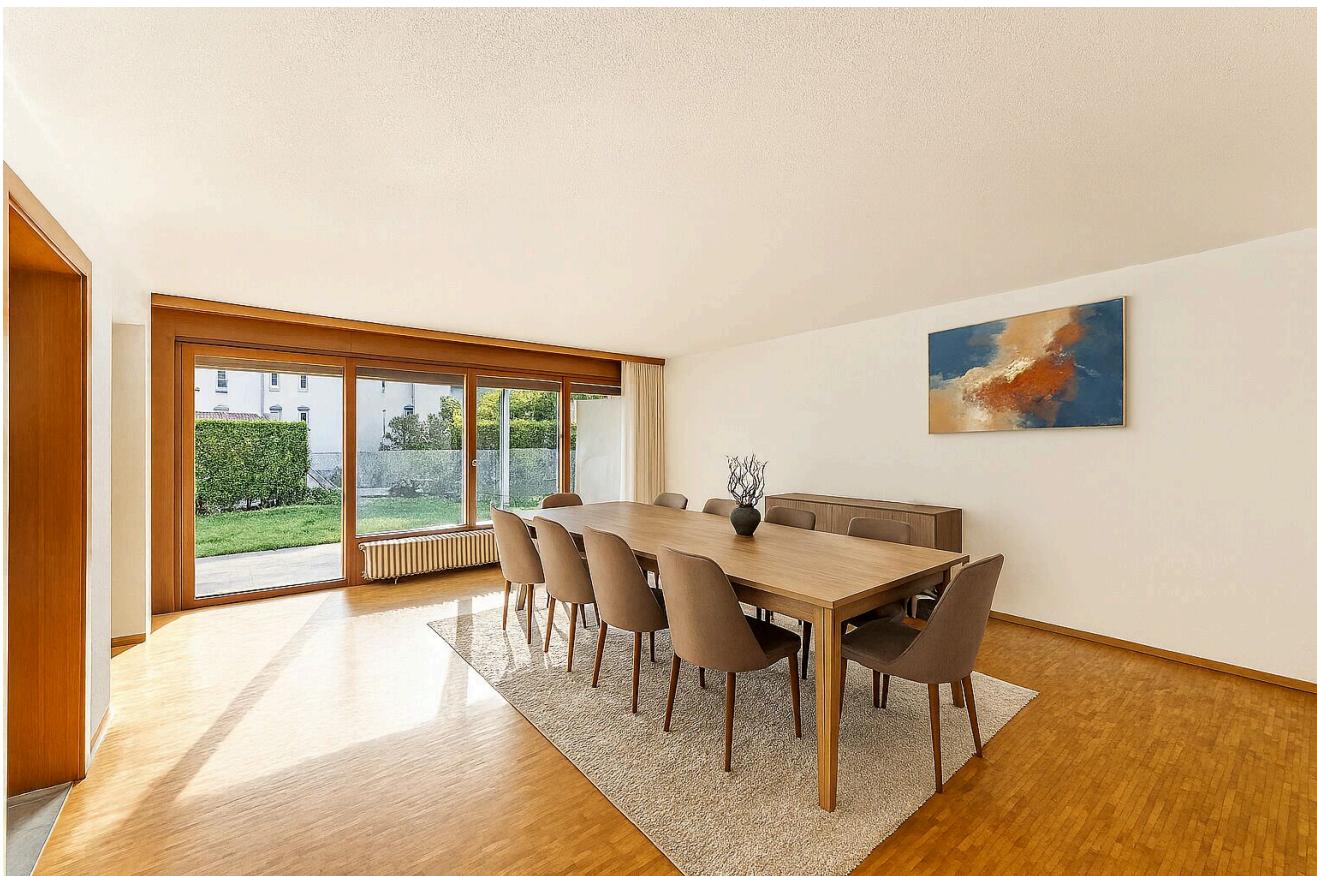


AIGLE



Spacieux appartement de 4,5 pièces en rez-de-jardin

CHF 655'000.-

Place(s) de parc en sus



4.5



3



~114.5 m²

n° réf.

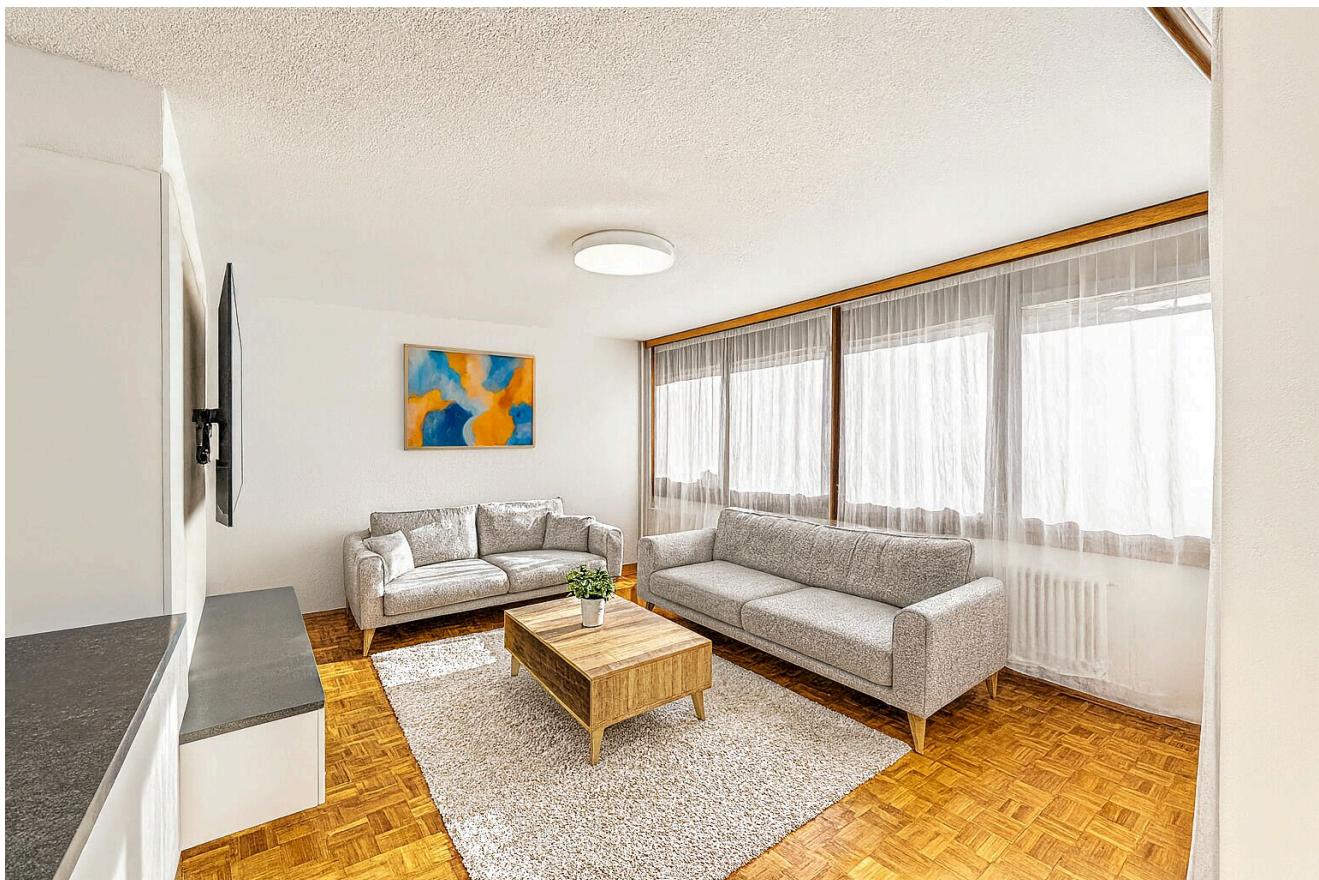
5669724_045025



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

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

www.switzerland-sothebysrealty.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

