

# Dossier de vente à Vallamand (VD)

**MAGNIFIQUE** Villa moderne avec vue sur le lac



**Superbe vue sur LAC**

PARCELLE N° 8913

**TERRAIN** de 868 m<sup>2</sup>

**PRIX 1'650'000.-**

**STUDIO** de 38 m<sup>2</sup>

**Surface brute** de 305 m<sup>2</sup>

Façades ventilées

Couvert a voitures

**Panneaux photovoltaïques**



## COMMUNE DE VALLAMAND

Situé dans le versant sud du Vully, Vallamand jouit d'une situation privilégiée entre les lacs de Neuchâtel et Morat.

Les communes de Villars-le-Grand, Mur, Montagny, Constantine, Chabrey, Bellerive et Vallamand ont fusionné afin de créer une nouvelle commune, celle de Vully-les-Lacs

Vallamand se trouve à seulement 6 km du nord d'Avenches, 20 km de Fribourg et Neuchâtel et à 62 km de Lausanne. Sur le plan des transports, le village est desservi par les trains CFF en collaboration avec les bus régionaux (car postal). Il y a également un service de bateau qui relie Vallamand à Morat.

Vallamand accueille environ 393 habitants et bénéficie d'un taux d'imposition avantageux de 67%. L'école, pour les classes primaires, les élèves sont scolarisés soit à Salavaux soit à Avenches. Pour le secondaire, les élèves se rendent à Avenches. La commune a un services de transport scolaire pour tous les villages.

Ces atouts ne sont qu'une partie de ce que Vallamand peut vous offrir. Alliez-les à la tranquillité de la campagne avec la vue sur le lac et vous obtiendrez un village formidable qui vous garantit une qualité de vie agréable.



## SURFACES

	Nbr. Pièces / m <sup>2</sup>	Surface nette / m <sup>2</sup>	Surface brut / m <sup>2</sup>	Sous-sol Cave / m <sup>2</sup>	Terrasse / m <sup>2</sup>	Surf terrain / m <sup>2</sup>	Cube SIA
Habitation	5.5	136.7	195.9	52	28.8		
Studio	1	38.2	38.7	11.7	34.3		
<b>Total</b>	<b>6.5</b>	<b>174.9</b>	<b>234.6</b>	<b>63.7</b>	<b>63.1</b>	<b>868</b>	<b>1196</b>

Remarque : A l'étage la surface nette a été calculé jusqu'à 1.5 m de hauteur

## GROS ŒUVRE 1

### **Canalisations**

Eaux usées (système séparatif) en tuyaux PVC, du bâtiment jusqu'au collecteur communal existant.

Regards de contrôle en ciment avec couvercles inodores inclus.

### **Eaux pluviales**

Conduites en PVC à partir des colonnes de chute jusqu'au collecteur communal.

Regards de contrôle en ciment avec couvercles inodores inclus.

Rétention d'eau selon Plan d'Aménagement Directeur de la commune si nécessaire.

### **Electricité**

Gaines PE pour l'alimentation de la sous-station à partir du réseau public.

### **Téléphone et télévision**

Gaines PE pour le téléphone et la télévision selon prescriptions locales.

### **Eau**

Alimentation en eau potable à partir du réseau public selon prescriptions locales y compris compteur.

## BATIMENT

### **Canalisations**

Canalisations en système séparatif selon les prescriptions des autorités, y compris toutes les conduites, puits et regards nécessaires.

Eaux usées et eaux pluviales en tuyaux PVC.

### **Fondations**

Radier du rez-de-chaussée en béton armé, taloché propre selon prescriptions de l'ingénieur.

### ***Dalles***

Béton armé, épaisseur selon prescriptions de l'ingénieur.

### ***Toiture et isolation***

Toiture 2 pans, charpente bois, revêtement panneau composite métallique.

Isolation thermique, épaisseur selon calculs de l'ingénieur thermique.

### ***Murs***

#### *Rez et étage :*

Murs porteurs en briques terre cuite entre 12,5 et 15 cm, éventuellement en béton armé selon prescriptions de l'ingénieur.

### ***Cloisons***

#### *Rez et étage :*

Briques terre cuite 12,5 cm.

### ***Façades***

Briques terre cuite 15 cm. Eventuellement en béton armé selon prescriptions de l'ingénieur.

Isolation périphérique « lambda white » 18 cm et revêtement panneaux composites métalliques. Façades pignons en bois.

## **GROS ŒUVRE 2**

### ***Fenêtres, portes fenêtres***

Fenêtres et portes fenêtres en alu anthracite extérieur et PVC blanc intérieur.

Vitrage triple selon bilan thermique.

Toutes les fenêtres sont oscillo-battantes, sauf indication contraire.

Accès aux terrasses par baies vitrées coulissantes.

### ***Ferblanterie***

Exécution en zinc-titane.

### ***Stores à lamelles***

Lamelles de 90 mm de largeur, commandes électriques sur toutes les ouvertures (sauf salles de bains).

### ***Installations électriques à courant fort***

Points lumineux et interrupteurs selon plans d'électricité.

Un tube vide depuis la toiture jusqu'au tableau électrique pour l'installation photovoltaïque.

Surface des panneaux photovoltaïques selon bilan thermique.

## ***Installations électriques à courant faible***

### *Radio et télévision*

Raccordement par Swisscom TV ou par télé-réseau.

