

## LA TOUR-DE-PEILZ



Komplett renovierte 4,5-Zimmer-Wohnung

---

**CHF 1'310'000.-**

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



4.5



3



~131 m<sup>2</sup>

n° ref. **044911**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Rue du Théâtre 7 bis , 1820 Montreux

**Charlie Gardien**  
+41 79 854 95 32  
charlie.gardien@swsir.ch

**[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)**



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Entdecken Sie diese wunderschöne, komplett renovierte 4,5-Zimmer-Wohnung, die sich im Herzen von La Tour-de-Peilz in einer friedlichen Wohnumgebung befindet. Zwischen dem Genfer See und den Bergen genießt diese Immobilie eine privilegierte Lage, in unmittelbarer Nähe von Schulen, Geschäften, öffentlichen Verkehrsmitteln und anderen Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern. Ein idealer Lebensraum für Familien auf der Suche nach Komfort, Ruhe und Lebensqualität an der Waadtländer Riviera.

Die Wohnung besticht schon beim Betreten durch eine geräumige Halle, die ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Die voll ausgestattete Küche besticht durch ihre Helligkeit und die vielen Stauräume - ideal für Hobbyköche. Das großzügige Wohnzimmer sowie das angrenzende Esszimmer bieten einen freundlichen und hellen Wohnbereich

mit direktem Zugang zu einem ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon, der perfekt ist, um die schönen Tage zu genießen.

Der gut abgegrenzte Schlafbereich öffnet sich zu einem Flur, der mit einem großen Einbauschrank ausgestattet ist, der den Stauraum optimiert. Die drei Schlafzimmer sind alle geräumig, von natürlichem Licht durchflutet und bieten eine komfortable und friedliche Umgebung für jedes Mitglied des Haushalts. Zwei moderne Duschbäder, jedes mit einem WC ausgestattet, vervollständigen die Einrichtung und sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag.

Elektrische Jalousien mit Fernbedienung in allen Räumen, außer den Duschbädern, sorgen für einen modernen Touch und zusätzlichen Komfort. Die Wohnung verfügt zudem über einen privaten Keller, der sich ideal als Lagerraum eignet.

Ein Innenparkplatz in einer Tiefgarage ist zusätzlich zum Verkaufspreis für CHF 40'000 erhältlich und garantiert eine praktische und sichere Parkplatzlösung. Zudem wird derzeit ein Aussenparkplatz von den Eigentümern für CHF 70.-/Monat vermietet.

Diese Wohnung stellt eine seltene Gelegenheit für eine Familie dar, die sich in einem angenehmen und dynamischen Lebensumfeld im Herzen der Waadtländer Riviera entfalten möchte.

## FLÄCHEN

Wohnfläche ~ 131 m<sup>2</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	2
Anzahl Balkone	1
Stockwerk	3. Stock
Nebenkosten	CHF 850.-/Monat

## DISTANZEN

Bahnhof	378 m
Öffentliche Verkehrsmittel	86 m
Kindergarten	238 m
Primarschule	583 m
Sekundarschule	1649 m
Geschäfte	214 m
Post	421 m
Restaurants	161 m

## AUFTHEILUNG

- **Einladende Eingangshalle**
- **Helles Wohnzimmer**
- **Esszimmer** mit direktem Zugang zum **Balkon**
- **Vollständig eingerichtete Küche.** ausgestattet
- **Einteilung** mit integriertem **Aufbewahrungsraum**
- **Drei komfortable Schlafzimmer**
- **Zwei Duschbäder mit WC**



## LAGE

Diese Immobilie befindet sich in einem beliebten Wohnviertel zwischen Vevey und Montreux und profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und einem schnellen Zugang zur Autobahn A9. In der Nähe von Schulen, Geschäften und dem See profitiert es von einer ruhigen Umgebung und einer sehr guten Sonneneinstrahlung.

## INFORMATIONEN

Baujahr	1970
Anzahl Wohnungen	1
Renovierungsjahr	2023
Wärmeverteilung	Radiator
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Heizungssystem	Gasheizung

## UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Park
- Hafen
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Arzt
- Pflegeheim

## AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Von der Straße

## INNENBEREICH

- Lift
- Tiefgarage
- Wohnküche
- Keller
- Teilweise möbliert
- Einbauschrank
- Kaminanschluss für Cheminée
- Dreifachverglasung
- Hell

## AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Kochinsel
- Glaskeramik
- Backofen
- Kühschrank
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Gegensprechanlage
- Vollausbau

## BODEN

- Parkett

## ZUSTAND

- Neu

## VERKAUFSANGABEN

<b>Preis</b>	CHF 1'310'000.-
<b>Preis Innenparkplatz/-plätze ①</b>	CHF 40'000.-
<b>Gesamtpreis</b>	<b>CHF 1'350'000.-</b>
<b>Verfügbarkeit</b>	Nach Vereinbarung

