

LA TOUR-DE-PEILZ



Completely renovated 4.5-room apartment

CHF 1'310'000.-

Price of parking place(s) in addition



4.5



3



~131 m²

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



SITUATION AND DESCRIPTION

Discover this magnificent, fully renovated 4.5-room apartment, located in the heart of La Tour-de-Peilz, in a peaceful, residential environment. Nestled between Lake Geneva and the mountains, this property enjoys a privileged location, within easy reach of schools, shops, public transport and other amenities that make everyday life so much easier. An ideal living environment for families looking for comfort, tranquility and quality of life on the Vaud Riviera.

The apartment seduces from the moment you enter, with a spacious hall offering a pleasant feeling of space. The fully fitted kitchen boasts plenty of light and storage space, ideal for cooking enthusiasts. The generous living room and adjoining dining room offer a bright, convivial living space, with direct access to a 6 m² balcony, perfect for enjoying fine weather.

The well-defined night area opens onto a hallway equipped with a large built-in cupboard, optimizing storage space. The three bedrooms are all spacious, bathed in natural light, and offer a comfortable, peaceful setting for every member of the household. Two modern shower rooms, each equipped with a toilet, complete the layout, ensuring daily comfort and functionality.

Electric blinds with remote control in all rooms except the shower rooms add an extra touch of modernity and comfort. The apartment also features a private cellar, ideal for storage.

An indoor parking space in an underground garage is available in addition to the sale price for CHF 40,000, guaranteeing a convenient and secure parking solution. In addition, an outdoor parking space is currently rented by the owners for CHF 70/month.



This apartment represents a rare opportunity for a family wishing to thrive in a pleasant, dynamic living environment in the heart of the Vaud Riviera.

SURFACES

Living area ~ 131 m²

CARACTERISTICS

Number of rooms	4.5
Number of bedrooms	3
Number of bathrooms	2
Number of toilets	2
Number of balcony	1
Location floor	3rd floor
Costs	CHF 850.-/month

DISTANCES

Station	378 m
Public transports	86 m
Nursery school	238 m
Primary school	583 m
Secondary school	1649 m
Stores	214 m
Post office	421 m
Restaurants	161 m

DISTRIBUTION

- **Entrance hall** welcoming
- **Living room** bright
- **Dining room** with direct access to **balcony**

Kitchen

- fully equipped
- **Clearance** with built-in **storage space**
- **Three comfortable bedrooms**
- **Two shower rooms** with **WC**



LOCATION

Located in a sought-after residential area between Vevey and Montreux, this property benefits from excellent public transport links and quick access to the A9 freeway. Close to schools, shops and the lake, it enjoys a quiet environment and very good sunshine.

INFORMATION

Year of construction	1970
Number of flats	1
Year of restoration	2023
Heating installation	Radiator
Domestic water heating system	Gas
Heating system	Gas

NEIGHBOURHOOD

- City centre
- Park
- Harbour
- Shops/Stores
- Shopping street
- Bank
- Post office
- Restaurant(s)
- Pharmacy
- Railway station
- Bus stop
- Child-friendly
- Nursery
- Preschool
- Primary school
- Secondary school
- Doctor
- Medical home

OUTSIDE CONVENIENCES

- Balcony/ies
- From road

INSIDE CONVENIENCES

- Lift/elevator
- Underground car park
- Eat-in-kitchen
- Cellar
- Partially furnished
- Built-in closet
- Fireplace connection
- Triple glazing
- Bright/sunny

EQUIPMENT

- Furnished kitchen
- Kitchen island
- Ceramic glass cooktop
- Oven
- Fridge
- Dishwasher
- Washing machine
- Dryer
- Shower
- Interphone
- full finishing

FLOOR

- Parquet floor

CONDITION

- New

FINANCIAL DATA

Price	CHF 1'310'000.-
Price park. int. ①	CHF 40'000.-
Total price	CHF 1'350'000.-
Availability	To be discussed

This document is not legally binding and is supplied for information purposes only. It may not be distributed to third parties without authorisation.

