



**TransCréa Sàrl**

Immobilier

Conseils - Location - Vente



## **VILLA INDIV. DE 6.5 PCES AVEC DOUBLE GARAGE BORDURE DE ZONE AGRICOLE**

Villars-Epeney | 1404 Villars-Epeney | Référence : Villars-Epeney

**CHF 1'280'000.-**

## VILLA INDIV. DE 6.5 PCES AVEC DOUBLE GARAGE BORDURE DE ZONE AGRICOLE

CH-1404 Villars-Epeney | Villars-Epeney | **CHF 1'280'000.-**



*EXCLUSIVITE - 5 MIN. D'YVERDON - BORDURE DE ZONE AGRICOLE*

**Située au coeur du charmant village de Villars-Epeney, cette belle villa individuelle de 6.5 pièces offre un cadre familial idéal.**

**Elle se trouve à 5 minutes d'Yverdon-les-Bains ainsi que les jonctions autoroutières pour rejoindre Lausanne et Neuchâtel.**

Vous pourrez profiter des beaux extérieurs grâce à la terrasse et le jardin plat avec un cadre de vie au calme (parcelle en bordure de zone agricole).

Bénéficiant d'une orientation sud-ouest, elle profite d'une situation idéale et d'un ensoleillement optimal.

Construite en 2007, elle bénéficie d'un entretien exceptionnel.  
La villa se compose de la façon suivante :

### *REZ-DE-CHAUSSEE*

- Hall d'entrée
- Pièce à vivre composée d'un espace salon/salle à manger avec accès à la terrasse (cheminée à bois)
- Cuisine agencée avec îlot et accès à la terrasse
- Espace bibliothèque (création d'une 5ème chambre fermée facilement réalisable)
- WC visiteurs
- Local technique avec espace buanderie

### **CARACTÉRISTIQUES**

Référence: **Villars-Epeney**

Type: **Maison individuelle**

Disponibilité: **A convenir**

Pièces: **6.5**

Chambres: **4**

Sanitaires: **3**

Logement: **1**

Surface terrain: **610 m<sup>2</sup>**

Volume: **730 m<sup>3</sup>**

Année de construction: **2007**

Types de chauffage: **Mazout, Bois**

Installation chauffage: **Sol**

Zone de construction: **zone village**



## *A L'ETAGE*

- Hall de distribution
- Suite parentale avec dressing et salle d'eau équipée d'une douche, d'un lavabo et d'un WC
- 3 chambres
- Salle d'eau équipée d'une baignoire d'angle, d'un lavabo et d'un WC

## *COMBLES*

- Galetas non-aménagé

## *A L'EXTERIEUR*

- Double garage avec mezzanine
- Terrasse dallée avec espace jardin
- 3 places de parc

## **COMMUNE**

Commune vaudoise située à 5 km à l'est d'Yverdon-les-Bains, Villars-Epeney fait officiellement partie du district du Jura-Nord vaudois.

Le village est entouré par Yverdon-les-Bains à l'ouest, Cheseaux-Noréaz au nord, Yvonand à l'est et Cuarny au sud et jouit d'une vue magnifique sur le lac de Neuchâtel s'étendant jusqu'au Mont Vully, sur le Jura, et même sur les Alpes fribourgeoises par beau temps au sud du village.

Le territoire communal exigu s'étend sur la colline boisée qui sépare la Menthue de la rive sud du lac de Neuchâtel. Villars-Epeney est traversé par le ruisseau de l'Epena.

## **ACCÈS**

Routes et bus

## **TRANSPORTS**

- Bus "CarPostal"
- Publicar

## **CONSTRUCTION**

- Construction en 2007
- Chaudière à mazout
- Chauffage au sol
- Cheminée à bois
- Double garage avec porte électrique et mezzanine
- 3 places de parc à l'extérieur
- Travaux de drainage
- Place visiteurs en sus

## **PARTICULARITÉS**

Dans le quartier, composé de 7 villas, 5 sont des villas individuelles et 2 sont des maisons mitoyennes constituant une copropriété par étages (PPE). Les villas individuelles ne font pas partie de la PPE. Un des services partagés inclut un local de chauffage situé dans l'une des maisons mitoyennes, tandis que l'autre maison mitoyenne abrite un abri antiatomique.

Pour la gestion de certaines dépenses communes, un compte commun a été créé par les 7 propriétaires. Ce compte est destiné à la couverture des coûts de consommation individuelle de mazout, de l'entretien de la chaudière, et d'autres travaux liés aux servitudes du quartier, comme l'entretien de la route et de l'escalier.

La gestion de ce compte se fait sans fiduciaire ni règlement formel.  
Les décisions sont prises à l'unanimité par tous les propriétaires, dans un esprit de solidarité.

À ce jour, ces charges mensuelles s'élèvent à CHF 160.-.

## EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

L'étiquette énergétique résulte de l'évaluation de la performance énergétique globale (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres postes de consommation) et de la performance de l'enveloppe d'un bâtiment.

