

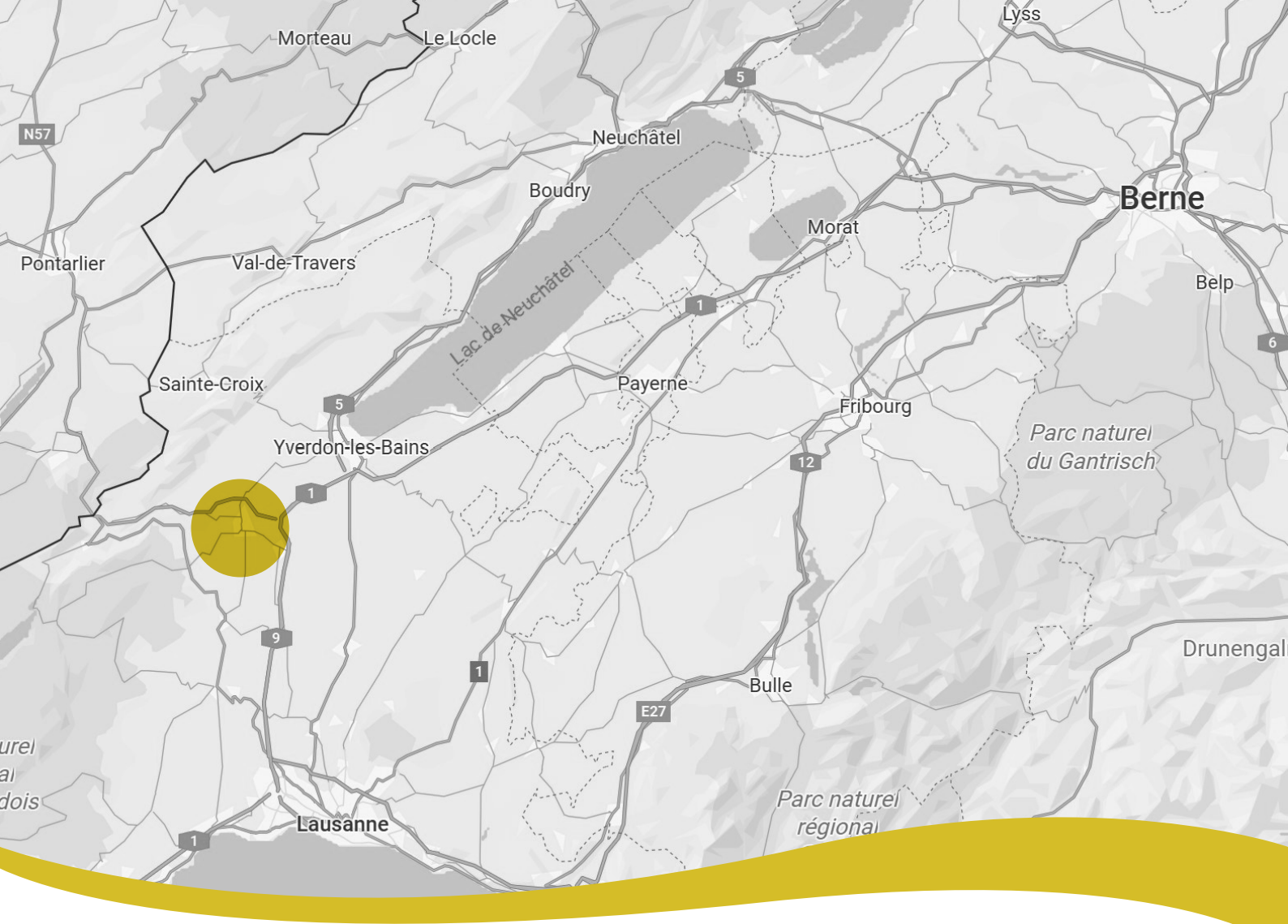


À VENDRE
À
ORBE

*Magnifique villa
mitoyenne de 4.5 pièces
entièrement rénovée !*



ÉCOUTE | CRÉATIVITÉ | EFFICIENCE



LA REGION

ORBE

Située dans le district du Jura-Nord vaudois, Orbe est une charmante petite ville à la fois historique et dynamique, offrant un cadre de vie idéal entre nature et commodités urbaines.

