

LES MARTINETS



GLAND



Maisons écologiques



Maisons écologiques



Maisons écologiques



## INFORMATIONS GENERALES

### Détails pratiques :

La ville de Gland se situe sur La Côte vaudoise, proche de Nyon à mi-chemin entre Genève et Lausanne qui sont à environ 30 minutes en voiture et 20 et 30 minutes en train.

Au fil des années, Gland est devenue une ville dynamique avec un tissu associatif important et des infrastructures modernes, elle est parfaitement adaptée à la vie familiale. Vous y trouverez de nombreux commerces et supermarchés, écoles, banques, terrains de sport, plage publique, théâtre, marchés et animations diverses.

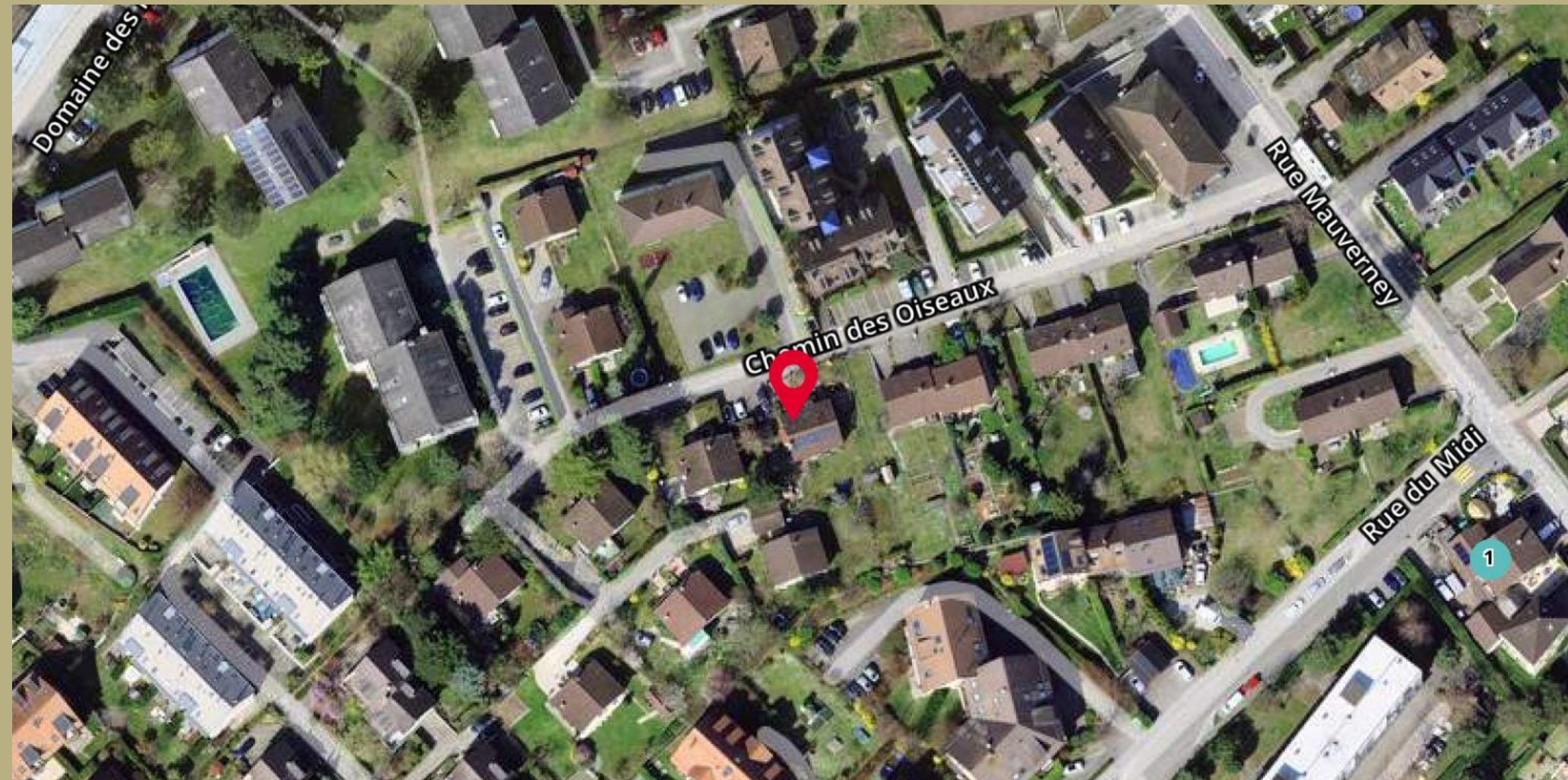
De belles promenades dans la nature sont accessibles à pied, en particulier le Sentier des Toblerones qui longe le cours de la Serine.



