TALA
Agence immobilière

À VENDRE · SONCEBOZ-SOMBEVAL

Une maison familiale face au Vallon

Villa mitoyenne en PPE · Champ du Ritat 4a · 2605 Sonceboz-Sombeval



6	153 m²	43 m²	4
PIÈCES	HABITABLES	TERRASSE SUD	CHAMBRES

Jardin privatif avec jacuzzi · Sauna commun · Garage + 2 places

CHF 730'000.–

TALA Agence Immobilière · Route de Bayerel 8 · 2063 Engollon

079 574 35 77 · info@tala.ch · tala.ch

L'ESSENTIEL

De l'espace, de la lumière et la nature à la porte

Dans un quartier résidentiel calme, en lisière de forêt, cette villa mitoyenne de 153 m² offre à une famille tout ce qu'elle cherche : un séjour de 44 m² avec cheminée, quatre chambres, une grande terrasse plein sud face au Vallon et un jardin privatif avec jacuzzi à l'arrière. Construite en 1995 et bien entretenue, elle est habitable immédiatement et se prête à une personnalisation progressive, à votre rythme.



Ce qui fait la différence

- Vue dégagée sur le Vallon depuis la terrasse de 43 m²
- Séjour de 44 m² avec cheminée et deux grandes baies vitrées
- Jardin privatif au calme, avec jacuzzi
- Sauna commun dans la copropriété
- Quatre chambres et une galerie avec mezzanine sous charpente
- Garage privatif et deux places extérieures
- Petite copropriété de cinq maisons, saine et bien tenue
- Pas d'impôt sur les mutations en résidence principale (BE, sous conditions)

En bref

Type	Villa mitoyenne en PPE
Surface habitable	153 m²
Terrasse	43 m², orientée sud
Pièces	6, dont 4 chambres
Salles d'eau	2
Année de construction	1995
Stationnement	Garage + 2 places
Chauffage	Central commun (mazout)
Disponibilité	À convenir

PIÈCES DE VIE

Vivre de plain-pied avec la terrasse



Une terrasse de 43 m² plein sud

Dans le prolongement direct du séjour, la terrasse couverte, équipée d'un store, accueille une grande table pour recevoir. Le regard porte au loin sur les prés et les forêts du Vallon : une vue qui ne sera pas bouchée.



La vue depuis la terrasse



Séjour de 44 m² avec cheminée

Un grand volume lumineux, salon et coin repas réunis, réchauffé par la cheminée en hiver.



Cuisine agencée ouverte

Plan de travail en granit, nombreux rangements, ouverture sur le séjour et accès direct au jardin.

ESPACE NUIT

Une chambre pour chacun, sous la charpente

À l'étage, une galerie lumineuse dessert la chambre parentale, trois chambres et la salle de bains. Les plafonds en bois et les fenêtres de toit donnent à chaque pièce un caractère chaleureux ; une mezzanine sous la charpente offre un coin lecture, jeu ou bureau.



Galerie et mezzanine



Chambre parentale · 15.8 m²



Chambre avec fenêtre de toit



Chambre lumineuse sous la charpente



Salle de bains · baignoire et double lavabo

15.8 m²	13.1 m²	12.5 m²	11.3 m²
Parents	Chambre	Chambre	Chambre

EXTÉRIEURS & BIEN-ÊTRE

Côté jardin, un cocon en lisière de forêt



Jardin privatif et jacuzzi

À l'arrière, accessible depuis la cuisine, un jardin à l'abri des regards avec dallage, pelouse et jacuzzi. La forêt prolonge le jardin : silence garanti.

Sauna commun

La copropriété dispose d'un sauna partagé entre les cinq maisons. Jacuzzi au jardin, sauna l'hiver : un vrai programme bien-être à la maison.

Terrasse sud de 43 m²

Côté vue, la terrasse couverte prolonge le séjour : repas en plein air face au Vallon.



Garage privatif + 2 places extérieures

Accès de plain-pied depuis la rue, cave et rangements au niveau d'entrée.



