



UNIQUE VILLA INDIVIDUELLE AU CENTRE D'AIGLE COMPOSÉE DE 2 APPARTEMENTS

Idéal pour activité indépendante | 1860 Aigle | Référence : 5833946

CHF 1'795'000.-

UNIQUE VILLA INDIVIDUELLE AU CENTRE D'AIGLE COMPOSÉE DE 2 APPARTEMENTS

CH-1860 Aigle | Idéal pour activité indépendante | **CHF 1'795'000.-**



Un havre de sérénité entre lumière, élégance et panorama alpin

Au cœur d'un écrin de verdure, discrètement nichée au sein d'un chemin, cette propriété d'exception déploie son charme sur une vaste **parcelle de 1 328 m²**, à quelques pas seulement du centre vivant d'Aigle. Ici, le **calme absolu** rencontre la **praticité du quotidien** : écoles, commerces raffinés, restaurants, transports et commodités se rejoignent en quelques minutes, offrant un **style de vie aussi confortable qu'exclusif**.

Édifiée en 1980 puis sublimée par une **rénovation** soignée en **2019**, cette demeure dévoile **environ 252m² habitables**, organisés en **deux espaces** distincts – **l'un résidentiel d'environ 173m²**, **l'autre professionnel d'environ 79m²** parfait pour une activité indépendante. Grâce à ses deux entrées, elle ouvre la porte à toutes les configurations : résidence familiale de standing, habitation avec espace de travail privé, ou création de deux appartements autonomes.

Un intérieur baigné de lumière, pensé pour vivre et recevoir

Dès l'entrée, le ton est donné : volumes généreux, matériaux qualitatifs et atmosphère chaleureuse.

L'orientation sud-ouest et les nombreuses ouvertures permettent à la lumière naturelle d'envahir chaque pièce, tandis que la vue dégagée sur les Dents du Midi et les Dents de Morcles rappellent à chaque instant la beauté majestueuse

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **5833946**

Type: **Maison individuelle**

Disponibilité: **Immédiatement**

Pièces: **10.5**

Chambres: **7**

Sanitaires: **3**

Surface habitable: **~ 252 m²**

Surface terrain: **~ 1328 m²**

Volume: **~ 1453 m³**

Année de construction: **1980**

Dernières rénovations: **2019**

Type de chauffage: **Gaz**



du paysage alpin.

Rez-de-chaussée

Un hall qui dessert :

- un vaste séjour sublimé par une cheminée, véritable cœur vibrant de la maison,
- une cuisine habitable entièrement équipée,
- une salle à manger conviviale.

Les volumes communiquent harmonieusement vers l'extérieur, créant une parfaite continuité entre intérieur et jardin.

Étage

Un escalier mène à l'espace nuit, composé de :

- quatre chambres, dont une avec un espace de rangement intégré,
- deux salles de bain,
- un WC visiteurs,
- un accès à la partie chaufferie,
- ainsi qu'un galetas accessible par échelle.

Un étage conçu pour offrir confort et intimité à chacun.

Espace indépendant communiquant

Anciennement dédié à une activité médicale, cet espace se prête à de multiples usages haut de gamme : cabinet privé, studio indépendant, suite invités, ou même second appartement.

Il comprend :

- un spacieux hall,
- trois pièces modulables,
- un bureau avec arrivée d'eau permettant l'installation d'une cuisine,
- ainsi qu'une grande salle de douche avec WC.

Les extérieurs de cette propriété ont été pensés comme une véritable oasis privée :

- une grande terrasse baignée de soleil,
- une piscine qui peut être chauffée, idéale pour des moments de détente estivale,
- un jardin joliment arboré,
- plusieurs places de parc,
- deux garages dont l'un offre un espace « Sauna » avec douche,
- un abri PC et une cave complètent les prestations.

Chaque espace extérieur a été imaginé pour profiter pleinement de la quiétude du lieu et des panoramas exceptionnels.



Un bien rare, au potentiel remarquable

Cette propriété conjugue prestige, flexibilité et qualité de vie. Elle **séduira** autant **une famille** en quête d'espace qu'**un acquéreur** désireux de combiner vie personnelle et activité professionnelle, **ou encore un investisseur** à la recherche d'un bien aisément divisible.

Une adresse confidentielle, un cadre enchanteur, une construction entretenue avec soin : une véritable opportunité au cœur d'Aigle.

N'hésitez pas à nous contacter au 078 314 22 00 pour plus de renseignements ou planifier une visite.

