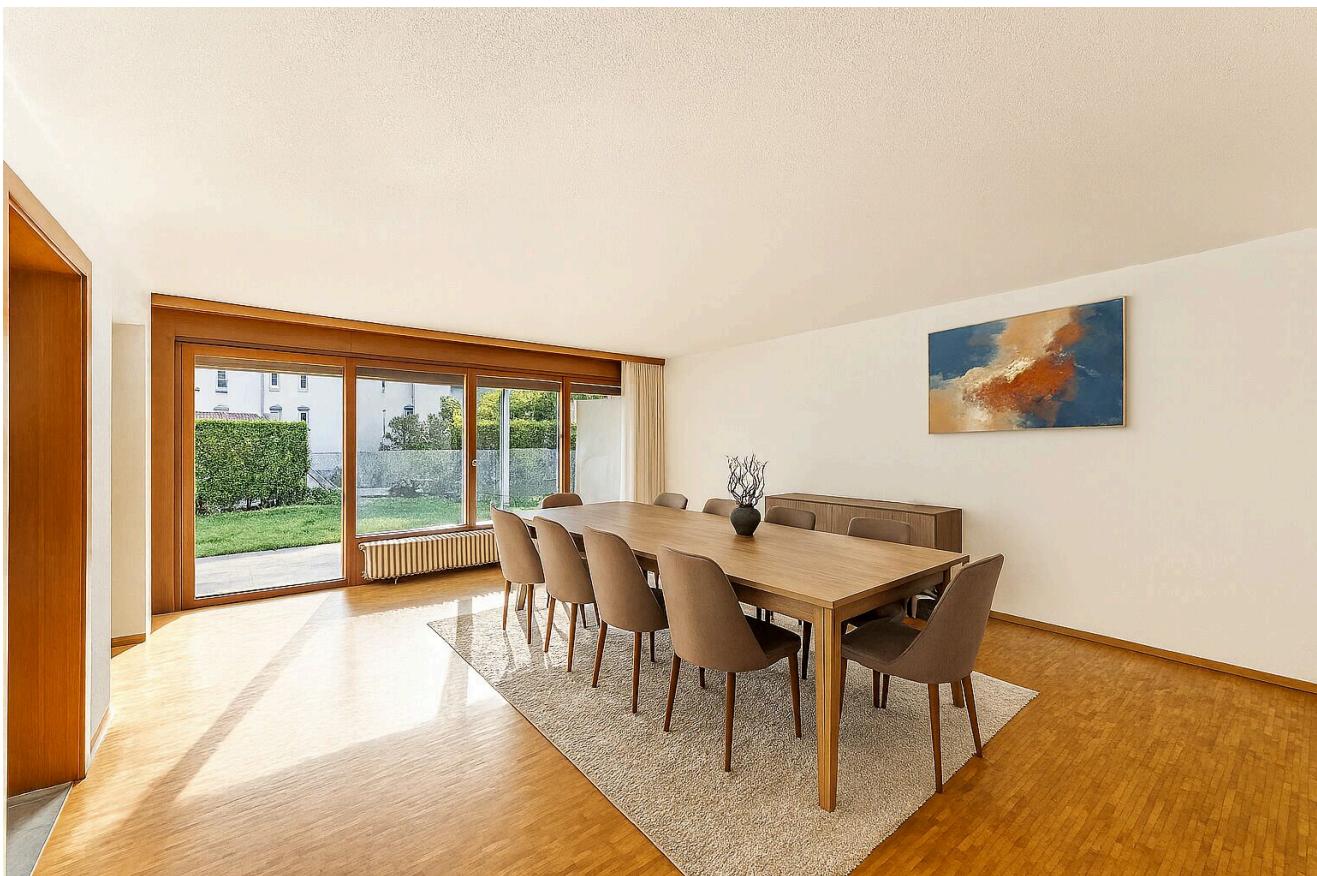


AIGLE



Spacious 4.5-room garden apartment

CHF 625'000.-

Price of parking place(s) in addition



4.5



3



~114.5 m²

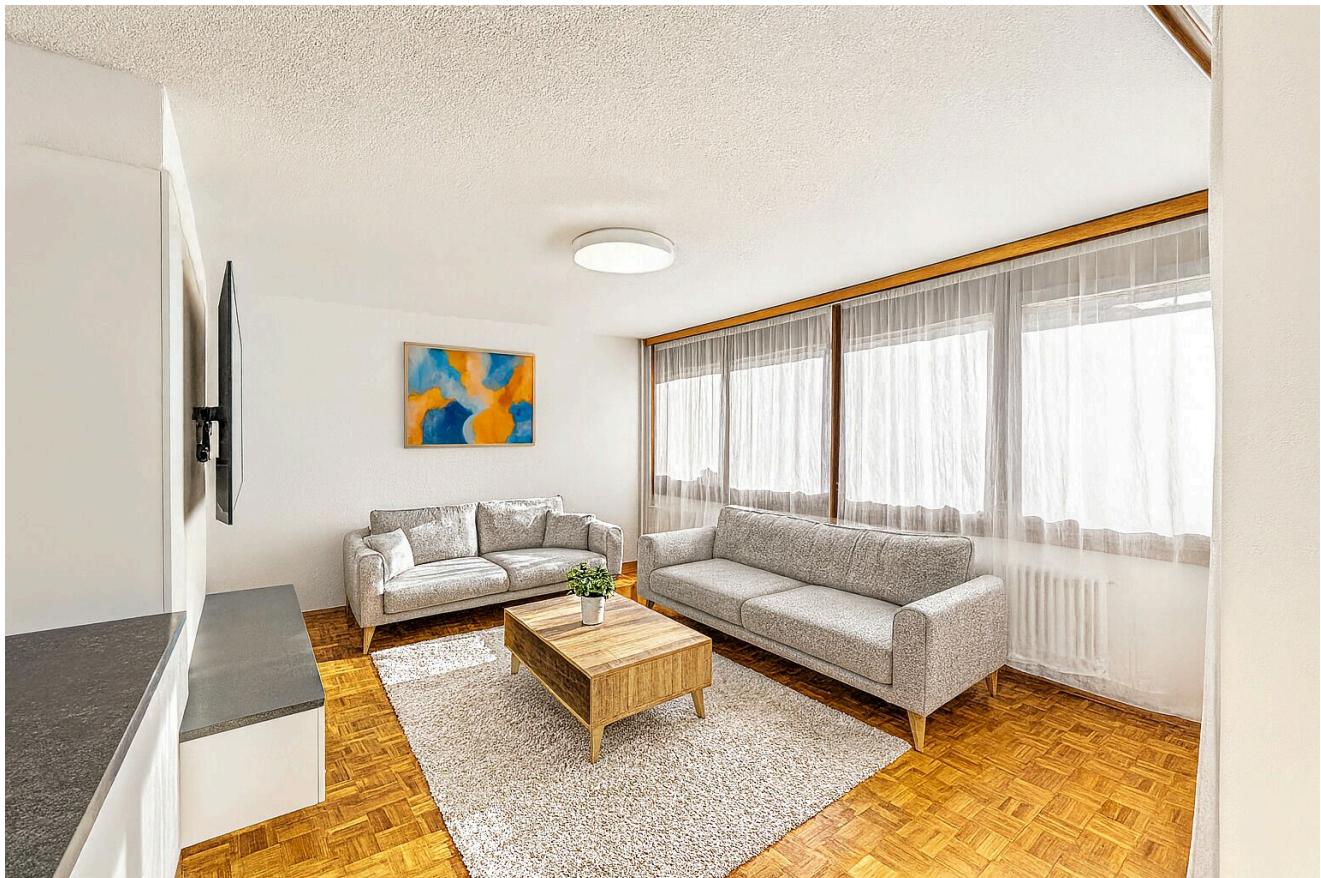
n° ref.

5669724_045025



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

This 4.5-room garden-level apartment is located in a building constructed in 1981. It offers a generous surface area and a functional layout, suitable for a family or anyone looking for a home with direct access to the outdoors.

The living space benefits from plenty of natural light thanks to openings onto a terrace and private garden. These outdoor spaces allow you to enjoy moments under the open sky and offer a real extension to the interior of the home.

