

AIGLE



9-room mansion with swimming pool

CHF 2'870'000.-



9



7



400 m²

n° ref.

5349309_038629



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

In the heart of the charming, fast-growing commune of Aigle, we present this magnificent, very spacious property in a residential area, just 5 minutes from schools, the town center and all amenities. Its location allows it to benefit from a perfectly tranquil setting while enjoying a peaceful view of the surrounding mountains.

Set on a 2,195 m² plot, this detached property is ideal for a family and is distributed over 2 levels + basement, giving a pleasant living area of around 440 m².

Its south-westerly aspect ensures optimum sunshine all day long. You'll be immediately captivated by the generous volumes, high ceilings and light-filled windows. The living room features two lounges with a fireplace, inviting you to relax with family or friends.

Upstairs, 5 bedrooms and 3 bathrooms await you, one of which adjoins the master suite.

The basement features a sauna, fitness room, solarium, carnotzet, workshop and laundry room.

Built in 1981, it has been regularly maintained (inside and out) over the years, with its most recent renovations dating from 2020.

The fully fenced garden, richly planted with majestic cedar trees, boasts all the necessary comforts: a saltwater swimming pool with greenhouse, a spacious paved terrace and a barbecue area.

Two garages and 4 outdoor parking spaces complete this rare property on the market, which you should visit without delay.

SURFACES

Living area	400 m ²
Surface of parcel	2195 m ²
Useful surface	440 m ²

CARACTERISTICS

Number of flats	1
Number of rooms	9
Number of bedrooms	7
Number of bathrooms	3
Number of toilets	3
Year of construction	1981
Year of restoration	2020
Second home	Non authorized
Energy efficiency	D
Building envelope	D
Parking places	Yes, obligatory

Basements

- Carnotzet
- Laundry
- Sauna Solarium Fitness area
- Workshop
- Cellars

ANNEXES

- 2 garages
- 4 outdoor parking spaces

DISTANCES

Public transports	162 m
Stores	496 m
Restaurants	269 m

DISTRIBUTION**Ground floor**

- Spacious entrance hall
- Living room with two lounges and fireplace
- Kitchen with pantry
- Guest toilet
- Cloakroom
- 1 office
- 1 large bedroom
- Beautiful large paved terrace

1st floor

- 5 bedrooms
- 3 bathrooms, one of which adjoins the master bedroom



LOCATION

Located in a quiet, leafy residential area of **Aigle**, this address offers a peaceful living environment while remaining close to local amenities. Shops, schools and essential services are within easy reach, and the **Aigle train station** provides direct links to **Lausanne, Montreux, Geneva** and other regional destinations. Access to **highways and the A9 motorway** provides rapid connections to the Vaud Riviera, Martigny and the Rhone Valley.

The location also appeals for its proximity to **natural areas and outdoor activities** : the **golf d'Aigle**, numerous **mountain bike trails** and a **adventure park** offer varied leisure and relaxation opportunities for the whole family. Surrounding hiking trails complete the offer and allow you to take full advantage of the verdant setting and Alpine landscapes.

This setting thus combines **quietness, quality of life and accessibility** to the region's sports and recreational infrastructures and activities.

NEIGHBOURHOOD

- City centre
- Villa area
- Shops/Stores
- Shopping street
- Bank
- Post office
- Restaurant(s)
- Pharmacy
- Railway station
- Bus stop
- Child-friendly
- Preschool
- Primary school
- Secondary school
- Sports centre
- Near a golf course
- Theatre
- Water park
- Concert hall
- Doctor

OUTSIDE CONVENIENCES

- Terrace/s
- Bench
- Fence
- Shed
- Sauna
- Swimming pool
- Built on even grounds
- Barbecue

INSIDE CONVENIENCES

- Eat-in-kitchen
- Guests lavatory
- Sauna
- Fitness room
- Swimming pool
- Unfurnished
- Fireplace
- Double glazing
- Bright/sunny
- Exposed beams

ORIENTATION

- South
- West

EXPOSURE

- Favourable
- All day

VIEW

- Mountains

STYLE

- Character house

FINANCIAL DATA**Price****CHF 2'870'000.-****Availability**

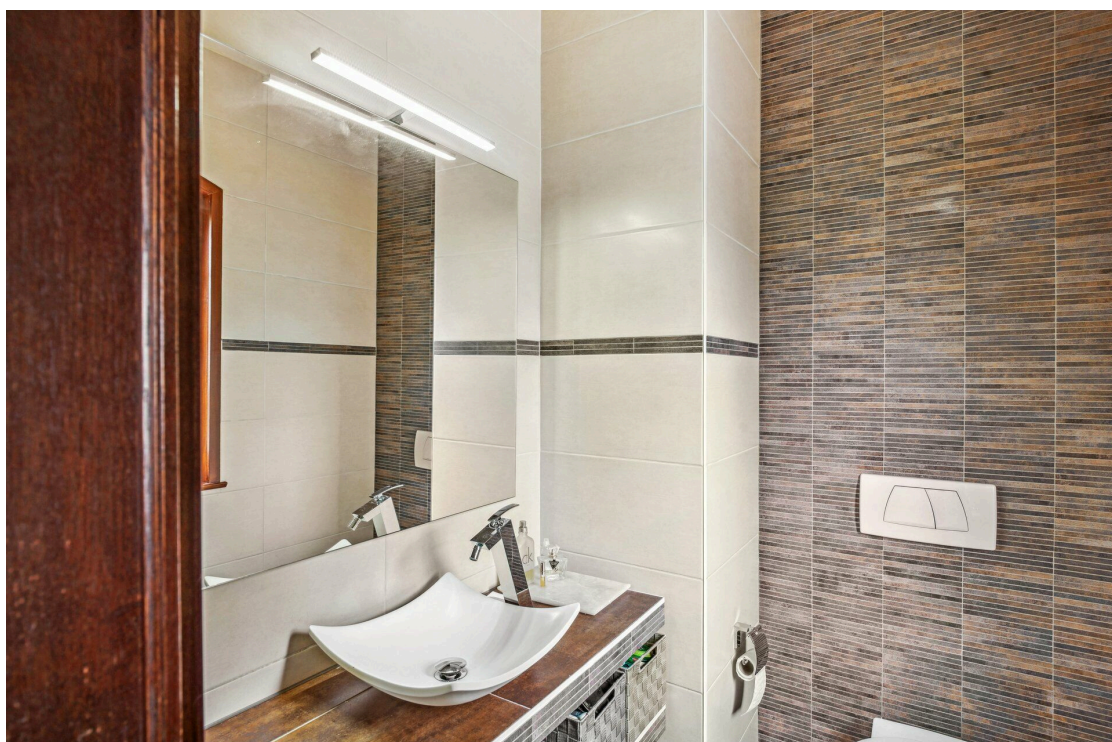
To be discussed

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 individuel

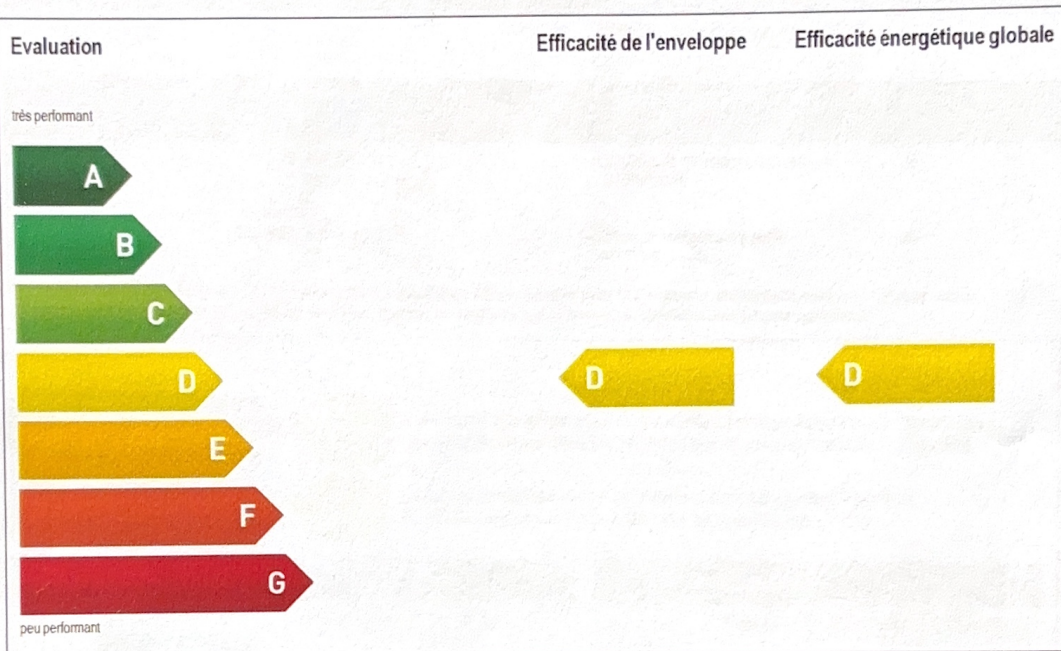
Année de construction: 1980

Nom de projet/Adresse: Chemin des Charmettes 18
1860 Aigle

N° EGID: 847964_0



VD-00000366.02



Données (valeurs calculées, Qh,eff)

Authentification

Efficacité de l'enveloppe: 71 kWh/(m²a)

Date d'établissement: 20.12.2022

Efficacité énergétique globale: 148 kWh/(m²a)

Émetteur (expert):

Equivalent-CO2: 35 kg/(m²a)

Eric Gerber
Argus Engineering Conseils Sàrl
Léman 8
1800 Vevey

Consommation mesurée

(basée sur des valeurs moyennes)

Chauffage: 21'860 kWh/a

Eau chaude: 5'460 kWh/a

Énergie auxiliaire et ménagère: 6'700 kWh/a

Tampon, signature:



ARGUS

engineering Conseils Sàrl

Rue du Léman 8 - 1800 Vevey - Tél. +Fax: 021 601 45 75



Description du bâtiment

Généralités		Valeurs U [W/(m²K)]		Producteur de chaleur	Degré de couverture / rendement		
			Contre extérieur ou enterré ≤ 2 m	Contre espace non chauffé ou enterré > 2 m	Chauffage	Eau chaude sanitaire	Année de construction
Total de la surface de référence énergétique [m²]	604				Chaudière à mazout	100 % / 0.84	2006
Nombre d'appartements	1						
Nombre moyen de pièces	≥ 6						
Étages entiers	2	Toits/plafonds	0.33	0.20			
Facteur d'enveloppe	1.28	Murs	0.35	1.7			
Station météo		Sols	0.60	0.60			
Payenne		Fenêtres et portes	1.6	-			
Affectation du bâtiment (Surface de référence énergétique [m²])					Puissance thermique spécifique [W/m²]		
Habitat individuel (604)					Puissance thermique spéc. *	27	
Installations de ventilation	VIAE [m³/(h.m²)] Débit d'air neuf thermiquement actif	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 380/1:2009)	38	31
Hotte aspirante	Standard	Installation CCF			Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031/CECB)	98	

PC = producteur de chaleur, ECS = eau chaude sanitaire, PV = photovoltaïque, kWc = puissance crête, CCF = couplage chaleur-force, prise en c. = prise en compte
 * La puissance thermique spécifique P_{th} 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 moyenne. Les déperditions dépassent de près de 2 fois les exigences actuelles pour les nouvelles constructions.

Efficacité énergétique globale

D

L'efficacité énergétique globale est moyenne. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de près de 2 fois celui des nouvelles constructions.

Enveloppe du bâtiment

	Intact	Légèrement usé	Usé
Très bon	Pl c. n-c.		
Bon			
Moyen	Mu, To, Fe		
Insuffisant	Sol, Mu c. n-c., 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 des murs extérieurs sont recommandées. Une isolation des murs contre locaux non chauffés est recommandée.
- Toits: La toiture est bien isolée thermiquement, notamment le sol du galetas non chauffé.
- Sols: La pose d'une isolation au plafond des locaux non chauffés du sous-sol est recommandée.
- Fenêtres: Les fenêtres sont thermiquement assez bonne. Leur remplacement par des triples vitrages est recommandé. Veillez à une bonne aération des pièces une fois les fenêtres remplacées.

Installations techniques

- Chauffage: La chaudière fuel est bien dimensionnée, mais son rendement énergétique médiocre. Celle-ci fonctionnant au fuel, une alternative par une production renouvelable est à étudier (PAC, PELLETES, ...).
- Eau chaude sanitaire: Le chauffe-eau incorporé à la chaudière est bien dimensionné, mais alimenté exclusivement par la chaudière fuel. Une alternative de production solaire ou par un boiler PAC est à étudier.
- Autres appareils électriques: L'efficacité énergétique moyenne de l'ensemble des appareils électriques ne correspond plus à l'état actuel de la technique. Certains appareils sont à remplacer par des neufs de classe énergétique A. Les lampes sont LED.