



## 1315 La Sarraz (VD)

Cette magnifique villa offre un cadre de vie exceptionnel, idéal pour une famille en quête de confort et d'espace. Ses pièces lumineuses créent une atmosphère chaleureuse et accueillante, tandis que son jardin généreux invite à la détente, aux activités en plein air et aux moments de convivialité. Sa proximité avec les commodités, écoles et transports en fait un choix parfait pour une vie pratique et agréable. Ne manquez pas cette opportunité d'habiter dans un environnement à la fois spacieux et lumineux, où il fait bon vivre.

### VILLA FAMILIALE DE 6,5 PIECES

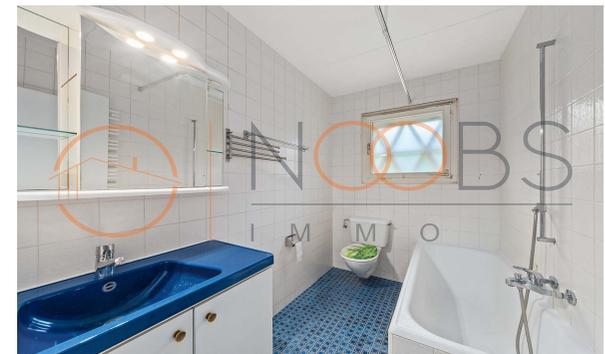
**Prix de vente : CHF 1'750'000.-**

+ Frais d'agence : 1,2 %



# PHOTOS

Découvrez toutes nos photos et vidéo sur : [www.noobs-immo.ch/lasarraz](http://www.noobs-immo.ch/lasarraz)





## CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES



1315 La Sarraz (VD)

Villa individuelle

6,5 pièces, 5 chambres

3 salles de bain + 4 WC

3 étages ( Rez inférieur + Rez-de-chaussée + Combles )

1974

Garage double pour deux voitures  
+ 4 places à l'extérieur



232 m<sup>2</sup>

1403 m<sup>2</sup>

960 m<sup>3</sup>

~60 m<sup>2</sup>

Chaudière à gaz, radiateurs

De suite ou à convenir

Libre de toute hypothèque

## DESRIPTIF

Cette villa de 6,5 pièces offre à une famille un cadre de vie privilégié, à seulement quelques minutes du centre du village et de toutes ses commodités. Située dans un quartier recherché, elle constitue un véritable petit coin de paradis. La piscine communale est à deux pas, et la propriété bénéficie d'un joli jardin ainsi que d'une grande terrasse bien exposée.

## INTÉRIEUR

### SOUS-SOL ( REZ INFERIEUR )

- Buanderie - abri PC - cave - local de chauffage
- Un petit appartement de 1,5 pièces comprenant une salle d'eau, WC, une chambre et une cuisine ( idéal pour louer ou pour une activité indépendante )
- Espace détente équipé d'un jacuzzi et d'un sauna, armoires de rangement

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- Accès au sous-sol et à l'étage
- WC visiteur
- Grand séjour & salle à manger, poêle à bois
- Cuisine ouverte
- Deux chambres, 12 & 6 m2, armoire murale
- Salle de bain, baignoire, lavabo et WC
- Accès au jardin et terrasse



NOOBS  
I M M O

### ETAGE

- Corridor mezzanine distribuant les pièces
- Deux chambres, 16 & 17 m2 avec grands rangements et balcon
- Une salle d'eau avec douche, lavabo et WC

## EXTÉRIEUR

- Surface place & jardin de 910 m<sup>2</sup>
- Une terrasses dallée exposée Sud-Est
- Garage double pour deux voitures
- Jusqu'à quatre places de parc extérieur
- Jardin bien arborisé, arbre à kiwi, mirabellier, cognassier, Diospyros (kaki),
- Fontaine



## FINITIONS

- Matériaux de qualité standard
- Sol carrelage, parquet stratifié dans les chambres
- Murs et plafonds en crépis blanc
- Doubles vitrages, cadre bois (5), Triples vitrages PVC (6)
- Volet bois dans toutes les pièces

