



NOOBS  
I M M O



## 1422 Les Tuileries-de-Grandson

### **SIMPLEMENT INCROYABLE !!**

Cette propriété offre un cadre de vie exceptionnel, avec une vue splendide sur la plaine, les Alpes et le lac. Une situation idéale à ne pas manquer.

Ne laissez pas passer cette opportunité d'habiter dans un environnement confortable, où il fait bon vivre.

## MAISON FAMILIALE DE 4.5 PIECES

**Prix de vente : CHF 1'050'000.-**

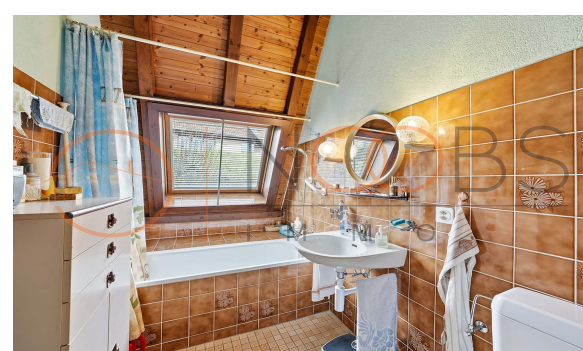
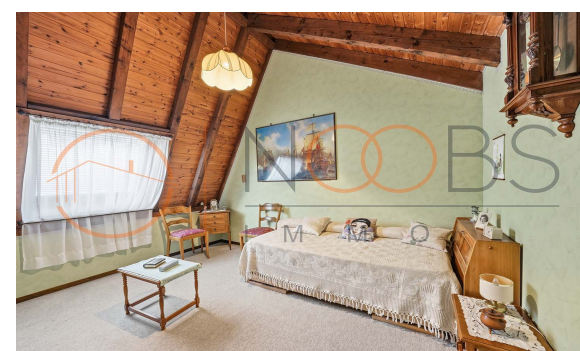
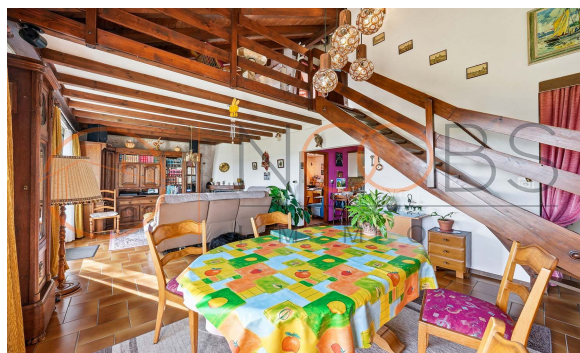
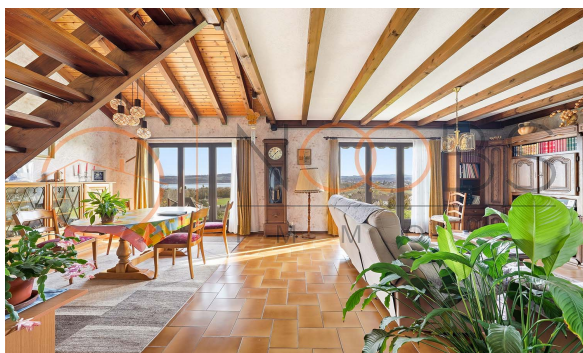
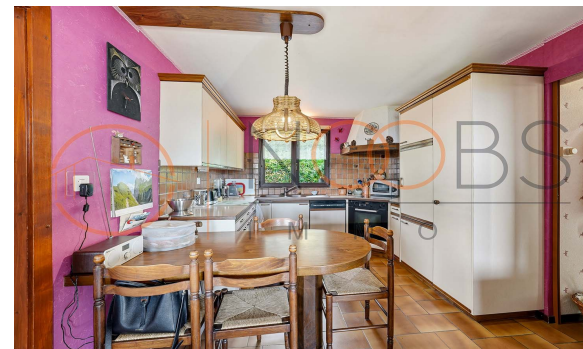
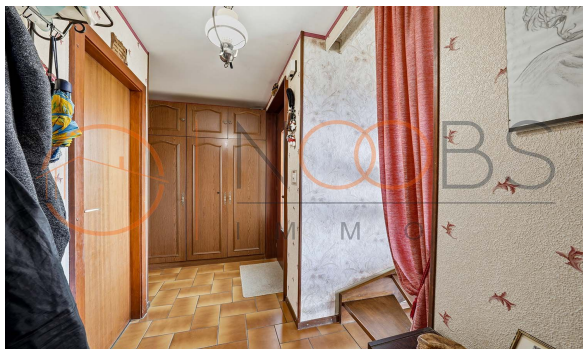
Frais d'agence : 2 %





