

# AIGLE



Spacieuse villa individuelle avec piscine

**CHF 2'090'000.-**

Place(s) de parc en sus



10.5



7



~205 m<sup>2</sup>

n° réf. **045276**



**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

Découvrez cette spacieuse propriété familiale située dans un quartier résidentiel particulièrement calme d'Aigle, en retrait de la rue, garantissant une tranquillité totale et une intimité remarquable grâce à une parcelle entièrement arborisée. Ce cadre verdoyant et protégé, doté d'une magnifique piscine idéalement orientée, offre un lieu de vie privilégié pour les familles recherchant le confort, l'espace et la proximité immédiate de la gare et du centre-ville.

Dès l'entrée et constitué d'un dégagement menant directement à un vaste salon-séjour, généreusement éclairé par deux grandes baies vitrées avec cheminée qui s'ouvrent sur une terrasse et le jardin avec une grande piscine parfaitement entretenue et sécurisée. Cet espace de vie se distingue par ses volumes confortables et son atmosphère chaleureuse. La cuisine d'îlot, qui nécessite un rafraîchissement, dispose également d'un accès à l'extérieur, ce qui la

rend particulièrement pratique pour les repas quotidiens.

Le rez-de-chaussée intègre également l'ancienne partie professionnelle du propriétaire, entièrement rénovée et totalisant environ 70 m<sup>2</sup> environ. Cet espace comprend une pièce principale, un bureau, une salle de douche avec un wc ainsi que trois chambres supplémentaires, le tout rénové en 2019. Ayant été autrefois utilisé comme cabinet médical, il offre aujourd'hui un potentiel remarquable, que ce soit pour créer un logement de rendement grâce à la possibilité d'y installer une cuisine, pour accueillir une activité indépendante telle qu'un cabinet dans le domaine médical, juridique ou fiduciaire, ou tout simplement pour agrandir l'espace destiné à la famille.

À l'étage, un grand dégagement distribue quatre chambres particulièrement spacieuses, dont deux



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

sont équipées de placards sur mesure. Deux de ces chambres bénéficient d'une vue dégagée et magnifique sur les Dents-du-Midi et les Dents de Morcles, avec une exposition sud qui leur confère une luminosité privilégiée. Le niveau comprend également deux salles de bains, un WC séparé ainsi que des espaces de rangement sous combles, aménagés avec soin afin d'optimiser le confort quotidien.

Les annexes apportent un confort supplémentaire avec un garage box ainsi qu'un ancien garage transformé en espace détente, comprenant un sauna, et une douche. La propriété dispose en outre de nombreuses places de parc extérieures, permettant de stationner aisément jusqu'à six véhicules. En sous sol de l'annexe, une grande cave et un abris PC sont à disposition.

Grâce à sa configuration flexible, à ses volumes généreux, à son environnement préservé et à la possibilité d'exploiter une partie du bien pour une activité indépendante ou pour générer un rendement locatif, cette maison représente une opportunité rare sur le marché aiglon. Elle conviendra autant à une grande famille ayant besoin d'espace, à des personnes souhaitant concilier lieu de vie et activité professionnelle dans un cadre calme, confortable et idéalement situé ou encore aménager en appartement locatif la partie anciennement professionnelle pour amortir les charges du logement.

**SURFACES**

Surface habitable	~ 205 m <sup>2</sup>
Surface terrain	~ 1328 m <sup>2</sup>
Surface sous-sol	~ 34 m <sup>2</sup>
Volume	~ 1453 m <sup>3</sup>

**CARACTÉRISTIQUES**

Nombre de logement(s)	1
Nombre de niveaux hors-sols	2
Nombre de pièce(s)	10.5
Nombre de chambre(s)	7
Nombre de sanitaires	3
Nombre de wc	3
Nombre de terrasse(s)	1
Année de construction	1980
Année de rénovation	2019
Type de chauffage	Gaz
Eau chaude sanitaire	Gaz
Installation chauffage	Radiateur
Résidence secondaire	Non autorisé
Nombre de place(s) de parc ext.	6 inclus/-e(s)
Nombre de box	1 inclus/-e(s)
Total places de parc	7 inclus/-e(s)
Sous-sol	1
Places de parc	Oui, obligatoire

**ANNEXE(S)**

- Garage Box
- Salle de détente avec sauna et douche

**DISTANCES**

Transports publics	158 m
Ecole primaire	492 m
Commerces	376 m
Restaurants	188 m

**DISTRIBUTION****Rez-de-jardin**

- Entrée
- Salon et séjour avec cheminée et accès terrasse jardin

- Cuisine dinatoire avec accès terrasse et jardin
- WC séparé

Partie anciennement professionnelle composé de :

- Entrée donnant sur une pièce
- 3 chambres
- Bureau
- Salle de douche avec un wc

**Combles**

- Dégagement
- 4 grandes chambres
- 2 salles de bains
- WC séparés
- Galetas
- Local technique

**Sous-sol**

- Une grande cave
- Un abris PC





## CONSTRUCTION

Traditionnelle de 1995 et qualitative

## REMARQUES

Magnifique propriété individuelle spacieuse et très bien située

**ENVIRONNEMENT**

- Centre-ville
- Quartier de villas
- Parc
- Quartier résidentiel
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Gare routière
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Centre sportif
- Proche d'un golf
- Centre de tennis
- Terrain de football
- Cinéma
- Salle de spectacle
- Médecin

**EXTÉRIEUR**

- Terrasse(s)
- Jardin
- Dépendance
- Box

- Place(s) de parc visiteur(s)
- Piscine
- Construit sur un terrain plat

**INTÉRIEUR**

- Sans ascenseur
- Cuisine habitable
- WC visiteurs
- WC séparés
- Cave
- Abri PC
- Sauna
- Non meublé
- Cheminée
- Double vitrage
- Lumineux
- Lumière naturelle
- Construction massive traditionnelle

**EQUIPEMENT**

- Cuisine agencée
- Baignoire
- Douche

**SOL**

- Carrelage
- Parquet

**ETAT**

- Très bon
- A rafraîchir

**EXPOSITION**

- Sud

**DONNÉES FINANCIÈRES****Prix****CHF 2'090'000.-****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.

## **ENSOLEILLEMENT**

- Optimal
- Toute la journée

## **VUE**

- Belle vue



