ORIENTATION

- South
- East

EXPOSURE

- Favourable
- All day

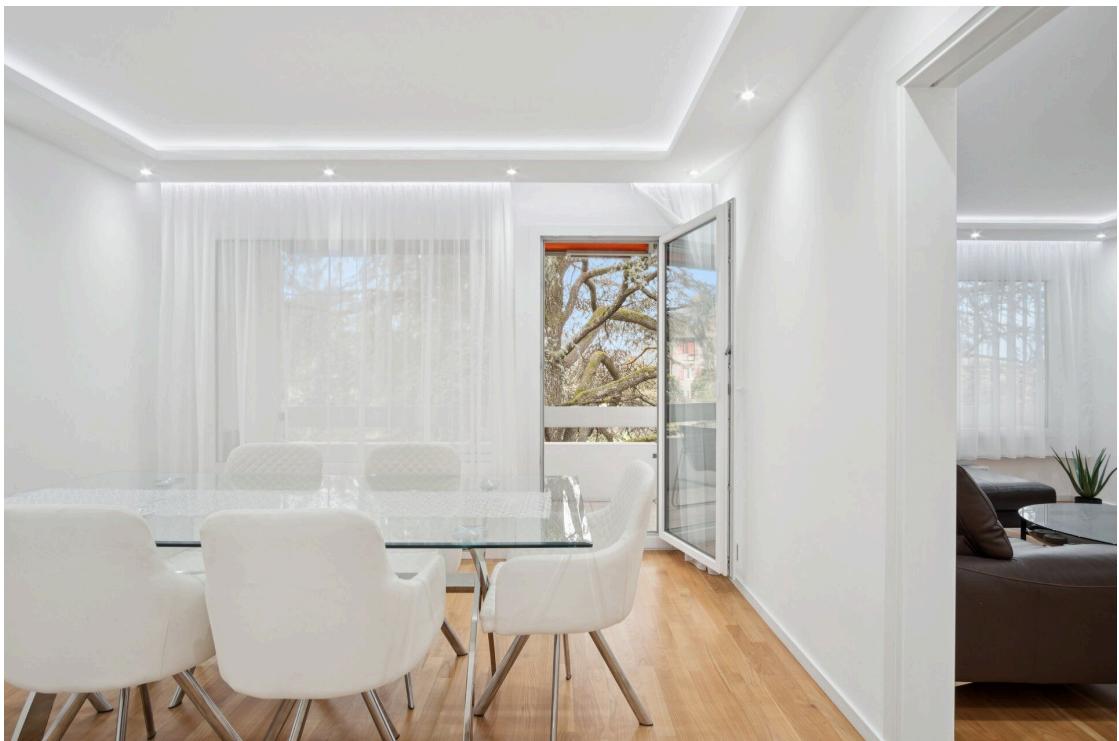
VIEW

- Lake

STYLE