Garderies, Écoles enfantines et primaires	6 minutes à pied
Gare	5 minutes à pied
Bus TPN	5 minutes à pied
Autoroute	5 minutes
Bord du lac, port et plage	25 minutes à pied
Habitants	11324
Taux d'imposition	62.5



## SITUATION













## LE PROJET

Au centre de Gland, à cinq minutes à pied de la gare, proche des commerces et des écoles, nous vous proposons la dernière maison d'un joli projet de 3 villas contigües, au cœur d'un agréable quartier résidentiel.

La villa offre une surface brute d'environ 215 m<sup>2</sup> répartie sur trois niveaux.

Le rez-de-chaussée dispose de beaux espaces de vie lumineux avec un hall d'entrée, des toilettes visiteurs, un séjour et une cuisine ouverte, donnants sur une jolie terrasse aménagée d'une pergola bioclimatique avec lames orientables et sur le jardin privatif de 96 m<sup>2</sup>

Au premier étage, l'espace nuit se compose de deux confortables chambres de 14.5 m<sup>2</sup> et d'une spacieuse salle de bains.

Au deuxième étage se trouve un grand espace à aménager selon votre choix: chambre/dressing/bureau + salle d'eau ou deux grandes chambres et une belle salle-de-bains.

La maison dispose de deux places de parking.

Dans ce projet nous avons opté pour des constructions à haut potentiel énergétique avec, pour la plupart, des produits suisses et locaux.

Le chantier est ouvert, la livraison des maisons est prévue pour fin 2023.



# LA VILLA

## Villa contigüe de 6,5 pièces + cuisine

Surface bâtie au sol	54 m <sup>2</sup> environ
Surface nette habitable	162 m <sup>2</sup> environ
Surface utile	217 m <sup>2</sup>
Volume SIA	701 m <sup>3</sup>

### Rez-de-chaussée

- entrée privative spacieuse
- cuisine équipée
- petit hall avec penderie
- WC visiteurs
- séjour/salle à manger ouvrant sur une terrasse exposée Sud
- jardin privé avec pergola bioclimatique qui vous permettra de profiter de votre terrasse même par temps pluvieux.

### 1<sup>er</sup> étage

- 2 chambres de 14.5 m<sup>2</sup>
- 1 grande salle de bains

### 2<sup>ème</sup> étage

à choix :

- chambre parentale, dressing, bureau, salle de bains ou
- 2 chambres ou
- 1 chambre, 1 bureau, 1 salle de bains

### Sous-sol

- local technique
- buanderie
- 1 local disponible chauffé et aménagé



## LES PRESTATIONS

Des matériaux de qualité ont été sélectionnés spécialement et minutieusement pour ce projet et les prestations fournies permettent une superbe réalisation. Vous trouverez dans le descriptif architectural joint à la présente brochure de vente les détails des prestations allouées aux appartements.

### Budgets alloués :

- **Cuisines** : Fourniture et montage, y compris électroménagers **CHF 25'000.- TTC**
- **Revêtements de sol** :
  - Carrelage et faïence - Fourniture : **CHF 60.-/m<sup>2</sup>**
  - Parquet : Fourniture et pose : **CHF 80.-/m<sup>2</sup>**
  - Installations sanitaires - Fourniture appareils sanitaires et accessoires: **CHF 15'000.-**

## GENERALITES

- **Cave chauffée au sous-sol** : plafond fini, murs crépis, chapé-chauffé
- **Panneaux photovoltaïques** : avec une batterie de stockage au sel, pas de «terres rares» (pré-équipement pour l'installation de la prise pour véhicules électriques compris dans coût de construction) – possibilité d'installer la prise de recharge en plus-value
- **Pompe à chaleur air-eau** : chauffage au sol basse température (réversible pour l'été en plus value)
- **Toiture végétalisée extensive**
- **Vente en PPE**
- **Disponibilité** : fin 2023 – chantier ouvert

Toutes les finitions sont au gré du preneur.