Hall d'entrée avec armoires

Un vestiaire spacieux pour toute la famille, puis l'escalier vers les pièces de vie.

ET SI VOUS LA RÉNOVIEZ ?

Imaginez-la à votre goût

Quelques choix de matériaux et de couleurs suffisent à transformer la maison : bois clair, tons sable, lumière douce. Voici ce que pourraient devenir quatre pièces clés.



Séjour avec cheminée



Cuisine



Chambre sous les combles



Salle de bains

Visualisations d'inspiration d'un aménagement possible après travaux, non contractuelles. Le coût estimé des travaux figure page suivante.

POTENTIEL

Une maison saine, à mettre à votre goût

Les volumes, la structure et les sols carrelés des pièces de vie sont en bon état. Les finitions, elles, datent de l'origine : une occasion de créer un intérieur qui vous ressemble, sans payer la rénovation d'un autre.

AUJOURD'HUI



DEMAIN, PAR EXEMPLE



SCÉNARIO 1 · RAFRAÎCHIR

CHF 25'000 – 40'000

Peinture, parquet dans les chambres, cuisine relookée. Emménagement rapide, maison au goût du jour.

SCÉNARIO 2 · RÉNOVER

CHF 80'000 – 120'000

Le scénario 1, plus une cuisine neuve et deux salles d'eau refaites. Une maison comme neuve.

Enveloppe travaux estimée, poste par poste

Poste	Fourchette CHF	Scénario
Peinture intérieure complète	10'000 – 15'000	1 et 2
Parquet chêne, chambres et galerie	8'000 – 14'000	1 et 2
Relooking cuisine (façades, plan, crédence)	6'000 – 12'000	1
Cuisine neuve agencée	25'000 – 40'000	2
Salle de bains complète	20'000 – 30'000	2
Salle de douche complète	15'000 – 22'000	2

Fourchettes indicatives TALA, TTC, à confirmer par devis d'entreprise. Les travaux devisés peuvent être intégrés au financement hypothécaire. Le chauffage, commun à la copropriété, n'est pas compris (voir page suivante). Visualisations présentées à titre d'inspiration, non contractuelles.

FINANCEMENT

Propriétaire pour le prix d'un loyer

EXEMPLE DE FINANCEMENT, ACHAT + RAFRAÎCHISSEMENT

Prix d'achat	CHF 730'000.–
Travaux (scénario 1)	CHF 30'000.–
Investissement total	**CHF 760'000.–**
Fonds propres (20 %)	CHF 152'000.–
Hypothèque (80 %)	CHF 608'000.–

CHARGES MENSUELLES ESTIMÉES

Intérêts (taux fixe 2.0 %)	CHF 1'015.–
Amortissement (sur 15 ans)	CHF 565.–
Charges PPE (chauffage, eau, fonds)	CHF 365.–

Total par mois **≈ CHF 1'940.–**

À COMPARER

Une maison de 6 pièces se loue entre **CHF 1'500 et 2'250.–** par mois à Sonceboz-Sombeval, hors charges.

AVANTAGE CANTON DE BERNE

Pas d'impôt sur les mutations jusqu'à CHF 800'000.– pour un logement occupé comme résidence principale (deux ans au moins).

REVENU INDICATIF

Revenu brut du ménage d'environ **CHF 133'000.–** par an selon le calcul théorique des banques.