The apartment features three comfortably-sized bedrooms, ideal for a family or multi-purpose use. A bathroom and a separate toilet (to be confirmed) complete the set.

A cellar is included and two outside parking spaces are available, without any obligation. The immediate

environment, although convenient in terms of access and proximity to amenities, is not particularly distinguished by its calm.

This property represents an opportunity for a buyer wishing to have a spacious apartment with garden, at a controlled price, in a well-served area.

The apartment currently being rented, will be vacated by the tenant on May 1, 2026.

2 non-mandatory outdoor parking spaces at CHF 15'000.- each, in addition to the selling price.

SURFACES

Living area	~ 114.5 m ²
Weighted Surface	~ 119 m ²

CARACTERISTICS

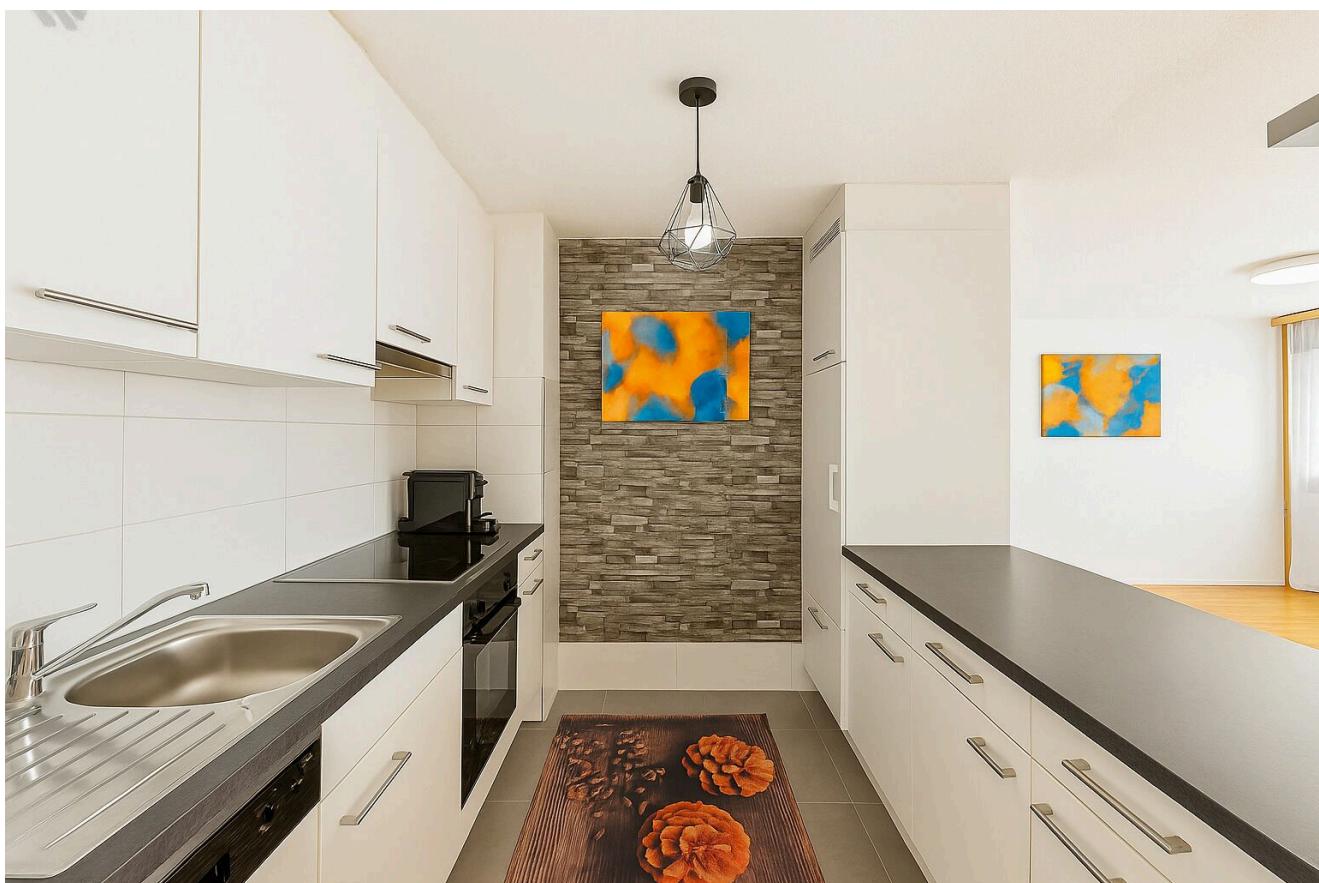
Number of rooms	4.5
Number of bedrooms	3
Number of bathrooms	2
Number of toilets	2
Location floor	Garden floor

DISTANCES

Public transports	183 m
Primary school	439 m
Stores	230 m
Restaurants	230 m

DISTRIBUTION

Entrance hall
Open kitchen
Living room with access to terrace and garden
3 bedrooms
WC
Bathroom with wc



LOCATION

The property enjoys a good location in a district very close to the city center. It offers quick access to the A9, public transport (SBB station 5 min away) as well as shops, schools and local services.

MUNICIPALITY

The commune of Aigle, located in the canton of Vaud, is a dynamic regional hub in the heart of the Chablais vaudois region. It benefits from an excellent transport network, with a SBB station serving Lausanne, Sion and Geneva, as well as direct access to the A9 freeway. Aigle offers a pleasant living environment between plains and mountains, with numerous amenities: schools, shops, sports and cultural facilities. The commune is also renowned for its vineyards, historic castle and year-round sunshine.

INFORMATION

Year of construction

1981

- Garden
- Parking
- From road

NEIGHBOURHOOD

- City centre
- Shops/Stores
- Shopping street
- Bank
- Post office
- Restaurant(s)
- Pharmacy
- Railway station
- Bus stop
- Highway entrance/exit
- Child-friendly
- Playground
- Preschool
- Primary school
- Secondary school
- Sports centre
- Public swimming pool
- Near a golf course
- Tennis centre
- Hiking trails
- Soccer pitch
- Theatre
- Concert hall
- Doctor

OUTSIDE CONVENIENCES

- Terrace/s

INSIDE CONVENIENCES

- Lift/elevator
- Open kitchen
- Unfurnished
- Bright/sunny
- Traditional solid construction

