

## LA TOUR-DE-PEILZ



Appartement de 4,5 pièces entièrement  
rénové

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

Place(s) de parc en sus



4.5



3



~131 m<sup>2</sup>

n° réf. **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 ET DESCRIPTIF

Découvrez ce magnifique appartement de 4,5 pièces entièrement rénové, situé au cœur de La Tour-de-Peilz, dans un environnement paisible et résidentiel. Entre le lac Léman et les montagnes, ce bien bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité quasi-immédiate des écoles, commerces, transports publics et autres commodités qui facilitent le quotidien. Un cadre de vie idéal pour les familles à la recherche de confort, de tranquillité et de qualité de vie sur la Riviera vaudoise.

L'appartement séduit dès l'entrée par un hall spacieux offrant une agréable sensation d'espace. La cuisine, entièrement aménagée, se distingue par sa luminosité et ses nombreux espaces de rangement, idéale pour les amateurs de cuisine. Le séjour généreux ainsi que la salle à manger attenante offrent un espace de vie convivial et lumineux, avec un accès direct à un balcon

d'environ 6 m<sup>2</sup>, parfait pour profiter des beaux jours.

La partie nuit, bien délimitée, s'ouvre sur un dégagement équipé d'un grand placard encastré, optimisant les espaces de rangement. Les trois chambres sont toutes spacieuses, baignées de lumière naturelle, et offrent un cadre confortable et paisible pour chaque membre du foyer. Deux salles de douche modernes, chacune équipée d'un WC, viennent compléter l'aménagement, assurant confort et fonctionnalité au quotidien.

Les stores électriques avec télécommande dans toutes les pièces, à l'exception des salles de douche, ajoutent une touche de modernité et de confort supplémentaire. L'appartement dispose également d'une cave privative, idéale pour le rangement.

Une place de parc intérieure dans un garage

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

souterrain est disponible en sus du prix de vente pour CHF 40'000.-, garantissant une solution de stationnement pratique et sécurisée. De plus, une place de parc extérieure est actuellement louée par les propriétaires pour CHF 70.-/mois.

Cet appartement représente une opportunité rare pour une famille souhaitant s'épanouir dans un cadre de vie agréable et dynamique, au cœur de la Riviera vaudoise.

**SURFACES**

Surface habitable ~ 131 m<sup>2</sup>

**CARACTÉRISTIQUES**

Nombre de pièce(s)	4.5
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de sanitaires	2
Nombre de wc	2
Nombre de balcon(s)	1
Situé au	3ème étage
Charges PPE	CHF 850.-/mois

**DISTANCES**

Gare	378 m
Transports publics	86 m
Jardin d'enfants	238 m
Ecole primaire	583 m
Ecole secondaire	1649 m
Commerces	214 m
Poste	421 m
Restaurants	161 m

**DISTRIBUTION**

- **Hall d'entrée** accueillant
- **Séjour** lumineux
- **Salle à manger** avec accès direct au **balcon**
- **Cuisine** entièrement équipée
- **Dégagement** avec espace de **rangement intégré**
- **Trois chambres** confortables
- **Deux salles de douche** avec **WC**



## SITUATION

Situé dans un quartier résidentiel prisé entre Vevey et Montreux, ce bien bénéficie d'une excellente desserte par les transports publics et un accès rapide à l'autoroute A9. Proche des écoles, commerces et du lac, il profite d'un environnement calme et d'un très bon ensoleillement.



**INFORMATIONS**

Année de construction	1970
Nombre de logement(s)	1
Année de rénovation	2023
Installation chauffage	Radiateur
Eau chaude sanitaire	Gaz
Type de chauffage	Gaz

**ENVIRONNEMENT**

- Centre-ville
- Parc
- Port
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Médecin
- Home médicalisé

**EXTÉRIEUR**

- Balcon(s)
- De la route

**INTÉRIEUR**

- Ascenseur
- Parking souterrain
- Cuisine habitable
- Cave
- Partiellement meublé
- Armoires encastrées
- Raccordement pour cheminée
- Triple vitrage
- Lumineux

**EQUIPEMENT**

- Cuisine agencée
- Cuisine avec îlot
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Réfrigérateur
- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Douche
- Interphone
- Aménagement complet

**SOL**

- Parquet

**ETAT**

- Neuf

**DONNÉES FINANCIÈRES**

Prix	CHF 1'310'000.-
Prix place(s) de parc int. ①	CHF 40'000.-
Prix total	<b>CHF 1'350'000.-</b>
Disponibilité	A convenir

Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.