LA COPROPRIÉTÉ

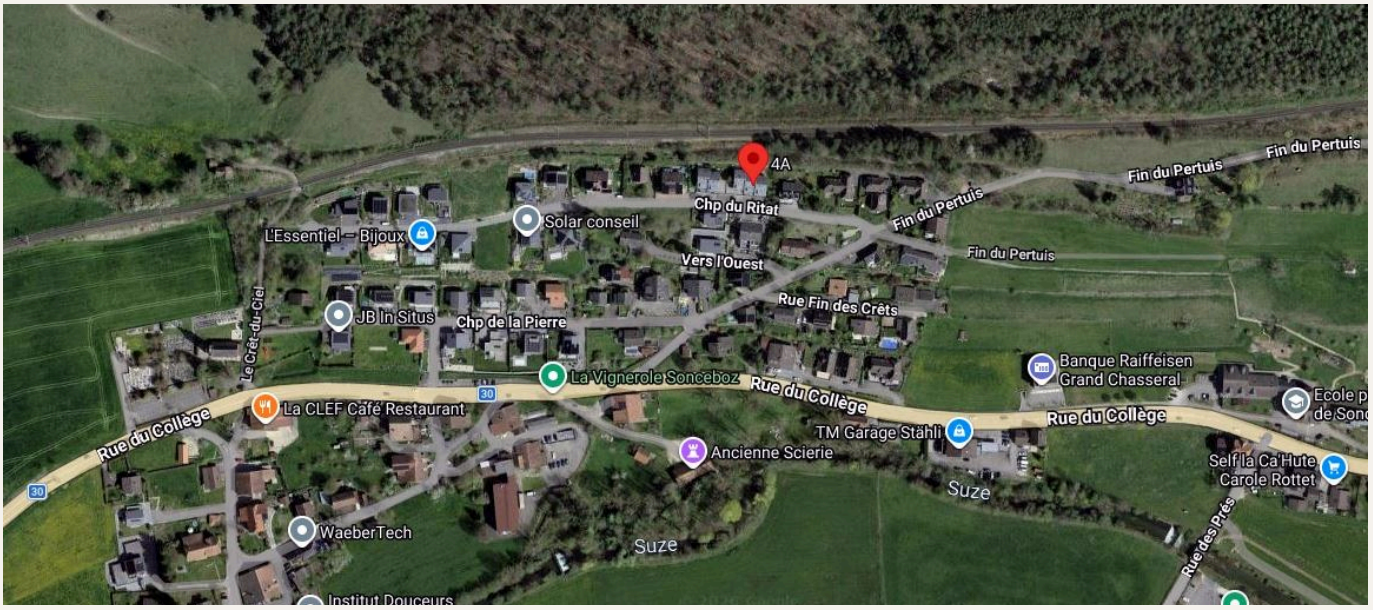
≈ CHF 365.–	**CHF 28'750.–**	**5 maisons**	**Comptes suivis**
charges par mois, budget 2026	fonds de rénovation au 31.12.2025	gérées par les copropriétaires	consommations relevées depuis 1997

Les charges comprennent le chauffage, l'eau, l'entretien, les assurances, l'administration et l'alimentation du fonds de rénovation (CHF 500.– par maison et par an). Le chauffage central commun fonctionne au mazout ; la copropriété étudie un passage à la pompe à chaleur avec panneaux solaires. Un garage commun loué rapporte CHF 1'200.– par an ; il est financé par un petit prêt de CHF 21'000.–, amorti de CHF 1'000.– par an.

Simulation indicative et non contractuelle : taux fixe 10 ans moyen du marché (sept. 2026), amortissement jusqu'à 2/3 de la valeur sur 15 ans, charges PPE selon le budget 2026 du lot. Calcul bancaire théorique : 5 % d'intérêts, amortissement et 1 % d'entretien, au plus un tiers du revenu. Frais de notaire et de registre foncier en sus. Loyers : RealAdvisor, 2026.

