

## **Descriptif de la villa 4 ½ pièces + spacieuse galerie, dépendances, garage + 2 places de parc située rue Fin de Non Champs 12, à 1545 Chevroux / VD**

### **Information sur la situation du lieu et de l'environnement**

La villa familiale est située dans la partie Sud-Ouest du village de Chevroux, dans une zone de villas, ce dans un quartier résidentiel.

La forme de la parcelle est rectangulaire et plate, avec accès facilité aux véhicules, avec un accès au garage et dispose de 2 places de parc extérieures.

La partie Ouest de la parcelle est située en limite de la zone agricole.

La propriété bénéficie d'un très beau dégagement à l'Ouest, Nord-Ouest, au loin on distingue le lac.

L'ensoleillement est optimum, dès 10H30 jusqu'au soleil couchant.

La situation est très tranquille et l'on peut voir fréquemment des rassemblements de petits oiseaux.

L'altitude du lieu est de 460 m.

Les transports publics sont assuré par un service de Bus.

Le taux d'imposition de la Commune de Chevroux est un des plus intéressant du canton de Vaud, avec un coefficient de 68,5 %.

Le port de Chevroux est la plus grande marina intérieure d'Europe et compte plus de 1000 postes d'amarrage.

Le village de Chevroux comprend un magasin Epicerie le « Ruchat », avec des centres commerciaux situés à Estavayer-le-Lac (7 km) et Payerne (8 km).

L'école primaire, l'Ecole secondaire et le Gymnase intercantonal de la Broye sont situés à Payerne.

Les accès autoroutiers sont à Estavayer-le-Lac ou Payerne, soit à une distance de 7 et 8 km.

### **Programme de l'habitation : (Années de construction : 1974/1975)**

L'habitation comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée et l'étage.

Les dimensions de la maison sont de 12.00 m x 8.80 m, soit 105.60 m<sup>2</sup>, + terrasses et véranda Ouest.

Il y a un drainage extérieur d'un diamètre de 12 cm autour de la maison, avec un constat qu'il n'y a pas de traces d'humidité et que le bâtiment est sain.

### **Les différents étages abritent les locaux suivants :**

#### **Sous-sol (Hauteur sol-plafond : 2.23m)**

- Un garage pour une voiture, surface 18.35 m<sup>2</sup>  
Dimension de la porte de garage : Largeur : 2.40 m Hauteur : 2.10 m
- Un grand disponible, surface 40.30 m<sup>2</sup> comprenant douche sous escalier
- Une Cave (No 1), surface 11.54 m<sup>2</sup>
- Un local disponible, surface 3.31 m<sup>2</sup>, prévu initialement pour une sauna (raccordements sanitaires)
- Une Cave (No 2), surface 9.14 m<sup>2</sup>, avec gravier (bonne cave à vin !)
- Une Cave (No 3), surface 7.76 m<sup>2</sup> équipée d'un petit boiler CIPAG pour la production d'eau chaude, local prévu initialement également pour une citerne
- Un escalier droit donnant accès au rez-de-chaussée, assez en pente, sans main courante de sécurité

### **Rez-de-Chaussée : (Hauteur plafond chambres 2.40 m)**

- Un hall d'entrée (Est), surface 4.22 m<sup>2</sup> + espace penderie de 0.50 m<sup>2</sup> avec 2 petits armoires
- Une cuisine équipée, allongée, surface brute 8.30 m<sup>2</sup>, avec plan de travail en bois petits carreaux, 3 plaques cuisson rétractables, petit frigo Electrolux 158 lt, hotte Wesco, évier + égouttoir inox, avec douchette extensible, 7 éléments de rangement + 6 tiroirs, un armoire double + armoire simple + petit plan de travail – rangement, partiellement ouverte sur le salon-salle-à-manger.  
L'agencement de la cuisine et les appareils ne sont plus aux goûts du jour et devront être remplacés.
- Un salon-salle-à-manger avec cheminée et éléments vitrés, surface 38 m<sup>2</sup>, avec accès direct terrasse en bois et espace jardin, ainsi qu'une grande fenêtre donnant dans l'espace véranda fermé, 5 x spots
- Hall de distribution chambres, surface 5.50 m<sup>2</sup>
- Une chambre (No 1), surface 11.41 m<sup>2</sup>, avec poutres apparentes, plafond lamelles bois
- Un sanitaire douche-lavabo-wc, surface 3.31 m<sup>2</sup>, petites catelles bleues, avec pharmacie
- Une chambre (No 2), surface 9.08 m<sup>2</sup>, avec poutres apparentes, plafond lamelles bois
- Une chambre (No 3), surface 8.25 m<sup>2</sup>, avec poutres apparentes, plafond lamelles bois
- Un escalier droit donnant accès à l'étage, assez en pente, avec corde à titre de main courante
- Une véranda fermée a été aménagée, d'une surface de 9.56 m<sup>2</sup>, juxtaposant la terrasse couverte au Nord et la terrasse au Sud non couverte (terrasse globale à l'Ouest, y compris véranda : 30 m<sup>2</sup>)

