

# AIGLE



Propriété de Maître de 9 pièces avec piscine

**CHF 2'870'000.-**



9



7



400 m<sup>2</sup>

n° réf.

**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



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Au cœur de la charmante commune d'Aigle en plein développement, nous vous présentons cette magnifique propriété, très spacieuse et située dans un quartier résidentiel, à 5 minutes des écoles, du centre-ville et de toutes ses commodités. Son emplacement lui permet de bénéficier d'une situation parfaitement calme tout en profitant d'une vue paisible sur les montagnes environnantes et les activités locales comme notamment le parcours de golf 9 trous, les stations de skis, les nombreuses randonnées...etc.

Erigée sur une parcelle de 2 195 m<sup>2</sup>, cette propriété individuelle idéale pour une famille est distribuée sur 2 niveaux + sous-sol; elle totalise une agréable surface habitable d'environ 440 m<sup>2</sup>.

Son orientation Sud Ouest lui confère un ensoleillement optimal tout au long de la journée. Vous serez immédiatement séduits par ses généreux volumes, sa belle hauteur sous plafond dès votre arrivée dans les lieux, ses nombreuses fenêtres laissant passer la lumière. Le séjour proposant deux

salons avec une cheminée vous invite à la détente, en famille ou entre amis.

A l'étage, 5 chambres vous attendent ainsi que 3 salles de bains dont une attenante à la suite parentale.

Vous découvrirez au sous-sol, un espace sauna fitness, solarium, un carnotzet, un atelier et la buanderie.

Bâtie en 1981, cette dernière a été régulièrement entretenue (intérieurs et extérieurs) avec les années, ses dernières rénovations datant de 2020.

Le jardin entièrement clôturé et richement arboré avec ses cèdres majestueux, dispose de tout le confort nécessaire : il est doté d'une piscine avec eau salée avec serre, d'une spacieuse terrasse dallée ainsi que d'un espace barbecue.

Deux garages et 4 places de parc extérieures complètent ce bien rare sur le marché, à visiter sans tarder.

**[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)**

**SURFACES**

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Surface habitable | 400 m <sup>2</sup>  |
| Surface terrain   | 2195 m <sup>2</sup> |
| Surface utile     | 440 m <sup>2</sup>  |

**CARACTÉRISTIQUES**

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Nombre de logement(s)  | 1                |
| Nombre de pièce(s)     | 9                |
| Nombre de chambre(s)   | 7                |
| Nombre de sanitaires   | 3                |
| Nombre de wc           | 3                |
| Année de construction  | 1981             |
| Année de rénovation    | 2020             |
| Résidence secondaire   | Non autorisé     |
| Efficacité énergétique | D                |
| Enveloppe du bâtiment  | D                |
| Places de parc         | Oui, obligatoire |

**Sous-sol**

- Carnotzet
- Buanderie
- Espace Sauna Solarium Fitness
- Atelier
- Caves

**ANNEXE(S)**

- 2 garages
- 4 places de parc extérieures

**DISTANCES**

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Transports publics | 162 m |
| Commerces          | 496 m |
| Restaurants        | 269 m |

**DISTRIBUTION****Rez-de-chaussée**

- Spacieux hall d'entrée
- Séjour avec deux salons, cheminée
- Cuisine avec office
- Toiletttes visiteurs
- Vestiaire
- 1 Bureau
- 1 grande chambre
- Belle et grande terrasse dallée

**1er niveau**

- 5 chambres à coucher
- 3 salles de bains dont une attenante à la chambre parentale



Switzerland

Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



## SITUATION

Située dans un quartier résidentiel calme et verdoyant d'**Aigle**, cette adresse offre un cadre de vie paisible tout en restant proche des commodités locales. Commerces, écoles et services essentiels sont facilement accessibles, et la **gare d'Aigle** assure des liaisons directes vers **Lausanne, Montreux, Genève** et d'autres destinations régionales. L'accès aux **axes routiers et à l'autoroute A9** permet de rejoindre rapidement la Riviera vaudoise, Martigny et la vallée du Rhône.

La localisation séduit également par sa proximité avec les **espaces naturels et les activités de plein air** : le **golf d'Aigle**, de nombreux **circuits de VTT** et un **parc aventure** offrent des possibilités variées de loisirs et de détente pour toute la famille. Les sentiers de randonnée alentours complètent l'offre et permettent de profiter pleinement du cadre verdoyant et des paysages alpins.

Ce cadre conjugue ainsi **tranquillité, qualité de vie et accessibilité** aux infrastructures et activités sportives et récréatives de la région.

[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

## ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Quartier de villas
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Centre sportif
- Proche d'un golf
- Cinéma
- Parc aquatique
- Salle de spectacle
- Médecin

## EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Banc de jardin
- Clôture
- Cabanon
- Sauna
- Piscine
- Construit sur un terrain plat
- Barbecue

## INTÉRIEUR

- Cuisine habitable
- WC visiteurs
- Sauna
- Salle fitness
- Piscine
- Non meublé
- Cheminée
- Double vitrage
- Lumineux
- Poutres apparentes