# PHOTOS

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





## CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES



1422 Les Tuileries-de-Grandson (VD)



Maison jumelée par les réduits



4.5 pièces, 3 chambres



1 salle de bain + 2 WC



2 étages ( rez-de-chaussée + combles )

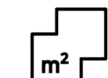


1981



1 garages

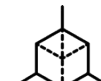
2 places à l'extérieur



130 m<sup>2</sup>



804 m<sup>2</sup>



480 m<sup>3</sup>



~45 m<sup>2</sup> ( terrasses )



Électrique, avec distribution au sol



01 septembre 2026 ou à convenir



Libre de toute hypothèque (éventuellement,  
possibilité de reprendre l'hypothèque existante  
jusqu'en avril 2027 à un taux de 1,4% )

## DESCRIPTIF



Cette propriété offre un cadre de vie privilégié à une famille, proche de toutes les commodités. Située légèrement sur les hauteurs de la localité, elle bénéficie d'un dégagement exceptionnel qui offre un spectacle saisissant : un tableau changeant au fil des saisons, une vue à couper le souffle que vous ne vous lasserez jamais d'admirer. Un grand jardin joliment arborisé entoure deux terrasses idéales pour profiter des belles journées, partager un apéritif ou organiser des grillades en toute convivialité. C'est bientôt chez vous !

Bien que nécessitant un rafraîchissement intérieur pour la remettre au goût du jour, cette maison vous offre la possibilité de la personnaliser selon vos envies, pour créer un petit nid cocooning et chaleureux.. Véritable paradis pour une famille recherchant espace extérieur, tranquillité et proximité.

## INTÉRIEUR

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- Hall d'entrée avec armoire de rangement
- Un WC lavabo visiteur
- Buanderie avec accès extérieur
- Accès à l'étage
- Cuisine agencée et ouverte
- Grand séjour et salle à manger, cheminée de salon, accès aux extérieurs
- Une jolie chambre de 16m2

### COMBLES

- Une pièce ouverte pouvant être utilisée comme espace lecture, bureau, jeux, etc...
- Deux chambres de 16m2
- Une salle de bain avec baignoire, lavabo et WC

## EXTÉRIEUR

- Place et jardin de 695m2
- Deux terrasses dallées, l'une d'env.15m2 et la seconde d'env.30m2
- Un cabanon de jardin et un petit atelier
- Jardin arborisé, cerisier, pommier, mirabellier, mûrier et petits fruits divers
- Un grand réduit
- Un garage d'env 17m2, avec électricité
- Deux places de parc extérieures





## FINITIONS

- Matériaux de qualité standard, finitions soignées
- Sol carrelage, moquette, parquet dans les chambres
- Plafond en crépis blanc et poutres, lamé bois, mur tapissé
- Double vitrage, cadre PVC couleur bois
- Volet bois



## ENTRETIEN

- La maison a bien été entretenue. Les fenêtres changées en 2000 sont équipées de double vitrage cadre en PVC imitation bois
- Bien que l'intérieur soit entièrement habitable en l'état, un rafraîchissement peut être suggéré afin de remettre au goût du jour cette charmante demeure. Cela pourrait inclure des travaux de peinture, le remplacement du revêtement de sol, des murs ou des améliorations au niveau de la cuisine et de la salle de bains, en fonction des besoins.
- Un avis technique indépendant peut être fourni sur demande.

