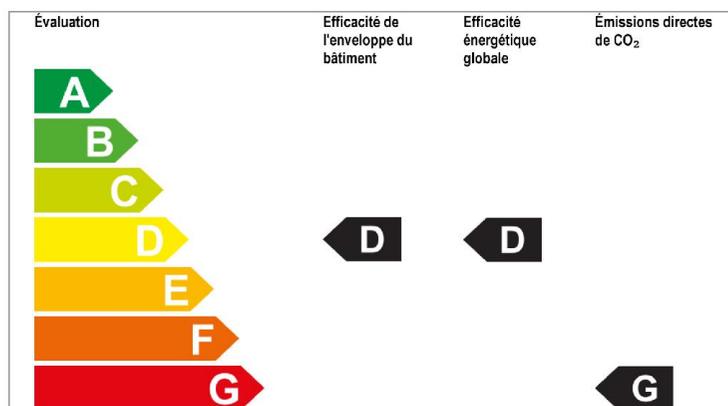
Certificat énergétique (CECB)



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 Féigny	
Émissions directes de CO ₂	30 kg/(m².a)		
Émissions de gaz à effet de serre	42 kg/(m².a)		
Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)			
Chauffage	24'980 kWh/a	Signature  Rue des Pecheurs 6 D 1400 Yverdon-les-Bains	
Eau chaude	5'820 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère	4'800 kWh/a		

LOCALISATION

Grandson

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. 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. Les enfants y sont scolarisés de la 1ère à la 11ème année. Son territoire s'étend sur 785 hectares. Le village compte env. 3'398 habitants (2022).

Quartier

Quartier en zone de villas et d'habitation de faible densité 15 LAT, à une altitude d'environ 435 m.

Distances



- 6 minutes de l'arrêt de bus
- 8 minutes de l'école



- 3 minutes du centre commercial « En Chamard »
- 3 minutes du réseau autoroutier
- 30 minutes de Lausanne et 25 minutes de Neuchâtel

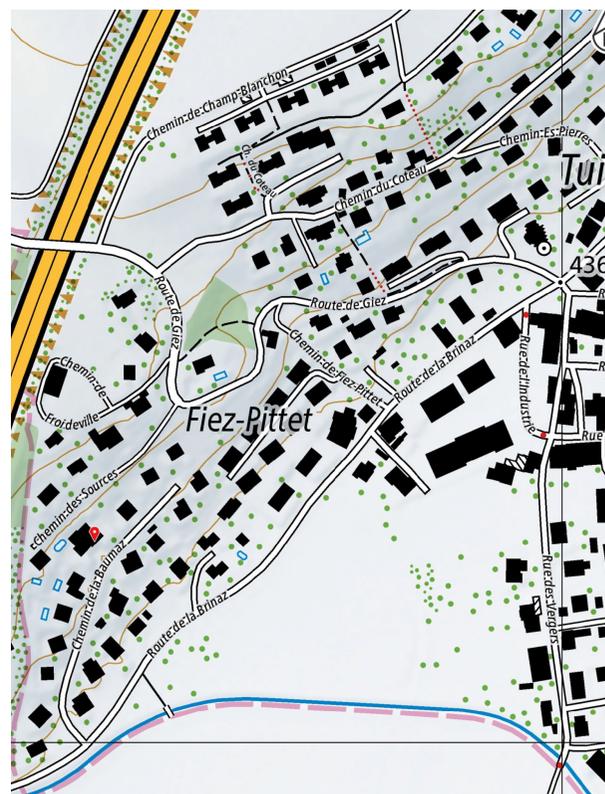


- 21 minutes de Lausanne
- 18 minutes de Neuchâtel

Commodités

- Crèches, école enfantine, primaire, secondaire et supérieure

- Plusieurs restaurants
- Gare CFF Yverdon
- Kiosque et divers petits commerces
- Médecins et cabinet dentaire
- Banque – Filiale de la Poste
- Centre commercial à 3 minutes



FINANCEMENT

Le prix de vente indiqué a été validé par Resolve, notre partenaire en matière de financement hypothécaire. Cela signifie que plusieurs banques estiment le prix conforme à l'objet et au marché. En fonction de votre dossier, elles accepteront de financer l'achat.

Prix d'achat CHF 1 890 000

+

Salaire annuel brut CHF 340 200

Fonds propres CHF 453 600

+

Frais de notaire

Vaud

▼

~4,00 %

Si ce bien vous intéresse, déterminez les fonds propres nécessaires et les principaux éléments financiers inhérents à la transaction au moyen de notre [calculateur en ligne](#).

NOOBS-IMMO vous accompagne dans votre projet immobilier avec un service sur mesure. Nous vous aidons à trouver le financement idéal parmi plus de 70 prestataires en Suisse, sans tracas.

Il s'agit d'une estimation qui peut varier en fonction de votre projet, demandez à un notaire pour un devis exact.

NOOBS immo vous offre une analyse personnalisée d'une valeur de CHF 800.—, à faire valoir chez notre partenaire Resolve. Demandez votre bon sans tarder !

L'AGENCE NOOBS-IMMO



Simplicité – Transparence – Confiance

NOOBS-Immo est une agence immobilière active dans toute la Suisse romande. Elle se distingue par son approche centrée sur la satisfaction de ses clients.

Outre le courtage, elle propose un accompagnement immobilier complet, allant de l'estimation au déménagement en passant par le financement, la certification CECB ou encore la gestion des visites.

Nos valeurs : la simplicité, la transparence et la confiance

C'est aussi simple que cela !

Disclaimer

Le présent document vise uniquement à faciliter la décision du lecteur concernant l'achat éventuel du bien immobilier. Les indications fournies sont purement informatives et ne constituent ni une offre juridique, ni une incitation ou recommandation à l'achat ou à la vente.

Les informations proviennent des propriétaires, qui en ont confirmé l'exactitude. NOOBS-Immo ne peut toutefois la garantir. L'agence ne garantit pas non plus les perspectives éventuelles. Toute décision prise sur cette base relève de la responsabilité du lecteur. NOOBS-Immo décline toute responsabilité en cas de pertes ou dommages, directs ou indirects..

La documentation demeure la propriété de NOOBS-Immo et ne peut être copiée ou diffusée sans son accord écrit préalable. Toute violation est passible de sanctions selon l'art. 5 de la LCD.

Les propriétaires et NOOBS-Immo se réservent le droit de modifier le processus de vente sans préavis. Le lecteur reconnaît que NOOBS-Immo agit pour plusieurs clients dans toute la Suisse. Ce disclaimer et la documentation sont régis par le droit suisse, et tout litige sera traité à Chaux-de-Fonds.