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

## AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten

## BESONNUNG

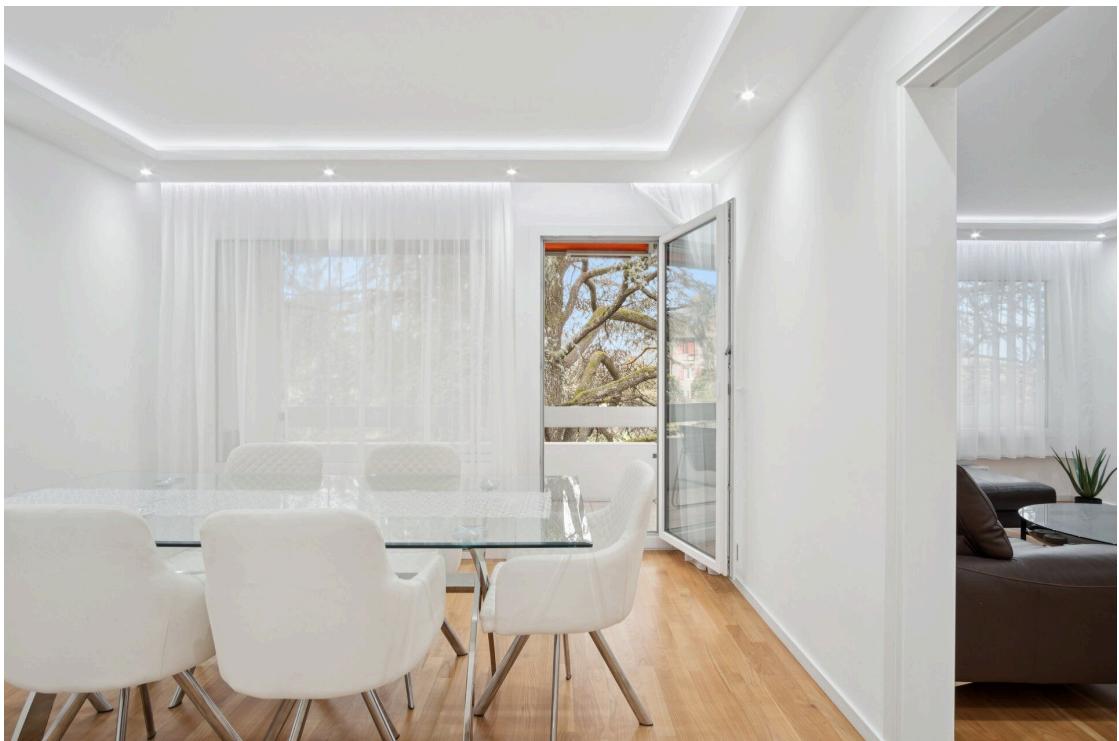
- Günstig