## **EXPOSITION**

- Sud
- Est

## **ENSOLEILLEMENT**

- Favorable
- Toute la journée

## **VUE**

- Lac

## **STYLE**

- Classique

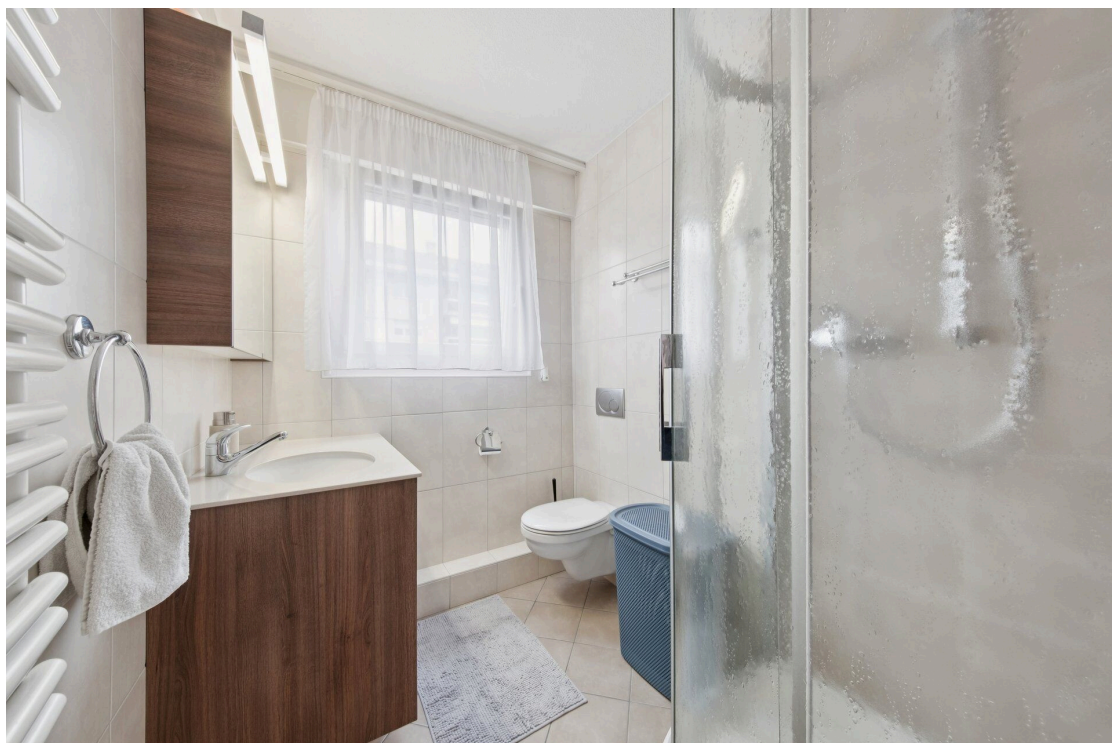


















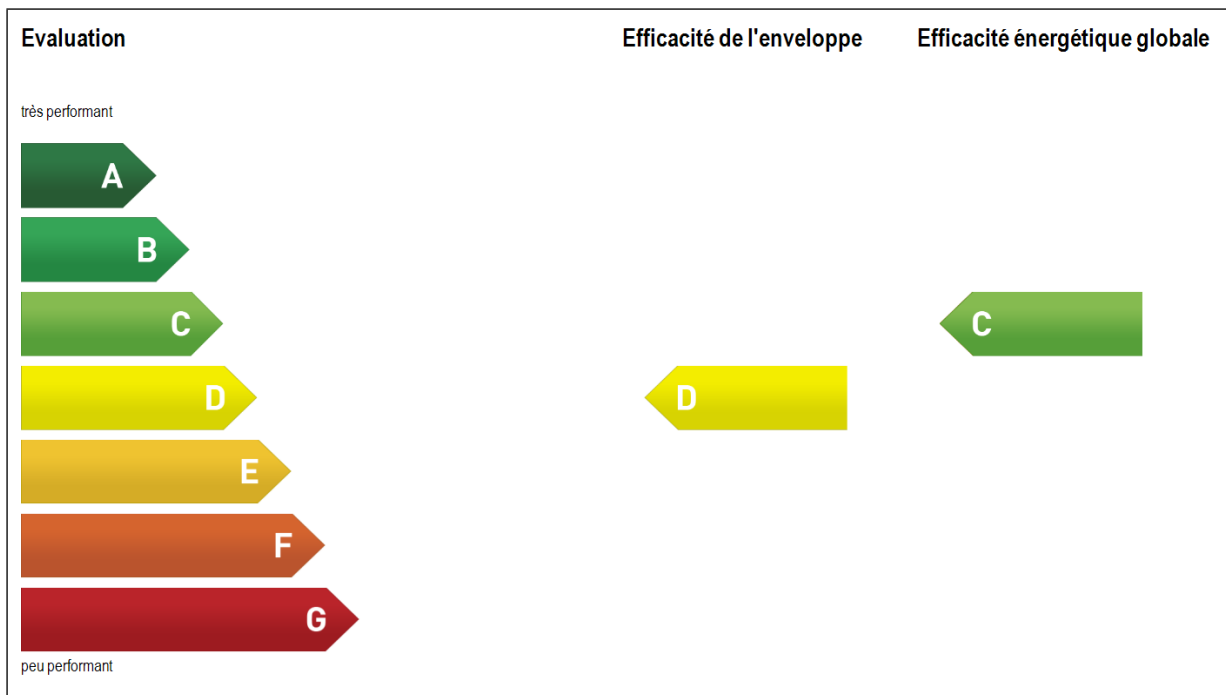


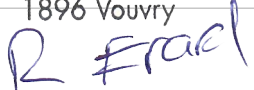
# CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS - CECB®