Une prise au salon et une prise dans la chambre à coucher.

### *Téléphone*

Raccordement et répartiteur selon prescriptions de Swisscom.

## ***Installations de chauffage et ventilation***

### *Apport de chaleur*

La couverture des besoins calorifiques se fait au moyen d'une pompe à chaleur air-eau.

La régulation et la commande de la production de chaleur sont dépendantes des conditions atmosphériques (sondes extérieures).

## ***Installations sanitaires***

### *Appareils sanitaires*

Dispositions selon plans. Budget fourniture CHF 20'000.00 TTC.

La pose n'est pas incluse dans ce budget. Cependant, la valeur de pose est proportionnelle au montant des appareils sanitaires. S'il y a une plus-value de fourniture, il y a également une plus-value du budget pour la pose correspondant à environ 20 %.

### *Eau chaude*

Production centrale de l'eau chaude par boiler alimenté par la pompe à chaleur, y compris corps de chauffe de secours.

### *Conduites sanitaires*

Eau froide et chaude : nourrice de distribution dans le local technique.

## ***Agencement de cuisine***

La cuisine est au choix du propriétaire dans une gamme chez le cuisiniste Niko Agencement Sàrl. Budget de CHF 30'000.00 TTC, y compris appareils ménagers, mélangeur de cuisine, meubles et toutes finitions ainsi que la pose.

# **SECOND ŒUVRE 1**

## ***Travaux de plâtrerie***

### *Séjour/repas, cuisine, chambres et hall, ainsi que la cage d'escalier :*

Enduit prêt à recevoir le crépi.

### *Salles de bains :*

Enduit prêt à recevoir les carreaux.

### *Plafonds :*

Enduit lisse prêt à recevoir la peinture.

### ***Travaux de menuiserie***

#### **Portes de communication habitation, studio et sous-sol :**

Vide de passage 70-80/200 cm.

Portes préfabriquées.

Cadre, faux cadre et embrasure. En applique pour le sous-sol.

Vantail exécution panneau mi-lourd.

Serrures avec clef à chiffres.

#### **Fermetures**

Cylindre selon plan de fermeture.

4 clefs pour la maison et 4 clefs pour le studio.

#### **Armoires**

Armoires budget frs. 4000.- TTC.

## **SECOND ŒUVRE 2**

### ***Chapes***

Chapes flottantes dans toutes les pièces du rez, de l'étage et studio.

Chape collée à la buanderie.

Isolation contre les bruits d'impacts et isolation thermique.

Bandes de rives le long des murs.

### ***Revêtement de sol en bois***

Chambre parentale et chambres enfants : parquet ou pergo à choix pour un budget fourniture de CHF 70.00/m<sup>2</sup> TTC. Studio en option.

### ***Revêtement de sol carrelage***

Carreaux à choix dans la cuisine, séjour/repas, hall, salles de bains, WC/douche et buanderie pour un budget fourniture de CHF 50.00/m<sup>2</sup> TTC. Studio en option.

### ***Revêtement des parois***

Carreaux en céramique dans les salles de bains, douches et WC pour un budget fourniture de CHF 50.00/m<sup>2</sup> TTC. Studio en option.

Carreaux en céramique entre meubles de cuisine pour un budget fourniture de CHF 50.00/m<sup>2</sup> TTC. Studio en option.

### ***Terrasse habitation***

Dallettes 50/50/2 sur taquets. Budget frs. 40.- / m<sup>2</sup> TTC.

### ***Terrasse studio***

Dallettes 50/50/4 sur tout-venant / gravier. Budget frs. 20.- / m<sup>2</sup> TTC.

## **Travaux de peinture**

### Rez et étage :

Plafond en dispersion blanche, salle d'eau satinée et murs en crépi blanc de 1,5 mm.

### Studio :

Plafond et murs avec du crépi de fond.

## **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

### **Plantations**

Aménagement des surfaces, engazonnement, buissons et plantes selon plan d'aménagement.

### **Installations sanitaires**

2 Robinets d'arrosage.

### **Routes et places de parc**

Aménagement des chemins d'accès au bâtiment en goudron.

2 places de parc extérieures en goudron.

Tous les travaux d'aménagement incluent toutes les bordures et rigoles.

## **TAXES INCLUSES**

- Honoraires de l'architecte
- Honoraires du géomètre
- Honoraires de l'ingénieur
- Gabarits de mise à l'enquête
- Permis de construire
- Taxes de raccordements eaux claires/eaux usées
- Taxes de raccordements électriques
- Taxes de raccordement téléseuil
- Taxes abri PC
- Eau et électricité de chantier

## **FRAIS ET TAXES NON INCLUSES**

Si des modifications ou des compléments apportés par le maître d'ouvrage nécessitent des adaptations de plans, ces dernières seront facturées à hauteur de CHF 120.00/h HT.

- Les impôts immobiliers dus le jour de la reprise de l'immeuble.
- L'inscription au registre foncier, y compris les frais de cadastration des bâtiments.
- Les cédules hypothécaires.
- Les intérêts intercalaires

## **MODIFICATION DES PLANS**

Il se peut que les plans soient adaptés aux exigences cantonales ou techniques des différents intervenants lors de l'élaboration des plans d'exécution.

## **GARANTIE SELON NORME SIA 118**

### ***Défauts manifestes***

Les défauts manifestes peuvent être dénoncés en tout temps jusqu'à deux ans après la réception de l'ouvrage.