Cet appartement de 4,5 pièces en rez-de-jardin se situe dans un immeuble construit en 1981. Il offre une surface généreuse et une distribution fonctionnelle, convenant à une famille ou à toute personne à la recherche d'un logement avec un accès direct à l'extérieur.

L'espace de vie bénéficie d'une belle luminosité naturelle grâce aux ouvertures donnant sur une terrasse et un jardin privatif. Ces espaces extérieurs permettent de profiter de moments à ciel ouvert et offrent une réelle extension à l'intérieur du logement.

L'appartement dispose de trois chambres de tailles confortables, idéales pour une famille ou un usage polyvalent. Une salle de bains ainsi qu'un WC séparé (à confirmer) complètent l'ensemble.

Une cave est incluse et deux places de parc extérieures sont disponibles, sans caractère obligatoire. L'environnement immédiat, bien que pratique en termes d'accès et de proximité des commodités, ne se distingue pas particulièrement par son calme.

Ce bien constitue une opportunité pour un acquéreur souhaitant disposer d'un appartement spacieux avec jardin, à un prix maîtrisé, dans un secteur bien desservi.

SURFACES

Surface habitable	~ 114.5 m ²
Surface pondérée	~ 119 m ²

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	4.5
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de sanitaires	2
Nombre de wc	2
Situé au	Rez-de-jardin

ANNEXE(S)

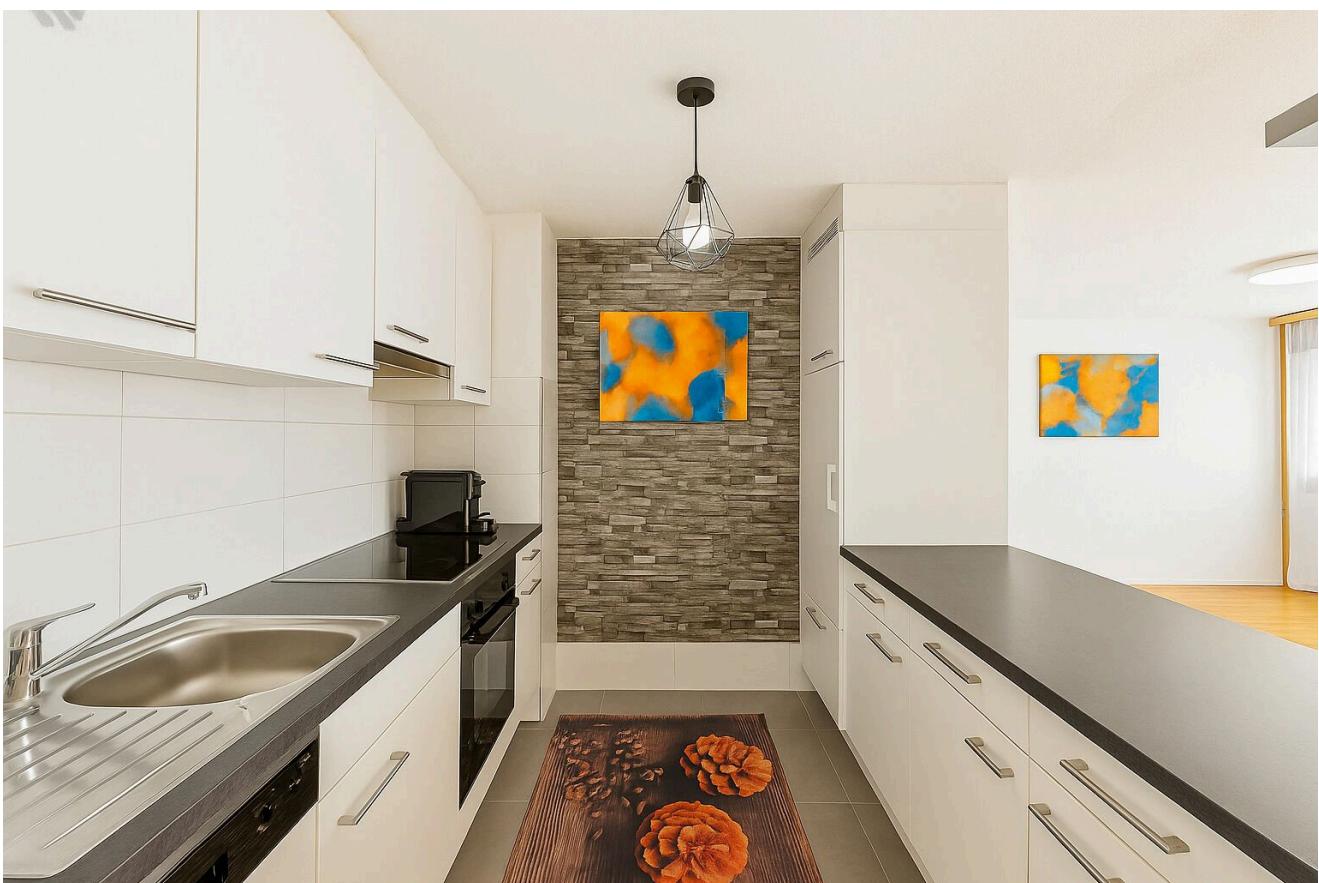
2 places de parc extérieures en sus

DISTANCES

Transports publics	183 m
Ecole primaire	439 m
Commerces	230 m
Restaurants	230 m

DISTRIBUTION

- Hall d'entrée
- Cuisine ouverte
- Salon avec accès à la terrasse et au jardin
- 3 chambres
- WC
- Salle de bains avec wc



SITUATION

Le bien bénéficie d'un bon emplacement dans un quartier tout proche du centre ville. Il offre un accès rapide à l'A9, aux transports publics (gare CFF à 5 min) ainsi qu'aux commerces, écoles et services de proximité.