Evaluation	De l'enveloppe	Globale	Emissions
A			
B			
C	C	C	
D			
E			
F			
G			G



**TransCréa Sàrl**

Immobilier  
Conseils - Location - Vente

## SITUATION

CH-1404 Villars-Epeney | Villars-Epeney | **CHF 1'280'000.-**

### SITUATION

La villa est située :

- 5 minutes d'Yverdon-les-Bains
- 20 minutes d'Estavayer
- 35 minutes de Neuchâtel
- 40 minutes de Lausanne



---

Transports publics

290 m



**TransCréa Sàrl**

Immobilier  
Conseils - Location - Vente

## CARACTÉRISTIQUES

CH-1404 Villars-Epeney | Villars-Epeney | **CHF 1'280'000.-**

### CARACTÉRISTIQUES

Disponibilité	<b>A convenir</b>	Nombre de terrasse	<b>1</b>
Type	<b>Maison individuelle</b>	Nombre d'étage(s) total	<b>2</b>
Référence	<b>Villars-Epeney</b>	Types de chauffage	<b>Mazout, Bois</b>
Pièces	<b>6.5</b>	Installation chauffage	<b>Sol</b>
Chambres	<b>4</b>	Altitude	<b>550 m</b>
Sanitaires	<b>3</b>	Zone de construction	<b>zone village</b>
Nombre de WC	<b>3</b>	Evacuation eaux usées	<b>Séparatif</b>
Année de construction	<b>2007</b>	Etat du bien	<b>Très bon</b>
Efficacité énergétique	<b>C</b>	Surface terrain	<b>610 m<sup>2</sup></b>
Enveloppe du bâtiment	<b>C</b>	Volume	<b>730 m<sup>3</sup></b>
Émissions directes de CO2	<b>G</b>	Place de parc intérieure	<b>2 inclus/-e(s)</b>
Logement	<b>1</b>	Place de parc extérieure	<b>3 inclus/-e(s)</b>

### COMMODITÉS

#### ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdoyant
- Arrêt de bus
- Quartier de villas

#### EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Verdure
- Place(s) de parc visiteur(s)
- Jardin
- Garage
- Construit sur un terrain plat