### ***Responsabilité après le délai de dénonciation de deux ans***

A l'expiration du délai de dénonciation, le maître d'ouvrage perd le droit d'invoquer des défauts manifestes (étant déjà manifestes durant le délai de garantie).

Les défauts cachés (découverts après l'expiration du délai de garantie) peuvent cependant encore être dénoncés pendant trois ans, à condition de les signaler aussitôt après leur découverte.

Pour les défauts volontairement cachés par l'entrepreneur, le délai de prescription est toutefois de dix ans à partir de la réception de l'ouvrage.

## **ENTREPRISE TOTALE**



Route des Arsenaux 41

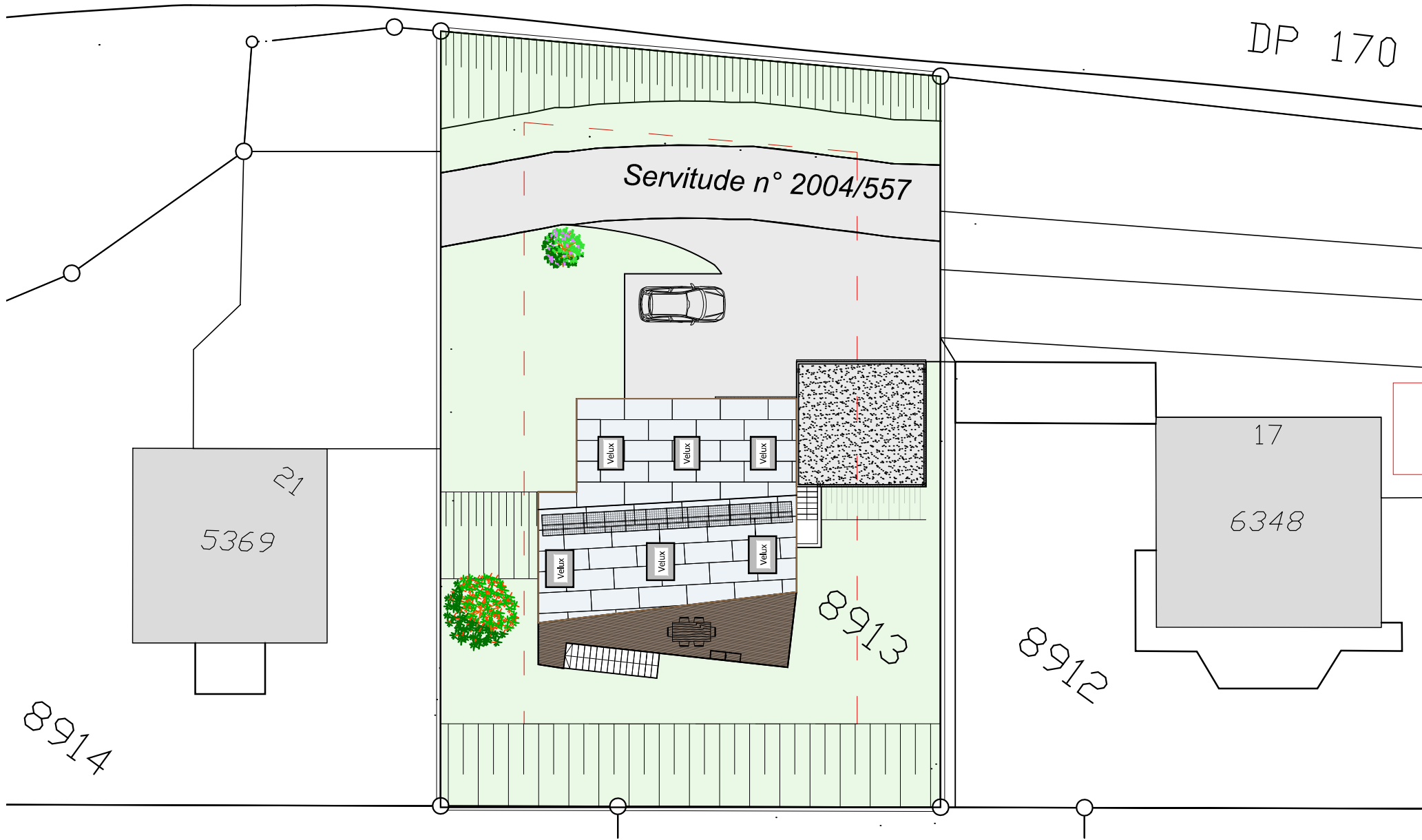
1705 Fribourg

026 422 29 45

[info@e-mmob.ch](mailto:info@e-mmob.ch)