COMMUNE

La commune d'Aigle, située dans le canton de Vaud, est un pôle régional dynamique au cœur du Chablais vaudois. Elle bénéficie d'un excellent réseau de transports avec une gare CFF desservant Lausanne, Sion et Genève, ainsi qu'un accès direct à l'autoroute A9. Aigle offre un cadre de vie agréable entre plaine et montagne, avec de nombreuses commodités : écoles, commerces, infrastructures sportives et culturelles. La commune est également réputée pour ses vignobles, son château historique et son environnement ensoleillé tout au long de l'année.

INFORMATIONS

Année de construction

1981

- Jardin
- Parking
- De la route

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Centre sportif
- Piscine publique
- Proche d'un golf
- Centre de tennis
- Sentiers de randonnée
- Terrain de football
- Cinéma
- Salle de spectacle
- Médecin

EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)

INTÉRIEUR

- Ascenseur
- Cuisine ouverte
- Non meublé
- Lumineux
- Construction massive traditionnelle

EQUIPEMENT

- Cuisine agencée

SOL

- Carrelage
- Parquet

EXPOSITION

- Sud

ENSOLEILLEMENT

- Favorable
- Toute la journée

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 655'000.-

Prix place(s) de parc ext. ②

CHF 30'000.-

Prix total

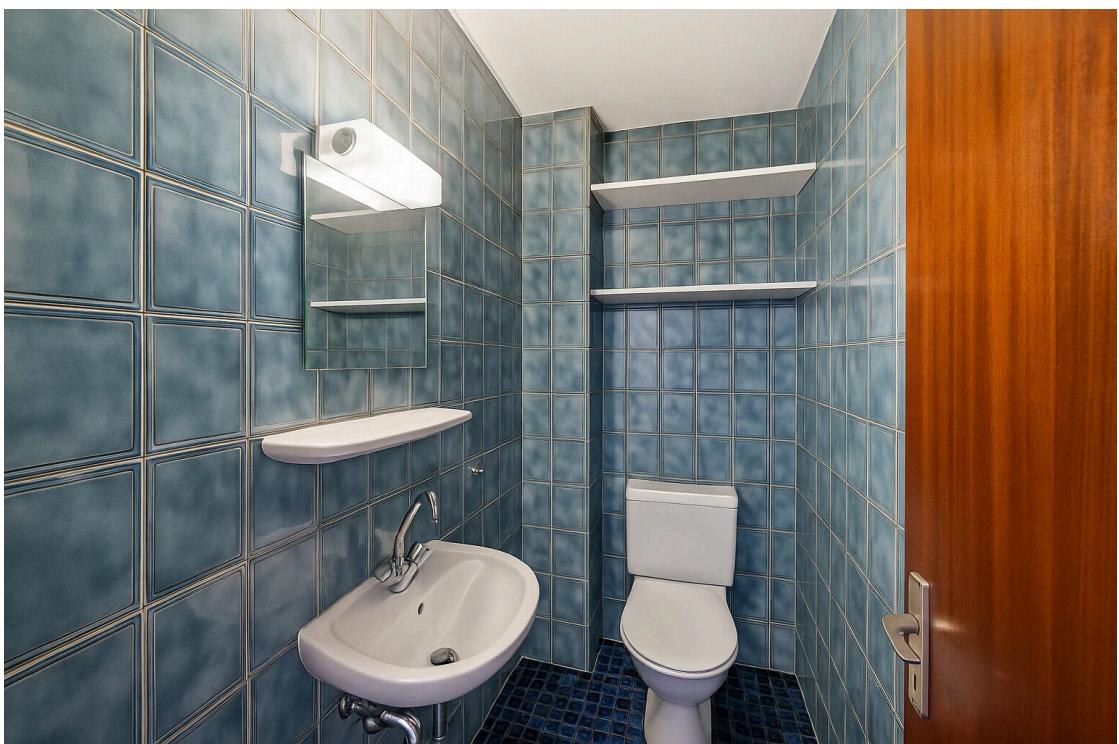
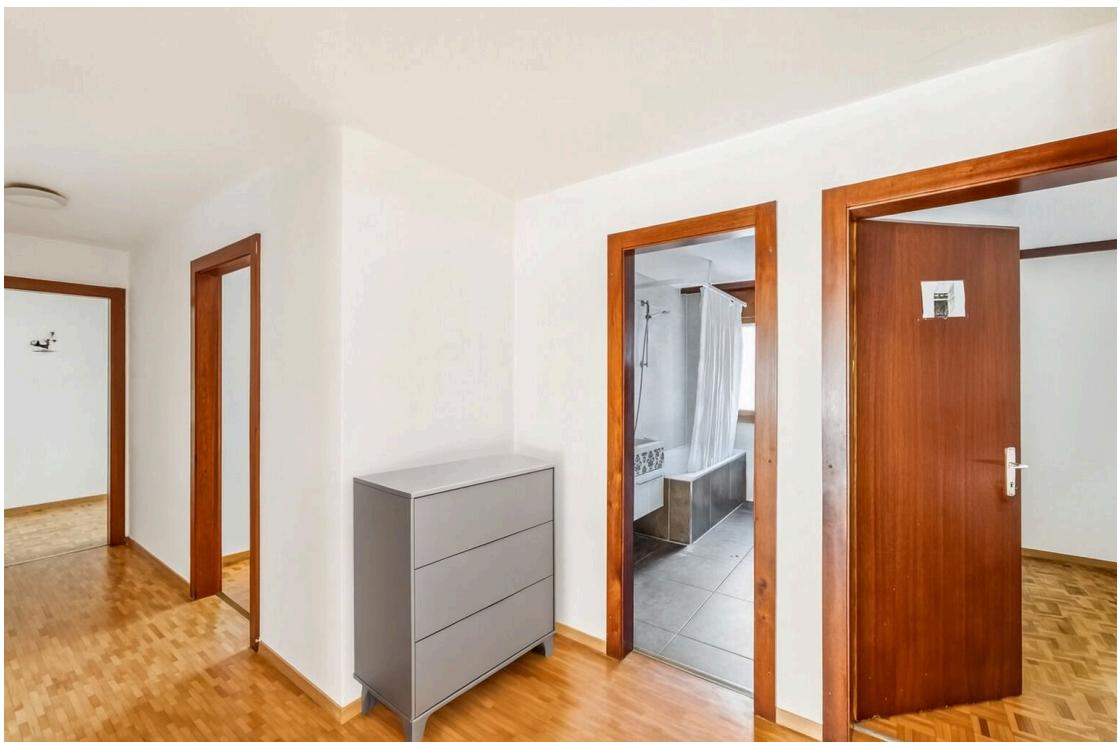
CHF 685'000.-