Nichée à environ 480 mètres d'altitude, la commune compte près de 8'000 habitants, appelés les Urbigènes.

Son centre ancien, ses vignobles environnants et ses espaces verts confèrent à la ville un environnement paisible et convivial, tout en restant proche des grands axes et des services essentiels.

TRANSPORTS

La commune bénéficie d'une excellente desserte en transports publics. La gare d'Orbe, située à proximité du centre, est reliée à Chavornay par la ligne Orbe-Chavornay (OC).

Depuis Chavornay, des correspondances CFF permettent de rejoindre Yverdon-les-Bains ou Lausanne en 25 à 35 minutes. En voiture, l'accès à l'autoroute A9 se trouve à moins de 5 minutes, facilitant les déplacements vers Yverdon-les-Bains (20 min), Lausanne (35 min) ou Neuchâtel (40 min).

COMMODITÉS

La ville dispose de nombreux commerces et services de proximité : supermarchés Coop (1), boulangeries, cafés-restaurants, banque, pharmacie et un hôpital (2). Les familles apprécient la présence d'écoles, d'une bibliothèque communale, ainsi que de nombreuses infrastructures sportives telle qu'une piscine (3), des terrains de football, une salle polyvalente.

Le marché hebdomadaire, les événements culturels et la richesse du patrimoine local contribuent à une qualité de vie agréable et vivante.

SITUATION PRÉCISE

ÉCOLES ET LOISIRS

Les enfants d'Orbe bénéficient d'un réseau scolaire complet au sein de la commune. Les élèves de la 1P à la 11S sont rattachés à l'Établissement primaire et secondaire de la région d'Orbe (4), qui regroupe plusieurs bâtiments scolaires répartis entre la ville et les villages environnants. Les écoles sont facilement accessibles à pied ou en transports publics, garantissant un environnement sûr et pratique pour les familles.

Pour la petite enfance, la ville fait partie du Réseau d'accueil de jour (AJOVAL), qui propose plusieurs structures d'accueil : crèches, jardins d'enfants et unités d'accueil pour écoliers (UAPE).



En matière de loisirs, Orbe dispose de nombreuses infrastructures locales : terrains de sport, salles polyvalentes, aires de jeux, cinéma et une piscine. La ville accueille régulièrement des manifestations culturelles, sportives et associatives, qui animent la vie locale et renforcent la convivialité entre habitants.

De nombreux sentiers pédestres, pistes cyclables et événements locaux permettent de profiter pleinement d'un cadre de vie actif et convivial.

La proximité d'Yverdon-les-Bains offre en outre un accès élargi à diverses activités de loisirs, telles que le lac de Neuchâtel, les centres sportifs régionaux, les musées ou les événements culturels majeurs du Nord vaudois.





PRÉSENTATION

Nichée dans un quartier paisible avec vue sur la plaine de l'Orbe, cette villa mitoyenne en PPE offre plus de 150 m² de surface utile répartie sur trois niveaux.

Construite en 1990 et rénovée entièrement intérieurement en 2023 avec des matériaux modernes et de qualité, elle privilégie des lignes épurées et une atmosphère lumineuse.

Un véritable cocon où chaque détail a été pensé pour conjuguer confort et modernité, dans un cadre naturel privilégié.

CONFORT ET DURABILITÉ

La villa bénéficie d'une excellente isolation, garantissant une efficacité énergétique optimale.

Le chauffage au sol et la production d'eau chaude sont assurés par une pompe à chaleur respectueuse de l'environnement.