<https://www.facebook.com/emmobsar/>

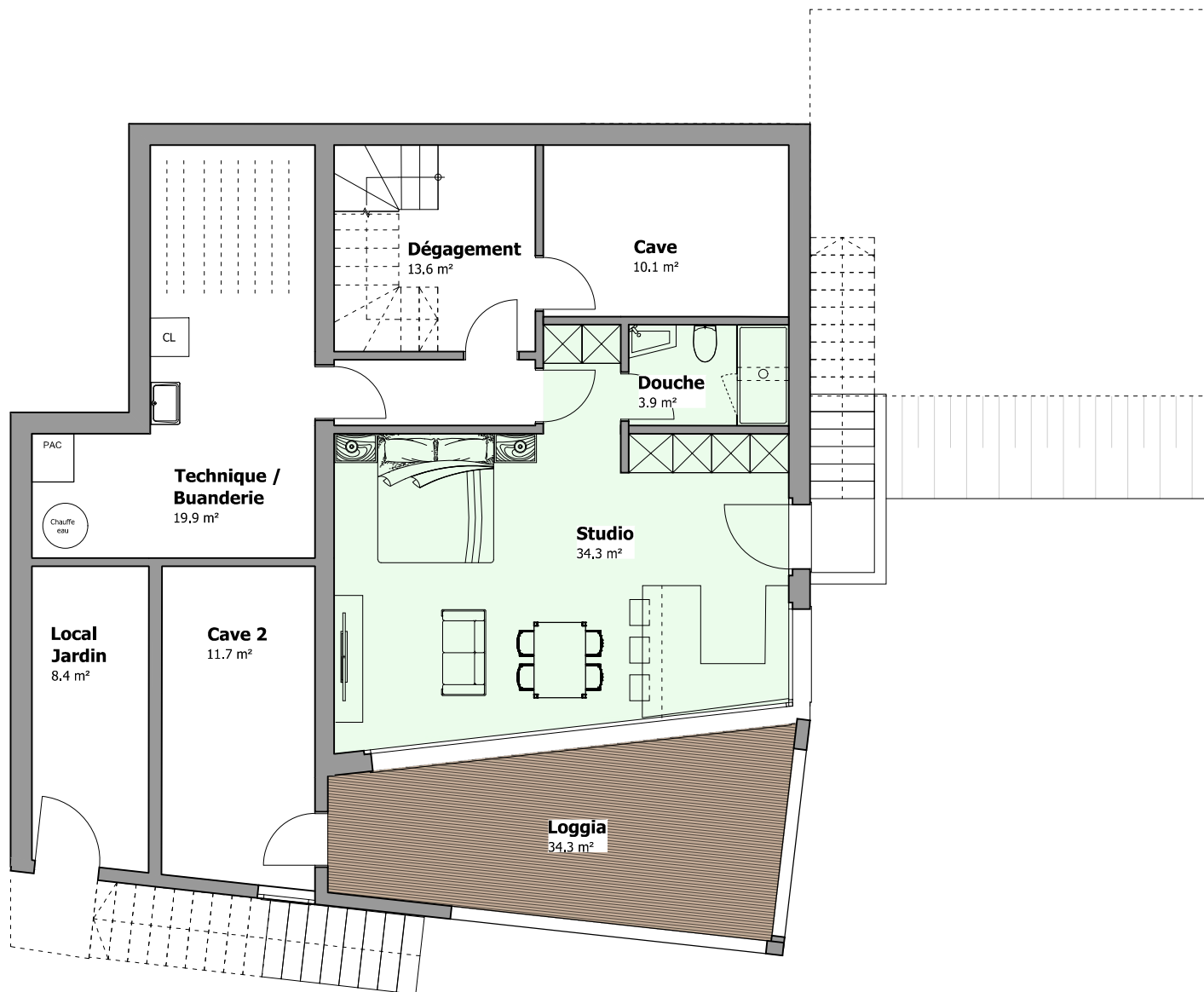


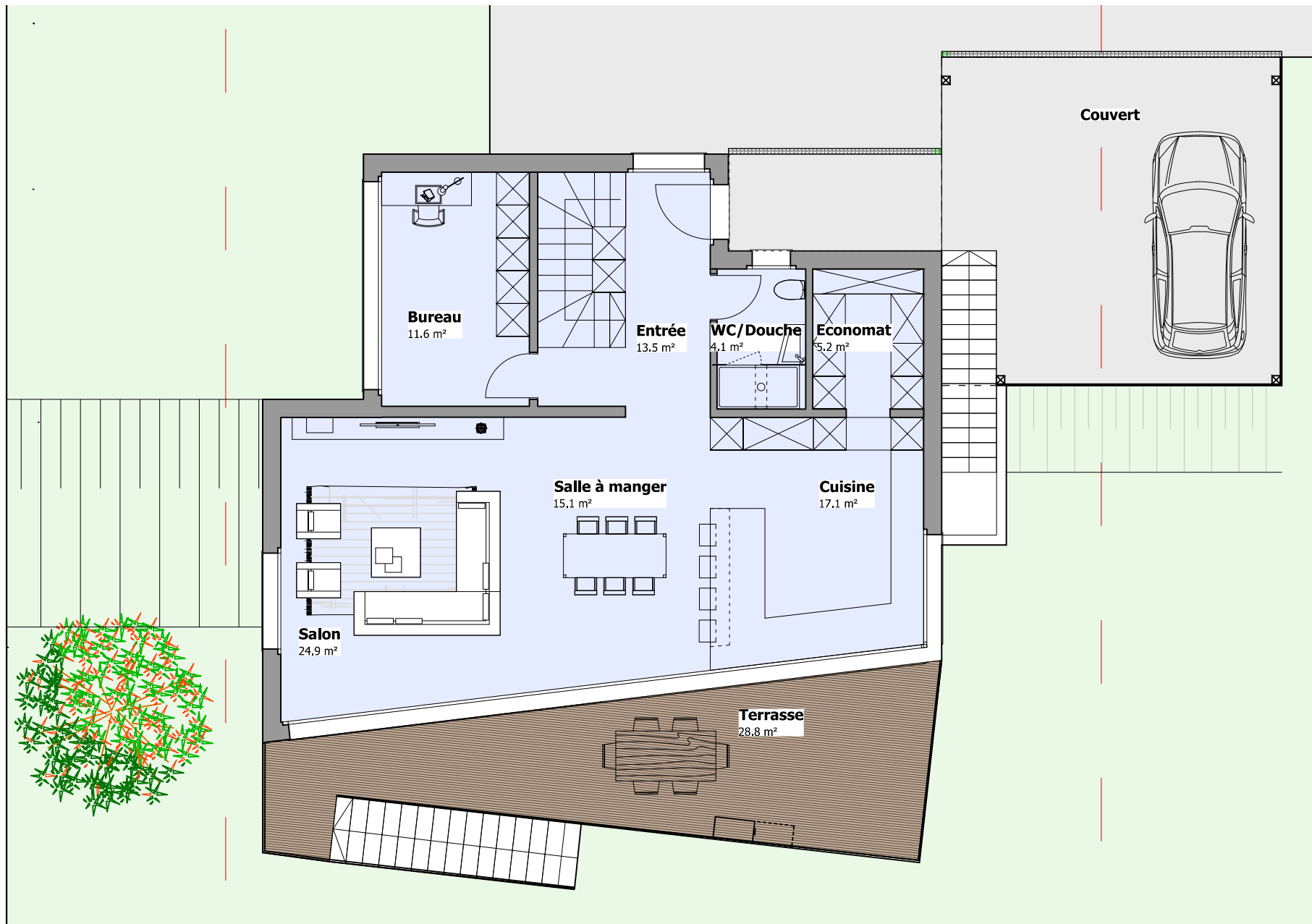


