



IMMOBILIER · VALAIS

Succedant Realem Praedium

VOTRE PARTENAIRE IMMOBILIER EN VALAIS

Dossier de vente · Villa Vétroz

2026



OFFRE EXCLUSIVE · S.R.P IMMOBILIER

VUE PANORAMIQUE ALPES

AUCUN TRAVAUX AVANT 2042

Villa individuelle avec grand jardin paysager

Rue du Haut-de-Cry 17 · 1963 Vétroz · Canton du Valais

PRIX DE VENTE

CHF 1'295'000.—



LE COUP DE CŒUR



Imaginez vous réveiller chaque matin face aux sommets enneigés des Alpes valaisannes, dans une villa baignée de lumière où la charpente en bois massif raconte l'histoire d'un savoir-faire exceptionnel. Ici, la terrasse s'ouvre sur un jardin paysager de 904 m² où le temps semble suspendu. Le séjour octogonal, véritable chef-d'œuvre architectural, invite à la convivialité, tandis que les chambres sous la charpente offrent une intimité chaleureuse et unique.

PRÉSENTATION DU BIEN

Construite en 2012 par l'Entreprise générale Sovalco sur plans de l'Atelier Gennaro Ucci à Sion, cette villa individuelle de 5.5 pièces sur trois niveaux constitue une opportunité rare dans l'une des communes les plus prisées du Valais central. Jardin paysager, vue panoramique, charpente bois massif, terrasse aménagée et cuisine haut de gamme composent un ensemble de qualité remarquable.

904 m²**JARDIN PAYSAGER**

Haies colorées, arbres fruitiers, terrasse couverte plein ouest avec vue sur les Alpes enneigées

0 CHF**TRAVAUX AVANT 2042**

Aucun frais de rénovation prévu dans les 10 prochaines années selon l'estimation CIFI / IAZI

Classe B**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Capteurs solaires thermiques, chauffage au sol, 77 kWh/m²/an

195M² HABITABLES**904**M² TERRAIN**5.5**

PIÈCES

3

NIVEAUX

2012

CONSTRUCTION



Extérieur & Façades

Villa à toit en pente couvert de tuiles brun-rouge avec charpente bois massif apparent aux débords. Façade enduite blanc cassé, bow-window octogonal caractéristique. Large allée asphaltée privée avec couvert à véhicule (25 m²) et 4 places extérieures.

Orientation sud-ouest

Vue Alpes

Charpente bois massif

Bow-window octogonal

4 parkings



Séjour & Salle à manger

Pièce de vie d'exception avec charpente octogonale en bois massif apparent, triple exposition par baies vitrées. L'espace dénivelé crée une séparation naturelle entre zone salon et zone repas. Lumière naturelle remarquable toute la journée.

Charpente octogonale

Triple exposition

Séjour dénivelé

Baies coulissantes

Vue jardin



Cuisine équipée

Cuisine design en U avec façades anthracite mat et plan de travail en granit noir. Configuration ouverte sur la salle à manger. Four intégré, plaque de cuisson, hotte aspirante professionnelle, réfrigérateur intégré. Grande baie vitrée avec accès direct à la terrasse.

Cuisine haut de gamme

Granit noir

Façades anthracite

Four intégré

Accès terrasse



Chambres · 4 espaces nuit

La chambre des parents au rez-de-chaussée dispose d'un dressing privatif et d'une salle de bain attenante. À l'étage, trois chambres sous la charpente en bois massif apparent offrent une atmosphère chaleureuse et alpine. Parquet clair, hauteur 2.80 m.

Chambre parents RDC

Charpente bois

Dressing privatif

3 chambres étage

Hauteur 2.80 m



Salles de bain & WC

Deux salles de bain complètes et un WC séparé. La salle de bain principale au rez-de-chaussée : vasque à poser sur meuble sombre, plan marbre, baignoire encastrée, sèche-serviettes. La seconde salle de bain à l'étage dispose d'une baignoire et fenêtre sur jardin.