Les grandes fenêtres installées possèdent du triple vitrage chacune et les stores électriques de la terrasse fonctionnent à l'énergie solaire.

L'ensemble du bâtiment étant en très bon état, tout est prêt pour accueillir de nouveaux propriétaires sans travaux à prévoir.

Posez vos valises et profitez pleinement de ce bien !







SITUÉE EN
FIN DE PPE, DANS
UN QUARTIER
TRANQUILLE
ET FAMILIAL,
PROCHE DE
TOUTES
COMMUNITÉS





UNE VILLA
MITOYENNE POUR
PROFITER
PLEINEMENT
DE SON JARDIN
L'ENTOURANT
ET DE SES DEUX
TERRASSES !





UNE GRANDE
PIÈCE
PRINCIPALE QUI
SÉDUIT
PAR SA LUMINOSITÉ
NATURELLE ET
SES NOMBREUX
ACCÈS À
L'EXTÉRIEUR





UNE PIÈCE À VIVRE BAINÉE DE LUMIÈRE

Dès l'entrée, la villa propose un hall lumineux amenant à la pièce à vivre et ses larges fenêtres.

Son salon chaleureux, agrémenté d'un poêle suédois apporte une touche de confort et de convivialité aux soirées d'hiver.

La cuisine ouverte, entièrement agencée avec des matériaux de qualité, a été pensée dans un esprit fonctionnel et contemporain offrant également un accès direct à l'extérieur jusqu'au portail menant à la place de parc.









CHAQUE ESPACE AMÉNAGÉ POUR LA FAMILLE

À l'étage, la maison dispose de trois chambres spacieuses et lumineuses, ainsi que d'une salle de bain moderne avec douche, baignoire et lavabo double vasque où chaque détail reflète une attention particulière portée au confort quotidien.

De plus, depuis les chambres, laissez-vous admirer la vue imprenable sur la plaine de l'Orbe et les Alpes jusqu'au Mont-Blanc.





UN SOUS-SOL AMÉNAGEABLE EN SALLE DE JEUX OU SALLE DE SPORT

Le sous-sol, comportant une pièce entièrement chauffée, offre un espace modulable selon vos envies.

Qu'il s'agisse d'une salle de jeux, d'un coin fitness ou d'un bureau, cette chambre de 29m² est un atout supplémentaire non-négligeable.

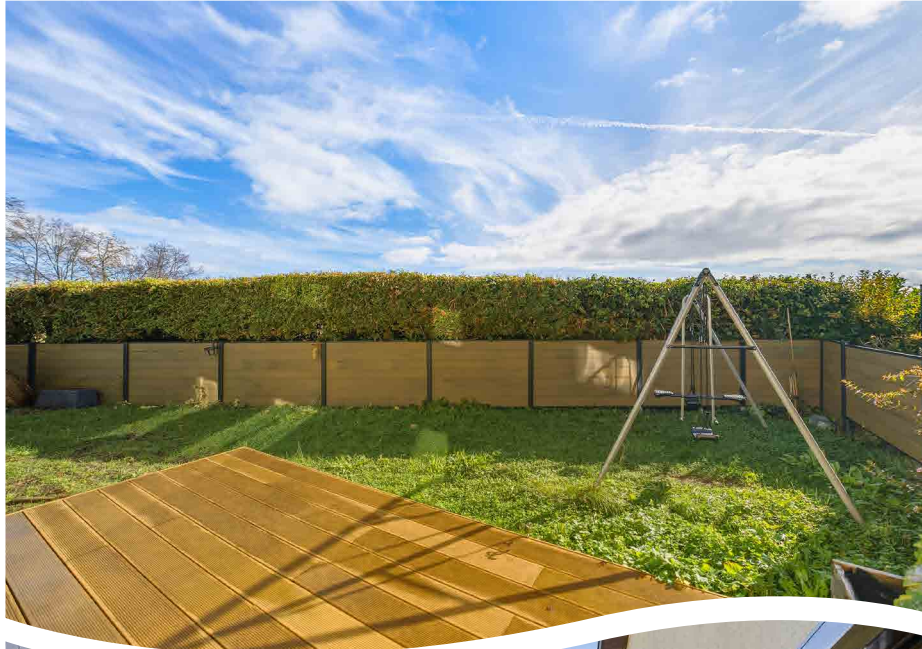
Au rez-de-chaussée se trouve une deuxième salle de douche avec WC visiteurs pour le confort des visiteurs.