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):	Collaboration technique
Equivalent-CO2:	39 kg/(m²a)	Régis Erard	majeure de:
		Ingénieur Conseil en	Cédric Erard
		Energies	
		Chemin de Nant 16	
		1896 Vouvry	
<b>Besoin énergétique</b> (Consommation moyenne mesurée)		<b>Régis Erard</b> 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 [m²]	893	Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche		0.70 [m³/hm²]		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/(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 CCF

## 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., PI = 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 fenêtre 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 : <ul style="list-style-type: none"><li>- Isolation périphérique des murs</li><li>- Poursuivre le remplacement des fenêtres</li><li>- Isolation des balcons</li><li>- Amélioration de l'isolation du toit</li><li>- Amélioration de l'isolation du plafond du sous-sol</li></ul>
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
<b>A</b>	Excellente 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>B</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.
<b>C</b>	Bâtiment dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète.	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent avec utilisation d'énergies renouvelables.
<b>D</b>	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.
<b>E</b>	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.
<b>F</b>	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment tout au plus réhabilité partiellement, avec remplacement de certains équipements ou l'utilisation d'énergies renouvelables.
<b>G</b>	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'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)



rampe 15.4%

parkings

rampe 14.7%

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

D

chambre  
364 x 360

chambre  
364 x 484

chambre  
364 x 484

chambre  
364 x 360

chambre  
364 x 360

bain

asc.

dev

cage escalier  
790 x 240

wc

bain

cuisine  
210 x 340

entrée  
364 x 196

entrée  
364 x 232

cuisine  
210 x 340

cuisine  
210 x 182

bain

appartement 3 pièces  
surface M<sup>2</sup> 80.73

appartement 2 pièces  
surface M<sup>2</sup> 47.89

appartement 5 pièces  
surface M<sup>2</sup> 125.42

séjour  
364 x 570

séjour  
364 x 540

chambre  
364 x 380

séjour  
364 x 460

coin à manger  
364 x 570

loggia  
180 x 71  
surface M<sup>2</sup> 6.06

loggia  
760 x 171

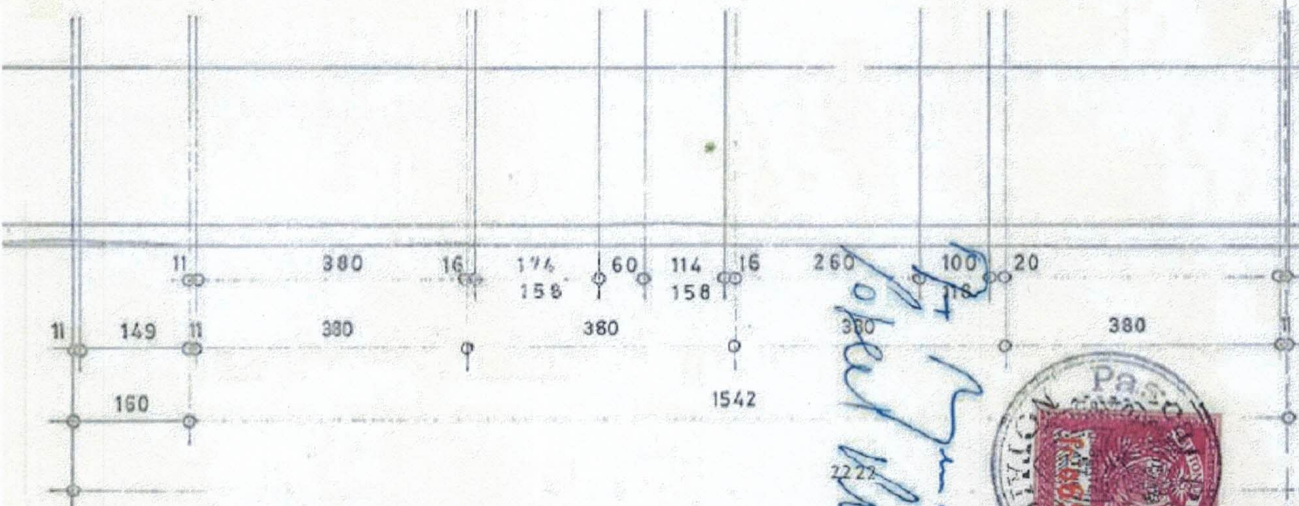
surface M<sup>2</sup> 12.39

6,22

surface M<sup>2</sup> 12.5  
3,64 x 1,74



*Notaire*  
2222



246733



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 ECHANGEES AVEC L'ECA

Pour 2011, indice 117

Valeur indexée	: Fr.	3'624'700.00	Volume total :	5'057 m3
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 :

	<u>Date début</u>	<u>Date fin</u>		
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

	<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		<u>Valeur (Fr)</u>
		100'000.00
Année/indice	2011 / 117	
Date d'effet	02.09.11	
Date d'édition	03.10.11	

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