EQUIPMENT

- Furnished kitchen

FLOOR

- Tiles
- Parquet floor

ORIENTATION

- South

EXPOSURE

- Favourable
- All day

FINANCIAL DATA

Price

CHF 625'000.-

Price park.ext ②

CHF 30'000.-

Total price

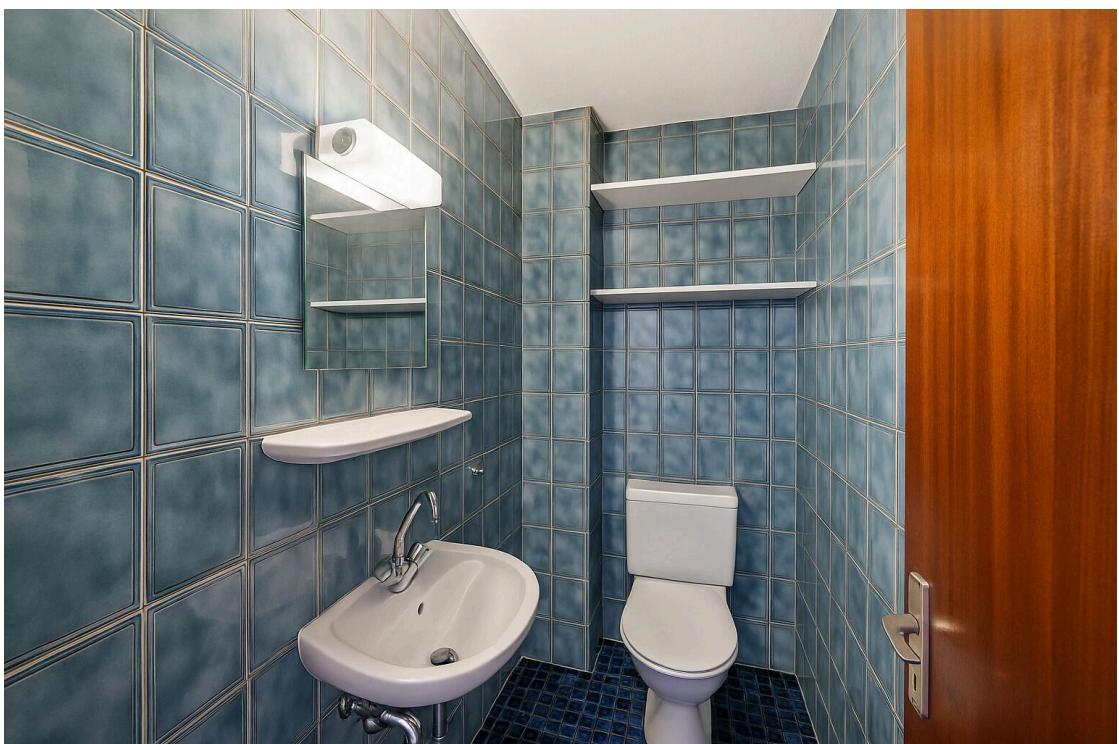
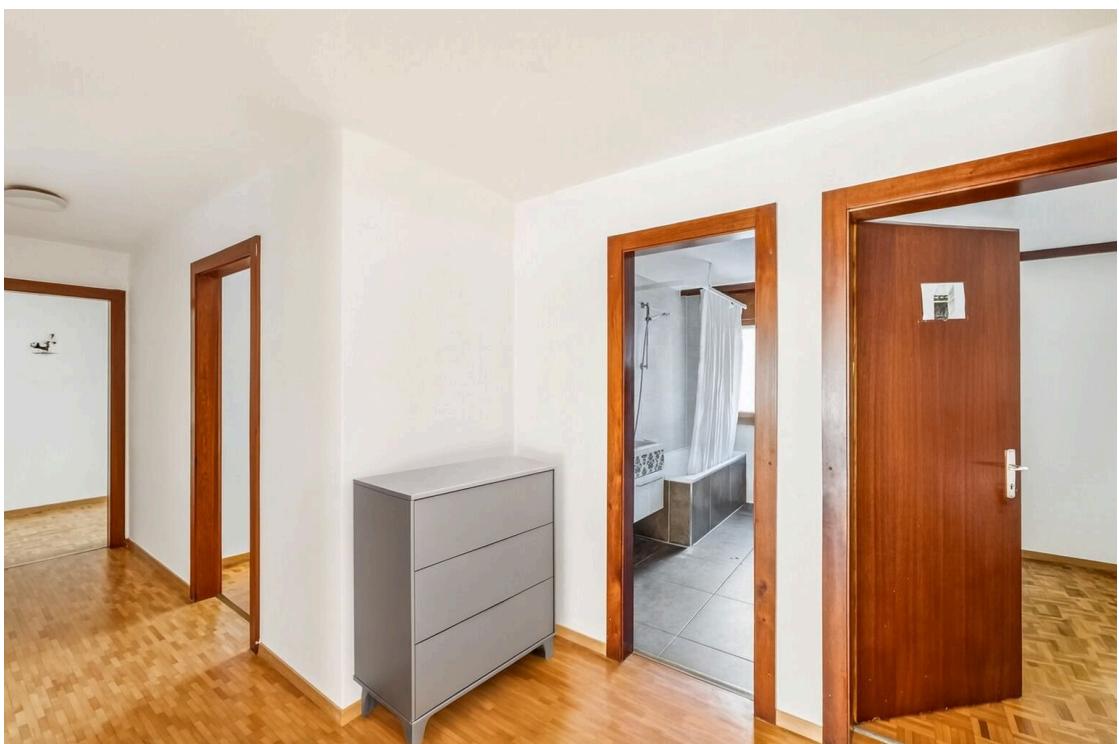
CHF 655'000.-

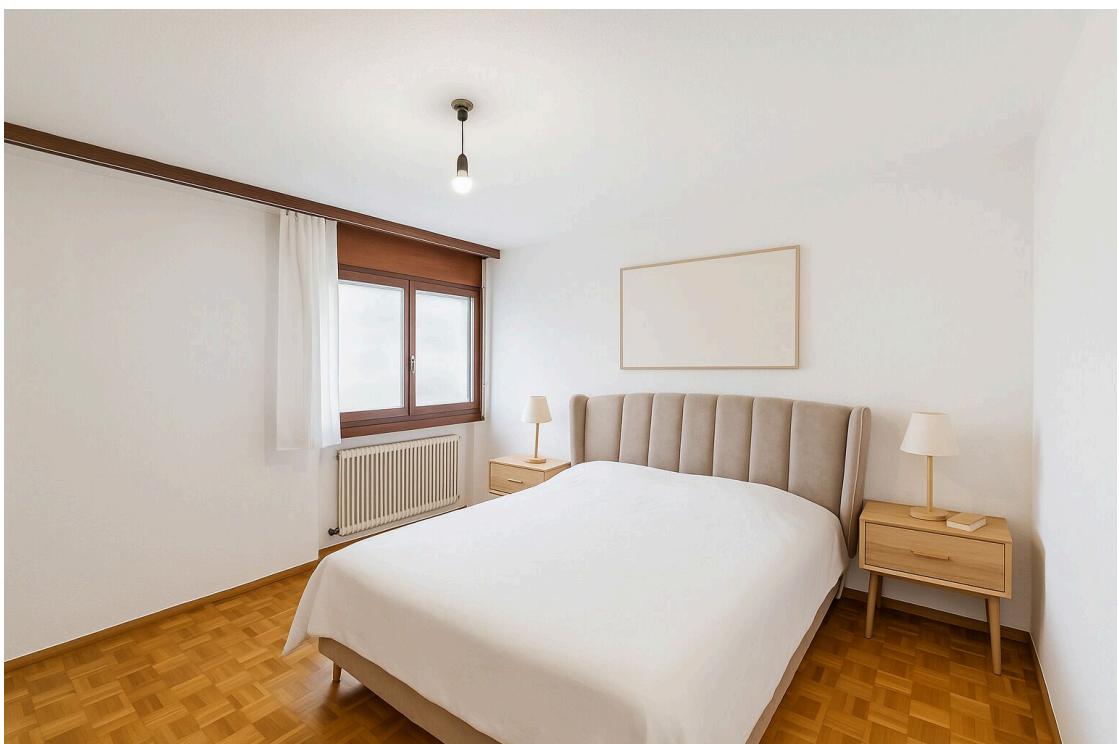
Availability

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.