PARTICULARITÉS

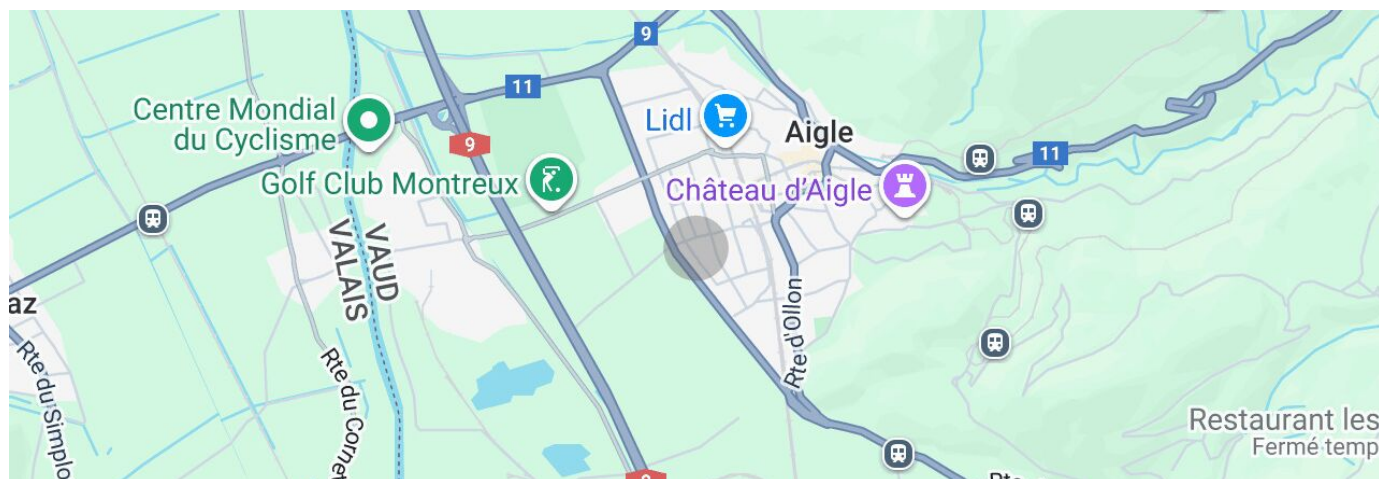
- Organisée en deux espaces distincts – l'un résidentiel, l'autre professionnel parfait pour une activité indépendante
- Rénovations en 2019 (fenêtres double vitrages, sol en parquet)
- Chauffage au gaz en 2010
- Piscine liner PVC renforcé, et chauffée (a re-brancher)

CONTACT VISITE

Madame Alexandra Dutheil
E-mail : info@axihome.ch
Tél. : 021 943 49 90
Mobile : 078 314 22 00

SITUATION

CH-1860 Aigle | Idéal pour activité indépendante | **CHF 1'795'000.-**



			
Transports publics	-	4 min.	1 min.
Ecole primaire	-	9 min.	1 min.
Commerces	-	8 min.	2 min.
Restaurants	-	4 min.	1 min.

CARACTÉRISTIQUES

CH-1860 Aigle | Idéal pour activité indépendante | **CHF 1'795'000.-**

CARACTÉRISTIQUES

Disponibilité	Immédiatement	Dernières rénovations	2019
Type	Maison individuelle	Type de chauffage	Gaz
Référence	5833946	Installation chauffage	Radiateur
Pièces	10.5	Eau chaude sanitaire	Gaz
Chambres	7	Surface habitable	~ 252 m²
Sanitaires	3	Surface terrain	~ 1328 m²
Nombre de WC	3	Volume	~ 1453 m³
Année de construction	1980		

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Verdoyant
- Quartier résidentiel
- Quartier de villas
- Montagnes

INTÉRIEUR

- Abri PC
- Cheminée
- Double vitrage

EXPOSITION

- Sud
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

PHOTO(S)





















VUE EXTÉRIEURE

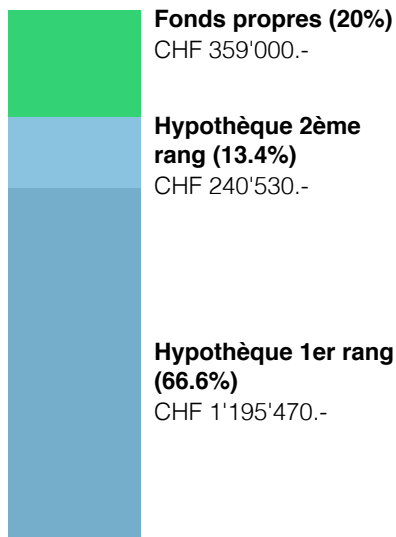


SIMULATION DE FINANCEMENT

FINANCEMENT

Prix d'achat
CHF 1'795'000.-

Hypothèque
CHF 1'436'000.-



CAPACITÉ FINANCIÈRE

Revenu annuel (100%)
CHF 320'588.-

Coût annuel (33%)
CHF 105'794.-



PRIX

Prix de l'objet		CHF 1'795'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 35'900.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 26'925.-
Frais de création de cédula hypothécaire	1.20 %	CHF 17'232.-
Total acquisition		CHF 1'875'057.-

CHARGES ANNUELLES

Intérêt hypoth. 1er rang	2.50 %	CHF 29'887.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.50 %	CHF 6'013.-
Intérêts hypothécaires		CHF 35'900.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 16'043.-
Amortissement hypothécaire total		CHF 16'043.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 17'950.-
Charges totales		CHF 17'950.-
Total par année		CHF 69'893.-
Total par mois		CHF 5'824.-