- Ganzer Tag sonnig

## AUSSICHT

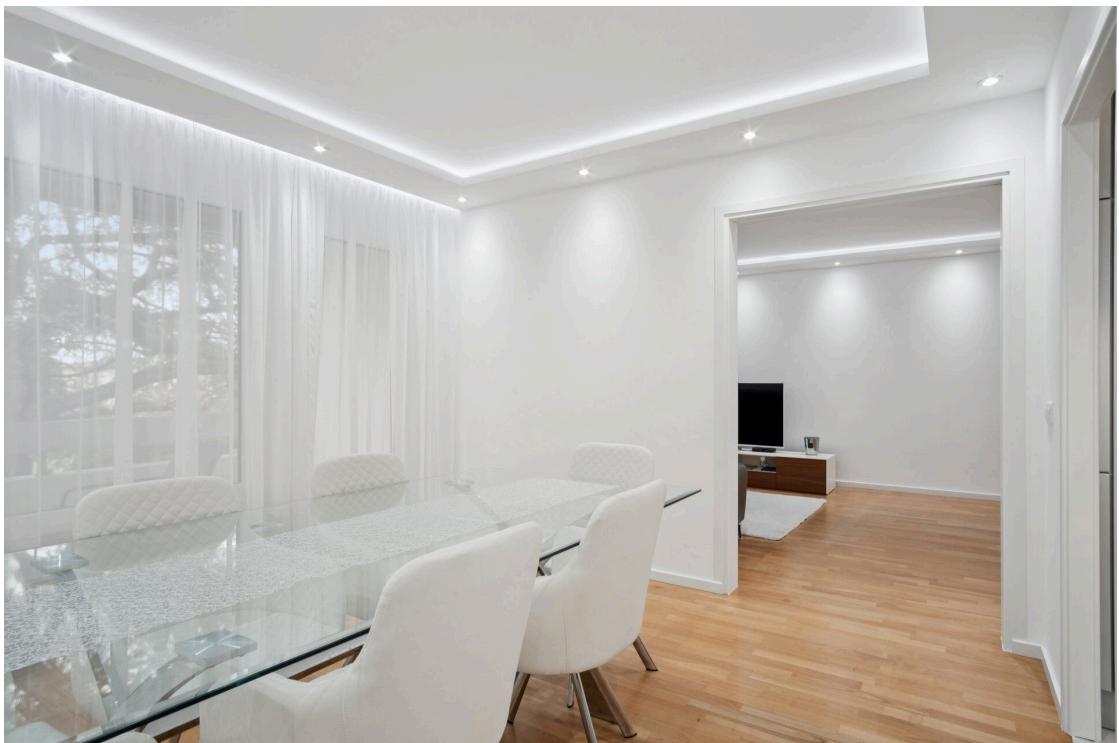
- See

## STIL

- Klassisch

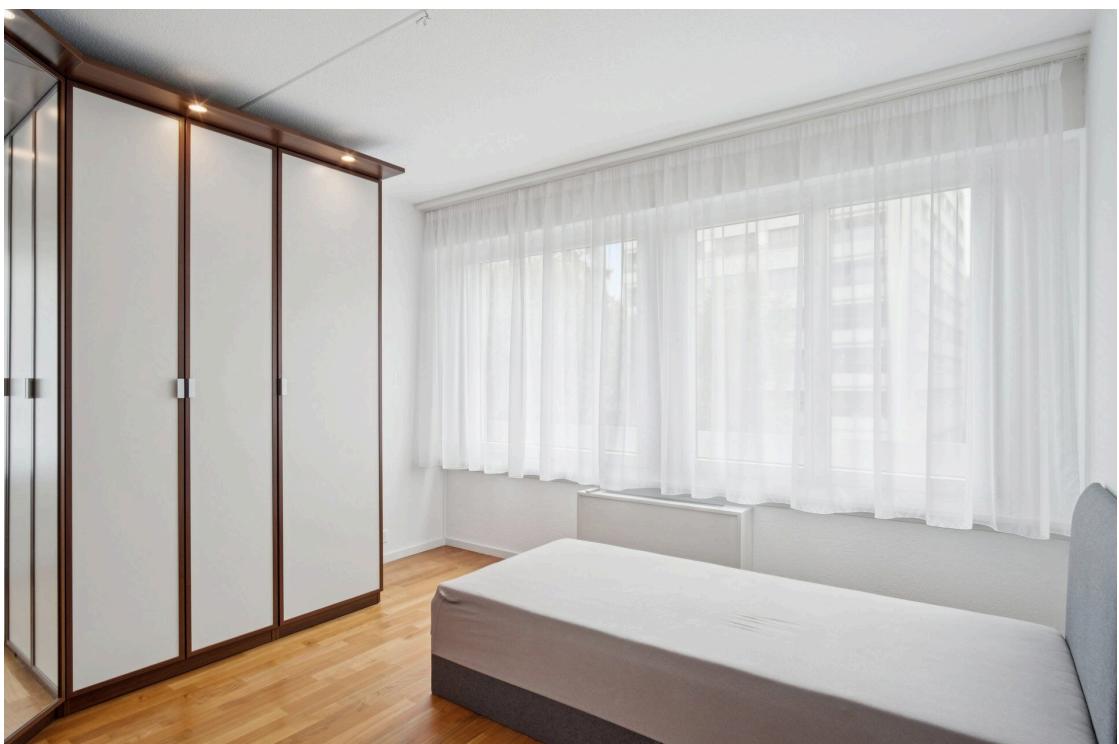
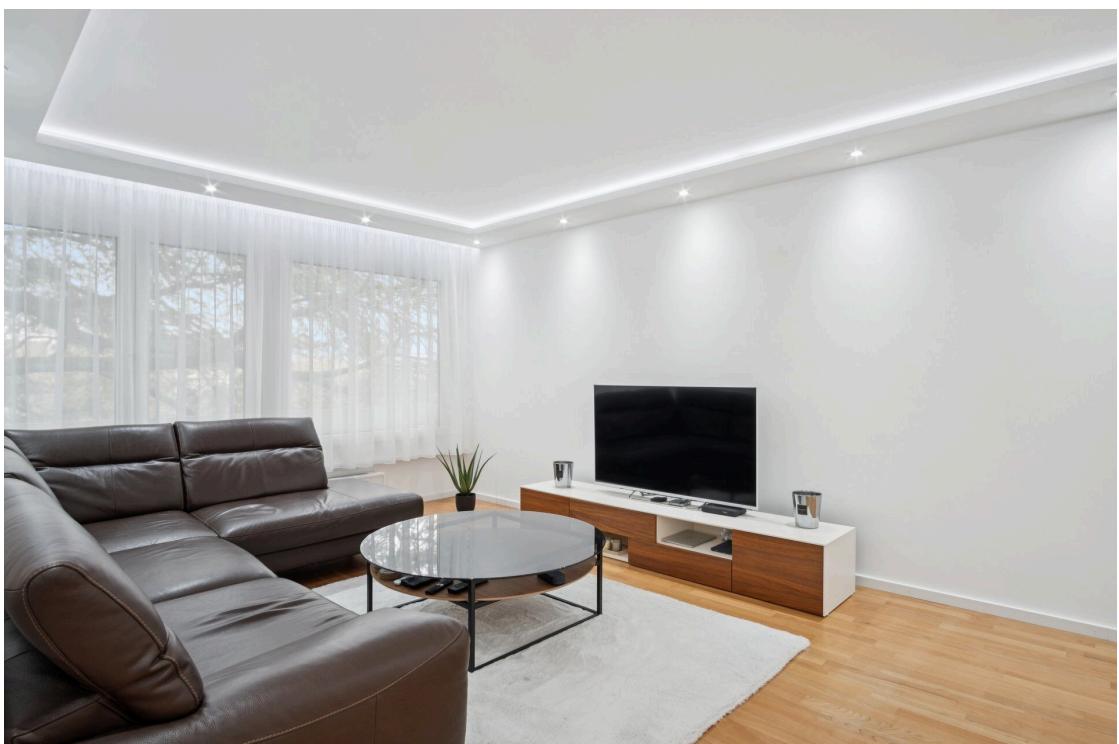


Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



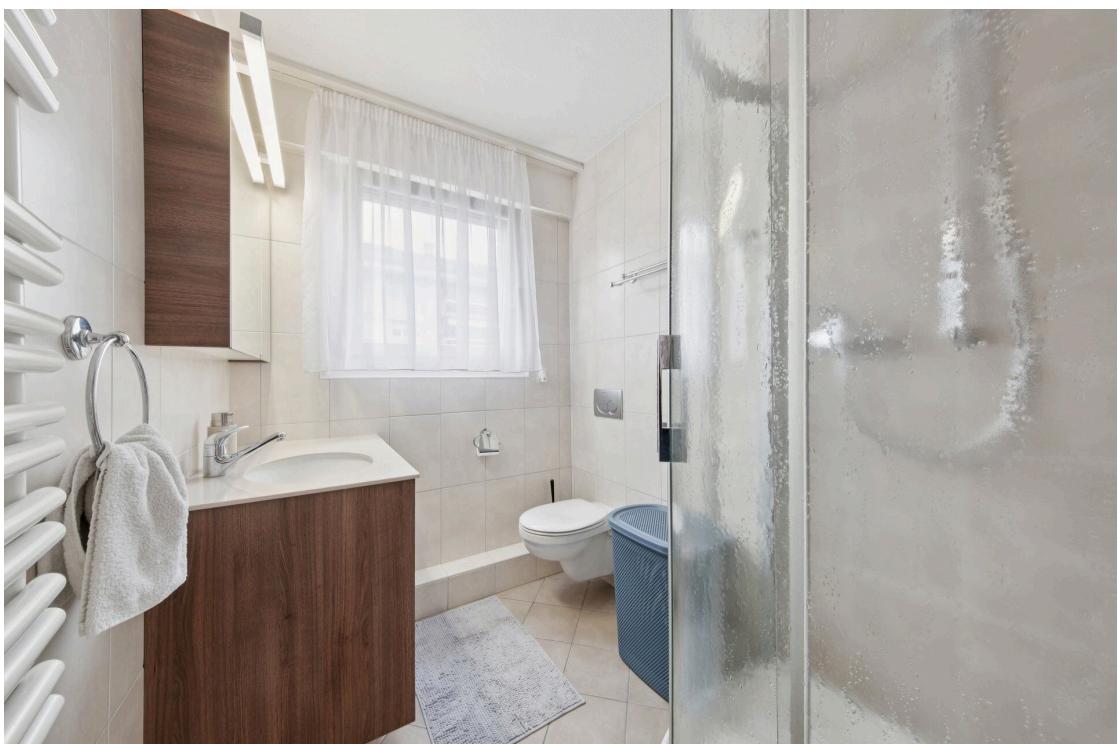
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY

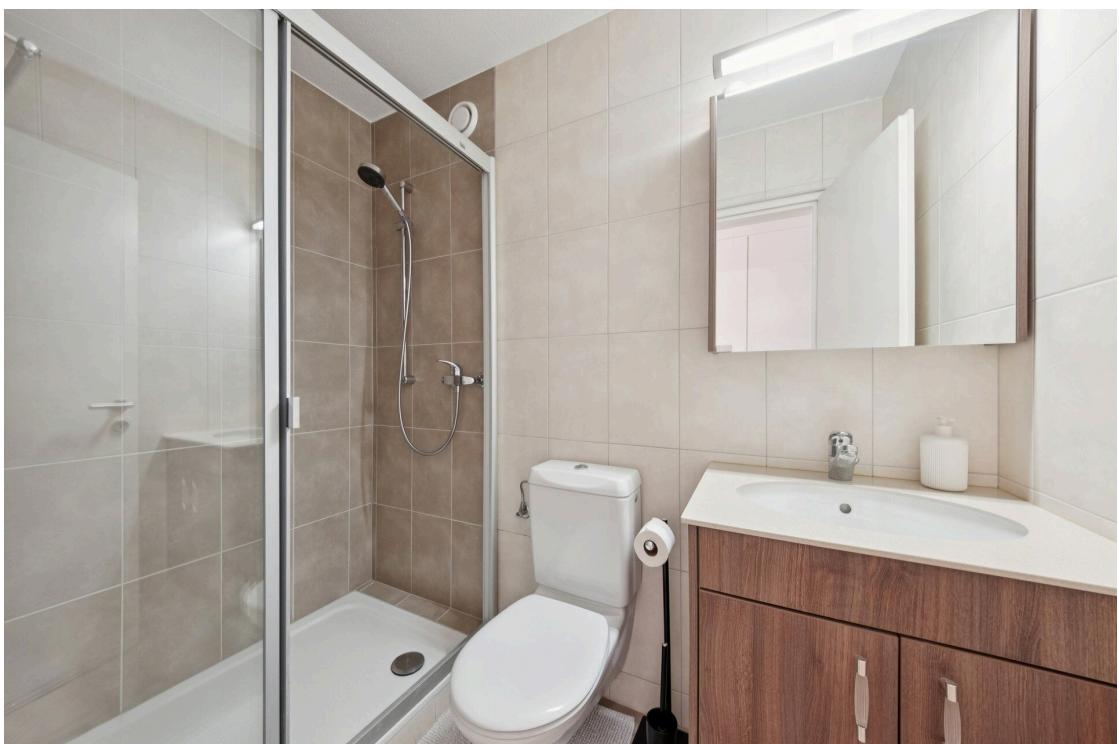


[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

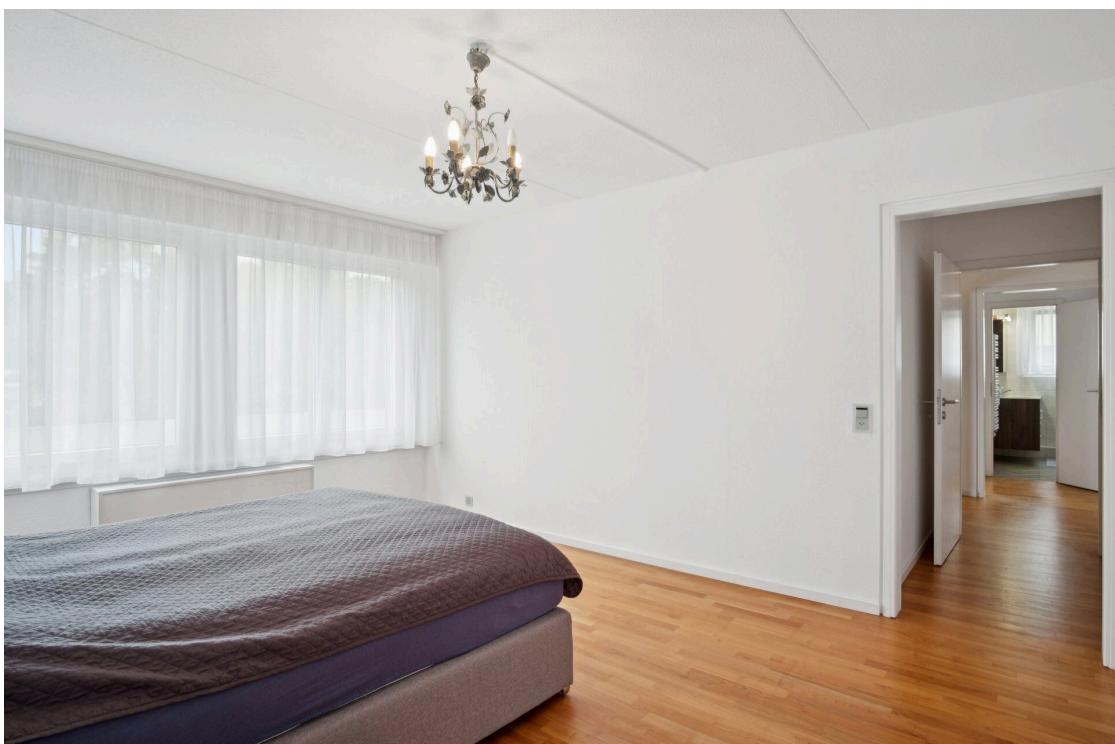
Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)



Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



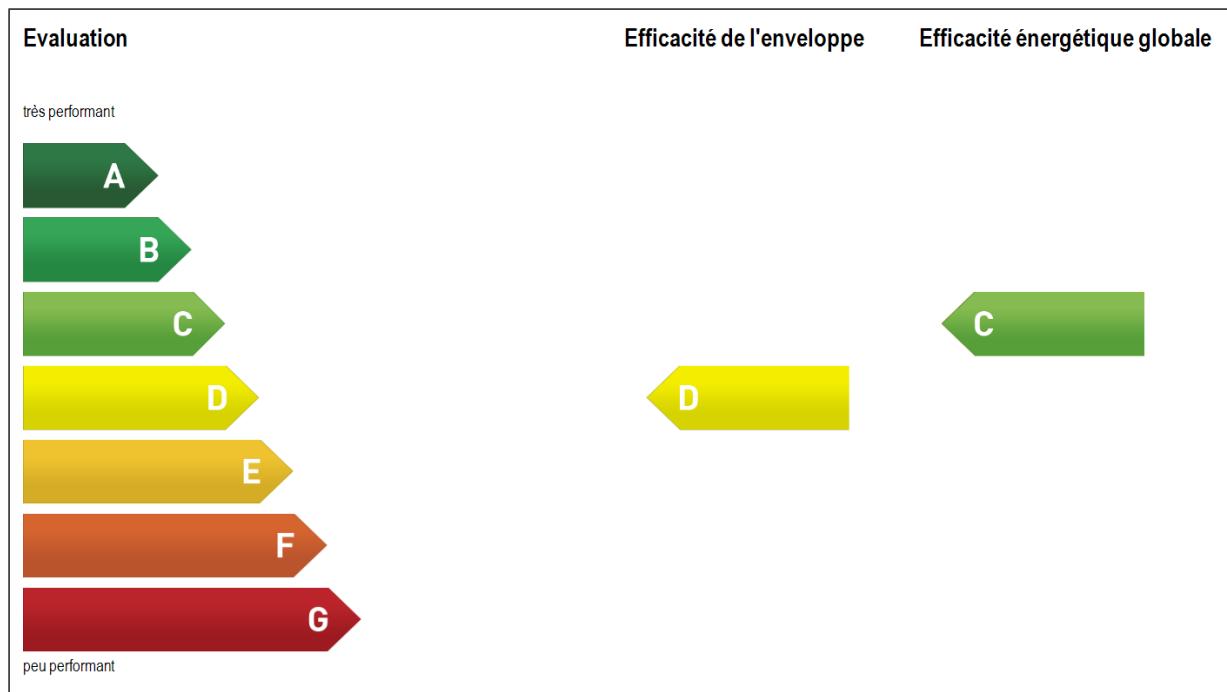
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

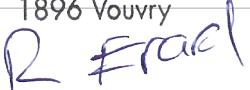
**CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE  
CANTONAL DES BÂTIMENTS -  
CECB®**



CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS

Catégorie de bâtiment:	Habitat collectif	 <b>VD-00004077.01</b>
Année de construction:	1970	
Nom de projet/ Adresse:	Avenue des Alpes 97 1814 La Tour-de-Peilz	
N° EGID:	839743_0	



Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe:	76 kWh/(m²a)	Date d'établissement:	04.04.2017
Efficacité énergétique globale:	166 kWh/(m²a)	Emetteur (expert):	Régis Erard
Equivalent-CO2:	39 kg/(m²a)	Ingénieur Conseil en Energies	Collaboration technique majeure de: Cédric Erard
<b>Besoin énergétique</b> (Consommation moyenne mesurée)		Régis Erard Chemin de Nant 16 1896 Vouvry	
Energie auxiliaire et ménagère:	23'700 kWh/a	Tampon, signature:	
Chauffage:	86'910 kWh/a		
Eau chaude:	30'540 kWh/a		



## description du bâtiment

Généralités		Installations de ventilation		V/AE / Qualité	Producteur de chaleur	Degré de couverture/d'utilisation		
Surface de référence énergétique [m <sup>2</sup> ]	893	Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche	0.70 [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]		PC	ECS	date	
Nombre d'appartements [-]	9			Chaudière mazout à condensation	100% / 0.91	100% / 0.91	2006	
Nbre moyen de pièces [-]	≤ 3.5	Hotte aspirante	standard					
Etages entiers [-]	4	Extraction air vicié Salle de bains/WC	standard					
Coefficient d'enveloppe [-]	1.47	Production d'électricité	Puissance	Gain				
Valeurs U [W/(m <sup>2</sup> K)]		[kWp]		[kWh/a]				
Toit/plaf. ext./≤2m s. terrain	0.29	Installation PV	-	-				
Mur ext./≤2m dans terrain	0.45	Installation CCF		-	Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	Valeur-limite	Valeur-cible	
Fenêtres & portes	2.2	Station météo			Efficacité enveloppe bâtiment (SIA 380/1)	39	31	
Sol ext./≤2m s. terrain	-		Payerne		Efficacité énergie globale (SIA CT 2031)	118		
Éléments de construction contre non-chauffé ou >2m dans terrain	0.85							

PC = chauffage, ECS = eau chaude, PV = photovoltaïque, kWp = Kilowatt peak, CCF = installation CFF

### Evaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	D	L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique faible. Elle dépasse les exigences actuelles pour les nouvelles constructions de 1.5 à 2 fois.
Efficacité énergétique globale	C	L'efficacité énergétique globale est tout juste satisfaisante. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de 1.5 fois celui des nouvelles constructions.