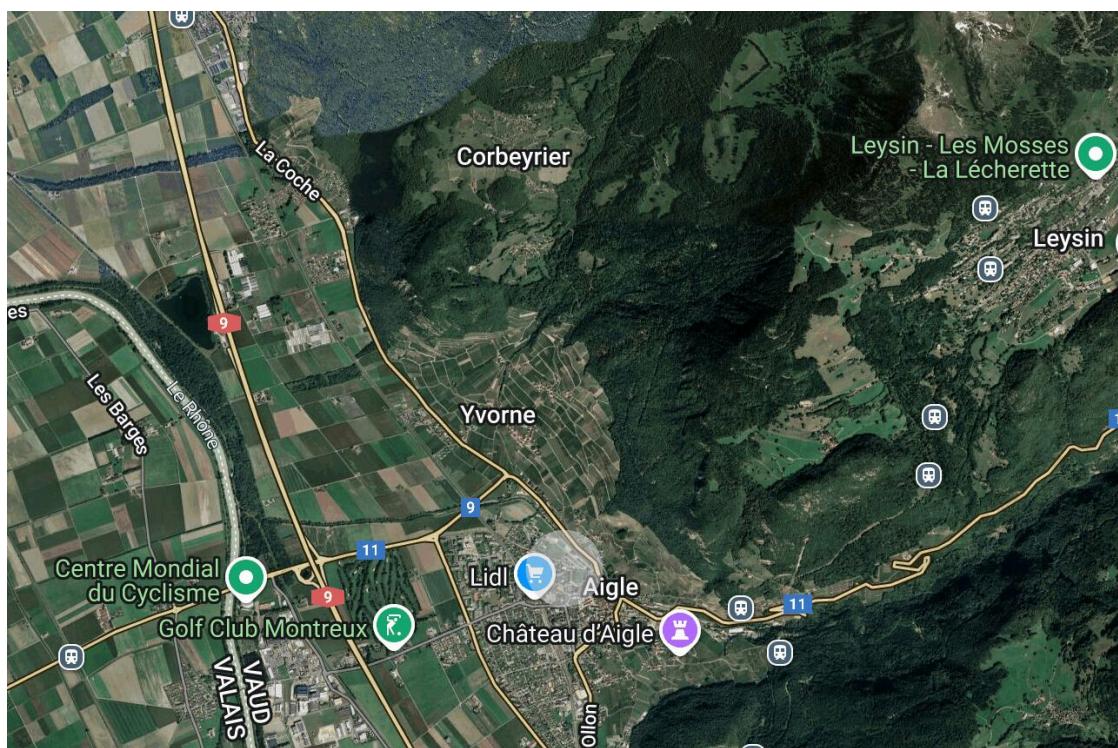








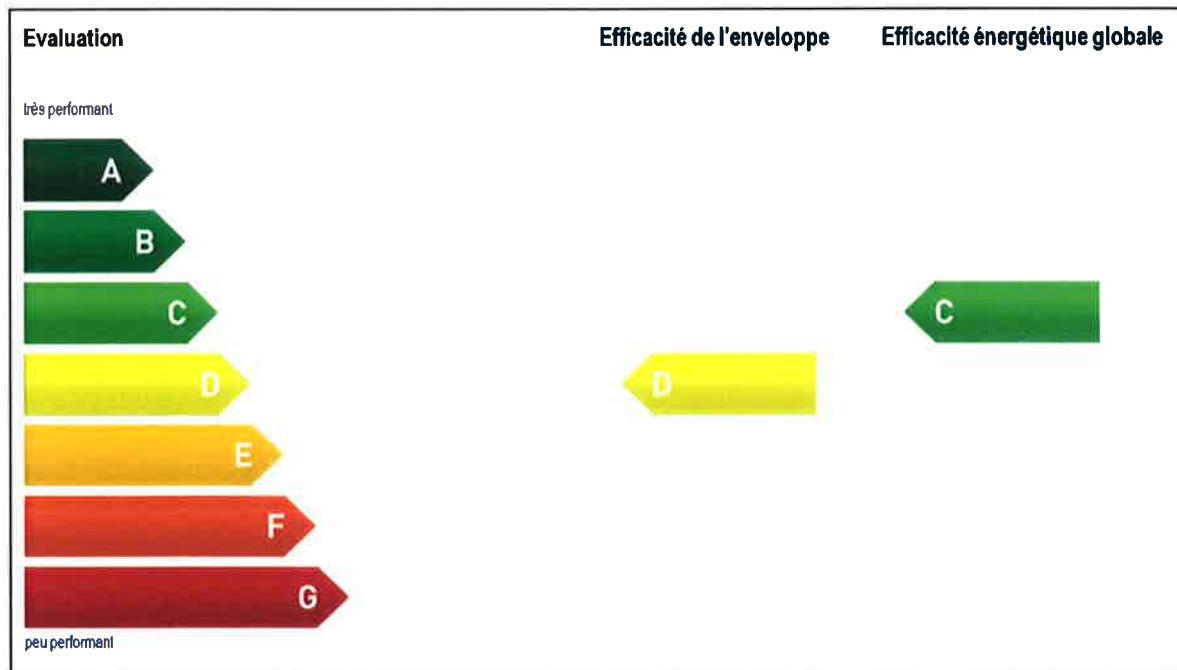




**CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE
CANTONAL DES BÂTIMENTS -
CECB®**



Catégorie de bâtiment:	Habitat collectif	
Année de construction:	1980	
Nom de projet/Adresse:	Chemin de Pré Yonnet 29-31 1860 Aigle	
N° EGID:	847643_0, 847643_1	VD-00008143.02



Données (valeurs calculées, Qh,eff)	Authentification
Efficacité de l'enveloppe:	Date d'établissement: 20.06.2019
Efficacité énergétique globale:	Émetteur (expert):
Equivalent-CO2:	Olivier Irrera CUCHE-IRRERA ARCHITECTE Rue du Petit Carroz n°3A 1169 Yens
Besoin énergétique (Consommation moyenne mesurée)	Tampon, signature:
Énergie auxiliaire et ménagère:	
Chauffage:	
Eau chaude:	



Description du bâtiment

Généralités		Valeurs U [W/(m²K)]		Producteur de chaleur		Degré de couverture / d'utilisation		
						PC	ECS	Année de construction
Total de la surface de référence énergétique [m²]	2'357	Toit/plaf. ext. / ≤ 2m c. terrain	0.45					
Nombre d'appartements	17	Mur ext. / ≤ 2m c. terrain	0.51	Chaudière gaz à condensation		100 % / 0.95	100 % / 0.95	2017
Nombre moyen de pièces	≤ 4.5	Fenêtres et portes	1.5					
Étages entiers	6	Sol ext. / ≤ 2m c. terrain	-					
Coefficient d'enveloppe	0.93	Plafond c. n-c. / > 2m c. terrain	0.50					
Station météo		Mur c. n-c. / > 2m c. terrain	-					
Payeme		Sol c. n-c. / > 2m c. terrain	1.0					
Affectation du bâtiment (Surface de référence énergétique [m²])				Charge thermique spécifique [W/m²]				
Habitat collectif (2'357)				Charge thermique spéc. *		25		
Installations de ventilation	V/AE [m³/(h·m²)] Pondéré en fonction de la surface	Production d'électricité	Puissance [kWc]	Gain [kWh/a]	Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²a)]	Valeur-limite	Valeur-cible	
Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche	0.70	Inst. PV effect Inst. PV prise en c.		-	- Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SIA 380/1)	30	24	
Hotte aspirante		Bon	Installation CCF		- Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031)	110		
Extraction air vicié Salle de bains/WC		Bon						

PC = producteur de chaleur, ECS = eau chaude sanitaire, PV = photovoltaïque, kWp = Kilowatt peak, CCF = couplage chaleur-force, prise en c. = prise en compte

* La charge thermique spécifique Ph représente une valeur d'optimisation uniquement, et ne sert pas au dimensionnement, même approximatif.

Évaluation

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 usé	Usé
Très bon			
Bon		Fe	
Moyen		Pl c. n-c.	To
Insuffisant		Mu, Sol c. n-c.	

Technique du bâtiment

	Chauffage	Eau chaude	Électricité
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, légèrement usé, usé) aide à décider si une amélioration est réalisable et en vaut la peine. Légende: To, Mu, Sol = toiture/plafond, murs, Sol ext. / ≤ 2 m contre terrain, Fe = fenêtres ext., Pl c. n-c., Mu c. n-c., Sol c. n-c. = Plafond, Mur, Sol contre non-chauffé ou > 2 m contre terrain

Indications en vue d'une éventuelle rénovation

Enveloppe du bâtiment

- Murs extérieurs: Des mesures au niveau de l'isolation ainsi que des travaux d'entretien sont nécessaires et peut-être rentables.
- Toiture: Des travaux d'entretien sont impératifs. Une rénovation lourde avec des mesures au niveau de l'isolation (ponts thermiques inclus) est recommandée et peut-être rentable.
- Sol: Des mesures au niveau de l'isolation ainsi que des travaux d'entretien sont nécessaires et peut-être rentables.
- Fenêtres: Remplacement des anciennes fenêtres + isolation des façades serait judicieux. Important: isolation des embrasures et remplacement des caissons intérieurs de stores.

Installations techniques

- Chauffage: L'efficacité énergétique du générateur de chaleur est suffisante.
- Eau chaude sanitaire: L'efficacité énergétique du chauffe-eau est faible. Etudier la rentabilité d'une installation de panneaux thermiques.
- Autres appareils électriques: En moyenne l'efficacité énergétique de tous les appareils électriques ne correspond plus tout à fait à l'état actuel de la technique.

