Swiss Brokers Group

À VENDRE — VALLORBE, VD

# Villa individuelle autosuffisante en énergie

Villa individuelle de 6,5 pièces avec piscine hors-sol, panneaux solaires et pompe à chaleur sur une parcelle de 815 m².

| 6,5 | 152 m² | 815 m² | 2 + 4 |
|---|---|---|---|
| pièces | habitables | de parcelle | garages + places ext. |

PRIX DE VENTE (À DISCUTER)

## CHF 1’190’000.–





PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SUR LES DEUX PANS DU TOIT

ÉNERGIE

# Une maison autosuffisante en énergie

Des panneaux photovoltaïques couvrent les deux pans du toit. En service depuis juillet 2024, ils alimentent notamment une pompe à chaleur air-eau Buderus qui assure le chauffage et l'eau chaude. Sur l'année 2025, la maison a produit plus de trois fois l'électricité qu'elle a achetée au réseau.

L'ajout d'une batterie de stockage prochainement va permettre de consommer encore davantage d'énergie solaire sur place.

Ajoutée à sa conception en bois, cette autonomie énergétique en fait une maison saine, naturelle et respectueuse de l'environnement.

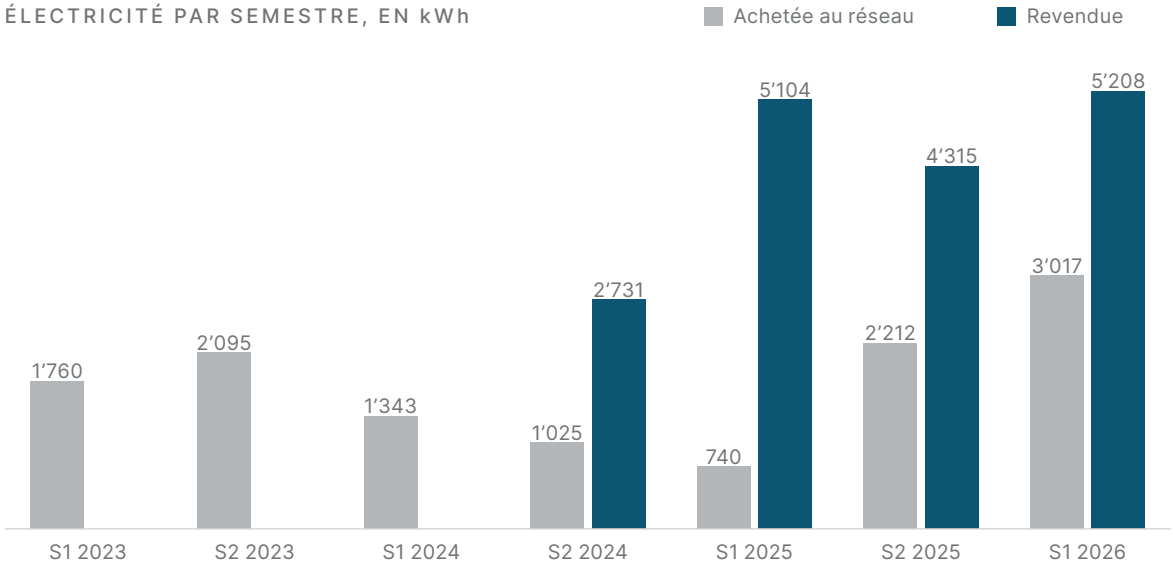
Autosuffisante sur une année complète (2025) : la production solaire a dépassé l'électricité achetée au réseau. Source : relevés VOé 2023–2026

**9'419 kWh**
revendus au réseau en 2025

**2'952 kWh**
achetés au réseau en 2025

**CHF 63.–**
facture d'électricité nette 2025

ÉLECTRICITÉ PAR SEMESTRE, EN kWh





LA COMMUNE

# Vallorbe, porte du Jura vaudois

À deux pas de la frontière française, Vallorbe offre un cadre de vie verdoyant, entre forêts et pâturages. La commune de 4500 habitants offre toutes les commodités nécessaires, telles que commerces, restaurants, écoles, infrastructures sportives, etc.

À deux pas des Grottes de Vallorbe, de la source de l'Orbe, de Juraparc ou encore des sentiers de randonnée et de VTT, Vallorbe est un lieu apprécié des familles comme des amoureux de la nature.

La villa, construite dans l'un des plus beaux quartiers de la ville, se trouve à 3 minutes de la sortie d'autoroute et du centre, tout en restant au calme avec un grand dégagement.