Disponibilité

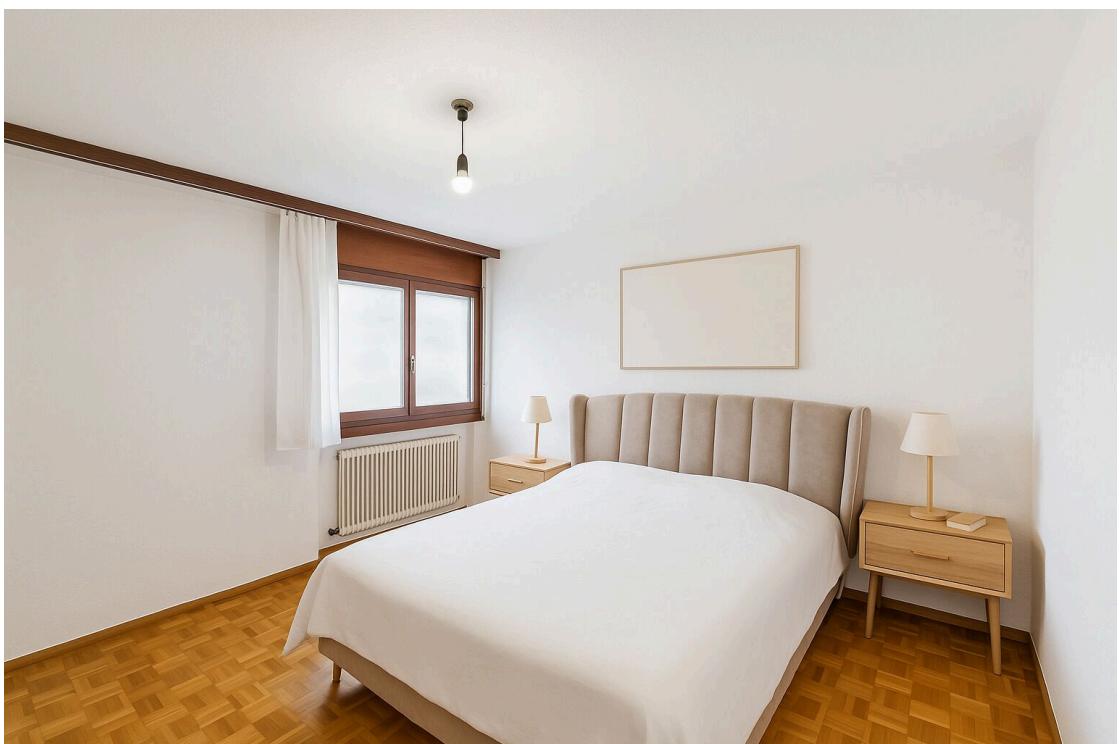
A convenir

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.





Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



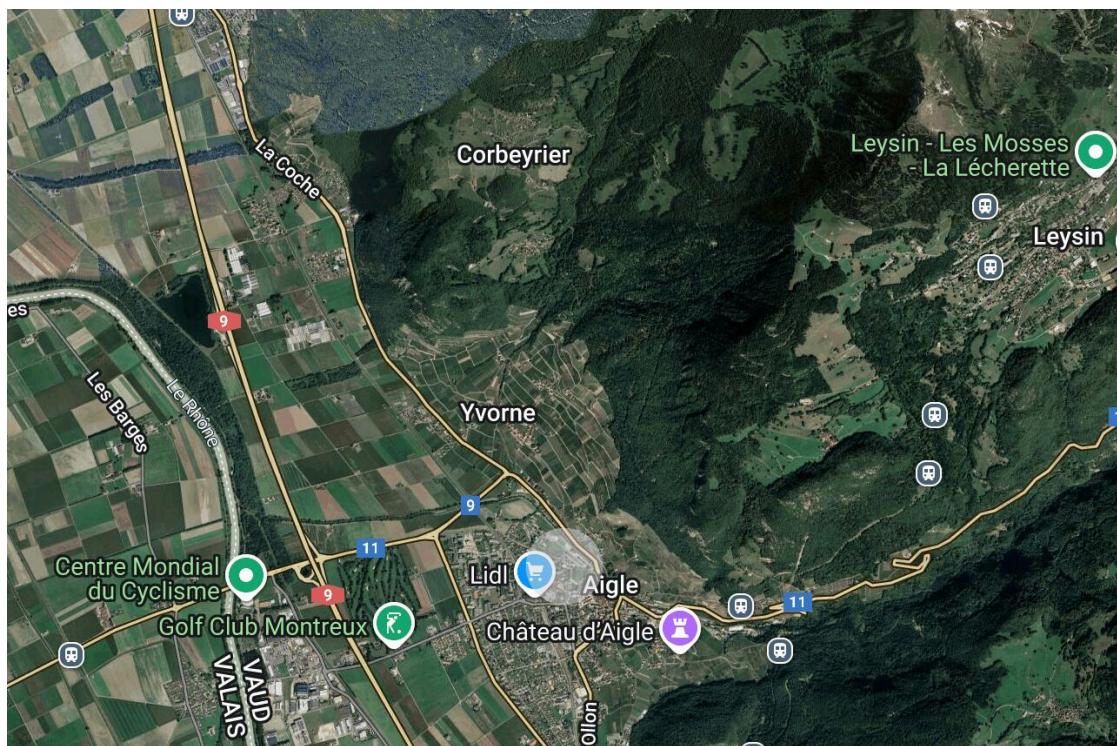
www.switzerland-sothebysrealty.ch



Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



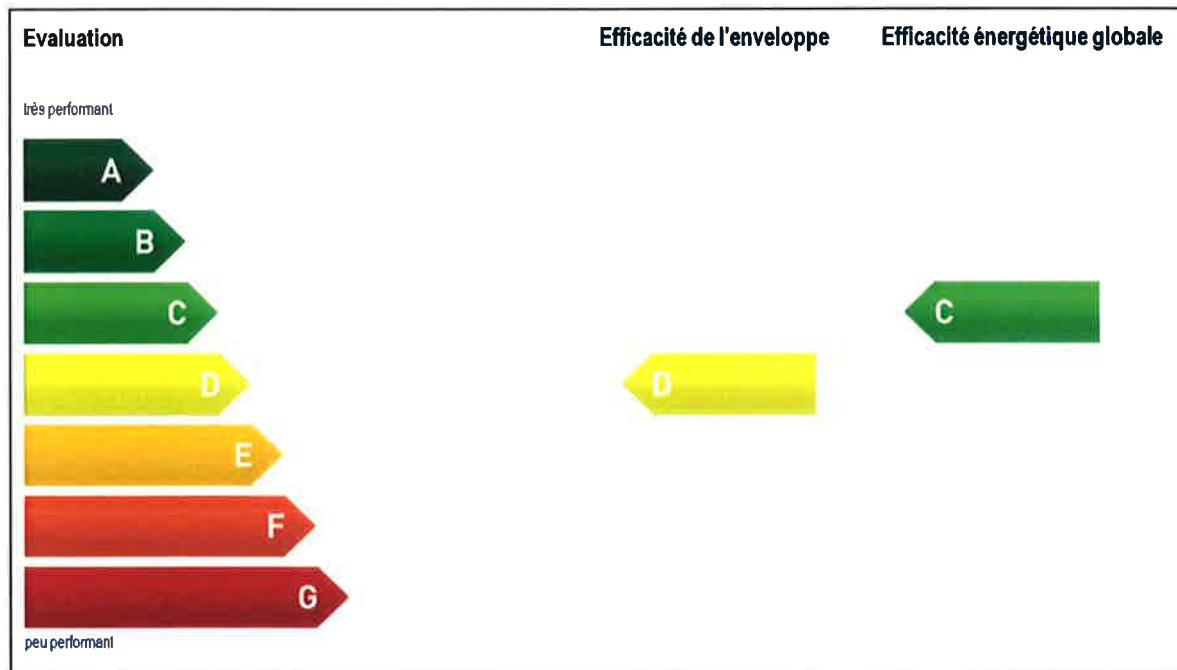
www.switzerland-sothebysrealty.ch



**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)	
Énergie auxiliaire et ménagère:	Tampon, signature:
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) - Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031)	30	24
Hotte aspirante		Bon	Installation CCF			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 peuvent être rentables.
- Fenêtres: Remplacement des anciennes fenêtres + isolation des façades serait judicieux. Important: isolation des embrasures et remplacement des caissons internes 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®