### **Etage :**

- Espace vide donnant sur le salon-salle-à-manger, espace de 26,66 m<sup>2</sup>
- Grande galerie, surface brute 33.35 m<sup>2</sup>, hauteur poutre faîtière : 1.80 m, plafond lamelles bois
- Galetas allongé, hauteur restreinte, surface brute 17.75 m<sup>2</sup>

### **Structure sols :**

- Sous-sol : empierrement épaisseur 15 cm + béton taloché 10 cm frais sur frais
- Rez-de-Chaussée : dalle béton 20 cm + isolation 6 cm
- Etage : plafond sapin 2 cm, isolation Vétroflex 10 cm, Novopan 2 cm

### **Composition des murs :**

Murs béton de 15 cm, isolation Vétroflex 4 cm et mur intérieur de 6 cm

### **Charpente :**

La charpente, poutres bois, qui date de 48 ans est saine et en bon état

### **Toiture :**

La structure et la composition de la toiture n'a pas pu être exactement déterminée, mais composée avec de petites tuiles en Eternit. Selon constat photo aérienne, la toiture est en bon état.

### **Fenêtres – Portes fenêtres - Volets :**

Sont en bon état, avec double-vitrage. Une bonne partie sont équipées avec des moustiquaires. Les chambres et la cuisine sont équipées avec des volets thermolaqués en bon état.

### **Revêtements sols et murs :**

La presque totalité des surfaces rez-de-chaussée, 3 chambres et galerie sont en lame en bois et en relativement bon état.

Les revêtements des murs rez-de-chaussée, 3 chambres et galerie sont en crépis marmoran.

### **Chauffage :**

La distribution de la chaleur se fait par des radiateurs électriques dans les différents espaces.

A court ou moyen terme, le système de distribution de la chaleur devra être changé étant donné que le Canton de Vaud a fixé un délai d'assainissement jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2033 pour les radiateurs électriques.

L'option de l'installation d'un chauffage à mazout devrait rester possible, l'emplacement d'une cuve mazout était prévu initialement dans la cave No 3 et le canal cheminée est existant. (non utilisé)

La Commune de Chevroux n'est pas desservie par un réseau de distribution gaz.

Il est cependant conseillé d'entrevoir une installation de distribution de chauffage avec une pompe à chaleur air air, ou air eau, ou géothermique.

### **Aménagements extérieurs :**

L'accès au jardin se fait à l'Ouest par un escalier en bois comprenant 4 marches d'une largeur de 4 m. Le jardin, qui jouit d'un ensoleillement généreux, offrent beaucoup de possibilités, avec actuellement des arbres fruitiers, plantes, fleurs et végétations variées, raisin, bio top, jardin potager.

Les terrasses Ouest comprennent 2 stores solaires en toile.

### **Informations générales :**

**Registre Foncier : Parcelle No 524** du Cadastre de Chevroux, **1017 m2** (voir extrait RF annexé)

**Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments : Police No 100472201-1/1 /Bâtiment 293**

**Sommes assurées: CHF 523'301.- + CHF 10'000.-**

**Terrain : 1'017 m2**

**Cube bâtiment : 854 m3**

**Cédule hypothécaire existante :** (titre qui sera cédé gracieusement aux futurs acquéreurs)

**CHF 100'000.-** grevant en 1<sup>er</sup> rang la parcelle No 524 du Cadastre de Chevroux

**Disponibilité : De suite ou à convenir**

**Prix de vente : CHF 918'000.-**

Bien immobilier vendu exclusivement par :

Régie Roland Donner – Route de la Condémine 111 – 1568 Portalban

Tél : 079.812 18 75 ou 032.724 48 48

Adresse Mail : [regie.donner@gmail.com](mailto:regie.donner@gmail.com) Site : [www.donner-immobilier.ch](http://www.donner-immobilier.ch)

Portalban, le 23 mars 2023