ACCÈS

| | |
|---|---|
| **Paris - FR** | TGV depuis la gare de Vallorbe |
| **Vallée de Joux** | train direct |
| **Orbe** | 10 min |
| **Yverdon-les-Bains** | 18min |
| **Hopitaux Neufs - FR (supermarchés)** | 8 min |
| **Lausanne** | 30 min |
| **Neuchâtel** | 40 min |
| **Berne** | 60 min |

LE BIEN

# Une maison de caractère, entretenue avec soin

Construite dans l'esprit des chalets du Jura, cette villa individuelle de 6,5 pièces allie le charme du bois à un vrai confort familial. Ses 152 m² habitables s'étendent sur deux niveaux, complétés par un sous-sol avec deux garages, une buanderie et un local technique.

Les propriétaires l'ont entretenue avec grand soin et améliorée au fil des ans. Toutefois, certains travaux de remise au goût du jour sont encore prévus dans un budget rénovation (voir section home staging).

Avec son jardin arboré, sa piscine hors-sol et sa terrasse face aux crêtes, c'est une maison où l'on vit dehors dès les beaux jours.



| 6,5 | 152 m² | 815 m² | 888 m³ |
|---|---|---|---|
| pièces | surface habitable nette | parcelle | volume ECA |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 salles d'eau | 2 garages intérieurs | 4 places extérieures | **Piscine** et jardin arboré |

HOME STAGING

# Se projeter, avec ou sans travaux

Afin de se projeter au maximum et de libérer tout le potentiel de cette maison, nous avons volontairement retouché les photos en y appliquant le principe du home staging.

Ceci consiste à retirer de la pièce un maximum d'objets personnels, à changer les meubles (non compris dans la vente) et à proposer une nouvelle décoration.

Le prix de vente proposé comprend déjà plusieurs travaux de rénovation, à réaliser selon les goûts de l'acquéreur :

- la réfection complète de la salle de bain ;
- la pose de nouveaux sols au rez ;
- divers travaux de finition, à définir ensemble.

Les pages suivantes vous aident à imaginer votre futur logement, toutefois toutes les modifications sont au gré du preneur.

## LES LÉGENDES DES PAGES SUIVANTES

### HOME STAGING

La pièce telle qu'elle est aujourd'hui, simplement désencombrée et meublée autrement, sans aucuns travaux.

### PROJECTION AVEC TRAVAUX

La même pièce après les travaux compris dans le prix, comme la salle de bain ci-contre.



SALLE DE BAIN – ÉTAT ACTUEL



SALLE DE BAIN – PROJECTION AVEC TRAVAUX



DOUCHE – ÉTAT ACTUEL



DOUCHE – PROJECTION AVEC TRAVAUX

Visuels non contractuels. Le détail des travaux compris dans le prix est à convenir avec l'acquéreur.

SÉJOUR




CUISINE




SALLE À MANGER












REZ-DE-CHAUSSÉE

# Vivre et recevoir

Un séjour chaleureux avec cheminée et accès direct à la terrasse.

Le rez accueille aussi deux chambres à définir (actuellement chambre à coucher et coin TV).



COIN TV – HOME STAGING



CHAMBRE 3 – HOME STAGING



SALON – PROJECTION AVEC TRAVAUX



SALON – PROJECTION AVEC TRAVAUX

REZ-DE-CHAUSSÉE

# Cuisiner et partager

Grande cuisine équipée et lumineuse, ouverte sur un coin repas convivial avec banquette d’angle.

Projection : façades sans poignées, plan de travail clair et nouveau carrelage pour une ambiance plus contemporaine.



CUISINE – HOME STAGING



COIN REPAS – HOME STAGING



CUISINE – PROJECTION AVEC TRAVAUX



COIN REPAS – PROJECTION AVEC TRAVAUX

ÉTAGE

# Se reposer sous la charpente

L’étage réunit deux chambres, un bureau, une salle d’eau avec douche et un galetas de stockage. La chambre principale s’ouvre sur un balcon couvert, face à la montagne.











EXTÉRIEURS & ANNEXES

# Un jardin pour profiter des beaux jours

Jardin arboré, piscine et terrasse couverte avec vue dégagée. Au sous-sol, deux garages avec atelier, une buanderie et un local technique.





# Un sous-sol plein de potentiel

Au sous-sol, le grand garage accueille deux voitures, avec en plus de la place pour un atelier et du rangement.

Sa surface se prête aussi à bien d'autres projets tel que salle de danse ou de sport, espace de jeux pour les enfants, atelier créatif. À chacun son idée.