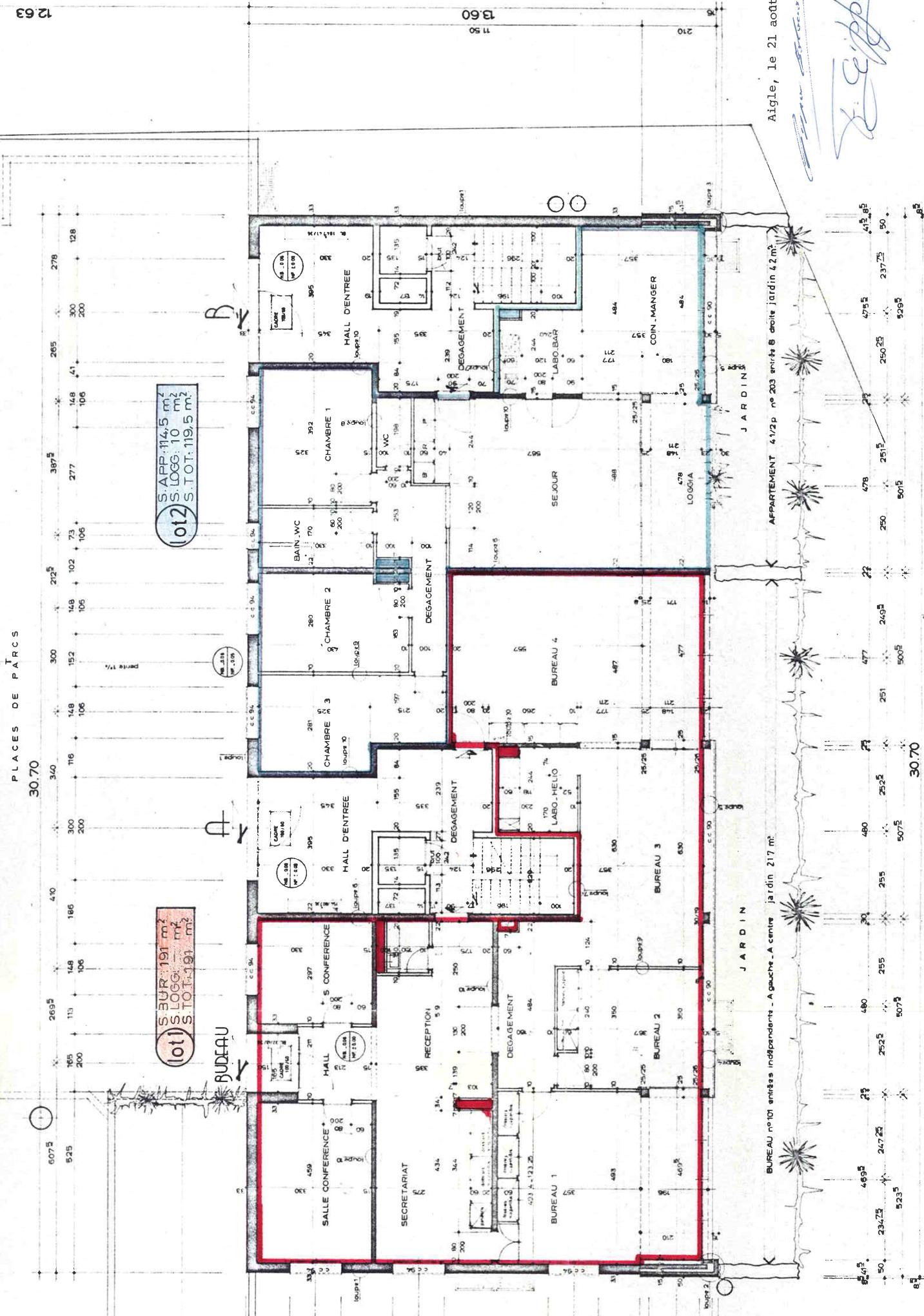
Les standards de MINERGIE® ne sont pas directement lisibles sur le certificat énergétique. MINERGIE® est défini autrement et a des exigences plus poussées. Ainsi pour MINERGIE® il faut un renouvellement systématique de l'air et il est nécessaire de remplir certaines conditions sur le confort et la rentabilité. 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.
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'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