Dispositions à prendre et recommandations

Enveloppe du bâtiment: Les parois extérieures présentent une isolation thermique faible. Une façade compacte ou ventilée y remédierait. Dans tous les cas, une isolation améliore le confort. L'isolation thermique du toit est insuffisante. Le plafond du sous-sol n'est pas isolé. Il sera aisément d'intervenir lors d'une mesure globale d'assainissement.

Étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment: L'enveloppe du bâtiment est étanche et la ventilation est assurée manuellement par les fenêtres

Chauffage: Le générateur de chaleur correspond à l'état actuel de la technique. Si l'enveloppe du bâtiment n'a pas une très bonne isolation, il est recommandé d'améliorer celle-ci d'abord. Ainsi, la puissance du générateur pourra être réduite. Conjointement des alternatives de production de chaleur sont à examiner.

Eau chaude sanitaire: L'efficacité de production d'eau chaude ne correspond plus tout-à-fait à l'état actuel de la technique. Lors du remplacement des lave-linges, veillez à favoriser l'achat d'appareils économies en eau et en énergie de la classe A. En outre le raccordement de l'appareil à l'eau chaude est à examiner. Le cas échéant les conduites d'eau chaude sont à isoler et la circulation doit être dotée d'une horloge.

Autres appareils électriques: Seule une partie des appareils électriques ont une efficacité énergétique convenable. Chaque appareil est à examiner. Un éclairage et des appareils dégageant de la chaleur sous n'importe quelle forme, consomment beaucoup d'électricité. L'utilisation de lampes avec étiquette énergétique de la classe A, d'appareils de refroidissement des classes A++ ou A+ et de lave-linge de la classe AAA économise l'énergie et est payante sur la durée de vie de ces appareils. De même, des appareils qui restent en mode veille 24 h sur 24 consomment inutilement de l'électricité. A l'aide de plots de connexion électriques, il est très simple d'éviter cette consommation.

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. Toutefois, 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®)

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.

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 pré-déterminés: 2 pour l'électricité, 1 pour le mazout, 0,5 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®

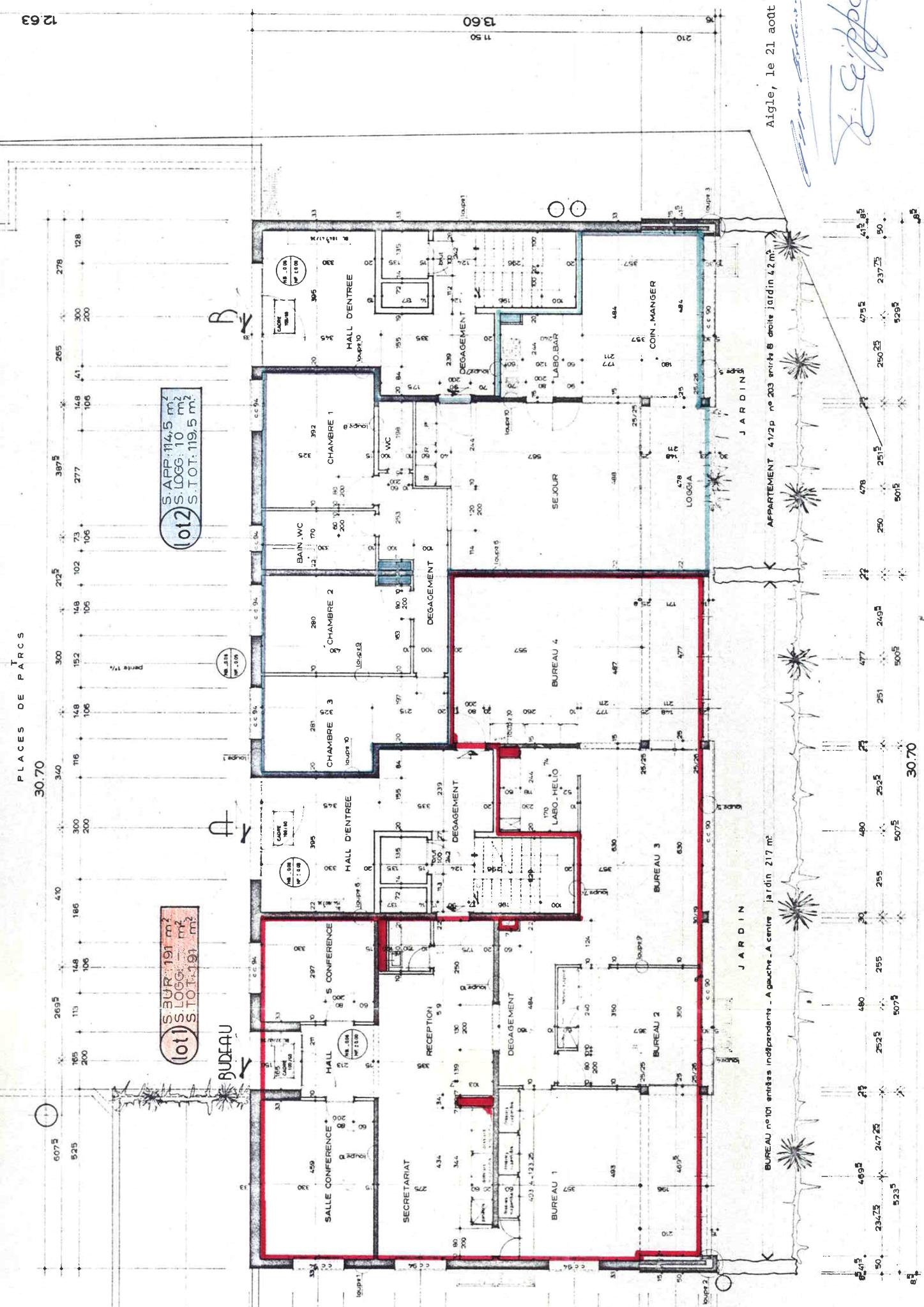
Les standards de MINERGIE® ne sont pas directement lisibles sur le certificat énergétique. MINERGIE® est défini autrement et a des exigences plus poussées. Ainsi pour MINERGIE® il faut un renouvellement systématique de l'air et il est nécessaire de remplir certaines conditions sur le confort et la rentabilité. 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.	Installations à la pointe de la technologie, d'efficacité élevée, pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'éclairage; excellents appareils électriques; utilisation d'énergies renouvelables.
B D'après la législation en vigueur, exigence minimum à satisfaire par les constructions nouvelles.	Le standard des constructions nouvelles en matière d'enveloppe et d'installations techniques; l'utilisation d'énergies renouvelables améliore encore l'efficacité.
C Bâtiment dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète.	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent avec utilisation d'énergies renouvelables.
D Bâtiment bien et complètement isolé après coup, avec toutefois des ponts thermiques qui subsistent.	Bâtiment réhabilité dans une large mesure, avec toutefois un certain nombre de lacunes manifestes ou sans utilisation d'énergies renouvelables.
E Bâtiment dont l'isolation thermique a été améliorée considérablement, avec la pose de nouveaux vitrages isolants.	Bâtiment partiellement réhabilité, avec par exemple un nouveau générateur de chaleur et éventuellement de nouveaux appareils et un nouvel éclairage.
F Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment tout au plus réhabilité partiellement, avec remplacement de certains équipements ou l'utilisation d'énergies renouvelables.
G Bâtiment non rénové, avec tout au plus une isolation incomplète ou défectueuse, posée après coup, et dont la réhabilitation apporterait un changement radical.	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'Énergie. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc. www.endk.ch