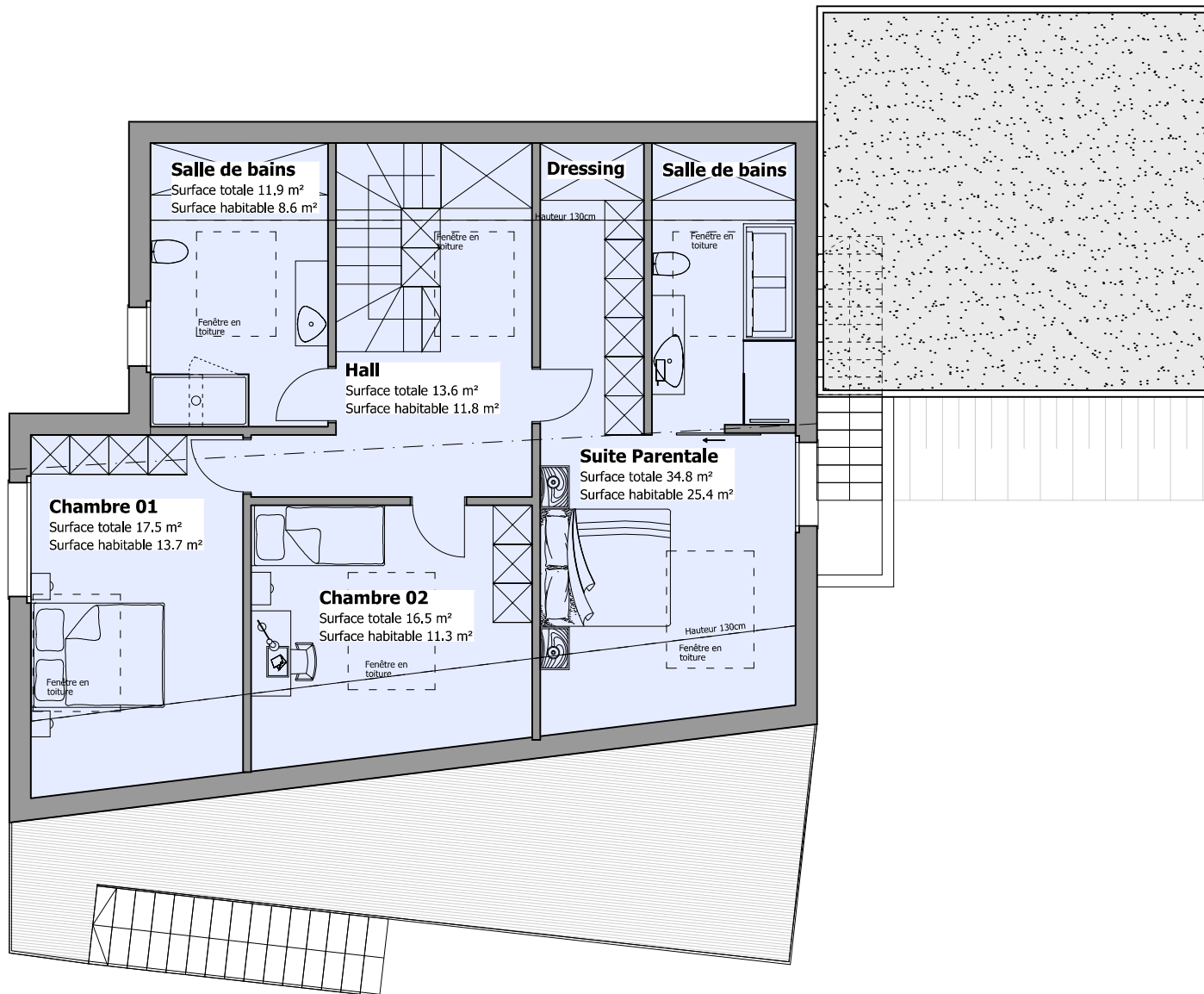
## Situation

Commune : Vallamand  
Place de parc : 2

N° Parcelle : 8913  