286247

30.70

243 169 148 106

300 300 300 300

148 152 148 106

106 106 106 106

300 300 300 300

148 152 148 106

106 106 106 106

300 300 300 300

148 152 148 106

106 106 106 106

450 392 148 106

148 152 148 106

106 106 106 106

Lot 5

S.APP: 106.5 m²
S.LOGG: 10 m²
S.TOT: 111.5 m²

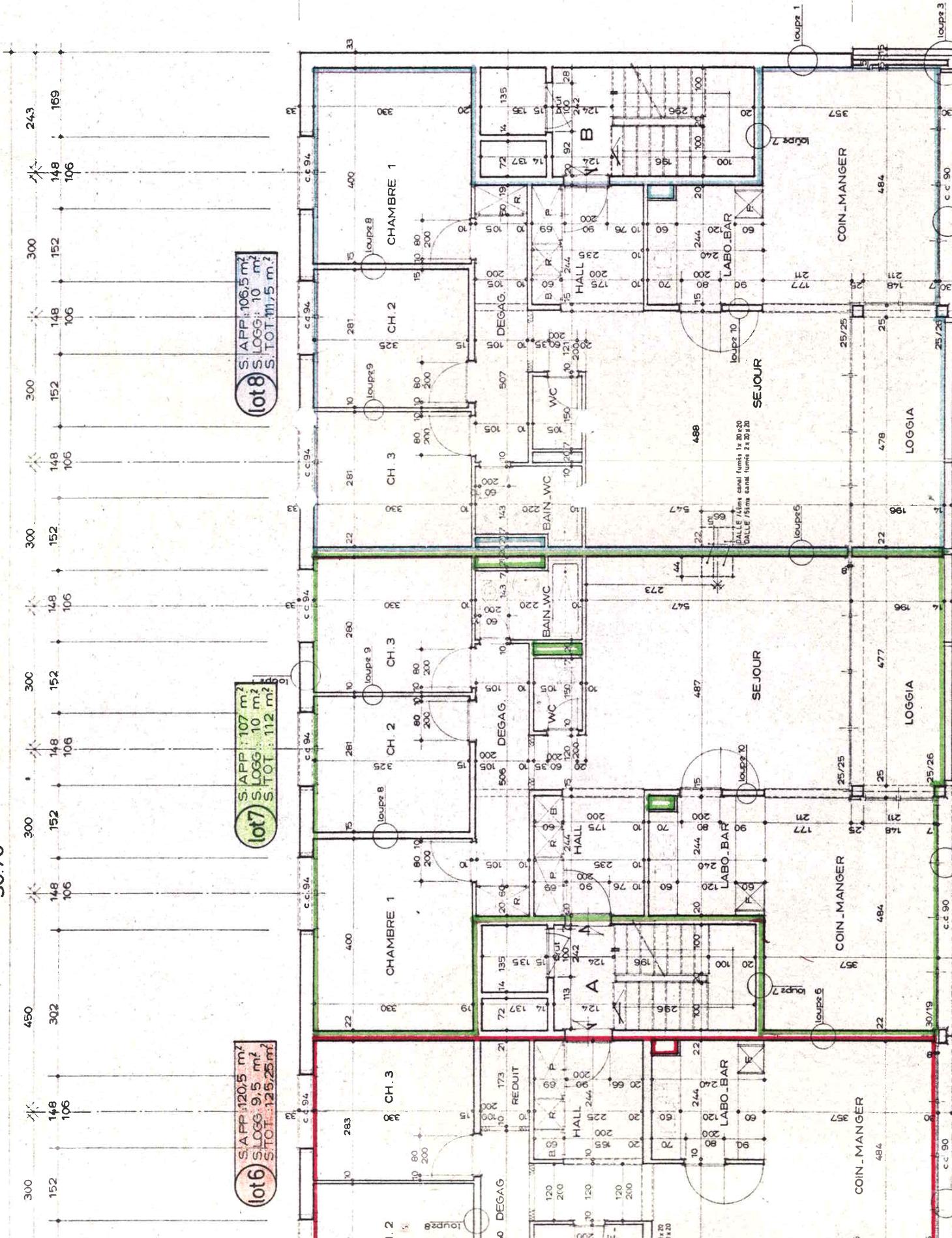
Lot 4

S.APP: 107 m²
S.LOGG: 10 m²
S.TOT: 112 m²

This architectural floor plan illustrates the layout of a building across two levels. The plan includes various rooms such as CHAMBRE 1, CHAMBRE 2, CHAMBRE 3, BAIN-WC, HALL, LABO-BAR, COIN-MANGER, and SEJOUR. Key features include a central staircase, multiple windows, and a large entrance hall. Furniture pieces like a sofa, chairs, and tables are indicated by symbols and labeled with codes like 'A', 'B', and 'C'. Dimensions are provided in centimeters (cm) for walls and rooms, and specific measurements for furniture pieces. The plan also shows door widths and various openings.