574/5a plan du 1^{er} étage

ECH1100

11

1

10

10

10

1

10

10

10

1

1

1

10

10

1

10

1

1

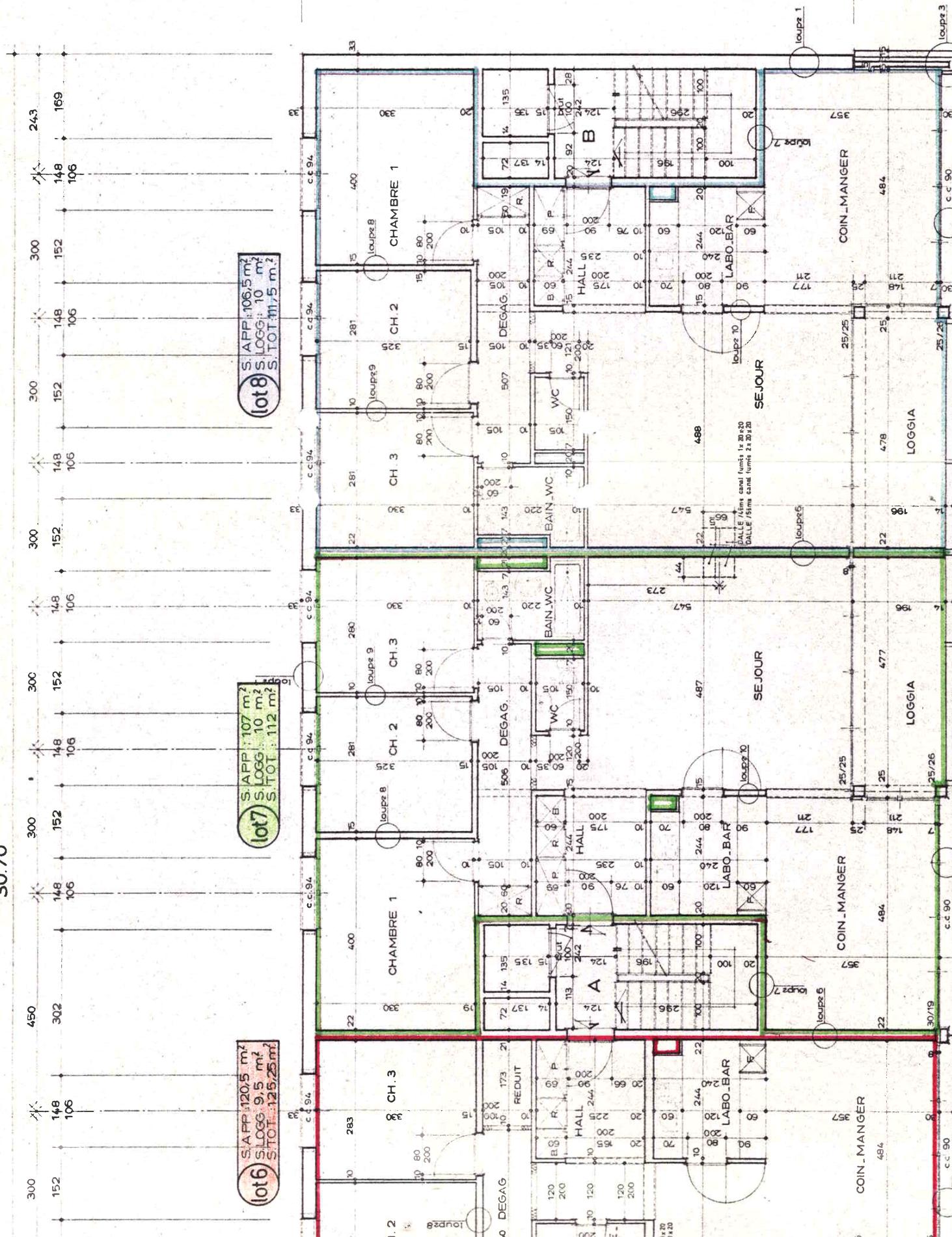
10

lot 4	S.APP: 107 m ² S.LOGG: 10 m ² S.TOT: 112 m ²
lot 3	S.APP: 120,5 m ² S.LOGG 9,5 m ² S.TOT: 125,25 m ²

286247

30.70

Architectural floor plan of a building with various rooms, dimensions, and labels. The plan includes sections for Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, a large hall, a loggia, and a coin manager. It also shows a staircase and several doors. The plan is divided into three main sections: Lot 4 (green border), Lot 5 (blue border), and a central area. Labels include 'S APP: 106,5 m²', 'S LOGG: 10 m²', 'S TOT: 111,5 m²' for Lot 5, and 'S APP: 107 m²', 'S LOGG: 10 m²', 'S TOT: 112 m²' for Lot 4. Dimensions are in meters.



286247

30.70

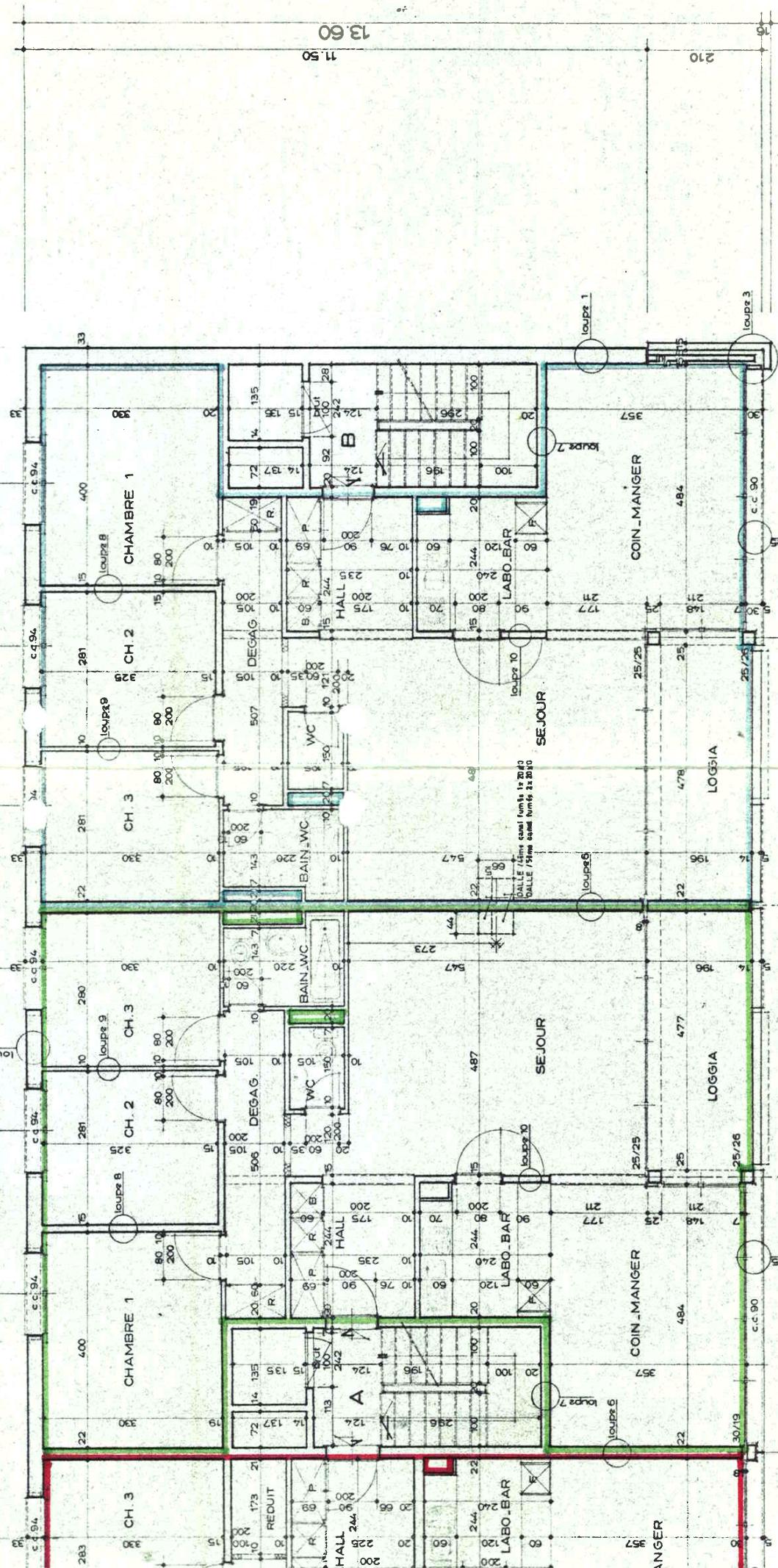
X (300s)	Y (243s)
152	106
148	106
152	114
148	116
152	121
148	124
152	128
148	131
152	134
148	137
152	141
148	144
152	148
148	151
152	154
148	157
152	160
148	163
152	166
148	169