Surface : 368 m<sup>2</sup>

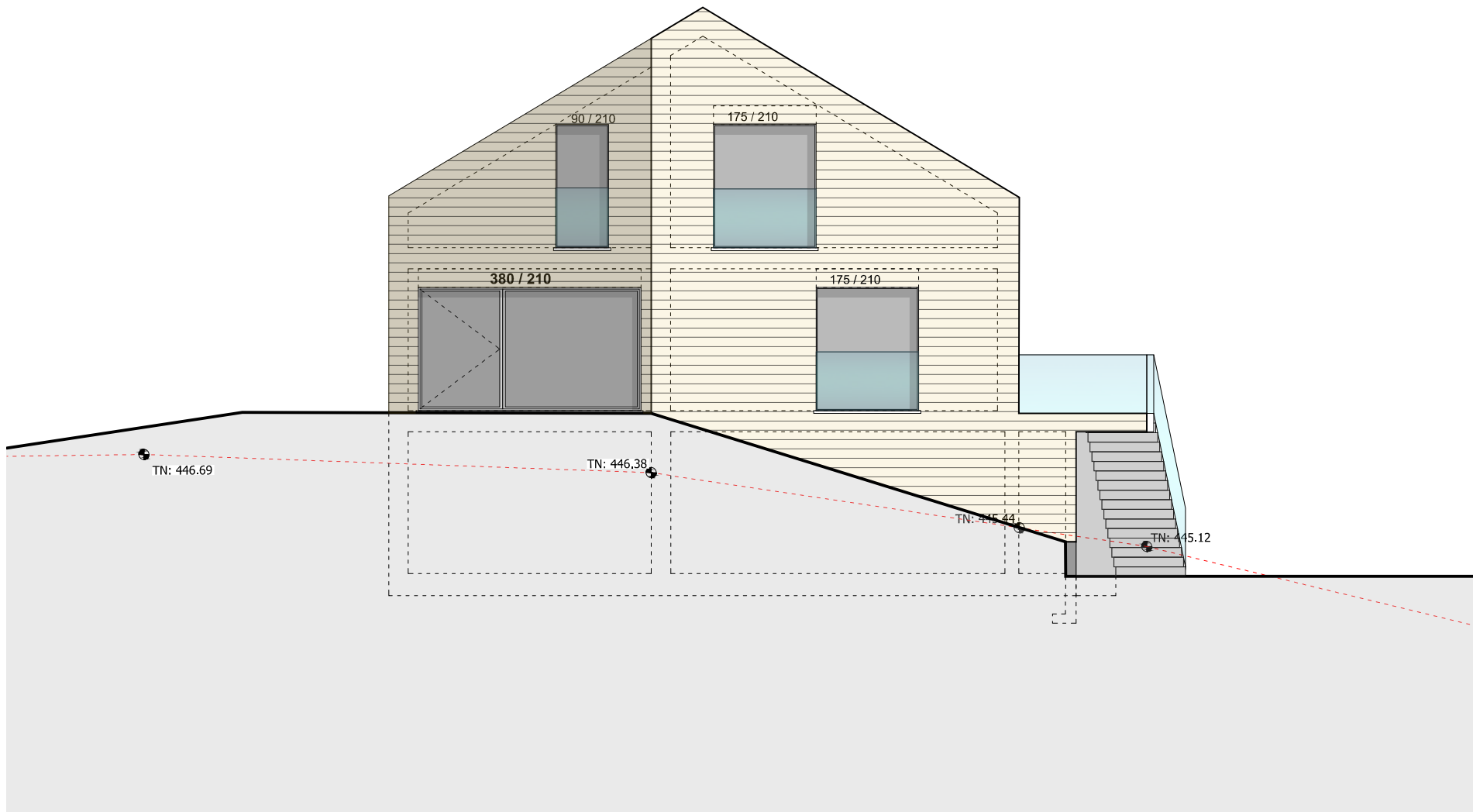


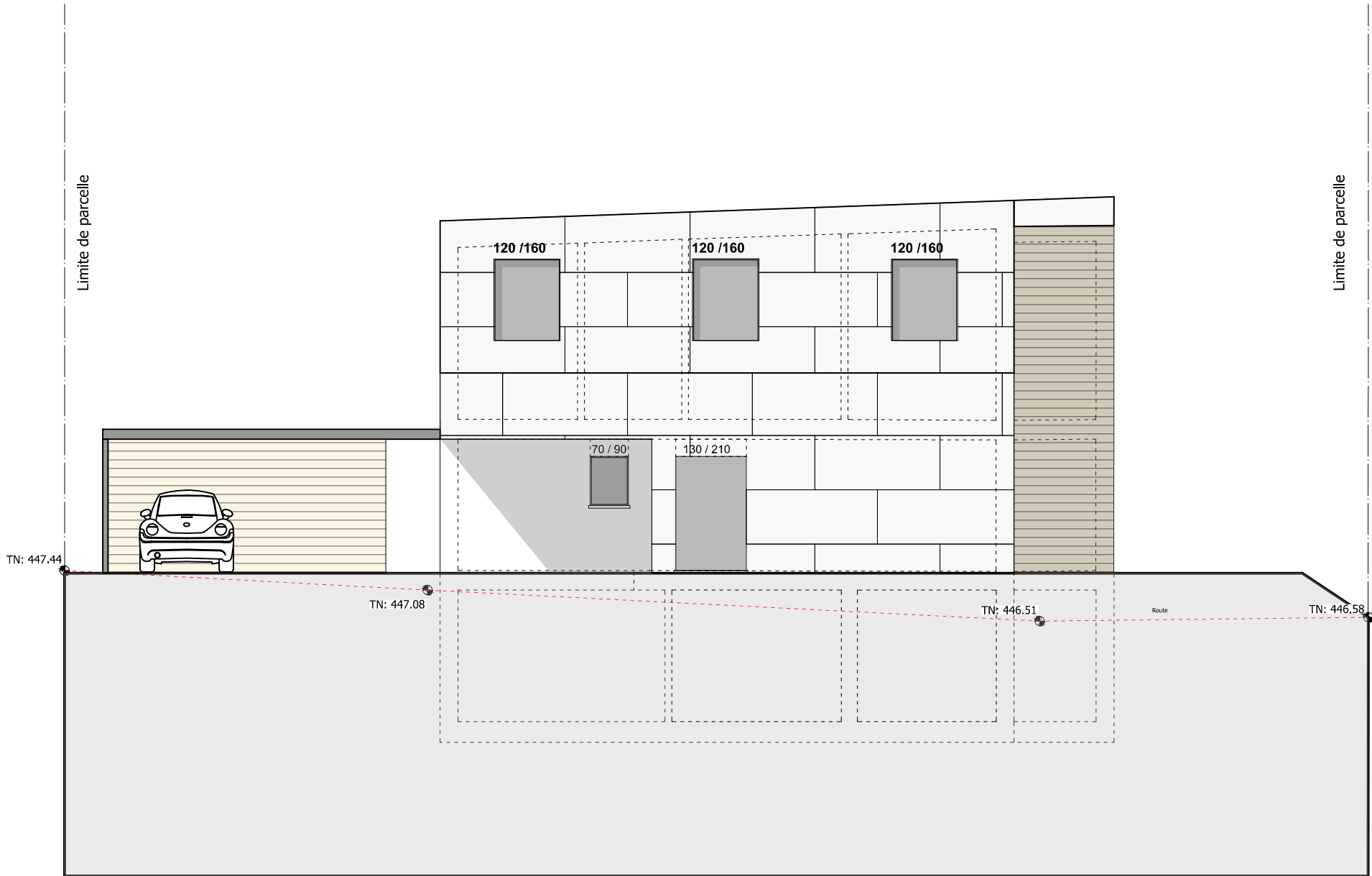