## EXPOSITION

- Sud
- Ouest

## ENSOLEILLEMENT

- Favorable
- Toute la journée

## VUE

- Montagnes

## STYLE

- Maison de caractère

## DONNÉES FINANCIÈRES

**Prix**

**CHF 2'870'000.-**

**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.

**[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)**



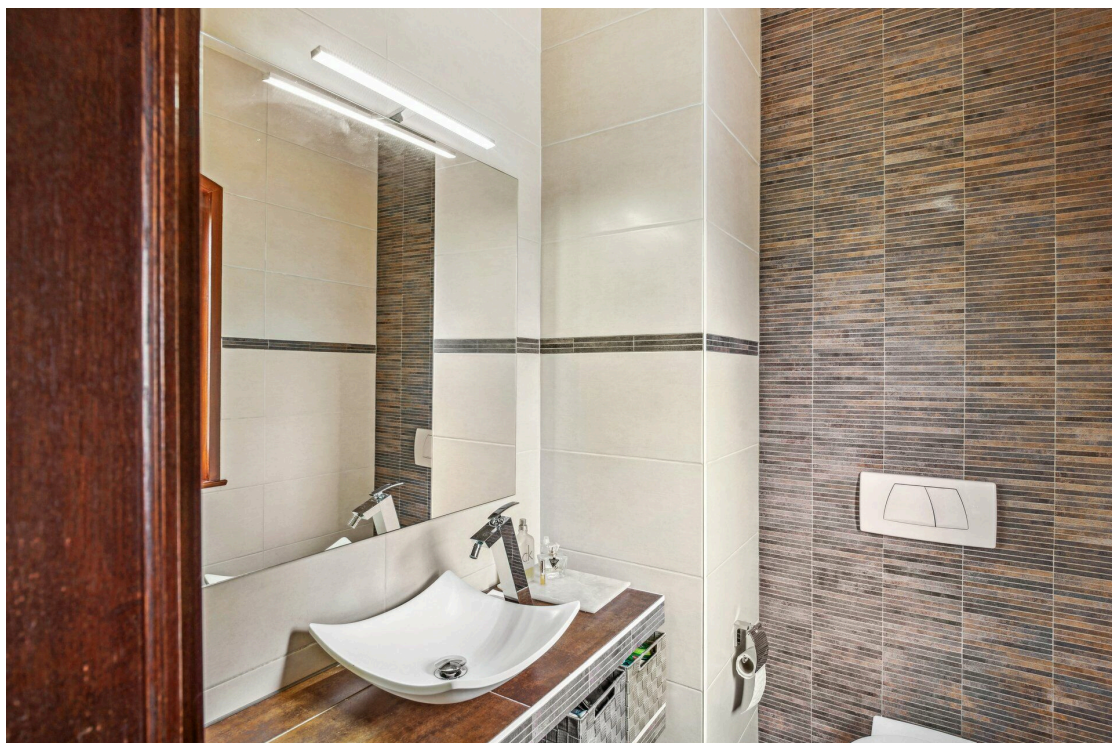






















































**CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE  
CANTONAL DES BÂTIMENTS -  
CECB®**



Catégorie de bâtiment: Habitat individuel

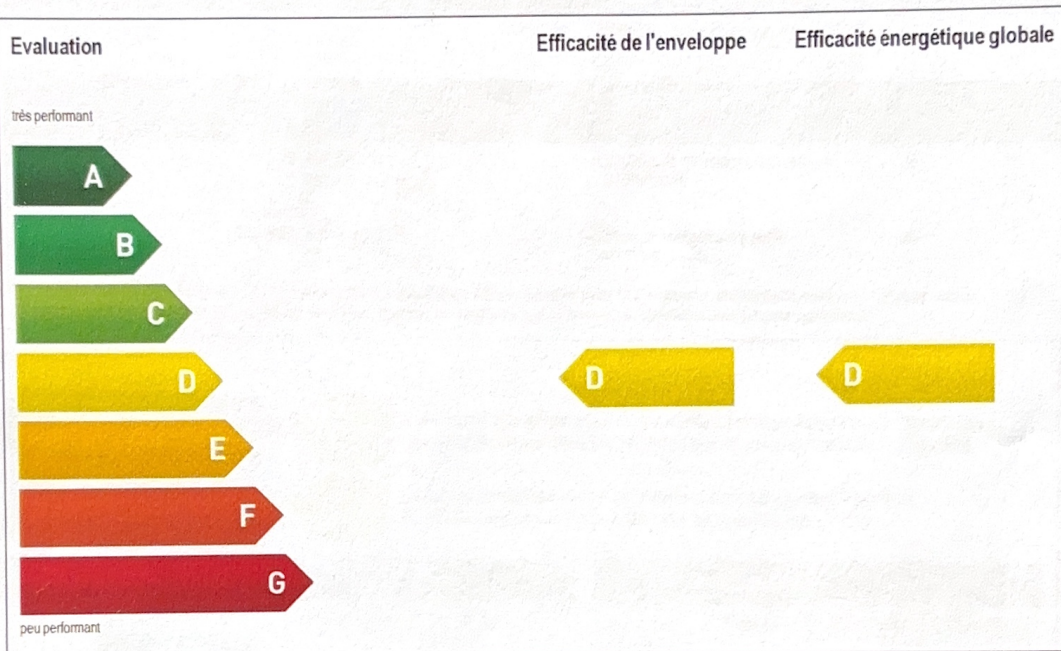
Année de construction: 1980

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)]<br>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<br>Inst. PV prise en c. | -                                 | -  | Efficacité de l'enveloppe du bâtiment<br>(SIA 380/1:2009) | 38                   | 31                    |
| Hotte aspirante   | Standard   | Installation CCF                        |                                   |  | Efficacité énergétique globale<br>(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  $P_h$  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.