卷之三

TP 120,5m²
36 9,5m²
T. 125,25m²

SAPP: 107 E. 2
SLOG: 10 E. 2
S.TOT: 112 M. 2
lot 10

APP: 106,5 m²
LOGG: 10 m²
TOT: 111,5 m²



286247

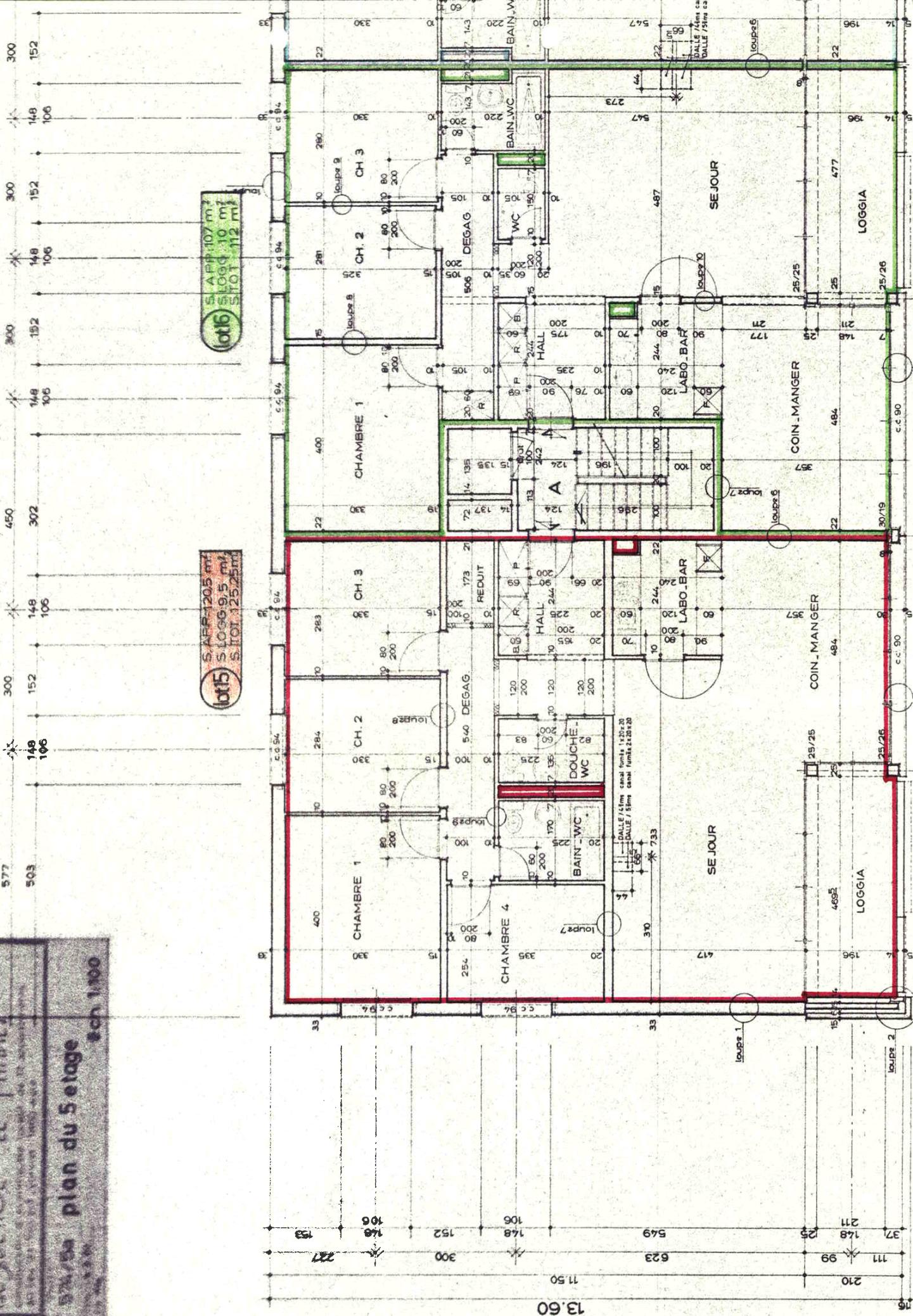
1021 1022

30.70

卷之三

卷之三

卷之三



286247

30.70

Graph 1 (Top): Y-axis scale 24.3. Points: (106, 148), (106, 152), (106, 156), (106, 160), (106, 164), (106, 168). Stamp: (lot 17) S APP: 106.5 m² S LOGD: 10 m² S TOT: 111.5 m²

Graph 2: Y-axis scale 300. Points: (106, 148), (106, 152), (106, 156), (106, 160), (106, 164), (106, 168). Stamp: (lot 17) S APP: 106.5 m² S LOGD: 10 m² S TOT: 111.5 m²

Graph 3: Y-axis scale 300. Points: (106, 148), (106, 152), (106, 156), (106, 160), (106, 164), (106, 168). Stamp: (lot 17) S APP: 106.5 m² S LOGD: 10 m² S TOT: 111.5 m²

Graph 4: Y-axis scale 300. Points: (106, 148), (106, 152), (106, 156), (106, 160), (106, 164), (106, 168). Stamp: (lot 17) S APP: 106.5 m² S LOGD: 10 m² S TOT: 111.5 m²

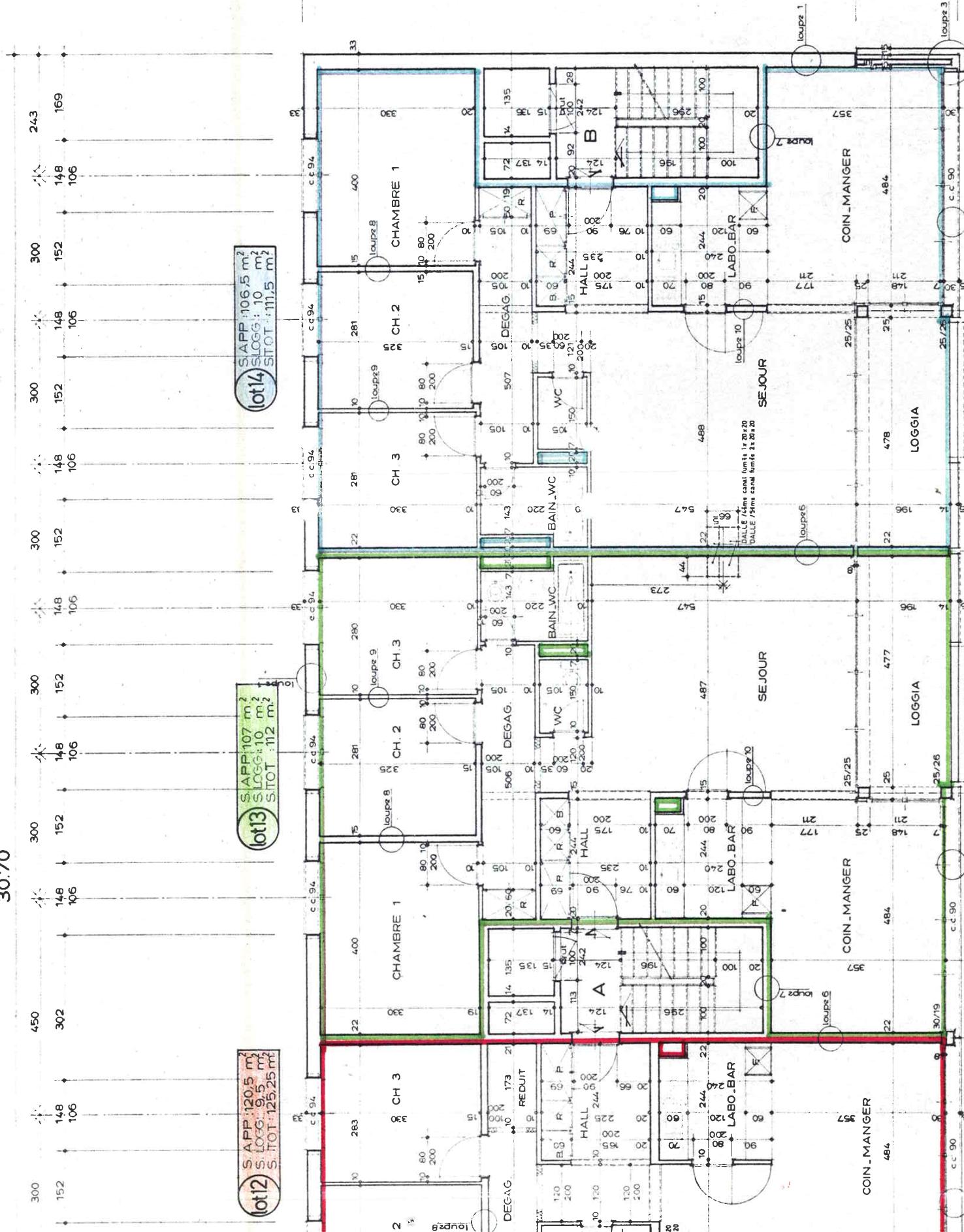
Graph 5: Y-axis scale 300. Points: (106, 148), (106, 152), (106, 156), (106, 160), (106, 164), (106, 168). Stamp: (lot 17) S APP: 106.5 m² S LOGD: 10 m² S TOT: 111.5 m²