La buanderie, avec lave-linge, sèche-linge et évier, offre assez d'espace pour y aménager un coin fitness.

Un abri antiatomique, aménagé en cave à vin, complète le sous-sol.

Idées et projection : visuels d'inspiration non contractuels, aménagements à la charge de l'acquéreur.


GARAGE – ACCÈS


GARAGE – SANS TRAVAUX


GARAGE – PROJECTION AVEC TRAVAUX

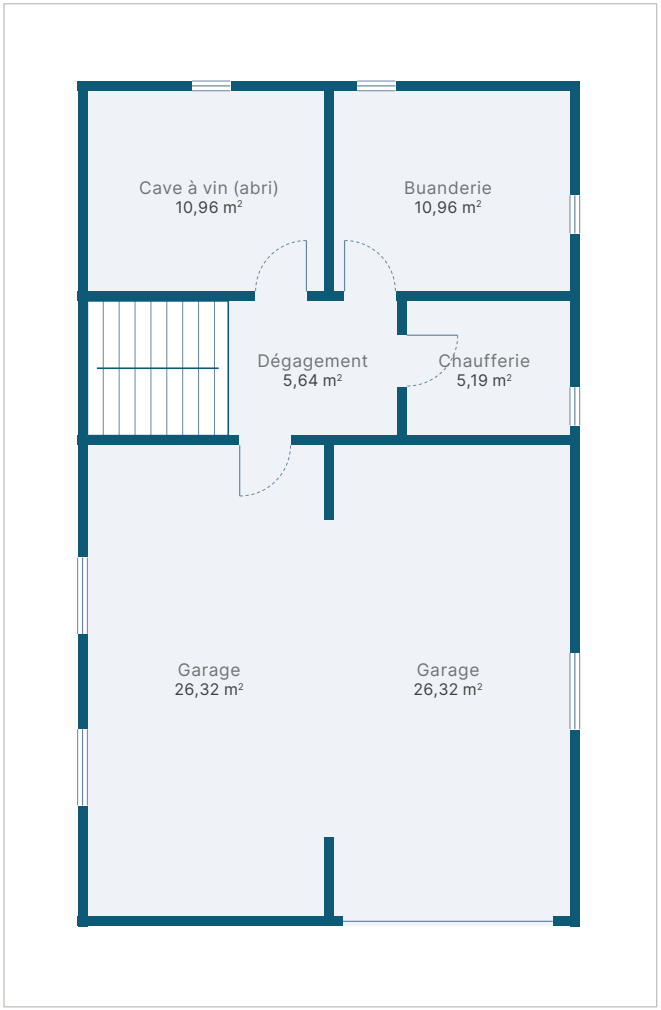

IDÉE – SALLE DE DANSE


IDÉE – ESPACE ENFANTS

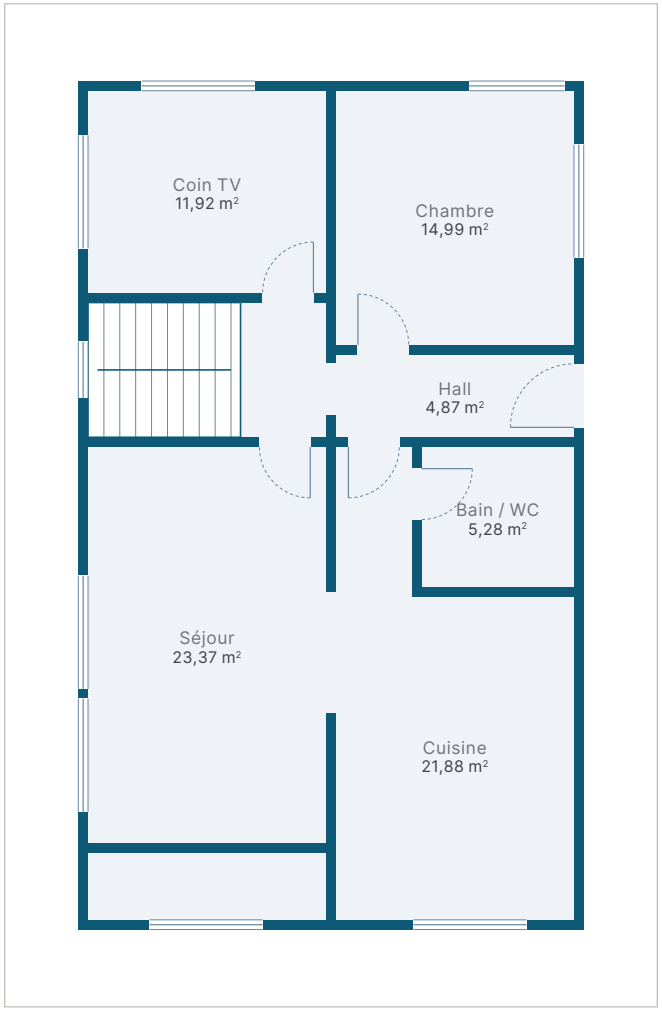

BUANDERIE – FITNESS

# Distribution des espaces

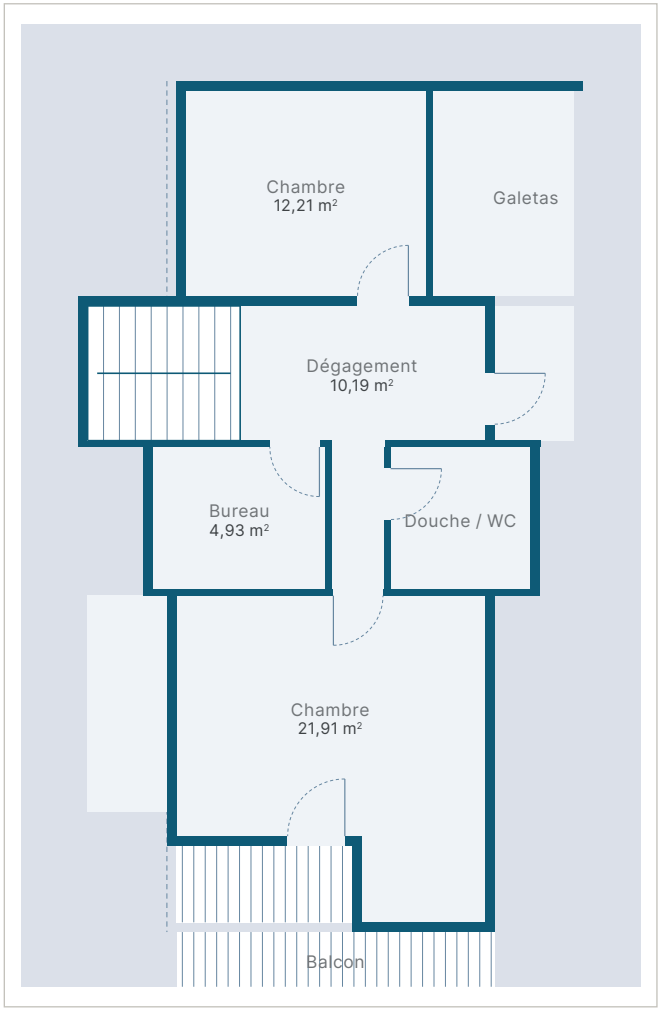
Plans non contractuels




**Sous-sol**
garages – buanderie – technique




**Rez-de-chaussée**
séjour – cuisine – chambre




**Étage**
2 chambres – bureau – douche

EXEMPLE DE FINANCEMENT

# Devenir propriétaire, concrètement

| FONDS PROPRES (20 %) | HYPOTHÈQUE (80 %) | COÛT MENSUEL |
|---|---|---|
| 238’000.– | 952’000.– | 2’151.– |

| | |
|---|---|
| Prix de vente | 1’190’000.– |
| Fonds propres en espèces (10 %) | 119’000.– |
| Fonds propres 2e pilier (10 %) | 119’000.– |
| Intérêts annuels (taux fixe 10 ans indicatif : 1,6 %) | 15’232.– |
| Amortissement annuel (2e rang sur 15 ans) | 10’578.– |
| **Total annuel** | **25’810.–** |
| Coût mensuel après 15 ans (intérêts seuls) | 1’058.– |
| Revenu brut annuel minimum du ménage | env. 210’000.– |
| Frais de notaire et droits de mutation (env.) | env. 60’000.– |

Montants en CHF, hors frais d’entretien et charges. Exemple indicatif basé sur les conditions du marché de septembre 2026 ; le taux définitif dépend de l’établissement prêteur et du profil de l’acquéreur. Revenu minimum calculé sur un taux théorique de 5 %, 1 % de frais d’entretien et l’amortissement, n’excédant pas un tiers du revenu.



Swiss Brokers Group

## Visites sur rendez-vous

**Pascal Harnisch**
079 358 33 39 – pascal@sbgsa.ch

**Valentin Emery**
078 821 91 61

SBG (Swiss Brokers Group) SA
Ch. de la Douche 9 – 1303 Penthaz
021 653 11 11 – info@sbgsa.ch – www.sbgsa.ch