307

210



ATELIER ARCHITECTURE ROCH SA
1985-1991 1992-1993 1993-1994

Digitized by srujanika@gmail.com

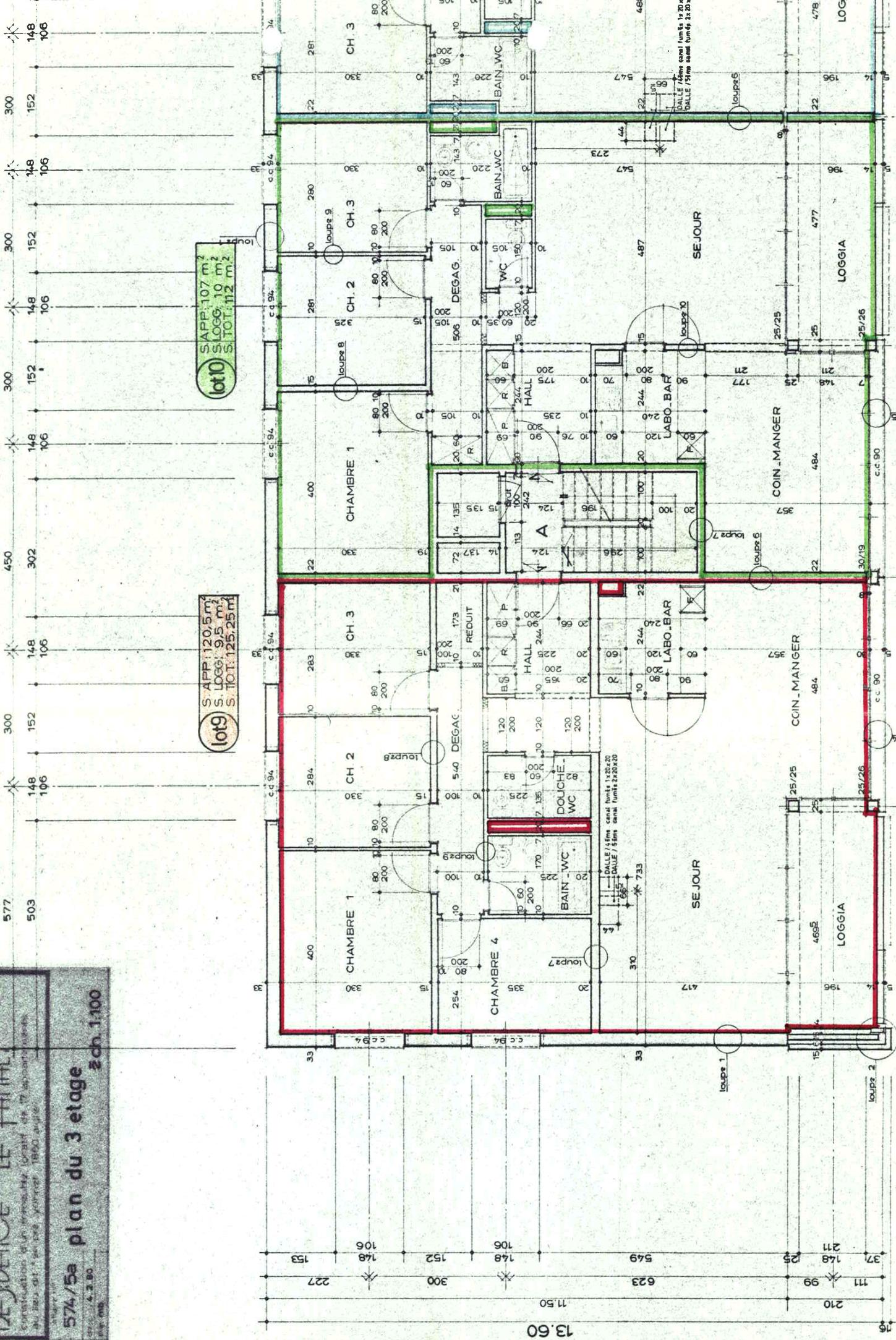
7 AUGUST 1981

2002注

2070

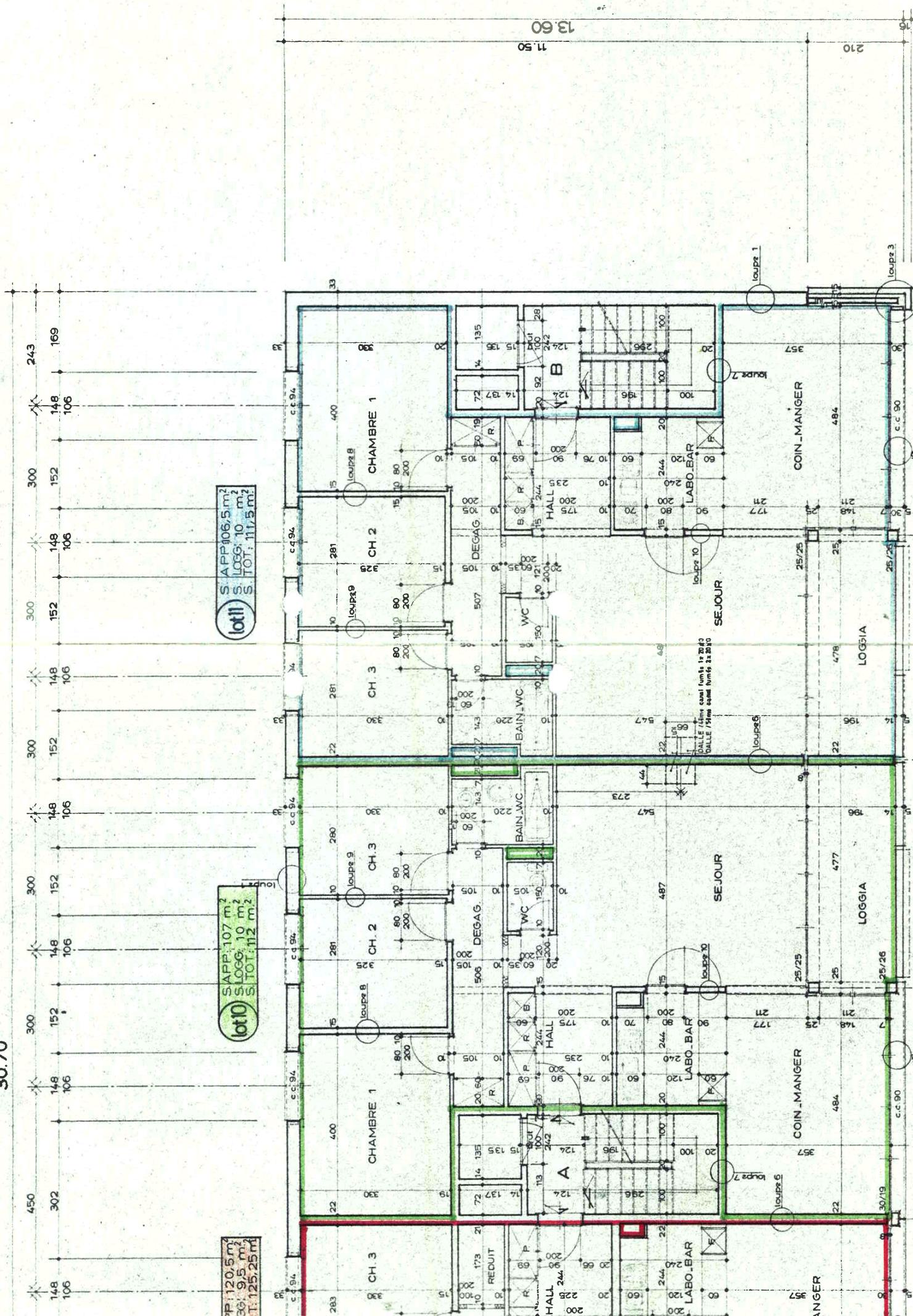
KINETIC EQUATIONS

574/5a plan du 3 étage Zon 1.100



286247

3070



286247

30.70

lot 15

Depth (mm)	SAPP (m ²)	SLOGD (m ²)	STOT (m ²)
0-152	1205	9.5	125.25
152-302	450	10	112
302-450	302	10	112
450-600	148	106	112
600-750	148	106	112
750-900	148	106	112
900-1060	148	106	112
1060-1220	148	106	112
1220-1380	148	106	112
1380-1540	148	106	112
1540-1700	148	106	112
1700-1860	148	106	112
1860-2020	148	106	112
2020-2180	148	106	112
2180-2340	148	106	112
2340-2500	148	106	112
2500-2660	148	106	112
2660-2820	148	106	112
2820-2980	148	106	112
2980-3000	148	106	112