# Etage

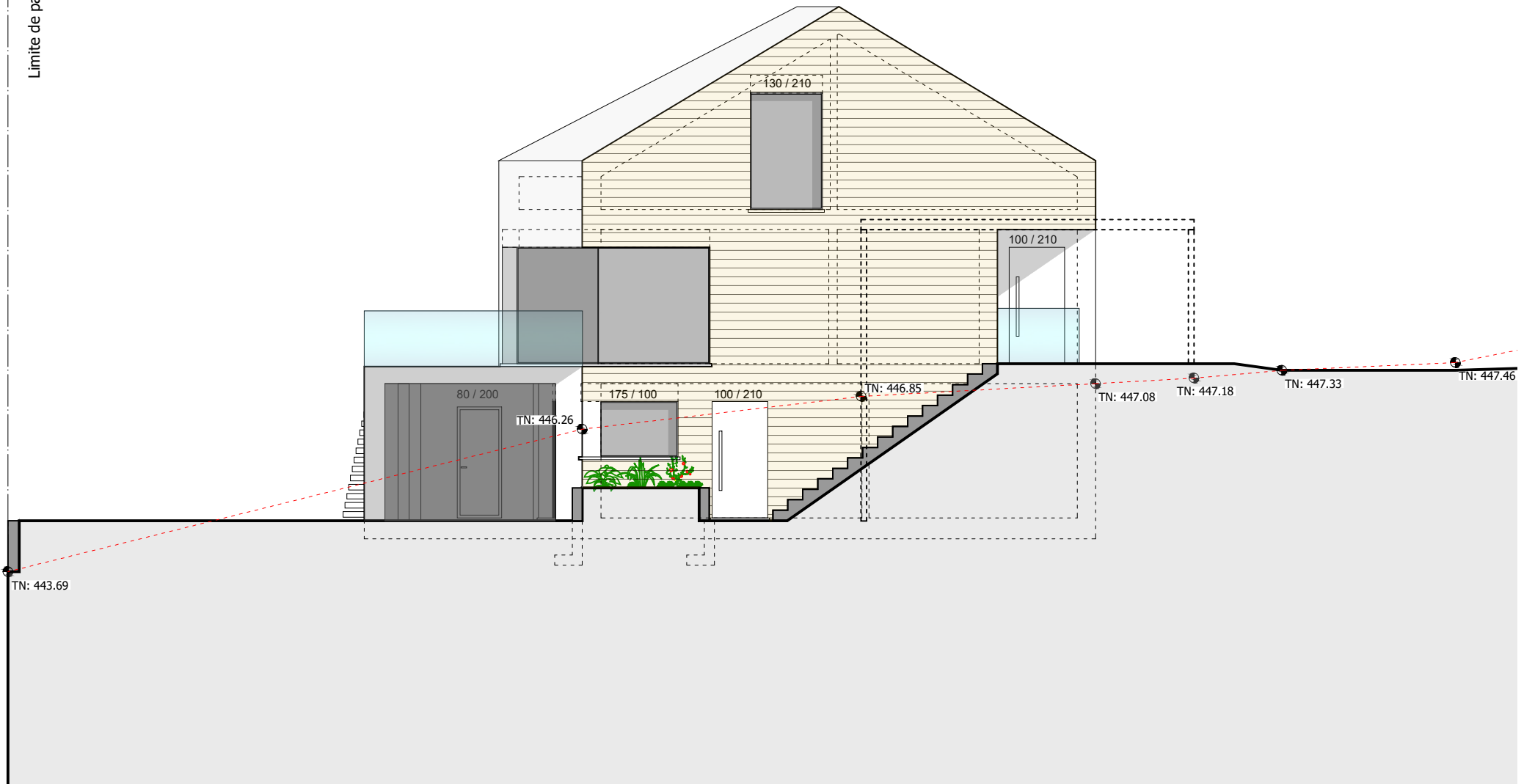
Surface nette : 75.64 m<sup>2</sup>  
Surface brut : 115 m<sup>2</sup>