## REMARQUES

- Chauffage central électrique hors d'usage. Le changement de source de chaleur est nécessaire, par une pompe à chaleur par exemple




Il n'existe pas de plans à disposition pour cette maison

Certificat énergétique



**CECB**  
certificat énergétique  
cantonal des bâtiments

**CECB**  
VD-00050585.01

○ Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	↗ Efficacité énergétique globale	☁ Émissions directes de CO <sub>2</sub>
 <b>E</b>	 <b>G</b>	 <b>A</b>

**Adresse**  
Chemin du Coteau 8  
1422 Grandson  
Commune: Grandson


**Année de construction**  
1981

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

**Numéro EGID\_EDID**  
872163\_0

**Date de la visite**  
12.12.2025

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

**Date, signature**  
14.12.2025 

**○ Efficacité de l'enveloppe du bâtiment** 135 kWh/(m²a)  
**E** L'enveloppe du bâtiment présente une faible isolation thermique. Les déperditions dépassent de plus de 2 fois les exigences actuelles des nouvelles constructions.

**↗ Efficacité énergétique globale** 398 kWh/(m²a)  
**G** L'efficacité énergétique globale est très insuffisante. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse très largement celui des nouvelles constructions.

**☁ Émissions directes de CO<sub>2</sub>** 0 kg/(m²a)  
**A** Le bâtiment ne génère pas d'émissions directes de CO<sub>2</sub>.

**Émissions de gaz à effet de serre** 25 kg/(m²a)  
La production d'électricité et du chauffage à distance génère également des émissions de gaz à effet de serre en amont. Elles n'ont aucune influence sur la classification des émissions directes de CO<sub>2</sub> générées par le bâtiment, mais sont également indiquées ici à titre indicatif.

CECB. Certificat énergétique cantonal des bâtiments VD-00050585.01 1/7

# LOCALISATION

## Les Tuileries-de-Grandson

Entre lac et Jura, la commune est idéalement située. Membre de l'association «Les plus beaux Villages de Suisse», elle possède un riche patrimoine historique – château, église et bourg médiéval – mais aussi un port, des petites plages et des campings. Elle comprend le bourg de Grandson, les hameaux des Tuileries-de-Grandson et de Corcelettes, ainsi qu'un domaine situé sur les pentes du Chasseron, La Grandsonnaz. Les axes de développement actuels sont principalement le tourisme et les loisirs. Son territoire s'étend sur 785 hectares et son altitude varie entre 435 m et 535 m. Sa population s'élève à 3'396 habitants.

## Quartier

Quartier en Zone d'habitation de faible densité 15 LAT (Zone de villas)

## Distances



- 8 minutes de l'arrêt de bus et 8 minutes de la gare CFF en vélo
- 8 minutes de la boulangerie



- 4 minutes des centres commerciaux « En Chamard »
- 5 minutes des axes autoroutiers A5 – Yverdon Ouest
- 26 minutes de Neuchâtel et 37 minutes de Lausanne



- 40 minutes de Neuchâtel et 42 minutes de Lausanne

## Commodités

- La commune compte quelques petites épiceries, boulangerie, boucherie, kiosque, et des cafés restaurants. Les grandes enseignes alimentaires se trouvent à Yverdon, en Chamard, ou vous trouverez tout le nécessaire. Les écoles reçoivent les enfants de la primaire à la secondaire. Réseau d'accueil, jardin d'enfants, crèche, etc... Le réseau de Grandson et environs gèrent tous ces services, voir sur : [www.vaudfamille.ch/radege-reseau-de-grandson-et-environs](http://www.vaudfamille.ch/radege-reseau-de-grandson-et-environs)



## 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 1 050 000


Salaire annuel brut

CHF 189 000

Fonds propres

CHF 252 000

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 2% en sus du prix de vente et ne sont pas financés par les banques





## **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 AUSSI 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.

**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.