LE JARDIN ORIENTÉ
PLEIN SUD
POUR PARTAGER DES
MOMENTS
INOUBLIABLES !





DES EXTÉRIEURS AUX MULTIPLES POSSIBILITÉS D'AMÉNAGEMENT

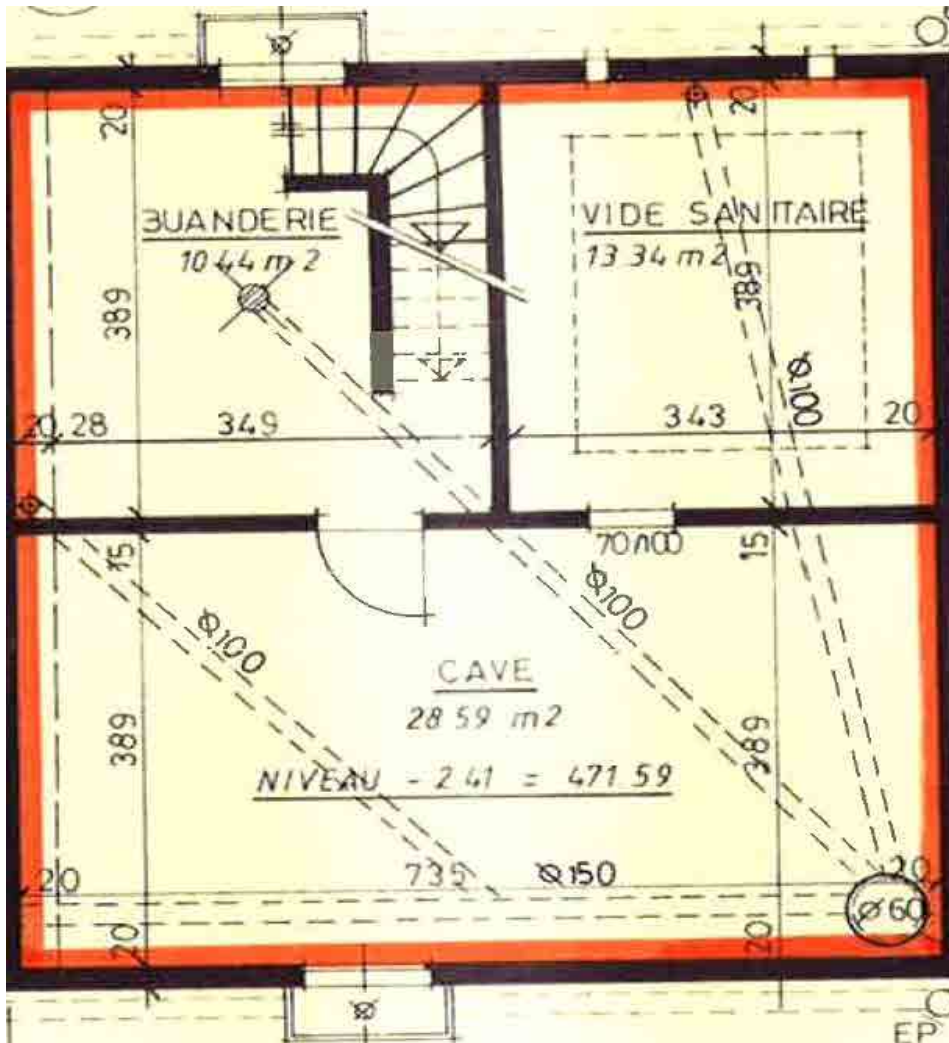
La terrasse ensoleillée et le jardin d'environ 150 m², invitent à la détente et aux moments de partage, tout en offrant une vue dégagée sur la nature et les montagnes.