2 salles de bain

1 WC séparé

Vasque à poser

Sèche-serviettes

Baignoire × 2



Jardin paysager & Vue Alpes

Jardin de 904 m² avec haies colorées, arbres fruitiers, massifs de rocaille et grande pelouse. La terrasse dallée est couverte et orientée plein ouest. Vue directe sur les sommets enneigés des Alpes valaisannes depuis l'entrée, la terrasse et le jardin.

904 m² paysager

Vue Alpes

Terrasse couverte

Haies multicolores

Arbres fruitiers



GALERIE · 18 PHOTOS



DISTRIBUTION DES ESPACES

Rez-de-chaussée

113.77 m²

Séjour octogonal Cuisine en U Chambre parents Dressing Salle de bain WC séparé Entrée Terrasse aménagée

Couvert véhicule

Surface habitable : 113.77 m² + terrasse aménagée incluse dans les 195 m² totaux · Hauteur : 2.70 m

Étage 1

75.00 m²

Chambre 1 principale Chambre 2 Chambre 3 Douche / WC Dégagement

Hauteur sous faite : 2.80 m · Charpente bois massif apparente

Sous-sol

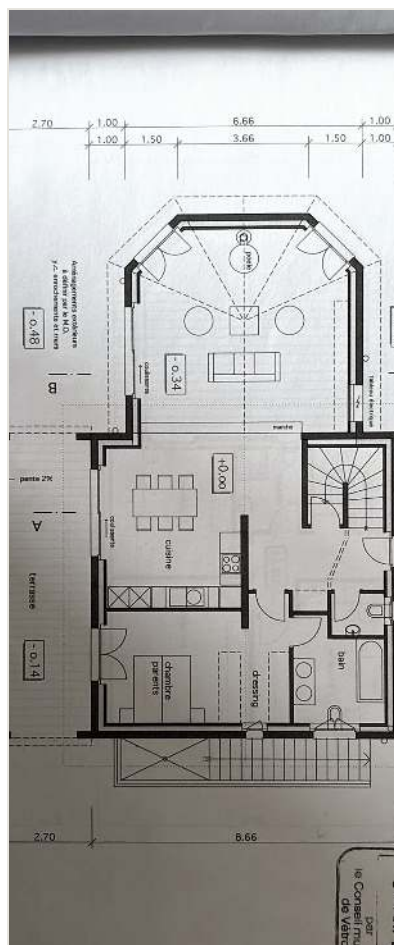
137.15 m²

Grande cave octogonale Cave privative Cave disponible Local technique Buanderie

Potentiel d'aménagement : loisirs, bureau, chambre supplémentaire



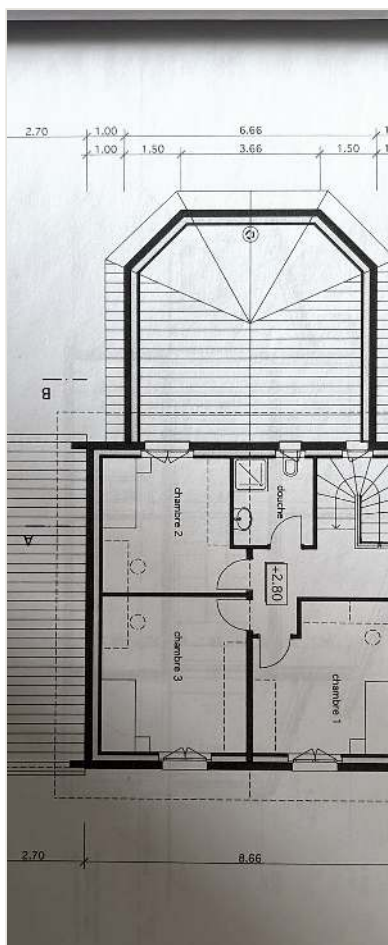
Plans approuvés par le Conseil municipal de Vétroz le 23 février 2011. Chaque niveau offre des possibilités d'aménagement et de rénovation — notamment le sous-sol de 137 m² non habité, idéal pour une cave à vins, un espace fitness, un bureau ou une chambre supplémentaire.