lot 16

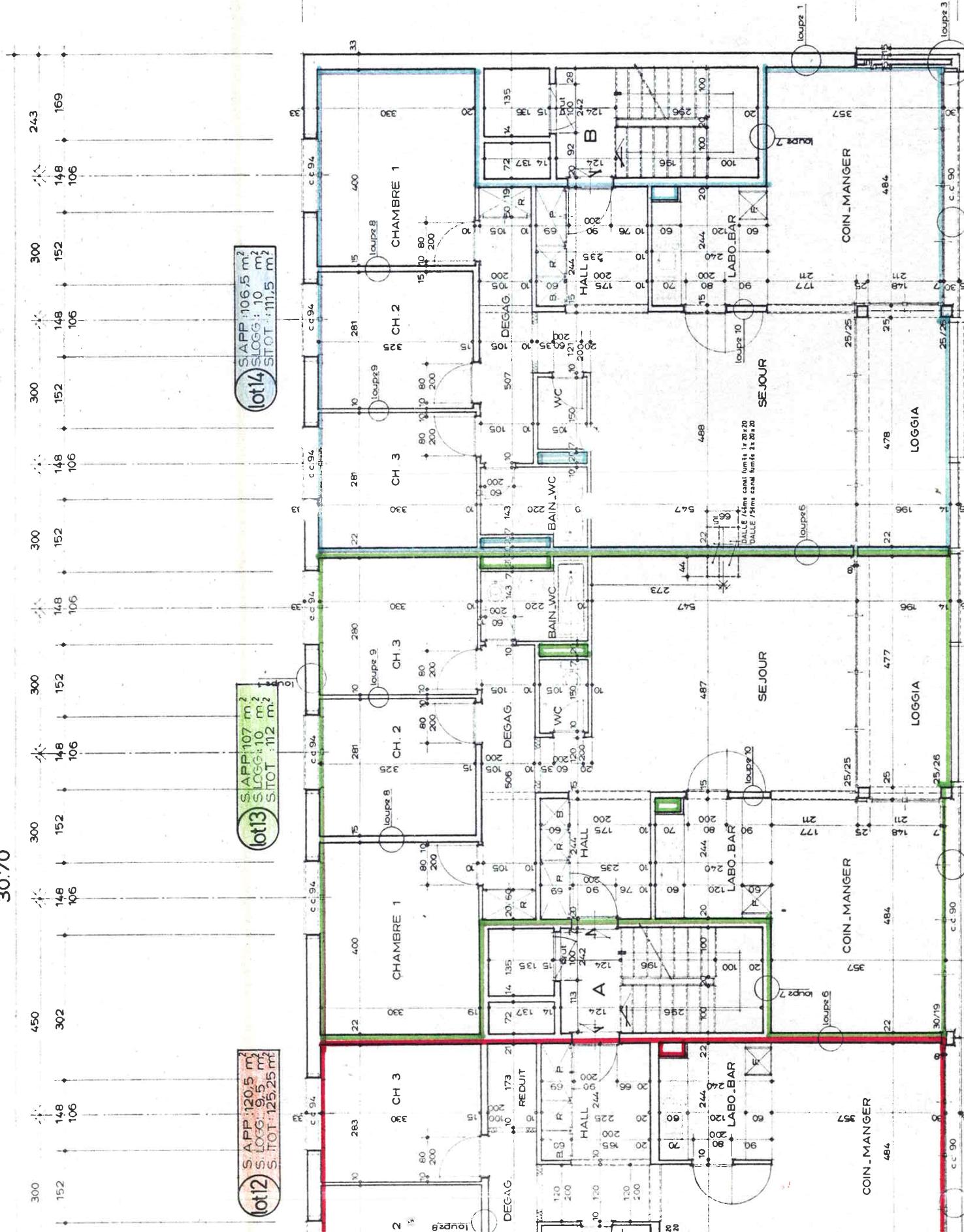
Depth (mm)	SAPP (m ²)	SLOGD (m ²)	STOT (m ²)
0-152	107	10	112
152-302	148	106	112
302-450	148	106	112
450-600	148	106	112
600-750	148	106	112
750-900	148	106	112
900-1060	148	106	112
1060-1220	148	106	112
1220-1380	148	106	112
1380-1540	148	106	112
1540-1700	148	106	112
1700-1860	148	106	112
1860-2020	148	106	112
2020-2180	148	106	112
2180-2340	148	106	112
2340-2500	148	106	112
2500-2660	148	106	112
2660-2820	148	106	112
2820-2980	148	106	112
2980-3000	148	106	112

lot 17

Depth (mm)	SAPP (m ²)	SLOGD (m ²)	STOT (m ²)
0-152	106.5	10	112
152-302	148	106	112
302-450	148	106	112
450-600	148	106	112
600-750	148	106	112
750-900	148	106	112
900-1060	148	106	112
1060-1220	148	106	112
1220-1380	148	106	112
1380-1540	148	106	112
1540-1700	148	106	112
1700-1860	148	106	112
1860-2020	148	106	112
2020-2180	148	106	112
2180-2340	148	106	112
2340-2500	148	106	112
2500-2660	148	106	112
2660-2820	148	106	112
2820-2980	148	106	112
2980-3000	148	106	112

286247

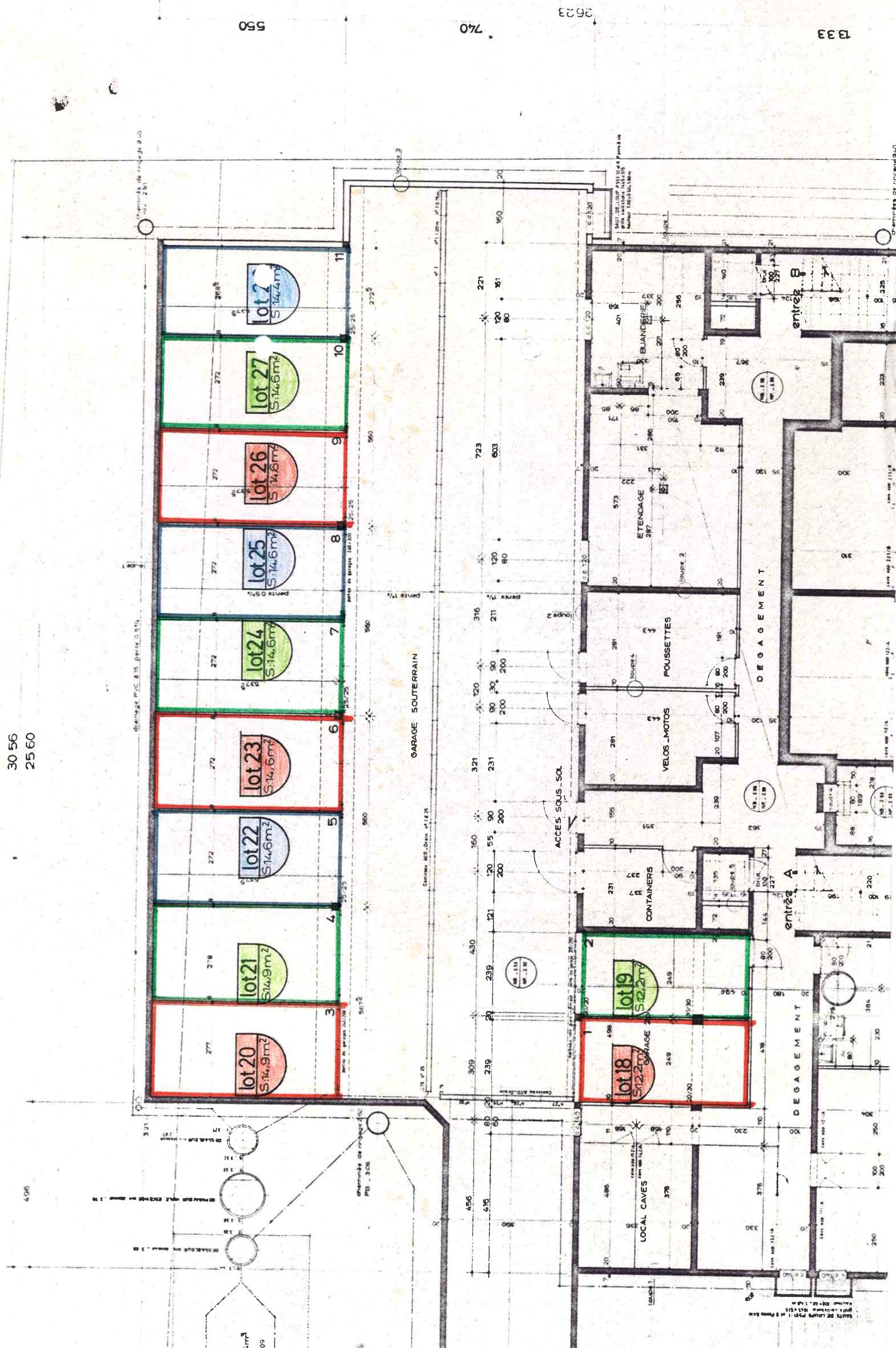
30.70



卷之三

286247

286247



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

Valeur (Fr)
50'000.00

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