Graph 6 (Bottom): Y-axis scale 300. Points: (106, 148), (106, 152), (106, 156), (106, 160), (106, 164), (106, 168). Stamp: (lot 15) S APP: 107 m² S LOGD: 10 m² S TOT: 112 m²

This architectural floor plan illustrates the layout of a building with various rooms and sections. The plan includes:

- CHAMBRE 1**: Located on the left, containing a bed (190x200), a desk (120x60), and a chair (60x60).
- CHAMBRE 2**: Located in the center-left, containing a bed (190x200), a desk (120x60), and a chair (60x60).
- CHAMBRE 3**: Located in the center-right, containing a bed (190x200), a desk (120x60), and a chair (60x60).
- HALL**: Located between the bedrooms and the central staircase.
- BAIN-WC**: Located between the central staircase and the coin-manger area.
- LABO-BAR**: Located on the right side of the plan.
- COIN-MANGER**: Located on the far right.
- LOGGIA**: Located on the far right.
- SEJOUR**: Located on the right side of the plan.
- DEGAG**: Located in the center-left area.
- REDUIT**: Located in the center-right area.
- LOUPE 1**, **LOUPE 2**, **LOUPE 3**, **LOUPE 4**, **LOUPE 5**, **LOUPE 6**, **LOUPE 7**, **LOUPE 8**, **LOUPE 9**, **LOUPE 10**: Various circular symbols representing loupe locations.

Dimensions are indicated in centimeters (e.g., 190, 200, 120, 60) for beds, desks, and chairs. The plan also shows various doorways and windows, with some sections highlighted in blue, green, and red.



27 AOUT 1981

286247

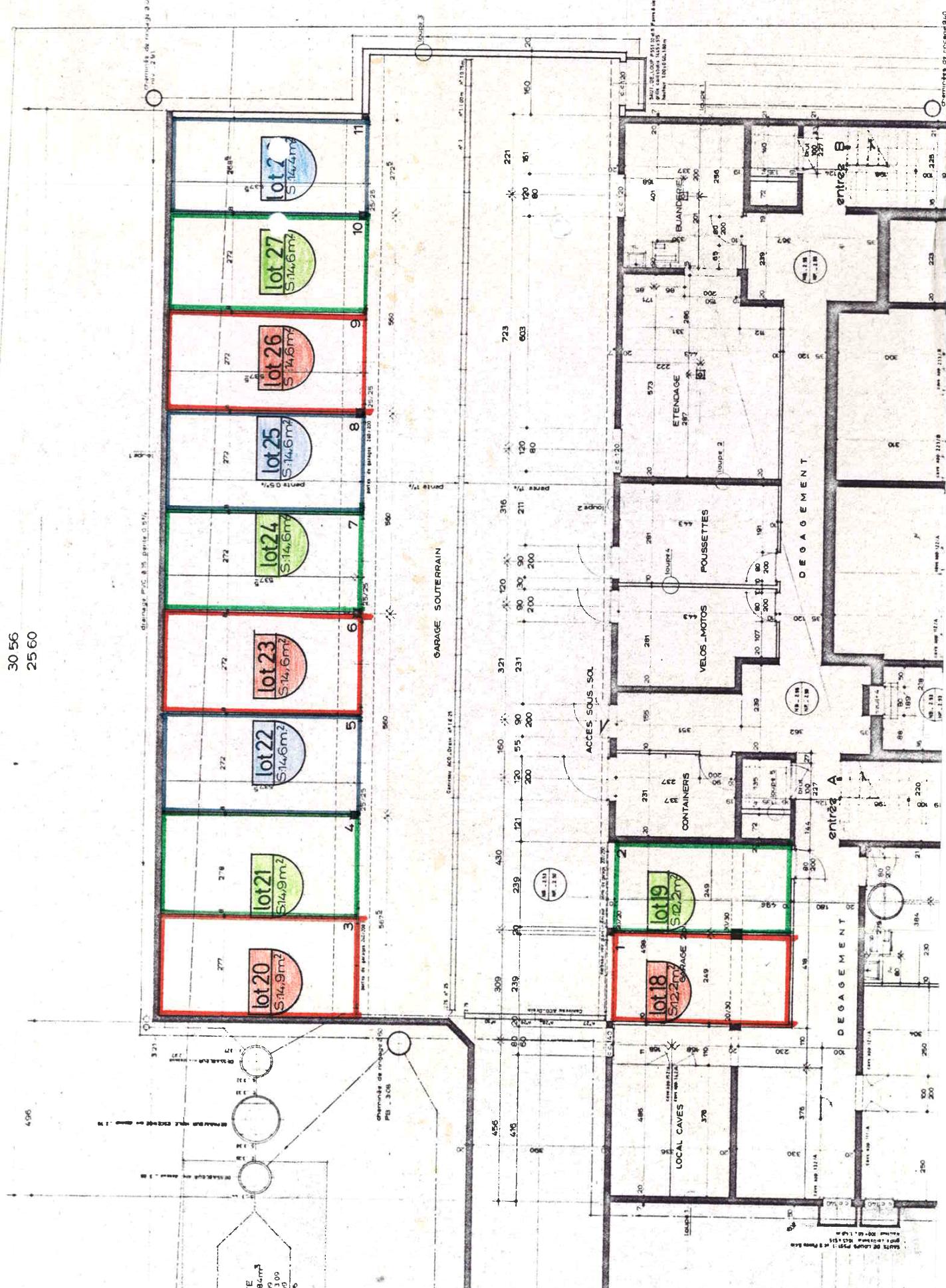
30 56
25 60

095

740

四〇六

EEEL



Commune **001 Aigle**
 Bâtiment **2301**
 Référence **100534512-1/1**

Agence Immobilière François
 Schneeberger SA
 Rue Farel 3
 Case postale 305
 1860 Aigle

PPE le Fanal
 c/o Agence F. Schneeberger
 Rue Farel 3
 Case postale 305
 1860 Aigle

Habitation Le Fanal

Emplacement: Aigle, Ch. de Pré Yonnet 31

Année construction: 1980

Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol : abri p.c. buanderie	413	3	1'239	661'858.98
Rez + 5 étages : logement	418	16.5	6'897	6'263'301.28
Chaufferie sur toiture	43	2.8	120	108'974.35
Local ascenseur sur toiture	8	2.8	22	19'978.64
Annexe Nord : sous-sol garages	338	3	1'014	379'166.67
	Total:		9'292	7'433'280.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	7'433'279.92
Total:	100.00	7'433'279.92

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Année/indice	2019 / 125
Date d'effet	09.03.11
Date d'édition	08.07.19

Valeur (Fr)
50'000.00