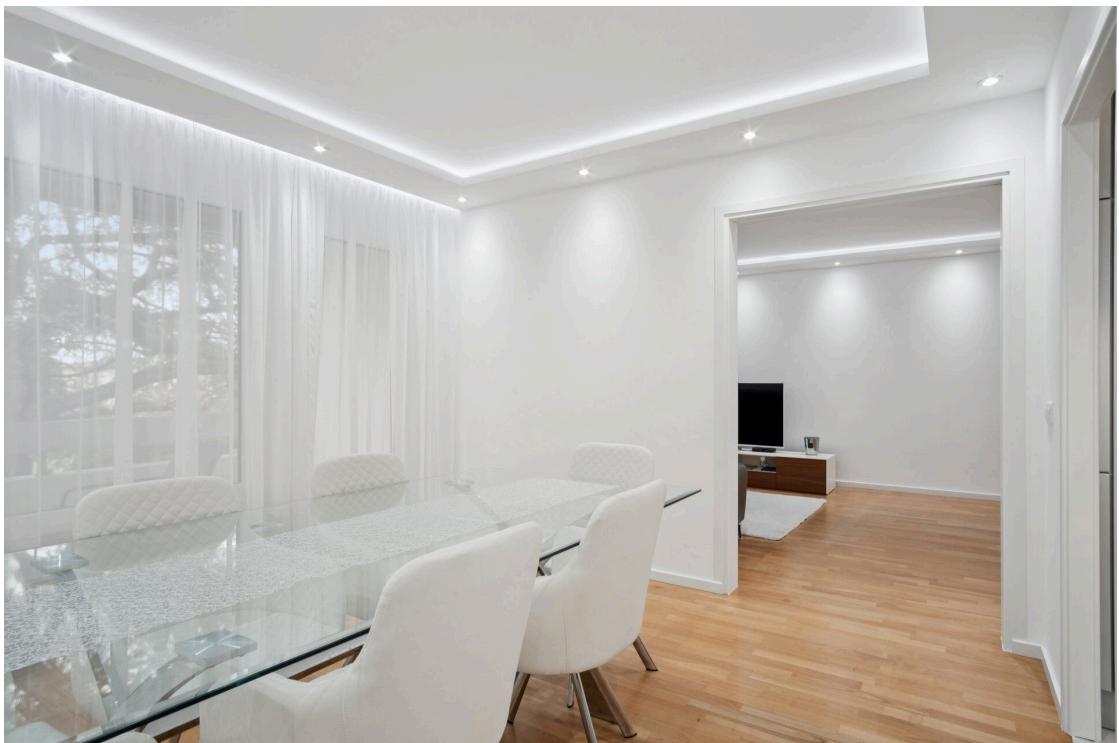
- Classic

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