Rez-de-chaussée

113.77 M² + TERRASSE 23.38 M² +
COUVERT 23.00 M²

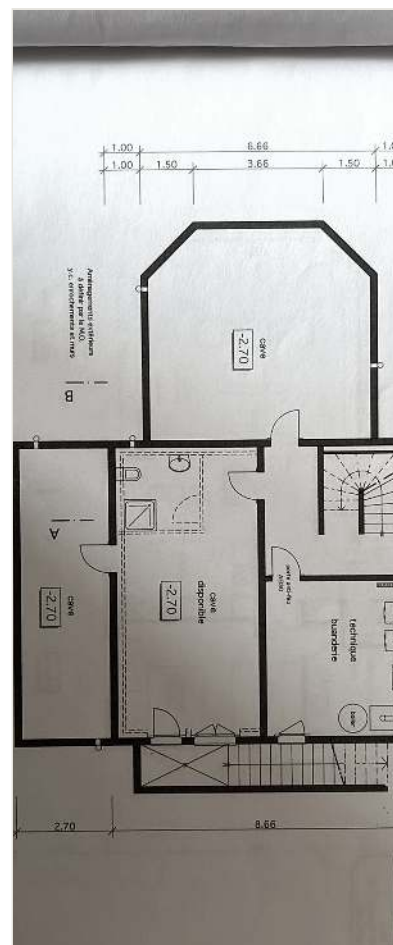
Séjour octogonal, cuisine ouverte, chambre parents avec dressing, salle de bain, WC, entrée et couvert à véhicule



Étage 1

75.00 M² · HAUTEUR SOUS FAÎTE
2.80 M

3 chambres sous charpente bois massif apparente, douche/WC et dégagement central



Sous-sol

137.15 M² · POTENTIEL À
AMÉNAGER

Grande cave octogonale, cave disponible, local technique, buanderie — volume brut idéal pour rénovation

PLANS APPROUVÉS · CONSEIL MUNICIPAL DE VÉTROZ · 23 FÉVRIER 2011 · ARCHITECTE : ATELIER GENNARO
UCCI, SION



SITUATION GÉOGRAPHIQUE

COMMUNE Vétroz · Canton du Valais	ALTITUDE ~490 m · Plaine du Rhône	DISTANCE SION ~6 km · 8 min
TRANSPORTS PUBLICS Moins de 5 min à pied	ESPACES VERTS Moins de 5 min à pied	JARDIN D'ENFANTS Moins de 5 min à pied
COMMERCES 5 à 10 minutes	ÉCOLE PRIMAIRE 5 à 10 minutes	ÉCOLE SECONDAIRE 10 à 20 minutes
VUE Panoramique Alpes	ENSOLEILLEMENT Plus d'une demi-journée	NUISANCES Très peu de bruit

DONNÉES TECHNIQUES

IDENTIFICATION & REGISTRE	
EGRID	CH262952302124
No cadastre	13643
EGID (bâtiment)	190523789
SURFACES & VOLUMES	
Surface habitable	195 m² (incl. terrasse)
Surface terrain	904 m²
Volume SIA 416	1'021 m³
Couvert véhicule	25.00 m²
BÂTIMENT	
Architecte	Atelier Gennaro Ucci, Sion
Constructeur	Sovalco SA
Année	2012
État	Très bon – Bon
Niveaux	Sous-sol + RDC + Étage 1
TECHNIQUE	
Chauffage	Mazout/gaz + plancher
Capteurs solaires	Oui (thermiques)
Isolation phonique	Bonne
Charpente	Bois massif apparent



ÉTAT FINANCIER & ESTIMATION

Valorisation du bien

ESTIMATION CIFI / IAZI

Estimation CIFI (31.12.2025)	CHF 1'295'000
Valeur à neuf bâtiment	CHF 902'000
Prix de vente demandé	CHF 1'295'000
Prix / m ² habitable	CHF 6'641 / m ²
Prix / m ² terrain	CHF 1'432 / m ²
Ajustement de valeur	Aucun

Coûts de rénovation prévisionnels

ESTIMATION CIFI SUR 20 ANS

10 prochaines années	CHF 0
Chauffage/technique (2042)	CHF 36'000
Espaces extérieurs (2042)	CHF 90'000
Cuisine (2047)	CHF 63'000
Salles de bain (2047)	CHF 63'000
Aménagement (2047)	CHF 90'000