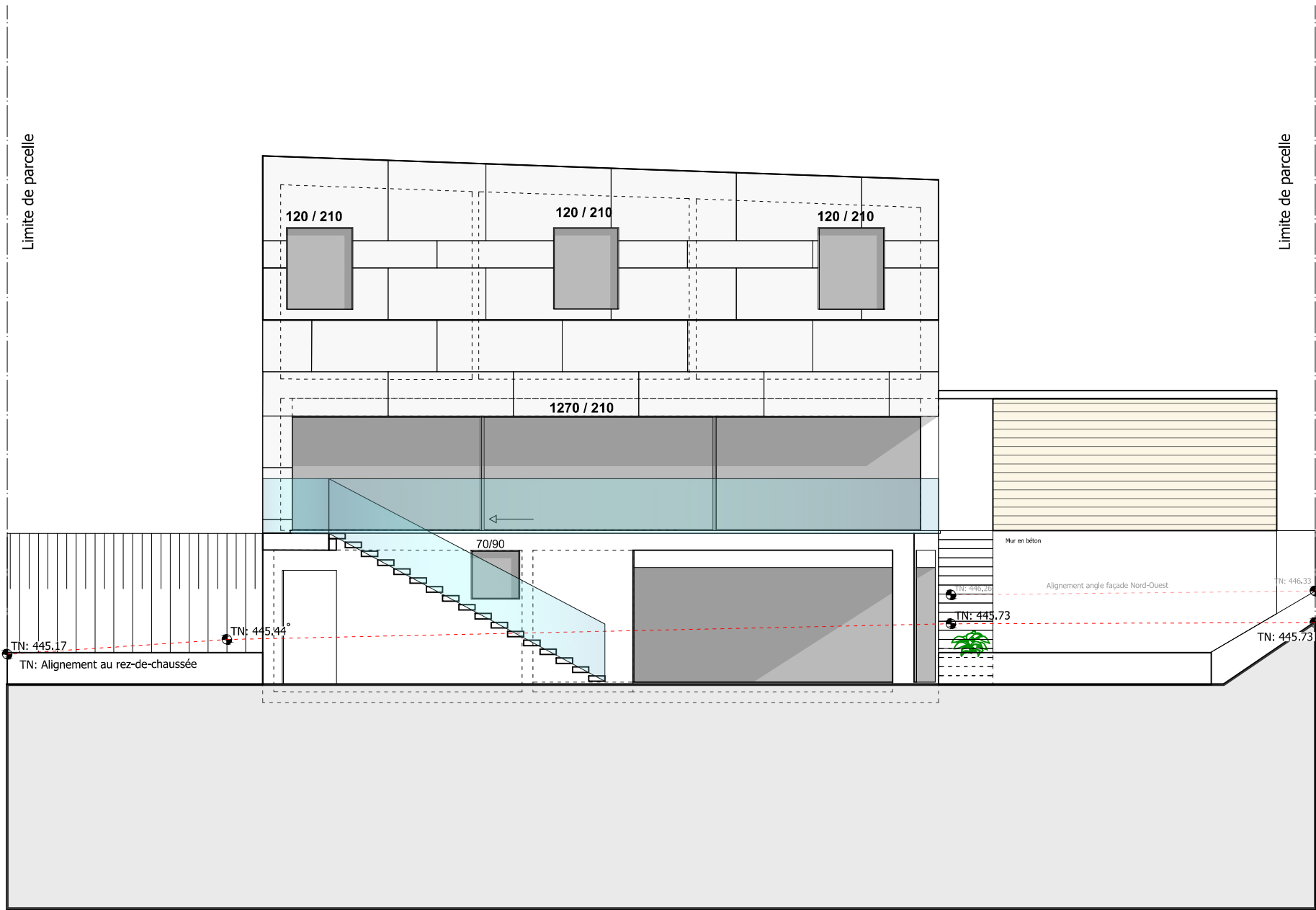


# Façade Nord-Ouest

Limite de parcelle



## Façade Nord-Est



## Façade Sud-Est