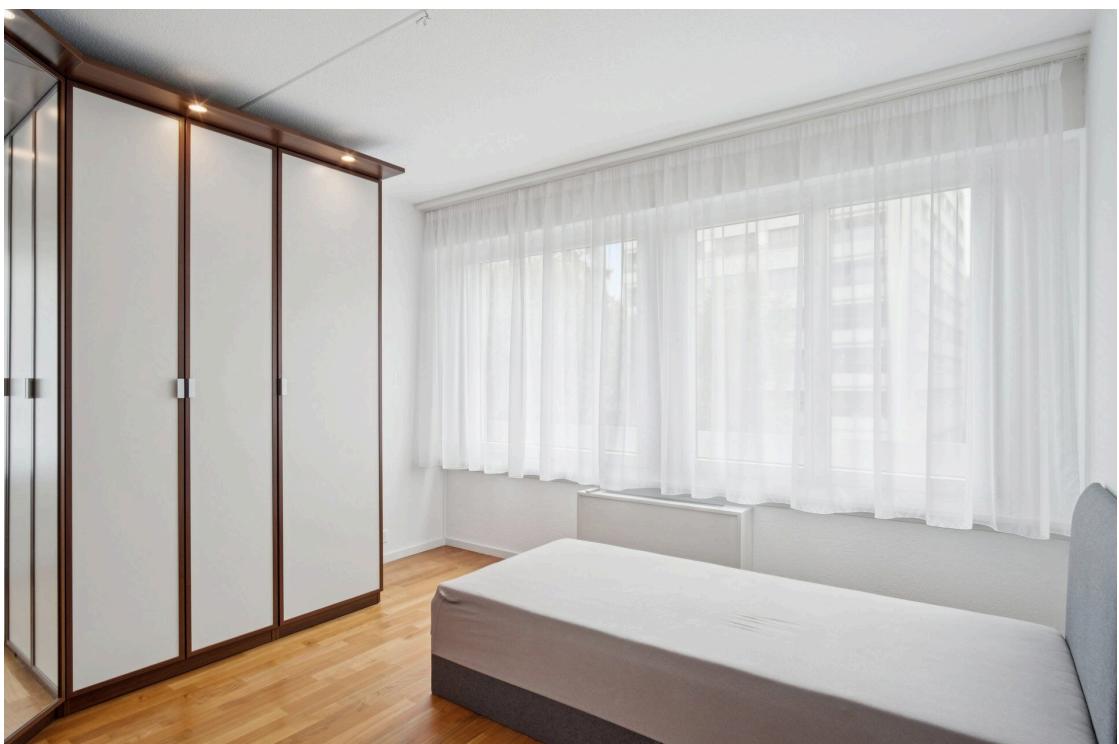
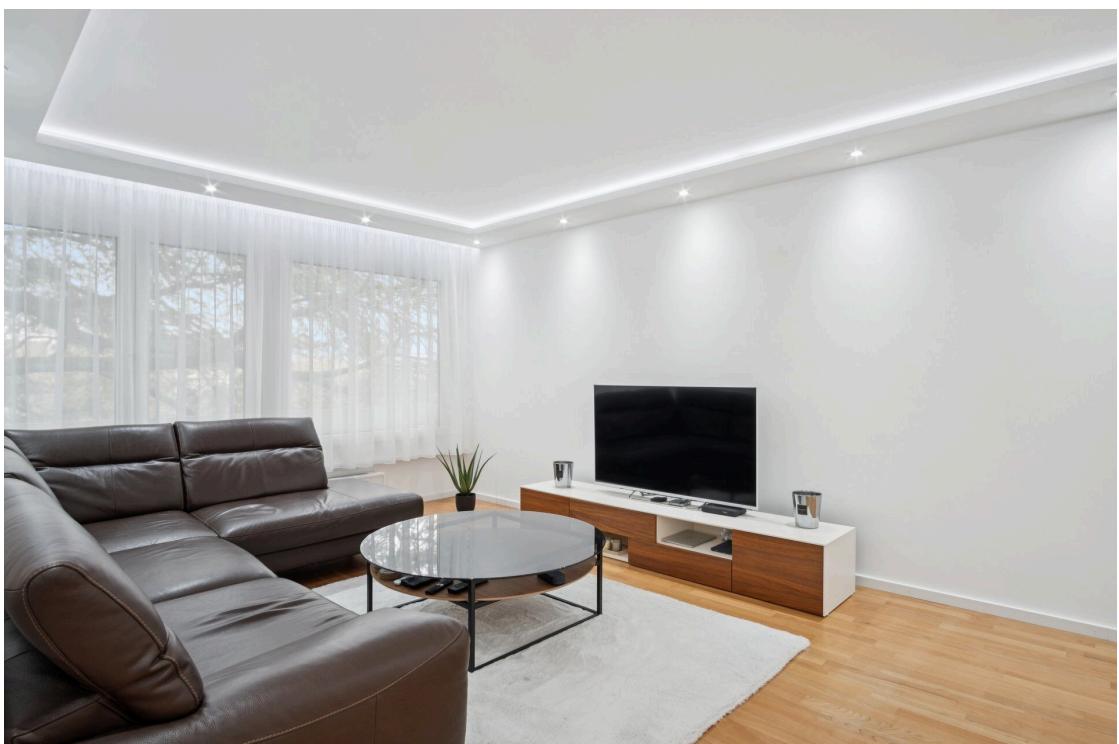
www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