### Enveloppe du bâtiment

	intact	légèrement usés	usé
très bon			
bon			
moyen	Mu, To		
insuffisant	Fe, contre non-chauffé		

### Technique du bâtiment

	Chauffage	Eau chaude	Electricité
très bon			
bon			
moyen			
insuffisant			

Les éléments de construction et les composants des installations techniques sont répartis en quatre groupes en fonction de leur qualité du point de vue de l'énergie. En outre, l'état général des éléments (intact, encore fonctionnel, à rénover) aide à décider si une amélioration est réalisable et en vaut la peine. Légende: To = toiture/ plafond contre ext./≤2m contre terrain , Mu = murs contre ext./≤2m contre terrain, Fe = fenêtre . ext., Pl = plancher contre ext./≤2m contre terrain, contre non-chauffé = éléments contre non-chauffé ou >2m contre terrain, planchers, plafonds, murs

### Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®) permet de déterminer la qualité des immeubles d'habitation et des bâtiments administratifs ou scolaires peu complexes. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB® ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB® est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

### Indications en vue d'une éventuelle rénovation

#### Enveloppe du bâtiment

- Murs extérieurs: Une intervention au niveau de l'isolation est recommandée et peut-être rentable.
- Toiture: Une intervention au niveau de l'isolation est recommandée et peut-être rentable.
- Plancher: Une intervention au niveau de l'isolation est recommandée et rentable.
- Fenêtres: Il faut poursuivre le remplacement des fenêtres en utilisant des vitrages plus performants.

## **Installations techniques**

- Chauffage: L'efficacité énergétique du générateur de chaleur correspond à l'état actuel de la technique.
- Eau chaude sanitaire: L'efficacité énergétique du chauffe-eau correspond à l'état actuel de la technique.
- Autres appareils électriques: Lors de chaque remplacement d'un appareil électrique il est conseillée de choisir le meilleur indice énergétique.

## **Dispositions à prendre et recommandations**

- Enveloppe du bâtiment: Une réfection totale du bâtiment est souhaitable :
- Isolation périphérique des murs
  - Poursuivre le remplacement des fenêtres
  - Isolation des balcons
  - Amélioration de l'isolation du toit
  - Amélioration de l'isolation du plafond du sous-sol
- Etanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment: L'enveloppe du bâtiment est étanche et la ventilation est assurée manuellement par les fenêtres
- Chauffage: L'efficacité énergétique du générateur de chaleur correspond à l'état actuel de la technique mais l'utilisation d'énergie renouvelable est recommandée.
- Eau chaude sanitaire: L'efficacité énergétique du chauffe-eau correspond à l'état actuel de la technique mais l'utilisation d'énergie renouvelable est recommandée.
- Autres appareils électriques: Un certain nombre d'appareils électriques a une efficacité énergétique insuffisante.  
Lors de chaque remplacement d'un appareil électrique il est conseillée de choisir le meilleur indice énergétique.
- Comportement de l'occupant: Le CECB® donne une évaluation de l'état du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant, peut être très différente des données chiffrées du CECB®. Les recommandations du document CECB® ne concernent donc que le corps du bâtiment et ses installations techniques. Pourtant, un comportement en accord avec la problématique énergétique est l'une des mesures les plus efficaces et les plus payantes que l'on puisse prendre. En particulier, en apportant tout le soin nécessaire à l'aération et en abaissant la température des locaux en hiver, on économise énormément.
- Revalorisation: Une réhabilitation énergétique est une occasion unique en son genre d'améliorer à long terme le confort et la valeur de l'immeuble. On peut créer des surfaces habitables supplémentaires par des aménagements ou des extensions; on peut aussi fusionner des pièces ou agrandir des balcons. Il vaut la peine d'optimiser le confort et le maintien de la valeur à long terme. Il faudrait examiner l'opportunité d'une modernisation selon MINERGIE®.

## LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS (CECB®)

### Que dit le CECB® et à quoi sert-il?

Le CECB® indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G. C'est un jugement porté sur la qualité énergétique. La transparence ainsi créée est un plus dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB® sert de base à l'étude des améliorations possibles du bâtiment et de ses installations techniques.

- L'efficacité énergétique globale se rapporte au chauffage, à la préparation d'eau chaude et à la consommation d'électricité des appareils et des luminaires installés de manière fixe. Les agents énergétiques utilisés sont pondérés par des facteurs prédéterminés: 2 pour l'électricité, 1 pour le mazout, 0,7 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui ne compte donc pas dans le total.

### Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?

L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB®. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit la qualité énergétique des fenêtres et celle de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher. L'efficacité de l'enveloppe est la grandeur déterminante en ce qui concerne le chauffage de l'immeuble.

### MINERGIE®

Les standards de MINERGIE® ne sont pas directement lisibles sur le certificat énergétique. MINERGIE® est défini autrement et a des exigences plus poussées. Ainsi pour MINERGIE® il faut un renouvellement systématique de l'air et il est nécessaire de remplir certaines conditions sur le confort et la rentabilité. Les nouvelles constructions selon MINERGIE® se trouvent au moins dans la catégorie B, et dans la catégorie A pour MINERGIE®-P. L'inverse n'est pas toujours vrai. Les bâtiments ayant un bon classement sous le CECB ne sont pas forcément compatibles avec le label MINERGIE®.  
[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)

### Principales caractéristiques des classes CECB®

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale
A	Excellent isolation thermique, vitrages isolants triples.
B	D'après la législation en vigueur, exigence minimum à satisfaire par les constructions nouvelles.
C	Bâtiment dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète.
D	Bâtiment bien et complètement isolé après coup, avec toutefois des ponts thermiques qui subsistent.
E	Bâtiment dont l'isolation thermique a été améliorée considérablement, avec la pose de nouveaux vitrages isolants.
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.
G	Bâtiment non rénové, avec tout au plus une isolation incomplète ou défectueuse, posée après coup, et dont la réhabilitation apporterait un changement radical.

### Autres informations

Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Energie. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Energie et des conseillers en Energie, bases légales, programmes de subvention, etc. [www.endk.ch](http://www.endk.ch)



Propriétaire :  
Copropriété Cité Ile Heureuse  
Rue des Alpes 97  
1814 La Tour-de-Peilz

Gendre & Emonet SA  
Rue Industrielle 26  
Case postale 1217  
1820 Montreux

Vevey, le 23 septembre 2011

### Police d'assurance Bâtiment

Commune :	347 La Tour-de-Peilz	Numéro assuré :	00.82.91.22.54
Bâtiment :	2232	Numéro police :	100118903-1/2
		Effet le :	02.09.2011

VEUILLEZ RAPPELER LES DONNEES CI-DESSUS DANS TOUTE CORRESPONDANCE ECHANGEE AVEC L'ECA

Pour 2011, indice 117

Valeur indexée	: Fr.	3'624'700.00	Volume total :	5'057 m <sup>3</sup>
Prime annuelle brute	: Fr.	1'962.34	(timbre fédéral non compris)	

Situation : La Tour-de-Peilz, Av. des Alpes 97

Affectation : Habitation

Dernière estimation : 02.09.2011

Conditions spéciales et/ou observations :

Les voies de recours sont indiquées au verso.

#### Couverture complémentaire "Côté cour, Côté jardin"

La police d'assurance comprend, à concurrence de la somme indiquée, les garanties selon conventions particulières Côté cour, Côté jardin

Couverture(s) complémentaire(s) au premier risque :

	Date début	Date fin		
Côté cour, Côté jardin	20.09.2011		Premier risque Fr.	100'000.00

Motif :

Révision

Commune **347 La Tour-de-Peilz**  
Bâtiment **2232**  
Référence **100118903-1/2**

Gendre & Emonet SA  
Rue Industrielle 26  
Case postale 1217  
1820 Montreux

Copropriété Cité Ile Heureuse  
Rue des Alpes 97  
1814 La Tour-de-Peilz

## Habitation

Emplacement: La Tour-de-Peilz, Av. des Alpes 97

Année construction: 1970  
Année dernière transformation: 2007

### Description volumique

Rez: communs, caves, buanderie  
3 étages: logements yc toiture  
Garage  
P-V pour appt rez (Mme Busigny)  
P-V pour appt (Mme Anne Scharf)  
P-V pour appt (M. Frey)

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rez: communs, caves, buanderie	293	3.2	938	562'800.00
3 étages: logements yc toiture	328	8.7	2'854	2'425'900.00
Garage	333	3.8	1'265	506'000.00
P-V pour appt rez (Mme Busigny)				20'000.00
P-V pour appt (Mme Anne Scharf)				30'000.00
P-V pour appt (M. Frey)				80'000.00
<b>Total:</b>			<b>5'057</b>	<b>3'624'700.00</b>

### Description par activité

#### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>	<u>Corr(%)</u>
Habitation	75.00	2'718'525.00	
Garages 12 places	25.00	906'175.00	
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>3'624'700.00</b>	

#### Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Année/indice 2011 / 117  
Date d'effet 02.09.11  
Date d'édition 03.10.11

Valeur (Fr)  
100'000.00

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance