

Commune d'Anières - LES TERRASSES DU LAC

DOSSIER DE VENTE
BELLES VILLAS MITOYENNES SUR PLANS



Image non contractuelle, sous réserve de modifications

Vente :
Cfimmobilier - Christiane Farina- 079 609 25 75

Promotion :





TABLE DES MATIÈRES

I. Situation et implantation	p. 3
II. Descriptif du programme	p. 8
III. Images	p. 9
IV. Présentation des différents lots	p. 14
V. Plans	p. 16
VI. Descriptif des travaux	p. 27





ANIÈRES

Cette commune Suisse du canton de Genève compte 2543 habitants sur une surface de 386 hectares. Ce charmant village situé sur la rive gauche du lac en a un accès direct par de petits chemins piétons. La commune offre de nombreuses comodités comme: école enfantine et primaire, poste, tennis club, sentiers pédestres, restaurants, épicerie, coiffeur, vigneron, galerie d'art et petit port de plaisance.

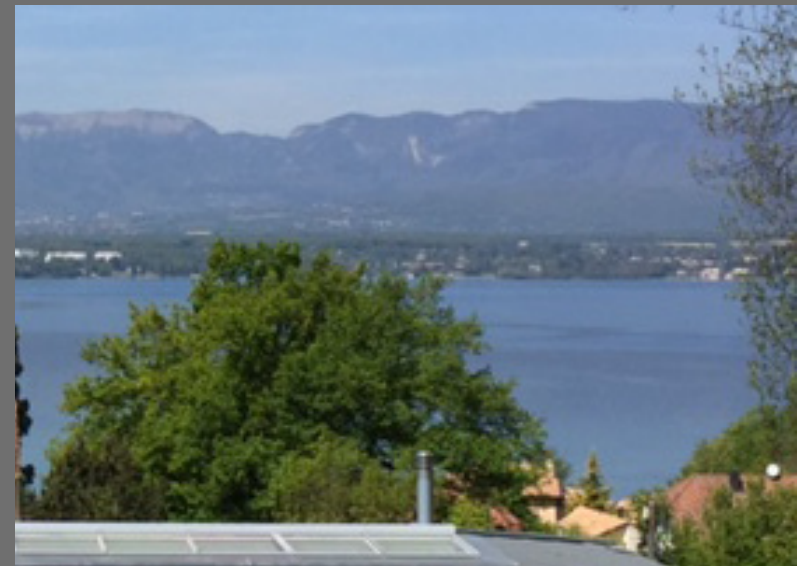
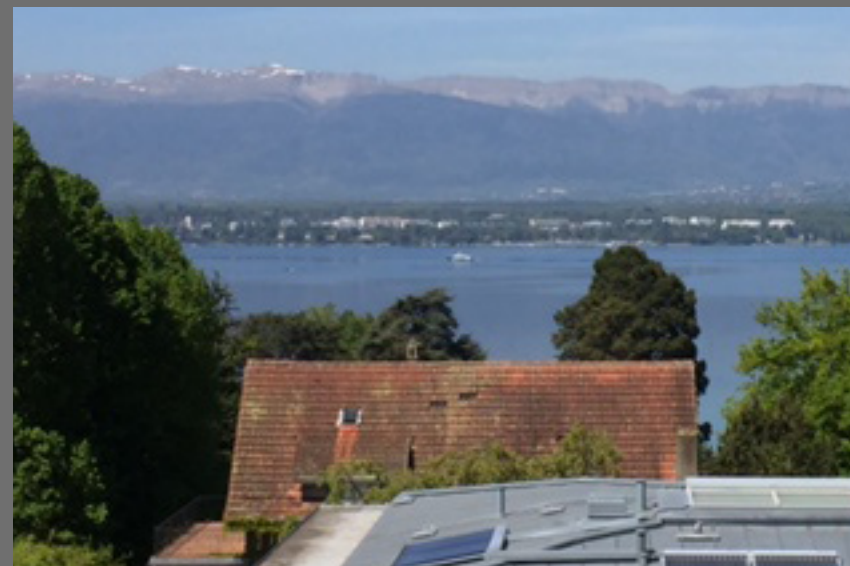
Accès

Le village se trouve à **17 min** en voiture du **centre de Genève**.

La commune est desservie par des **transports publics: bus B, E et G**. Le bus E passe toutes les 10 min, direction centre de Genève.

L'**aéroport** se trouve à **30 min.** en voiture.





IMPLANTATION

Nouveau projet de **6 villas mitoyennes de standing**, face au lac. Le cadre est verdoyant et paisible. L'accès se fait par le chemin des Avallons, à l'abri de toute nuisance. En effet, la parcelle se situe au bout du chemin et jouit d'une situation exceptionnelle: sur la gauche se trouve une forêt et à l'arrière s'étendent de vastes vignes.

Un chemin piéton, longe la forêt et descend sur la route d'Hermance, où se trouve l'arrêt de bus. Ce chemin se poursuit jusqu'au bord du lac. Les villas sont à environ 10 minutes à pied du lac.



LA CONSTRUCTION

Les 6 villas mitoyennes avec finitions soignées. Chaque étage dessert un espace extérieur donnant sur le lac. De grandes baies vitrées permettent de profiter de la vue sur le lac et le jura et font entrer la luminosité et la clarté. Les parcelles font de 230 m² à 490 m² . Les villas disposent d'environ 200m² utilisables.

LA DISTRIBUTION

Un parking souterrain dessert les villas et offre 2 places de parking, des places 2 roues, ainsi qu'une cave privée par propriétaire. Des places de parcs pour visiteurs sont à disposition.

<u>Rez-de-jardin:</u>	<u>Rez-de-chaussée:</u>	<u>Etage:</u>
- Hall d'entrée - 2 Pièces de vie (Chambres) - Salle de douche - WC - Cave/Buanderie - Local technique - Terrasse sur jardin	- Cuisine ouverte - Espace repas donnant sur terrasse - Séjour donnant sur terrasse - WC visiteurs - Jardin avant (vue vigne) - Terrasse arrière (vue lac)	- Suite parentale, avec douche et WC séparés - Terrasse (vue lac) env. 35 m² - Chambre - Salle de douche - WC - Terrasse latérale

POINTS FORT

- Vue sur le lac et le Jura - Grandes baies vitrées - Au calme absolu





Pièce de vie / Chambre - vue sur jardin

Image non contractuelle, sous réserve de modifications



Image non contractuelle, sous réserve de modifications



Suite parentale - vue sur lac

Image non contractuelle, sous réserve de modifications



Image non contractuelle, sous réserve de modifications

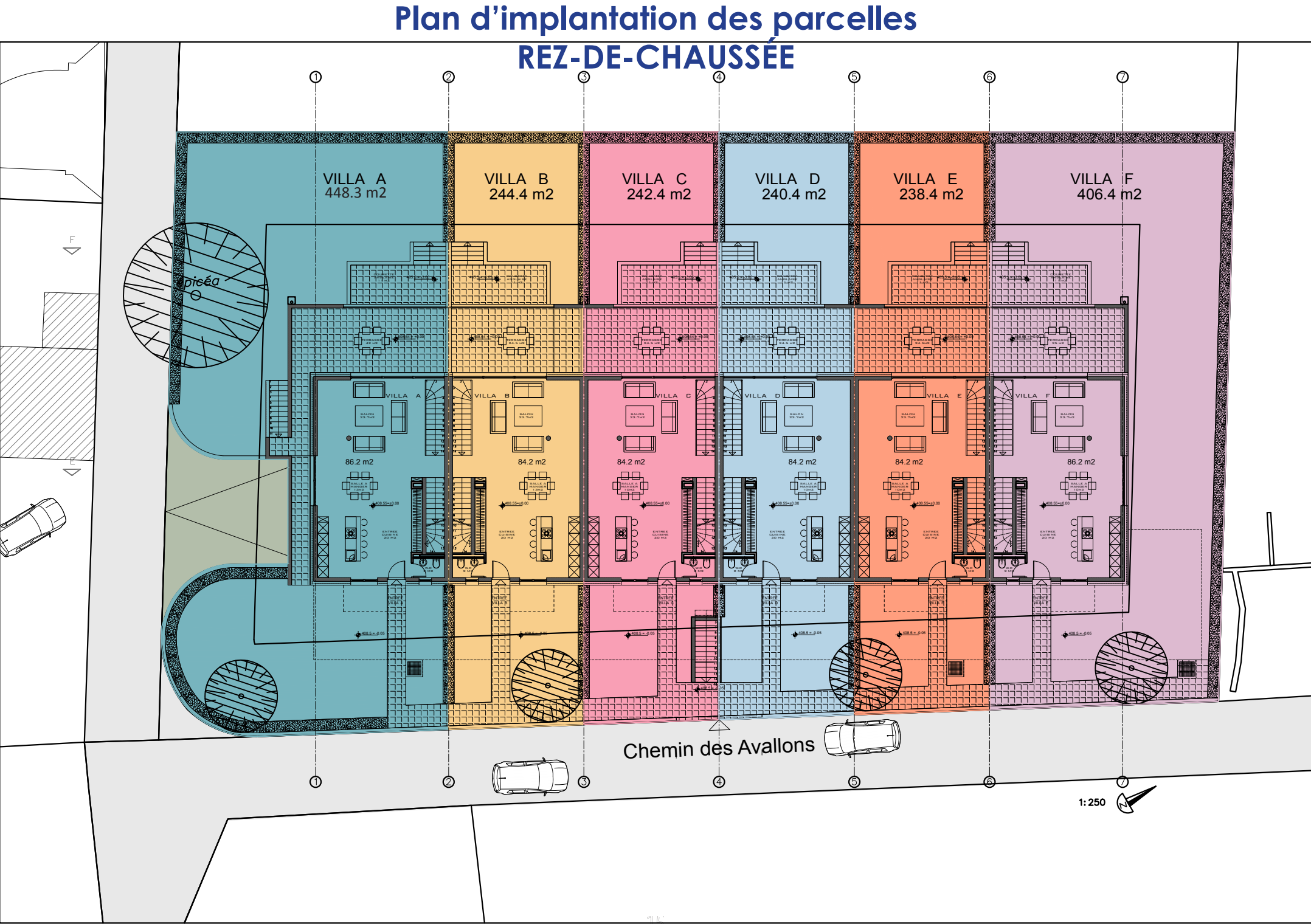
Tableau des surfaces

	Rez-de-jardin m²	Rez-de-Chaussée m²	Etage m²	Surface utiles m²	Surface du terrain m²	Terrasse RDJ	Terrasse RDC	Terrasse Etage	Parking et cave par villa	Jardin m²	Prix de vente CHF
Villa A	62.00	86.25	47.0	195.25 m²	448.3	15.00 m²	77.10 m²	39.20 m²	2 park n° 1 et 2 34.5 m²	248.5	2'180'000.-
Villa B	60.85	84.20	47.0	192.05 m²	244.4	15.00 m²	27.10 m²	37.15 m²	2 park n° 3 et 4 35 m²	88.0	1'850'000.-
Villa C	60.85	84.20	47.0	192.05 m²	242.4	15.00 m²	27.10 m²	37.15 m²	2 park n° 5 et 6 29 m²	82.0	1'840'000.-
Villa D	60.85	84.20	47.0	192.05 m²	240.4	15.00 m²	27.10 m²	37.15 m²	2 park n° 7 et 8 36m²	85.0	1'850'000.-
Villa E	60.85	84.20	47.0	192.05 m²	238.4	15.00 m²	27.10 m²	37.15 m²	2 park n° 9 et 10 36 m²	83.5	1'850'000.-
Villa F	62.00	86.25	47.0	195.25 m²	406.4	15.00 m²	27.75 m²	39.20 m²	2 park n° 11 et 12 34 m²	246.0	2'080'000.-

Informations non contractuelles, sous réserve de modifications

Parties communes:
Accès aux voitures + local poubelle: 4m², abris atomique: 29m²
Les villas possèdent 1 cave de 6 à 7 m²

SBPU: Surface Brut de Plancher Utile





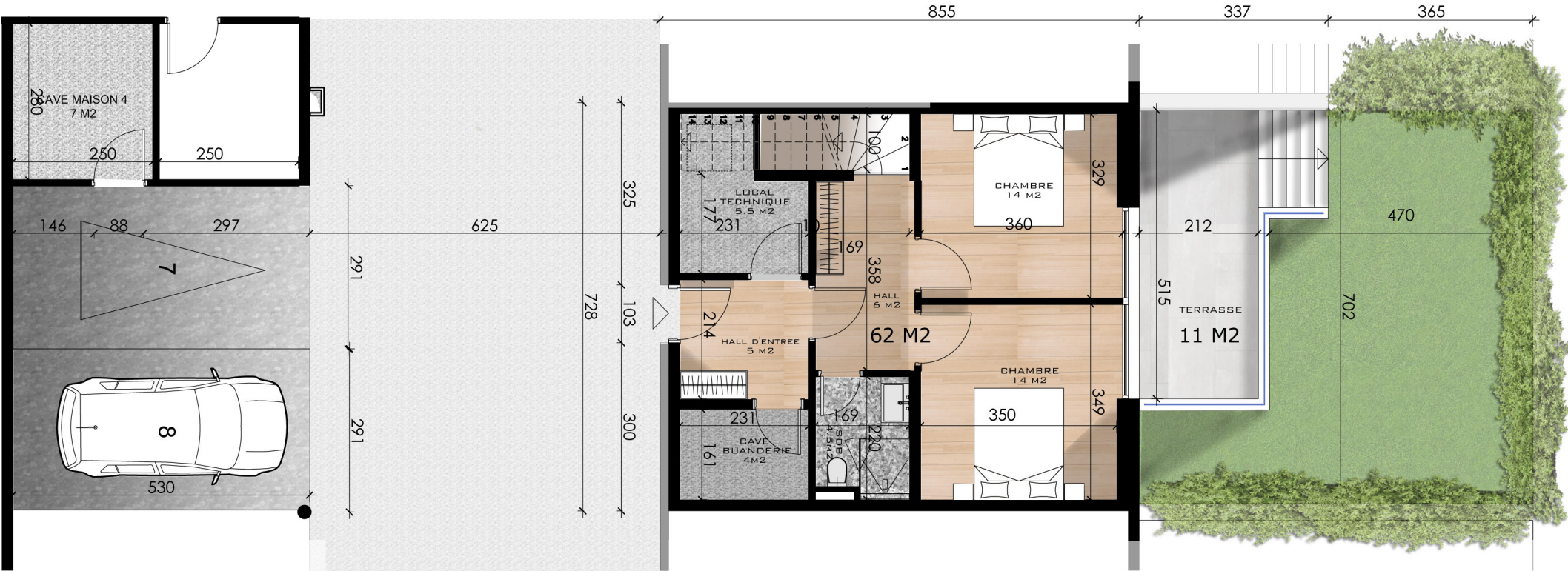
REZ-DE-JARDIN



REZ-DE-CHAUSSÉE

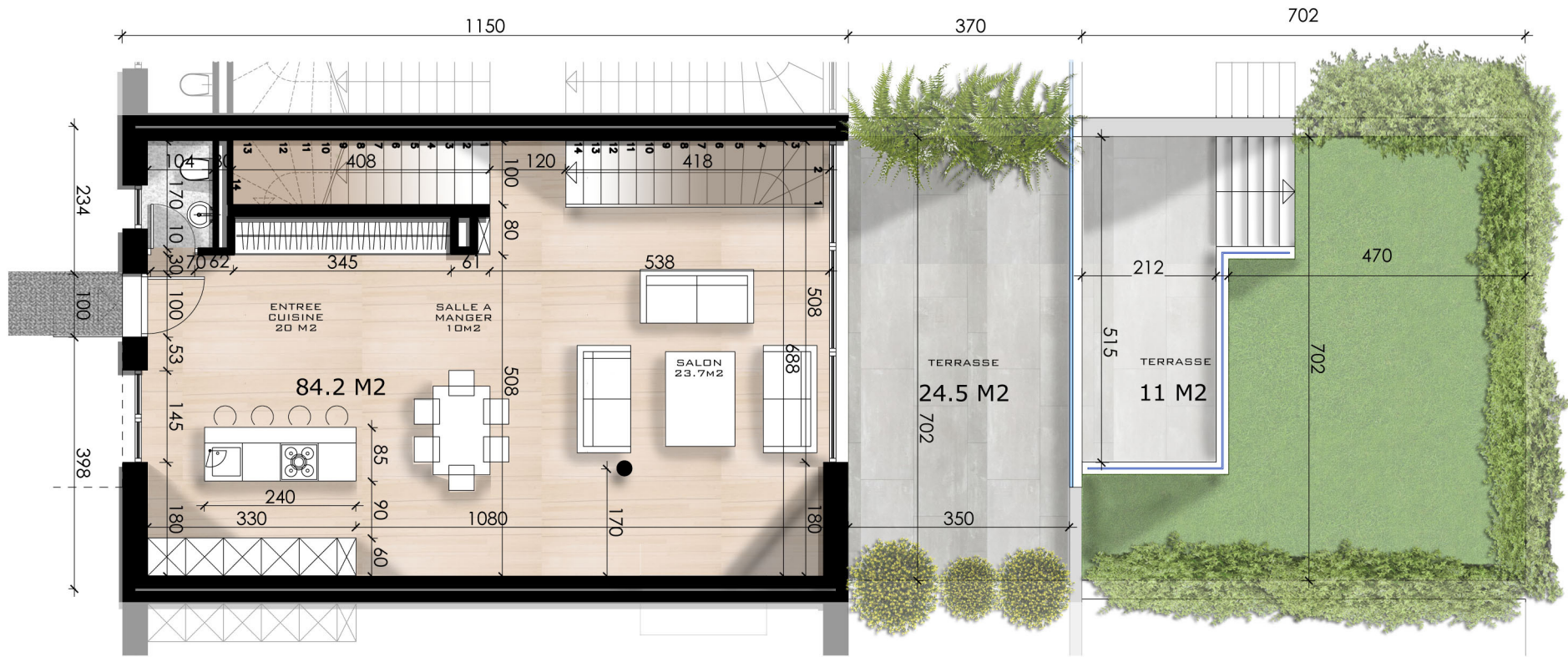


ÉTAGE



REZ-DE-JARDIN

Type villa B, D et F



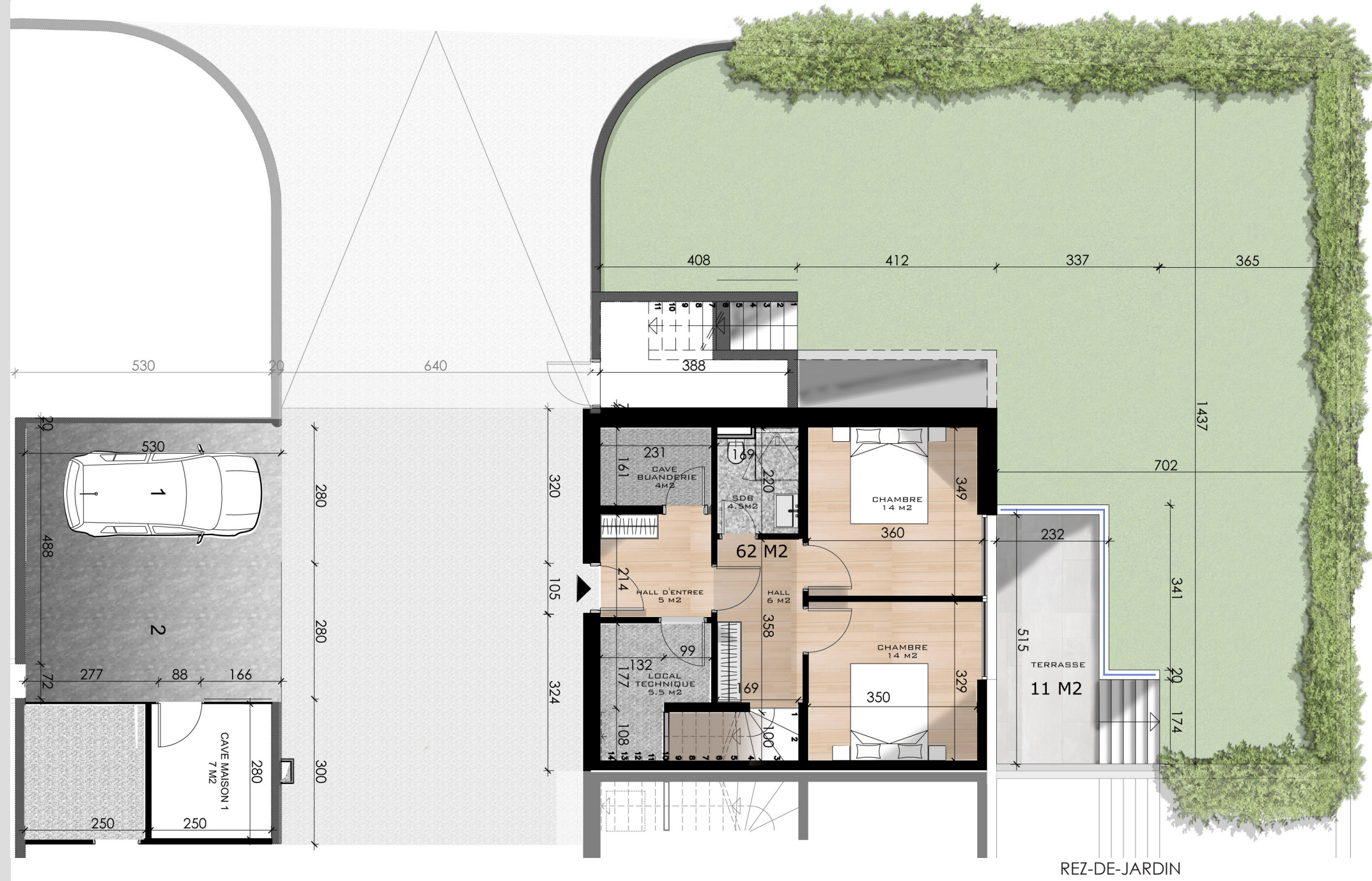
REZ-DE-CHAUSSÉE

Type villa B, D et F

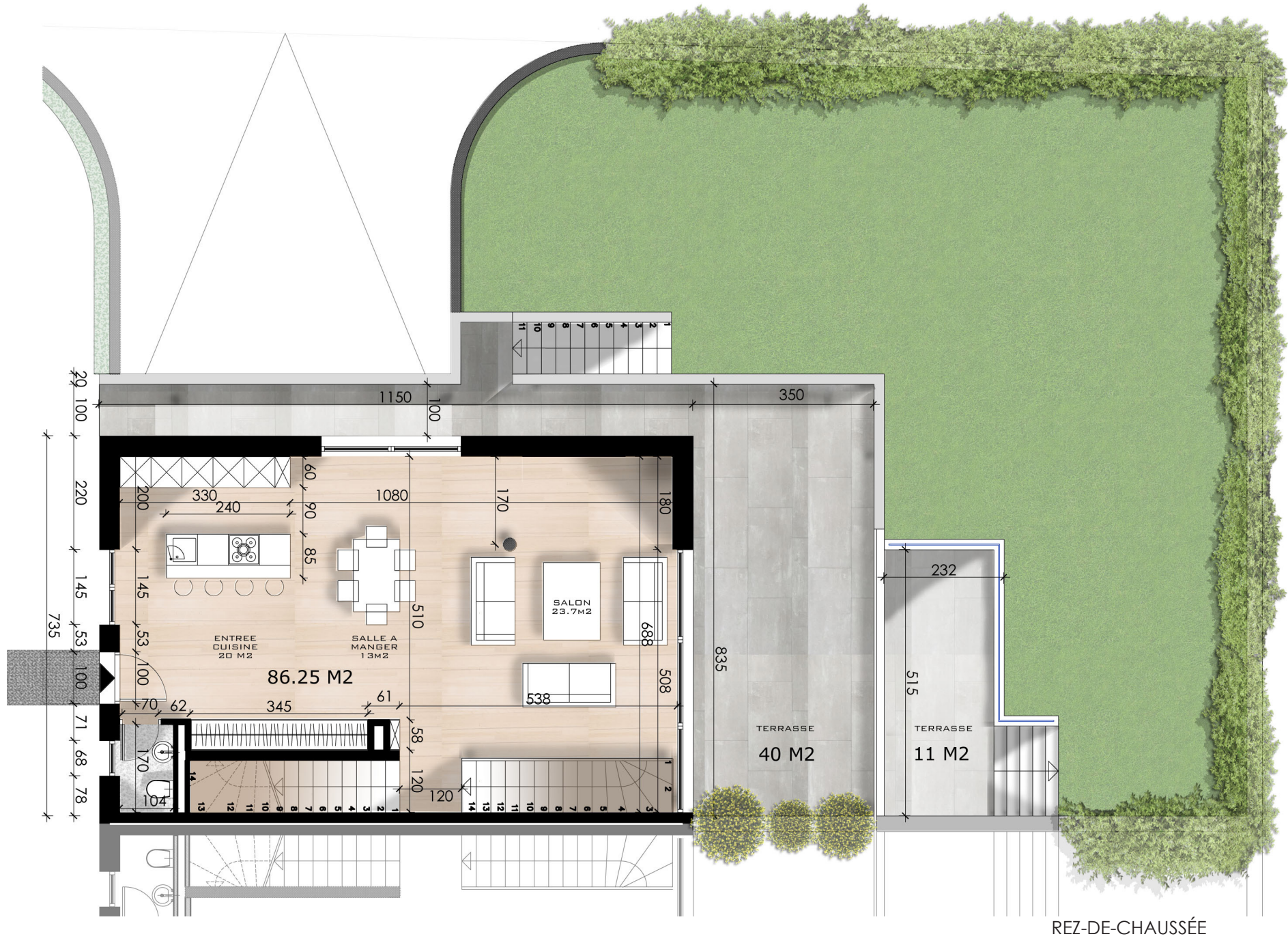


ETAGE

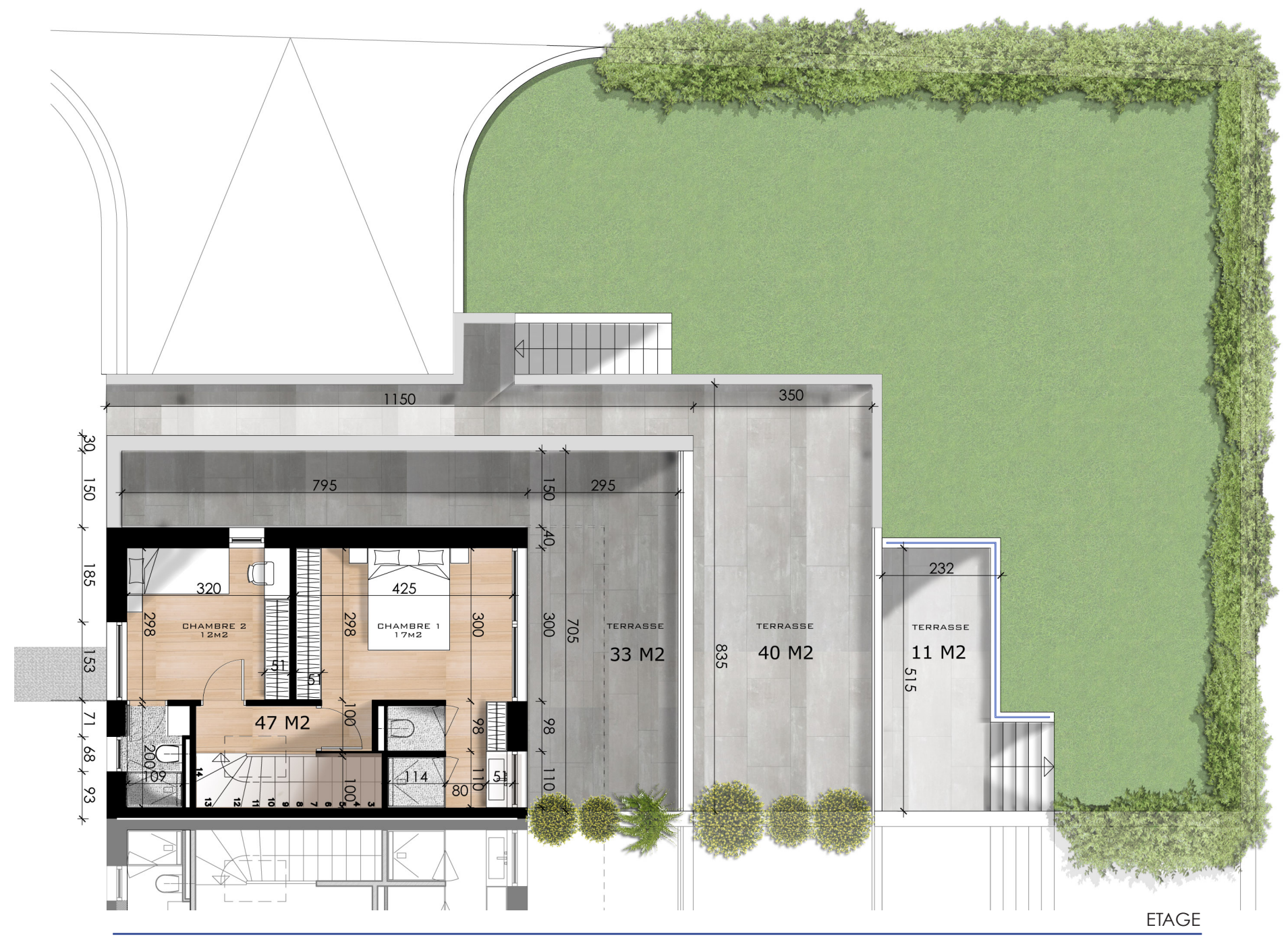
Type villa A, C et D



Type villa A, C et D



Type villa A, C et D

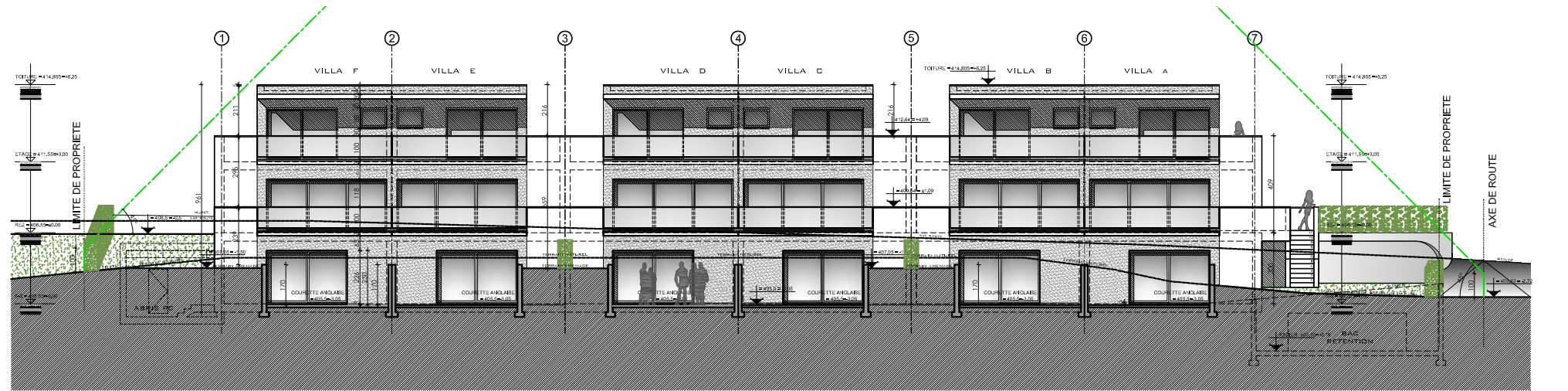


Un havre de paix entre les vignes et le lac



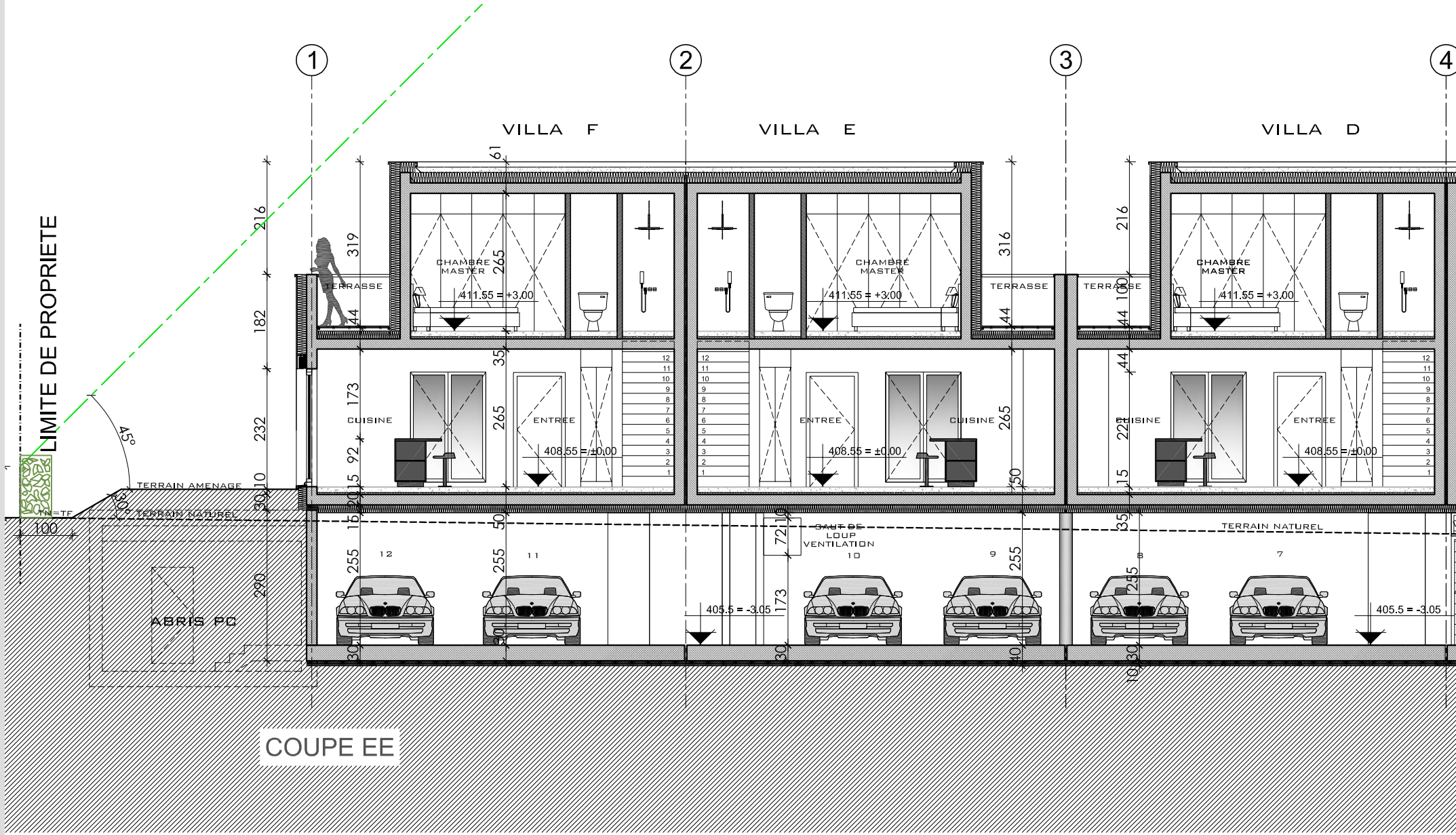


FACADE SUD-EST



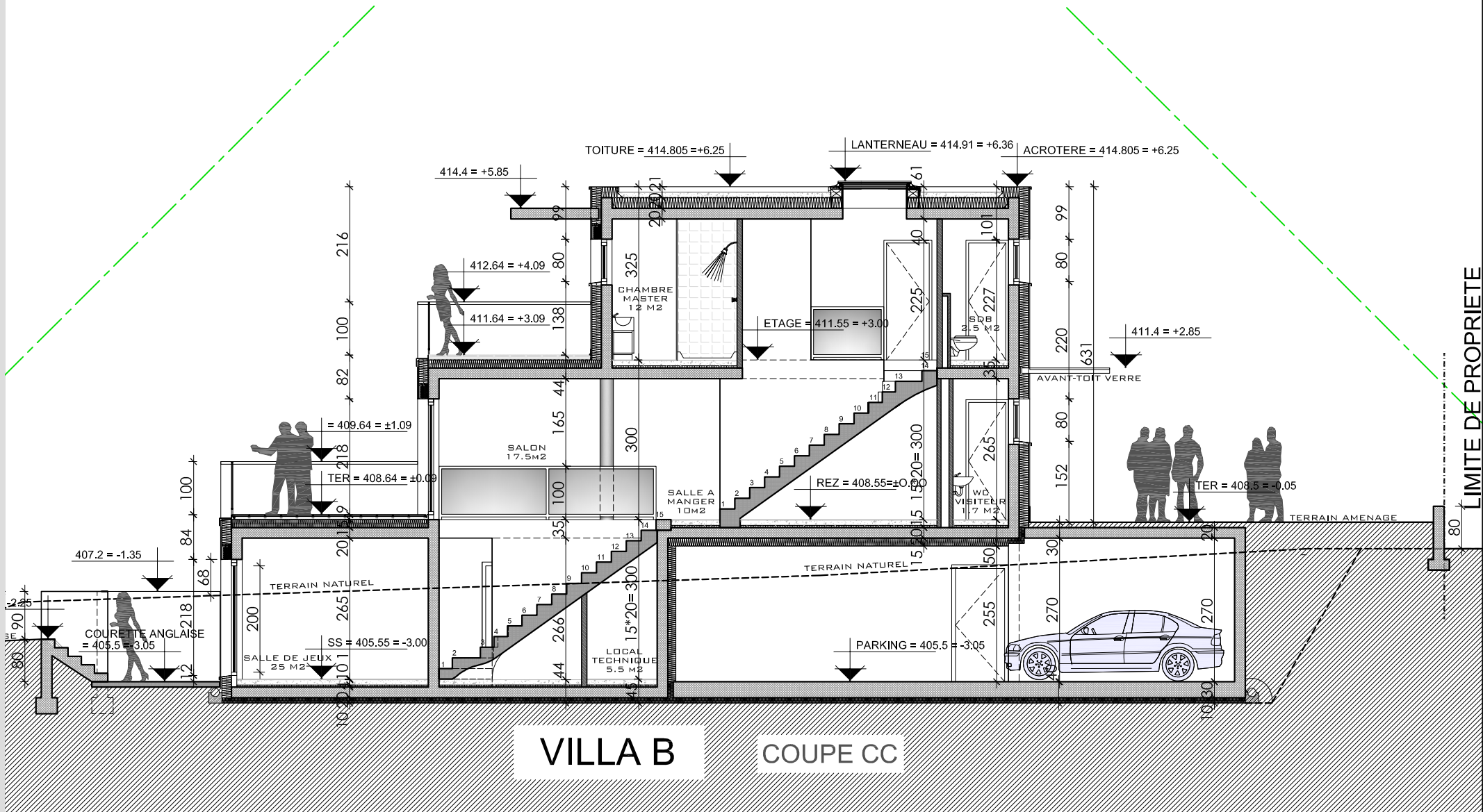
FACADE NORD-OUEST

1:250



COUPE EE

1:100 1



DESCRIPTIFS DES TRAVAUX

6 VILLAS MITOYENNES CONTEMPORAINES

Commune d'Anieres - LES TERRASSES DU LAC

PROJET

L'ensemble est composé de 6 villas mitoyennes, dont 2 en pignons. Chaque villa possède 2 places de parc dans le parking sous-terrain. L'accès aux villas se fait par le Chemin des Avallons. Les 6 villas sont identiques, seule la villa «C» n'a pas de cave, cet emplacement étant occupé par une sortie de secours.

Au rez de jardin, une cour anglaise dessert 2 pièces de vies (chambres) et une salle douche et WC. Les 2 pièces lumineuses ont une large baie vitrée donnant sur une terrasse avec un accès jardin. Cette surface est aménageable au gré du preneur. Un accès depuis le parking donne sur un hall avec un emplacement pour penderie, et à un local technique et une cave buanderie.

Au rez-de chaussée, l'entrée est protégée par un auvent. Elle s'ouvre sur un hall qui dessert le WC visiteurs et un emplacement pour vestiaire. Un vaste espace de vie comprend une cuisine ouverte avec îlot et coin repas, salle à manger et séjour. Une baie vitrée centrale permet d'accéder à une grande terrasse.

À l'étage, 2 chambres spacieuses, avec dressing. Salle de bain avec douche à l'italienne. La chambre principale donne sur une grande terrasse avec un couvert.

FINITIONS

Label HPE (Haute Performance Energétique) - Panneaux solaires en toiture.

201 Défrichage-Démolition-Terrassement

Défrichage de la parcelle (arbres et arbustes).
Décapage terre végétale sur env. 30cm et évacuation.
Fouille en pleine masse à la machine dans un terrain normalement exploitable. Chargement et enlèvement des terres non utilisées à la décharge publique.
Protection du talus avec feuille PE si nécessaire.

211 Maçonnerie

Installation de chantier, échafaudages, terrassement en pleine masse et terrassement complémentaire (fouilles en rigole).
Drainage périphérique dans béton caverneux avec drain rigide 125mm, chemise de drainage et pipe de rinçage.
Canalisations intérieures en tuyaux type SOMO ou similaire. Regard de visite béton en limite de propriété.
Les EP sont évacuées en gravitaire. Les eaux de drainage sont récoltées dans une fosse (commune pour les 6 maisons), puis refoulées vers le réseau. Le département a exigé un bassin de rétention avant le raccordement des EP et Drainage sur le collecteur.
Les EU sont évacuées en gravitaire sauf pour le sous-sol (buanderie et évent. WC). Celles-ci sont récoltées dans une fosse (commune pour les 6 maisons) puis refoulées par une pompe. Le réseau sera nettoyé à la pression en fin de chantier.
Canalisations et services (SIG) sont « pris » sur le réseau (Chemin des Avallons).
La structure de la maison est en béton armé : coffrage type 2 pour les murs et dalles. Isolation des parties enterrées avec Barraprène, isolation type EPS, ép 18cm, Delta MS. Sous radier : feuille PE, isolant type JACKODUR ép. 14cm, Bidim, caverneux.

221 Vitrages

Menuiserie PVC avec profil à rupture thermique. Couleur anthracite intérieur/extérieur.
Verre isolant double (1,1w/m²k)
Ferrement en alu éloxé.
Tablette thermolaquée anthracite.
Valeur de l'ensemble : acoustique 33dB, thermique 1,2w/m²k

222 Ferblanterie - Etanchéité - Couverture

Pour les parties enterrées, en fonction de la nature du terrain, étanchéité bi-couches ou peinture bitumineuse (type BARAPRENE).
Toiture plate composée: pare-vapeur, isolation thermique polyuréthane de 200mm posée en 2 couches, étanchéité bi-couche, bidim, gravier.
Ferblanterie en zinc : garnitures, plaque de collage, cheneau, descente EP, etc...

226 Façades

Isolation périphérique extérieure crépis
Panneaux EPS, ép. 20cm yc embrasures.
La partie inférieure de la façade, en contact avec le terrain avec panneaux XPS.
Enduit de finition organique, grain de 1,5mm

228 Stores électriques

Stores à lamelles en aluminium avec moteur.

230 Installation de courant fort

Alimentation du tableau principal depuis le coffret d'introduction des SIG.
Ceinture équipotentielle permettant la mise à terre.
Tableau au sous-sol comprenant tous les éléments réglementaires (compteurs, coupe-circuit, etc...)
Courant fort : alimentation et distribution dans les différentes pièces.
Courant faible : introduction SWISSCOM.

240 Chauffage

Production de chaleur par chaudière à gaz (à condensation).
Chauffage au sol, basse température, par serpentin avec eau chaude, réglage par vanne sur collecteur.
Production d'ECS par panneaux solaires en toiture, boiler de 500L.
Régulation en fonction d'une sonde extérieure

244 Installations de ventilation

Ventilation mécanique contrôlée simple flux des locaux sanitaires, réseau de gaine vers monobloc en toiture.

250 Installation sanitaires

Introduction, nourrice, alimentation bouilleur.
Distribution EF/EC en acier inoxydable yc robinet d'arrêt sur tout les appareils depuis la nourrice.
Isolation de toutes les parties dans les courettes techniques.
Colonne de chute en PE. Silent, écoulement en PE-GEBERIT et ventilation primaire.

Appareils et robinetterie :
- Lave-main MODERNA 48 x 36cm, céramique blanc. Mélangeur SWAP NEW S110mm (Similor)
- WC MODERNA R
- Lavabo MODERNA 62 x 49cm, céramique blanc. Mélangeur SWAP NEW S140mm (Similor)
- Douche DUSCHPLAN 80 x 80cm acier blanc. Mélangeur SWAP.
Sur rendez-vous, possibilité de voir chez le distributeur adjudicataire les appareils sanitaires:

Extérieur: prise d'eau pour arrosage côté jardin et entrée.

258 Cuisines

Un montant de Fr. 30'000.- est alloué chez le cuisiniste adjudicataire qui sera désigné par l'entreprise générale. À ce titre, l'agencement figurant sur les plans est purement indicatif.

271 Plâtrerie

Cloisons sèche placoplâtre 100mm, double couche et isolation phonique type (laine de roche compressée) yc fer d'angles.
Gypsage des murs en maçonnerie ainsi que les dalles plafond.

272 Ouvrages métalliques

Garde-corps et main-courante pour l’escalier intérieur.
Garde-corps en façade en verre.
Boîte à lettre modèle agréé par la Poste.

273 Menuiseries intérieures

Porte palière : classe climatique 3, 3 fiches, serrure S lock RZ, surface plaquée ou stratifiée anthracite.
Portes de communication : mi-lourdes sur cadre, faux-cadre et embrasure, à peindre.
Armoires murales : faces extérieures en mdf à peindre et l’intérieur en mélaminé blanc. Offert dans les 2 chambres à l’étage. Le reste en option.

280 Revêtement de sol

Parquet chêne (large lame 18 x 200cm et 5mm de couche d’usure) sauf dans les locaux techniques et sanitaires, où il y a du carrelage.
Un montant de Fr.80.-/m2 TTC est alloué chez l’entreprise adjudicatrice désignée par l’entreprise générale pour la fourniture du parquet.

281 Chape

Chape liquide(hydrite) ép. 5 cm.
Isolation thermique et phonique.

285 Revêtement murs

Vario lisse pour les pièces sèches et faïence MURS pour les sanitaires
Un montant de Fr.60.-/m2 est alloué chez l’entreprise adjudicatrice choisie par l’entreprise générale pour la fourniture du carrelage et de la faïence (sans supplément pour la pose dans un format de carrelage standard maximum 30X60 cm en simple encollage). Pour des dimensions supérieures de carrelages ou faïences, une plus-value sera facturée pour la pose.

285 Peinture

Peinture émail sur porte et huisserie et sur plafond des sanitaires.
Murs: Peinture acrylique mate.
Plafond: Peinture tixotropique.

287 Nettoyage du bâtiment

400 Aménagement extérieur

TERRASSE: Dalettes béton 60X60 cm posées sur plots

AMENAGEMENT EXTERIEUR: À définir, remise en place de la terre végétale, plantation et engazonnement des surfaces.

CIRCULATIONS: asphalte

SOUS TERRAIN: 2 places de parc + 1 cave

400 Aménagement extérieur (suite)

CLOTURES ET HAIES : Plantations, arbres et arbustes. (sous réserve du montant compensatoire du Service des Forêts). Il est prévu, une clôture métallique en limite de propriété du Domaine délimitant la parcelle ainsi que la plantation de haies sur le pourtour de la propriété.

VOEUX SPÉCIAUX & TRAVAUX DIVERS NON COMPRIS

Modifications des plans de base et modifications du choix des finitions prévues selon tarif horaire de l’architecte calculés à Fr. 130.- HT/heure, hormis le premier rendez-vous avec l’architecte.

Assurance responsabilité civile (RC) et incendie pendant les travaux, à la charge de l’entreprise générale.

Intérêts crédit de construction.

Frais de notaire (mutation).

Rez-de-jardin

Pièces de vie

- Chauffage au sol	
- sol	Parquet
- murs	Gypsage + Peinture
- plafond	Gypsage + Peinture
- électricité	1 points lumineux; 1 interrupteur; 1 prise sur interrupteur; 2 prises simples; 1 prise TV + 1 prise téléphone

Pièce d'eau

- Chauffage au sol	
- sol	Carrelage
- murs	Peinture émail / Faïence
- plafond	Gypsage + Peinture émail
- électricité	1 points lumineux ; 1 interrupteur ; 1 prise sur interrupteur, 1 prise simple
- sanitaire	Douche / Lavabo / WC

Local technique

- sol	Carrelage + grille de sol
- murs	Murs bruts + Peinture
- plafond	Dalle brute + Peinture
- électricité	1 point lumineux ; 1 interrupteur ; 1 prise sur interrupteur, 2 prises

Cave - Buanderie

- sol	Carrelage
- murs	Murs bruts + Peinture
- plafond	Dalle brute + Peinture
- électricité	1 point lumineux ; 1 interrupteur ; 1 prise sur interrupteur, 1 prise machine à laver et 1 prise séchoir linge
- sanitaire	Bac à laver

Escalier - Dégagement - Hall Rez-de-jardin

- Chauffage au sol dans dégagement du hall	
- sol	Parquet ou béton fini
- murs	Gypsage + Peinture
- plafond	Gypsage + Peinture
- électricité	2 points lumineux ; 3 interrupteurs ; 2 prises sur interrupteur

Rez-de-chaussée

Chauffage au sol partout

Cuisine

- sol	Parquet ou carrelage
- murs	Gypsage + Peinture / Faïence entre meuble
- plafond	Gypsage + Peinture
- électricité	2 points lumineux ; 3 interrupteurs ; 1 prise triple sur interrupteur; 1 prise simple sur interrupteur; 1 prise triple

Etage

Chauffage au sol partout

Chambre parentale

- sol	Parquet
- murs	Gypsage + Peinture
- plafond	Gypsage + Peinture
- électricité	2 points lumineux ; 4 interrupteurs ; 2 prises sur interrupteur; 3 prises triples commandées; 1 prise TV; 1 prise téléphone

Chambre enfants

- sol	Parquet
- murs	Gypsage + Peinture
- plafond	Gypsage + Peinture
- électricité	1 point lumineux ; 2 interrupteurs ; 1 prise sur interrupteur; 3 prises triples commandées

Sanitaires suite parentale

- sol	Carrelage
- murs	Peinture émail / Faïence
- plafond	Gypsage + Peinture émail
- électricité	2 points lumineux ; 1 interrupteur ; 1 prise sur interrupteur; 1 prise simple
- sanitaire	Douche / Lavabo / WC suspendu

Séjour - Coin repas SAM

- sol	Parquet
- murs	Gypsage + Peinture
- plafond	Gypsage + Peinture
- électricité	3 points lumineux; 3 interrupteurs; 2 prises sur interrupteur; 4 prises triples commandées; 1 prise TV; 1 prise téléphone

WC visiteurs

- sol	Carrelage
- murs	Peinture émail / Faïence
- plafond	Gypsage + Peinture émail
- électricité	1 point lumineux ; 1 interrupteur ; 1 prise sur interrupteur
- sanitaire	Lave-main / WC suspendu

Escalier - Dégagement

- sol	Parquet
- murs	Gypsage + Peinture
- plafond	Gypsage + Peinture
- électricité	2 points lumineux; 3 interrupteurs; 2 prises sur interrupteurs

Sanitaires enfants

- sol	Carrelage
- murs	Peinture émail / Faïence
- plafond	Gypsage + Peinture émail
- électricité	2 points lumineux ; 1 interrupteur ; 1 prise sur interrupteur; 1 prise simple
- sanitaire	Douche / Lavabo / WC suspendu

Escalier - Dégagement

- sol	Parquet
- murs	Gypsage + Peinture
- plafond	Gypsage + Peinture
- électricité	2 points lumineux; 3 interrupteurs; 2 prises sur interrupteurs

Extérieur

Courette anglaise - Terrasse séjour - Terrasse étage

- sol	Dalettes béton
- murs	Crépis façade + Peinture
- plafond	Crépis façade + Peinture
- électricité	1 point lumineux ; 1 interrupteur ; 1 prise simple étanche
- sanitaire	1 robinet façade du jardin

Jardin

- sol	Bois ou dalettes béton
- murs	Crépis façade + Peinture
- plafond	Crépis façade + Peinture
- électricité	1 point lumineux ; 1 interrupteur ; 1 prise simple étanche; 1 sonnette
- sanitaire	1 robinet façade de l'entrée