COÛTS FINANCIERS ESTIMÉS APRÈS L'ACHAT

Simulation hypothécaire

EXEMPLE 80% FINANCEMENT · INDICATIF

Prix d'achat	CHF 1'295'000
Fonds propres (20%)	CHF 259'000
Montant hypothèque	CHF 1'036'000
Intérêts ~2.0% / an	CHF 1'727 / mois
Amortissement 1%	CHF 863 / mois
Charge mensuelle estimée	≈ CHF 2'590 / mois

** Simulation indicative. Consultez votre banque.*

Charges annuelles courantes

ESTIMATIONS MOYENNES

Impôt foncier	≈ CHF 2'500 / an
Assurance bâtiment	≈ CHF 900 / an
Chauffage mazout/gaz	≈ CHF 2'800 / an
Électricité	≈ CHF 1'200 / an
Entretien jardin	≈ CHF 1'500 / an
Entretien bâtiment	≈ CHF 1'000 / an
Total charges annuelles	≈ CHF 9'900 / an

** Estimations indicatives pour une villa en Valais.*



POSSIBILITÉS DE TRAVAUX & OPTIMISATIONS

OPTIMISATIONS ÉNERGÉTIQUES

- Isolation thermique façade (gain 25–35%) : ~CHF 40'000–60'000
- Photovoltaïque toiture (8'000–10'000 kWh/an) : ~CHF 20'000–30'000
- Pompe à chaleur air-eau : ~CHF 25'000–35'000

Subventions cantonales et fédérales disponibles.

AMÉNAGEMENT & EXTENSION

- Sous-sol 137 m² (cave à vins, sport, bureau) : ~CHF 30'000–80'000
- Pergola bioclimatique terrasse : ~CHF 15'000–30'000
- Création piscine ou spa : ~CHF 30'000–60'000

Potentiel de valorisation CHF 50'000–150'000.

INTÉRIEUR & RAFRAÎCHISSEMENT

- SDB étage (rafraîchissement) : ~CHF 8'000–15'000
- Cuisine (crédence) : ~CHF 3'000–5'000
- Chambres étage : grand potentiel avec décoration

Travaux optionnels de confort.

TRAVAUX PLANIFIÉS (CIFI)

- Court terme (0–10 ans) : Aucun
- Moyen terme (2042) : CHF 126'000
- Long terme (2047) : CHF 216'000

Budget total 20 ans : CHF 72'000–108'000.

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

BESOINS

CO₂**B****C**

Performance énergétique · Classe B

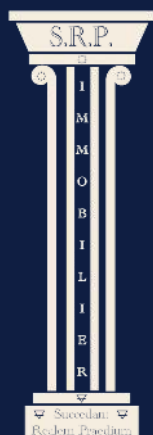
Consommation : 77 kWh/m²/an · Émissions : 7 kg CO₂/m²/an

Capteurs solaires thermiques · Chauffage au sol · Valeur à neuf CHF 902'000

Aucun frais de rénovation prévu avant 2042

CADASTRE & DANGERS NATURELS

Parcelle contaminée	Non renseigné
Avalanche / Éboulement	Aucun risque identifié
Glissement de terrain	Aucun risque identifié
Crue	Danger résiduel (faible)
Zone sismique	Z3b · Standard Valais
Grêlons	3–4 cm
Aléa ruissellement	> 0.25 m
Rafales de vent	< 108 km/h



IMMOBILIER · VALAIS

Succedant Realem Praedium

VOTRE PARTENAIRE IMMOBILIER EN VALAIS

Agence spécialisée dans la vente et la valorisation de biens immobiliers en Valais.

Confiance, expertise et service personnalisé.

Contactez-nous



E-MAIL

Info@srp-immobilier.ch



TÉLÉPHONE

076 564 09 79



ADRESSE

1957 Ardon
Valais · Suisse

Prêt à visiter cette villa d'exception ?

ORGANISER UNE VISITE · 076 564 09 79

Disponible du lundi au samedi pour organiser une visite ou répondre à toutes vos questions.