SITUATION

Au calme, à quinze minutes de Bienne

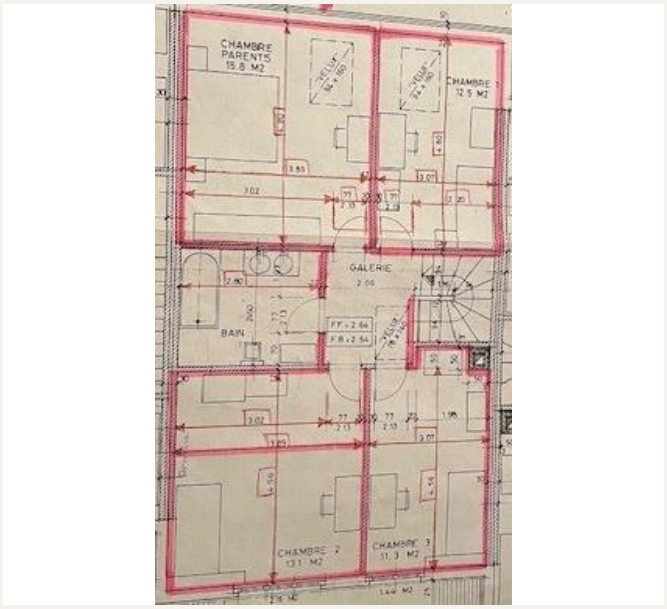


À pied

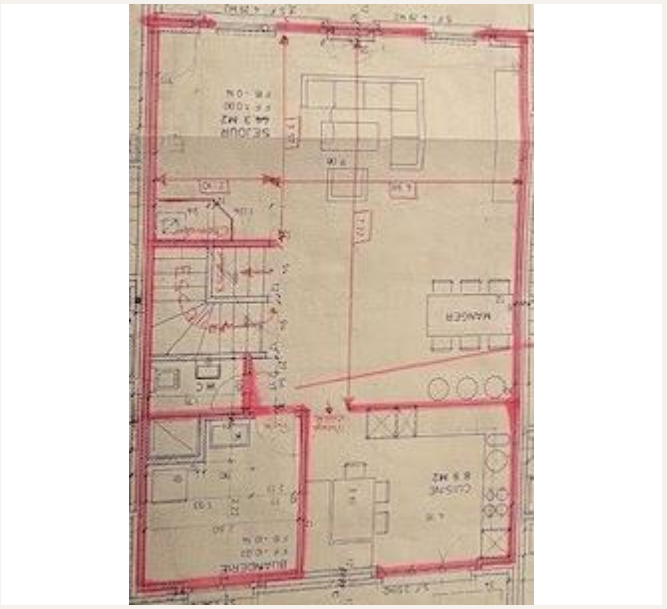
École, crèche, banque, commerces et restaurant du village · Gare de Sonceboz-Sombeval · Promenades en forêt depuis la maison

En voiture et en train

Bienne et Saint-Imier à environ 15 minutes, accès à l'A16 · Trains directs vers Bienne, La Chaux-de-Fonds et Moutier



Pièces de vie



Étage, chambres

Document non contractuel. Plans et surfaces indicatifs ; seuls les documents officiels font foi.

TALA
Agence immobilière

EXPERTISE & ACCOMPAGNEMENT

L'expertise TALA au service des acheteurs

Acheter un bien immobilier est l'une des décisions les plus importantes d'une vie. Chez TALA, nous mettons notre connaissance fine du marché régional au service des acheteurs, à chaque étape de leur projet : recherche, visite, analyse du bien et accompagnement jusqu'à la signature, et bien au-delà.

Notre rôle est de faciliter une transaction juste et transparente, dans l'intérêt de toutes les parties. Nous vous aidons à comprendre la juste valeur du bien, à poser les bonnes questions et à sécuriser votre acquisition, pour que ce choix continue d'être le bon dans 5, 10 ou 20 ans.

Analyse & estimation

Une évaluation rigoureuse du bien et du marché local, pour acheter en toute connaissance de cause.

Facilitation & solutions

Un rôle de facilitateur entre les parties, pour trouver ensemble des solutions justes et équilibrées.

Un accompagnement dans la durée

Un suivi qui ne s'arrête pas à l'acte notarié : nous restons à vos côtés bien après la signature.



UN MOT DE LA DIRECTION

« Chaque projet d'achat mérite une attention particulière. Mon équipe et moi-même sommes à votre écoute pour vous accompagner avec transparence et trouver, ensemble, les meilleures solutions, de la visite jusqu'à bien après la signature. »

Clara Bernetti
DIRECTRICE · TALA AGENCE IMMOBILIÈRE

TALA, une longueur d'avance pour votre patrimoine.