#### INTÉRIEUR

- Cuisine ouverte
- Double vitrage
- Lumineux

#### EQUIPEMENT

- Cuisine agencée
- Cuisine avec îlot



**TransCréa Sàrl**

Immobilier  
Conseils - Location - Vente

SOL

- Carrelage

- Parquet

VUE

- Champêtre

STYLE

- Classique

## PHOTO(S)



Vue aérienne

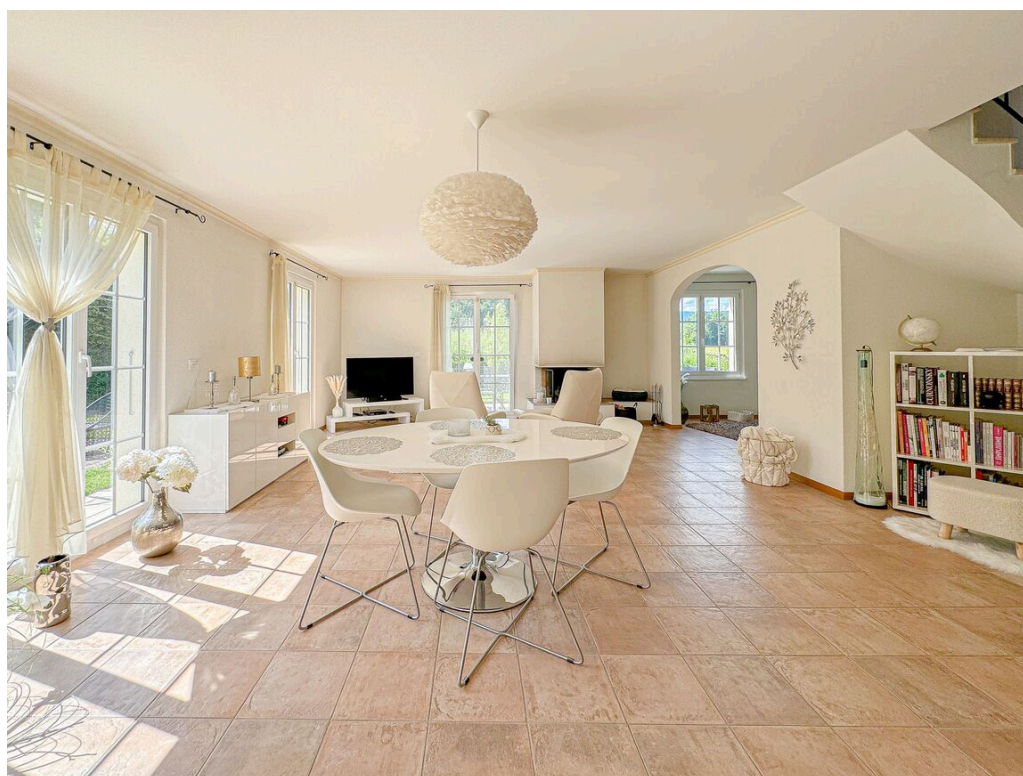


Double garage avec mezzanine et parking





Vue aérienne



Espace salle à manger avec accès à la terrasse



**TransCréa Sàrl**

Immobilier  
Conseils - Location - Vente



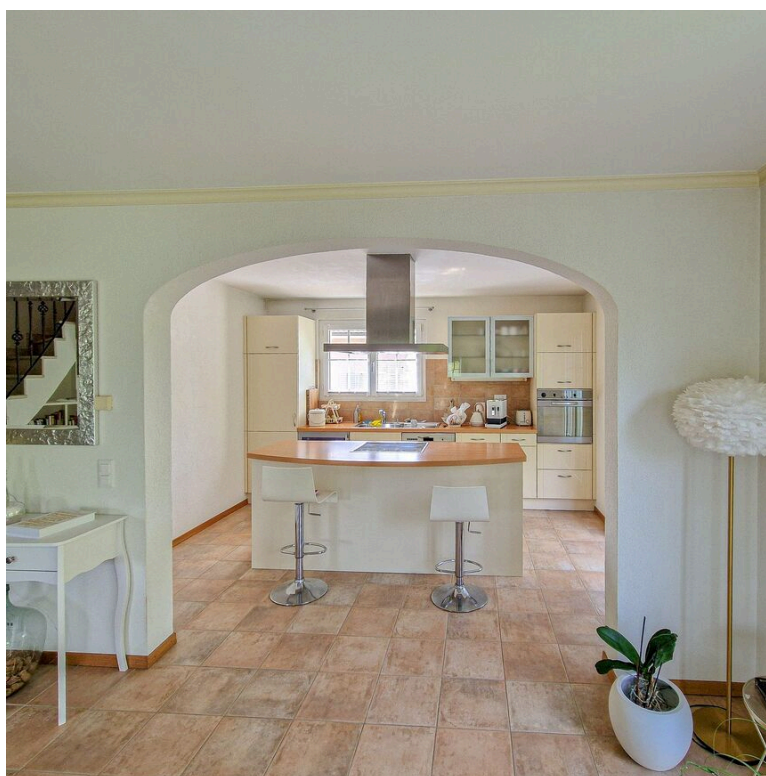
Terrasse et jardin



Espace salon avec accès à la terrasse



Espace salle à manger/salon avec accès à la terrasse



Cuisine agencée et accès à la terrasse



Espace salon avec accès à la terrasse



Jardin



**TransCréa Sàrl**

Immobilier

Conseils - Location - Vente



Jardin

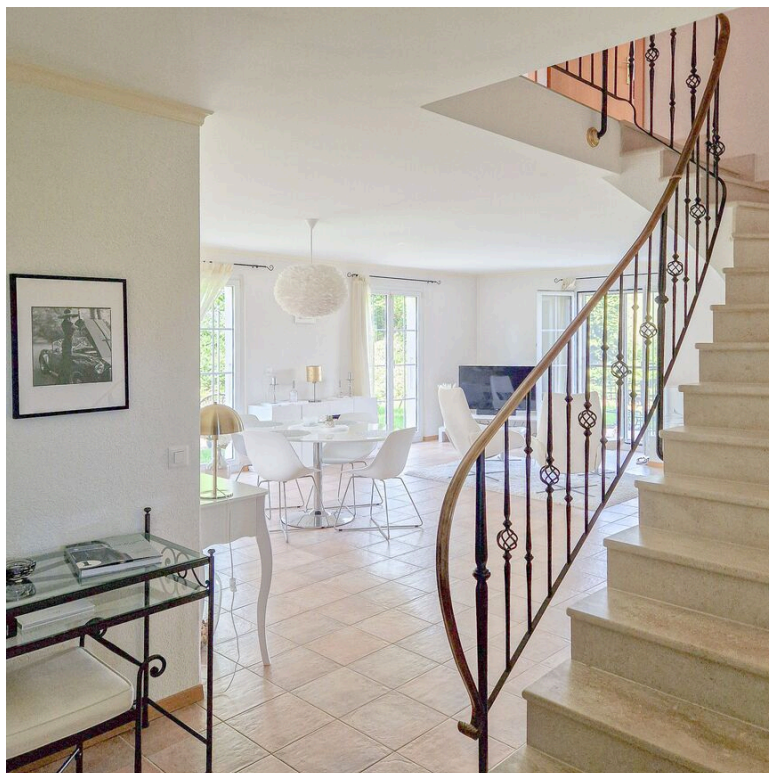


Espace bibliothèque attenant au salon



**TransCréa Sàrl**

Immobilier  
Conseils - Location - Vente



Accès à l'étage



Suite parentale



Salle d'eau de la suite parentale



Dressing de la suite parentale



Chambre 2



Chambre 3





**TransCréa Sàrl**  
Immobilier  
Conseils - Location - Vente



Chambre 4



Salle d'eau



Vue aérienne en bordure de zone agricole



Cadastre