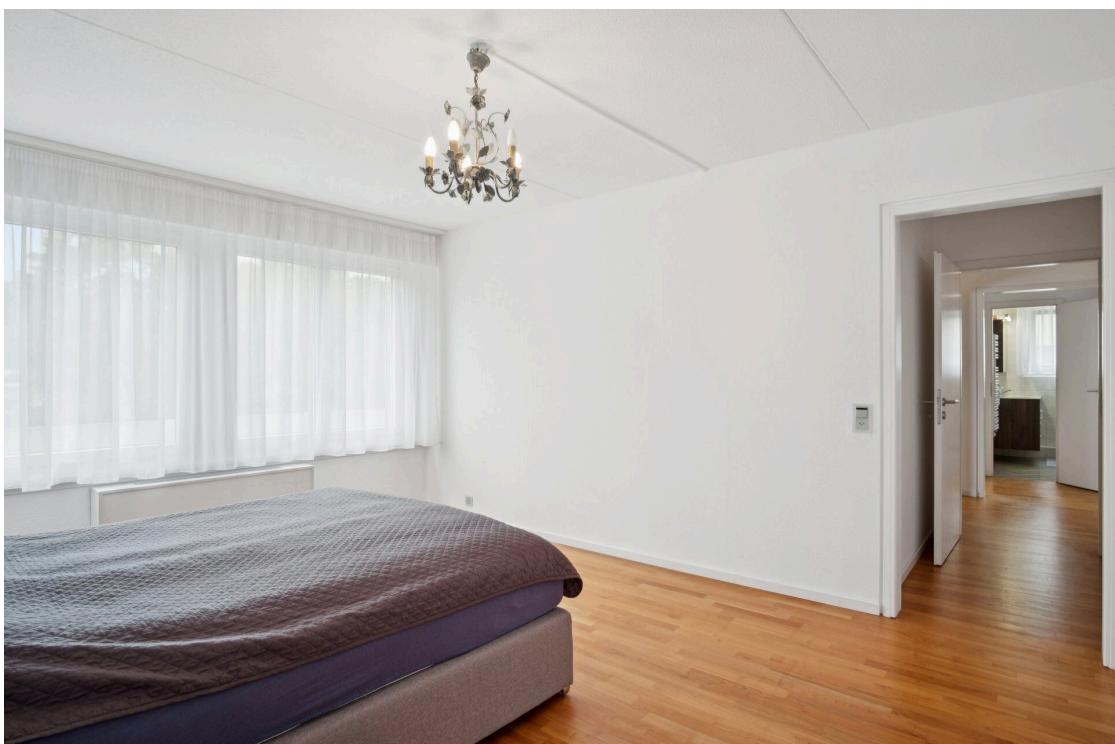
www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



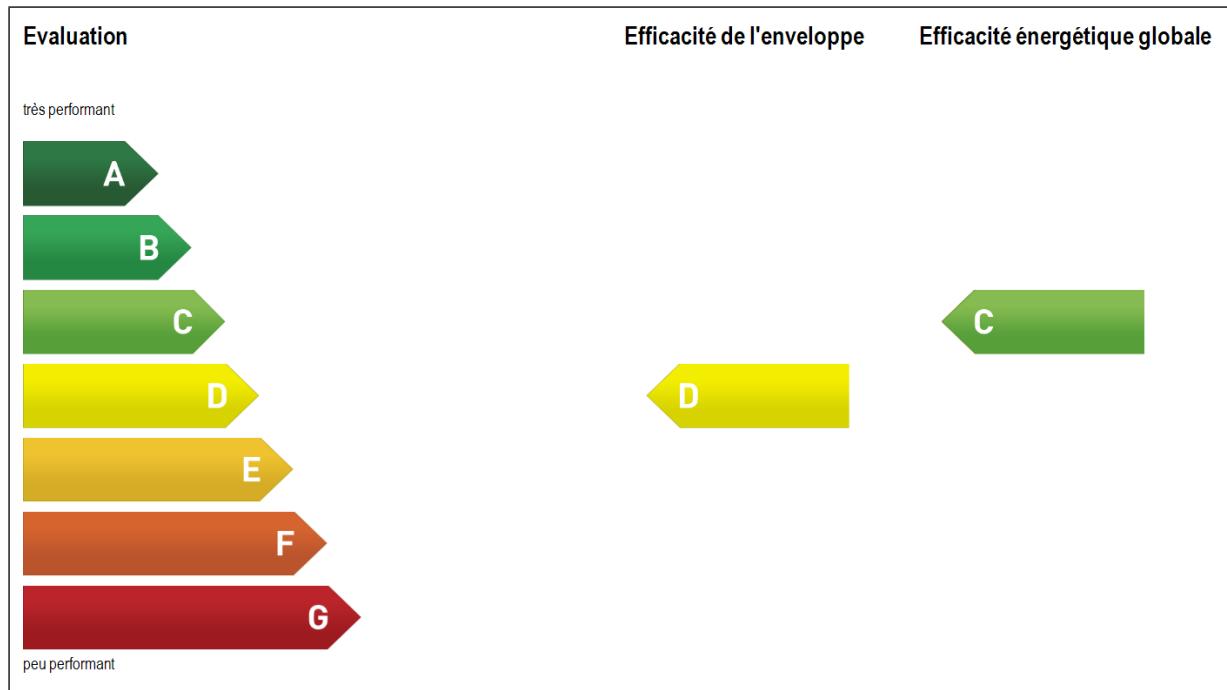
www.switzerland-sothebysrealty.ch

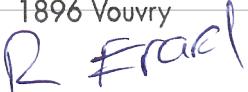
**CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE
CANTONAL DES BÂTIMENTS -
CECB®**



CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS

Catégorie de bâtiment:	Habitat collectif	 VD-00004077.01
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
Besoin énergétique (Consommation moyenne mesurée)		Chemin de Nant 16 1896 Vouvry	
Energie auxiliaire et ménagère:	23'700 kWh/a	Régis Erard Chemin de Nant 16 1896 Vouvry	
Chauffage:	86'910 kWh/a	Tampon, signature:	
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 [m²]	893	Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche	0.70 [m³/hm²]		Chaudière mazout à condensation	PC	ECS	date
Nombre d'appartements [-]	9					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/(m²K)]		[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/(m²a)]	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

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

rampe 15.4 %

parkings

e Heureuse La Tour-de-Peilz
échelle : 1:100
2ème étage

260

A

b

c

d

e

f

chambre
364 x 360

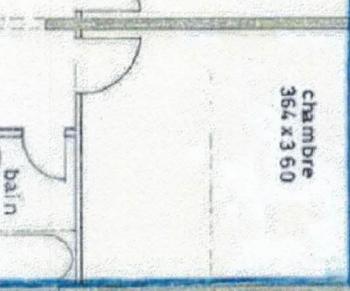
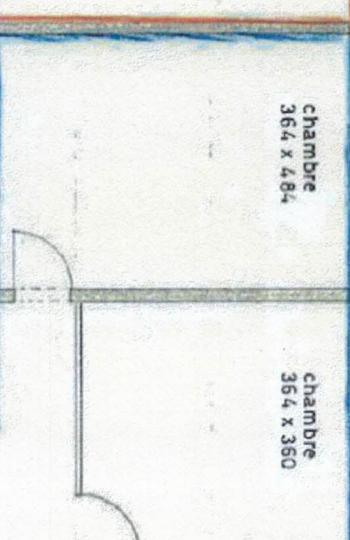
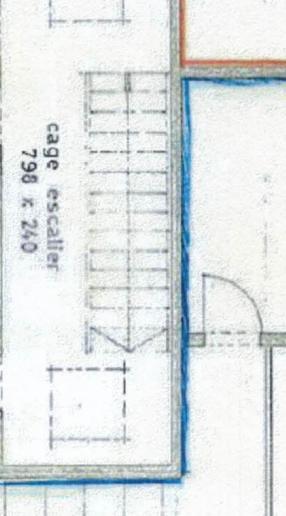
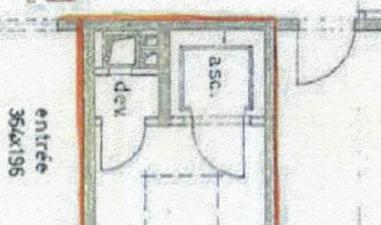
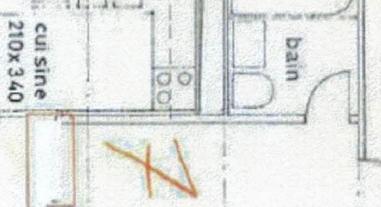
chambre
364 x 484

chambre
364 x 484

chambre
364 x 360

chambre
364 x 360

D



appartement 3 pièces
surface M² 80.73

appartement 2 pièces
surface M² 47,89

appartement 5 pièces
surface M² 125,42

131,64

séjour
364x570

loggia
80x71

séjour
364x560

coin à manger
364x570

surface M² 12.39

6,22

3,64 x 4,11

118

118

118

118

380

16

174
158

60

114
158

16

260
360

100
200

20

380

1542

1222
Rue du Val
Montreux



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 ³
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
Total:			5'057	3'624'700.00

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	
Total:	100.00	3'624'700.00	

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