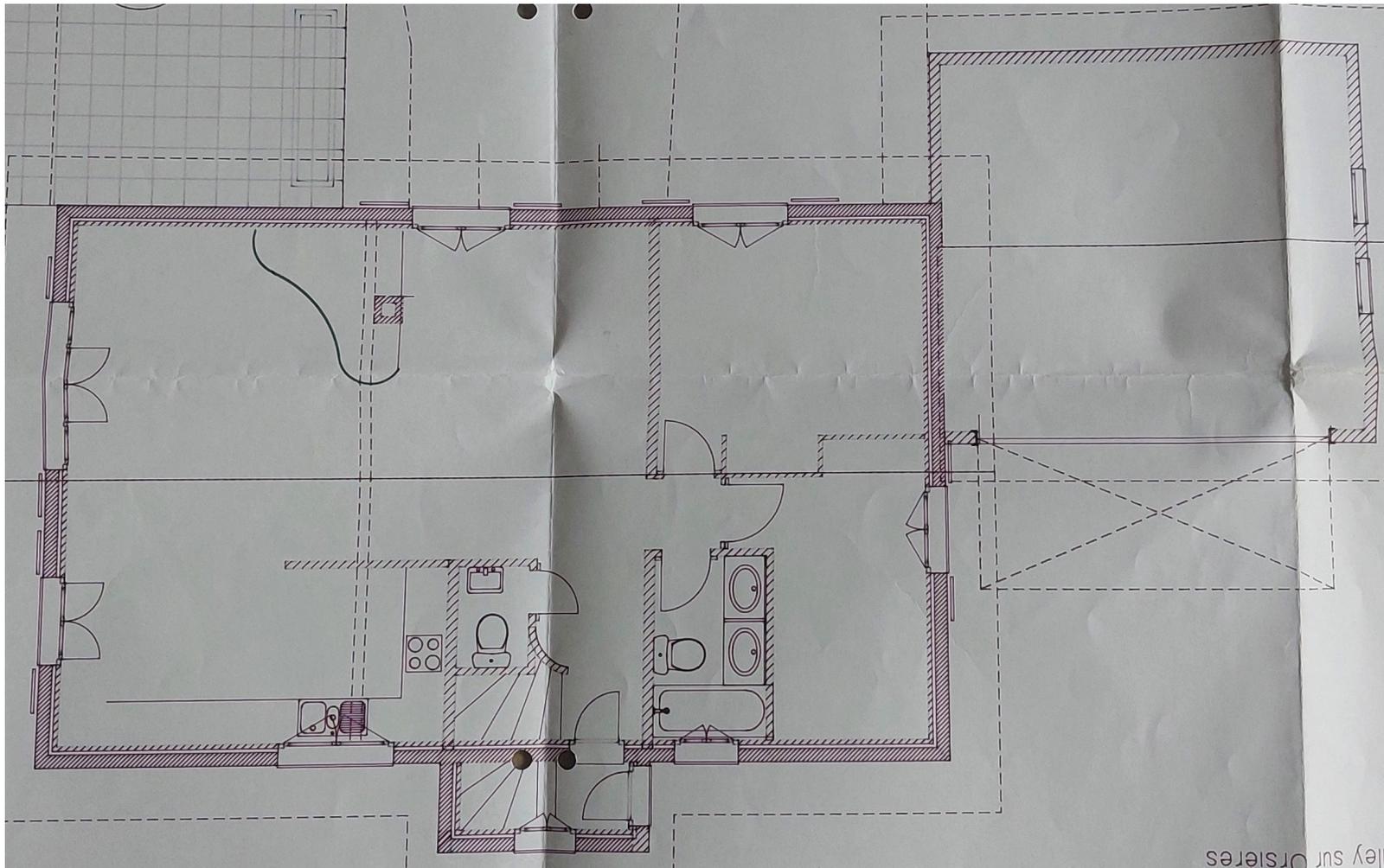


## ENTRETIEN

- Un rafraîchissement des intérieurs semble être nécessaire afin de remettre le bien au goût du jour, peut être cependant viable en l'état

## REMARQUES

- Chauffage à gaz Walter Meier de 2014
- Chauffe-eau de 293 L
- 1,5 pièces au rez inférieur peut être idéal à la location ou pour un entrepreneur indépendant
- Un projet d'agrandissement a été étudié, permettant de créer deux appartements plan sur demande



*\*Il n'existe pas de plan pour le sous-sol et pour l'étage, les plans pour un projet d'agrandissement sont disponibles sur demande*

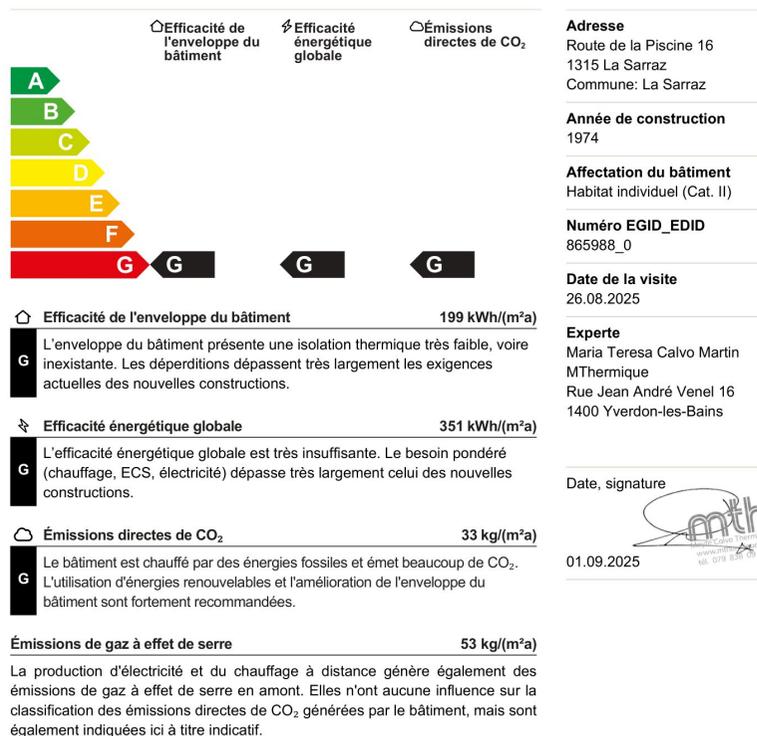
# CERTIFICAT ENERGETIQUE



NOOBS  
I M M O

## CECB

VD-00049078.01



**Adresse**  
Route de la Piscine 16  
1315 La Sarraz  
Commune: La Sarraz

**Année de construction**  
1974

**Affectation du bâtiment**  
Habitat individuel (Cat. II)

**Numéro EGID\_EDID**  
865988\_0

**Date de la visite**  
26.08.2025

**Experte**  
Maria Teresa Calvo Martin  
MThermique  
Rue Jean André Venel 16  
1400 Yverdon-les-Bains

Date, signature

01.09.2025



## LOCALISATION

### La Sarraz

La Sarraz est une petite ville, à taille raisonnable avec environ 2700 habitants, située en plein coeur du pays de Vaud, à pratiquement égale distance de Lausanne, de Vallorbe, d'Yverdon-les-Bains et de Morges.

Elle bénéficie, dans un cadre de verdure exceptionnelle, de nombreuses commodités. Elle est desservie par les transports publics (gare CFF, lignes de bus) et se trouve à 5 minutes de l'autoroute Lausanne - Yverdon-les-Bains, donnant accès aux grandes zones commerciales de la périphérie lausannoise. Sans devoir néanmoins vous déplacer dans les grandes surfaces, La Sarraz vous offre toute une panoplie de services, en passant par des boulangeries, boucherie, commerces artisanaux divers et d'alimentation générale, cafés-restaurants, poste, kiosque, salons de coiffure, cabinets médicaux et de soins, banque, etc.

Côtoyant la lisière des forêts, d'innombrables balades vous attendent à l'ombre de grands arbres ou dans de magnifiques paysages hivernaux. En été, la piscine vous tend les bras pour vous rafraîchir.

### Distances



- 6 minutes de l'arrêt de bus
- 15 minutes des écoles primaires et secondaires
- 10 minutes de la Coop



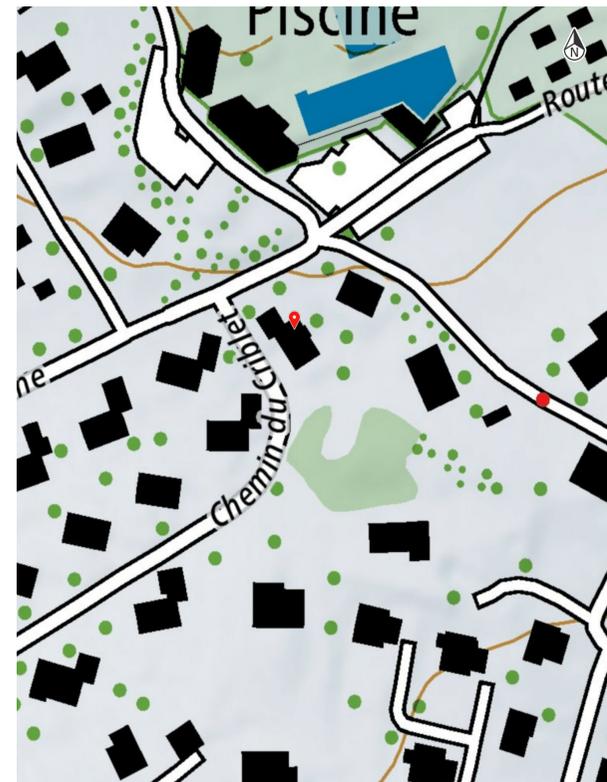
- 4 minutes de la gare CFF
- 4 minutes des écoles primaires et secondaires
- 2 minutes de la Coop



- 19 minutes d'Orbe
- 25 minutes de Lausanne

### Commodités

- Réseau maman de jour, accueil de jour, écoles
- Coop, Migros, boucherie, boulangerie, kiosque
- Gare CFF
- Médecins, dentistes, hôpital
- Pharmacie
- Banques





## 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 1 750 000
Salaire annuel brut	CHF 315 000
Fonds propres	CHF 420 000
Frais de notaire	
 Vaud	
~4,00 %	

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

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.

**NOOBS-Immo offre une analyse personnalisée d'une valeur de CHF 800.-, à valoir chez notre partenaire Resolve. Les frais d'agence sont fixés à 1,2% en sus du prix de vente et ne sont pas financés par les banques**



## L'AGENCE NOOBS-IMMO

### Simplicité – Transparence – Confiance

#### Achetez bien accompagné avec un courtier NOOBS-Immo

#### Une Vision : Servir les Acheteurs

NOOBS-Immo redéfinit le courtage immobilier en plaçant les acheteurs au cœur de chaque transaction. Contrairement aux approches traditionnelles centrées sur les propriétés, cette méthode proactive met en lumière les besoins des acheteurs et optimise les opportunités, créant ainsi une expérience d'achat fluide, transparente et parfaitement adaptée à chaque client.

Pour NOOBS-Immo, être courtier immobilier, c'est bien plus qu'une simple transaction. C'est AUCI un engagement à protéger les droits des acheteurs, à concrétiser leurs aspirations et à leur offrir un service dépassant toutes attentes. L'objectif est clair : permettre à chaque client de trouver leur maison, celle qui répond parfaitement à leurs besoins, leurs rêves et leur avenir. **Un avis technique indépendant sur ce bien a été établi pour permettre l'acquisition de cette propriété en toute connaissance de cause, un projet d'agrandissement est également disponible sur demande.**

**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 La Chaux-de-Fonds.