Entre balançoires, coin barbecue ou piscine pour enfants, chaque recoin se transforme en véritable cocon où il fait bon vivre chaque jour.

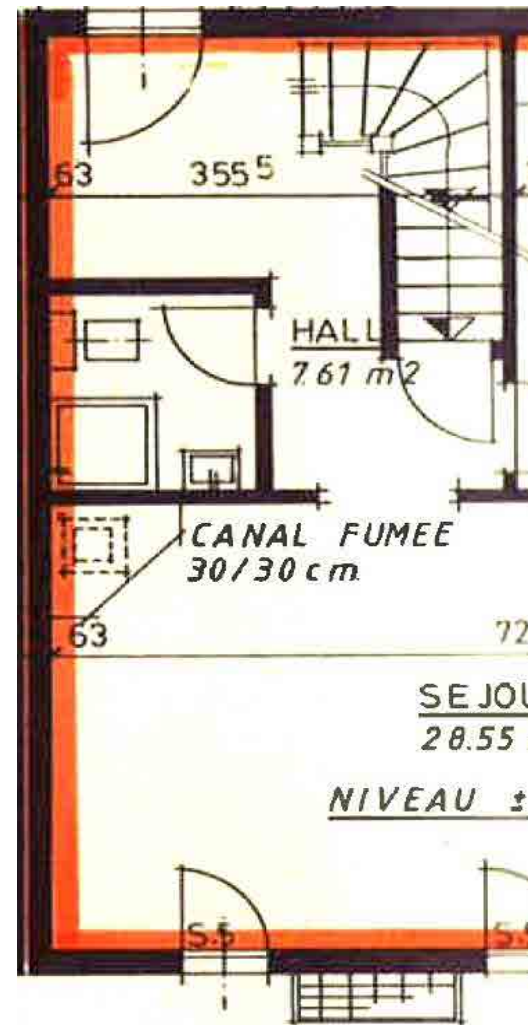
Un accès direct à la place extérieure puis au garage-box amène son côté pratique et bien-pensé de la maison.

SOUS-SOL

PLANS DE LA



REZ-DE-C





LES DONNÉES IMPORTANTES EN RÉSUMÉ

ADRESSE

Chemin des Mûriers 15B,
1350 Orbe

SURFACES ET RÉPARTITION

Surface habitable nette	106 m ²
Surface pondérée	111 m ²
Surface utile	158 m ²
Jardin:	150 m ²
Cubage ECA:	574m ³
Quote-part PPE	1430/10'000
Nombre pièces, dont chambres	4.5 pièces, dont 3 chambres
Surface supplémentaire chauffée	1 salle de jeu au sous-sol de 29m ²
Nombre de salles de bain/douche	2

EQUIPEMENT

Chauffage / Energie	PAC air-eau/ chauffage au sol
Isolation	Périphérique
Vitrage	Triple vitrage
Stores électriques	Solaires
Buanderie	Privative de 10m ²
Cave	13 m ²
Places de parc	1 garage box 1 place de parc extérieure

CONSTRUCTION

Année de construction	1990
Rénovations	2023
CECB	B

PRIX DE VENTE

1'140'000.-

DISPONIBILITÉ

à convenir

Document commercial, données non contractuelles, mesures approximatives



Amélie Berger

Agent immobilier
certifiée USPI

078 229 26 06
amelie@clemo.immo

Clémo Saràl

Place de l'Hotel de Ville 8
1040 Echallens

WWW.CLEMO.IMMO

« Faisons de votre projet immobilier un succès! »