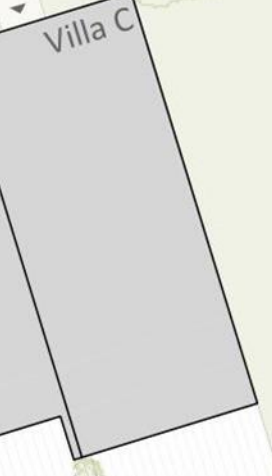
# IMPLANTATION

Chemin des Oiseaux

Parcelle 784



Villa A  
VENDUE  
Jardin 116 m<sup>2</sup>



Villa C  
Fr. 1'680'000.-  
Jardin 96 m<sup>2</sup>

Villa B  
VENDUE  
Jardin 31 m<sup>2</sup>

Naef Immobilien



# Construction à Faible Impact Environnemental (CFIE) labellisée **MINERGIE** selon Romanens Management SA

L'entreprise Romanens Management SA garanti des constructions ayant comme objectif de mieux maîtriser l'impact de notre activité sur l'environnement. En effet, nos constructions privilégient des matériaux durables et intègrent des isolations qualitatives, afin de réduire les besoins énergétiques.

Voici une esquisse des solutions novatrices proposées pour ce projet:

La brique CAPO :

Il s'agit d'un produit en terre cuite et laine minérale naturelle. Cette brique est naturelle et se caractérise par sa longévité, sa durabilité, sa stabilité, son confort, ainsi que par des propriétés isolantes et phoniques.

Ce produit est également très résistant et répond à toutes les normes antisismiques.

La brique CAPO provient entièrement de matières premières organiques et biologiques.

Exempt de formaldéhyde, phénol et d'acrylique, cette brique est totalement neutre pour l'environnement.

Construire avec ce produit nous permet de ne pas avoir recours à des matériaux polluants et n'offrant pas le même confort de vie, tel que polystyrène (plastique), matière utilisée traditionnellement pour isoler les façades.

Pour les détails, voir le document ci-joint CFIE.

Le label Minergie est un label de construction suisse pour les bâtiments neufs ou rénovés. La marque est soutenue par le monde économique, les cantons et la Confédération. Elle est en outre protégée contre les abus.

Au centre du label figure le confort. Ce confort est garanti grâce à une enveloppe du bâtiment de bonne qualité et à un renouvellement systématique de l'air, une protection thermique supérieure à la moyenne et une assurance qualité complète. Les bâtiments Minergie se caractérisent également par des besoins en énergie très faibles et une part maximale d'énergies renouvelables.

De nombreuses raisons expliquent la large adhésion dont jouit le label de construction. Mais s'il en est une à retenir, c'est la totale liberté dont bénéficient les maîtres d'ouvrage, les architectes et les planificateurs au niveau de la conception, du choix des matériaux et de la structure tant interne qu'externe du bâtiment.

Pour plus d'infos : [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)

Autre site très intéressant : [www.energie-environnement.ch](http://www.energie-environnement.ch)



## PLAN FINANCIER ESTIMATIF

Prix d'achat (selon plan financier du constructeur, y.c. terrain)	villa C		1'680'000.00
2 parkings			compris
Financement à la consolidation (une fois les travaux achevés)			
Total coût de revient (arrondi)			1'680'000.00
Fonds propres en déduction (minimum 20 %)			
Apport 2ème pilier	168'000.00		
Apport épargne	168'000.00	total	336'000.00
A financer			1'344'000.00
Prêt à 80 %	1'344'000.00	2%	26'880.00
Amortissement (en principe entre 1 et 2 % du montant à financer)	1'344'000.00	1%	16'800.00
		<b>Total annuel</b>	<b>43'680.00</b>
		<b>Total mensuel</b>	<b>3'640.00</b>
Frais d'achat estimatifs sur la part de terrain			
Droit de mutation	533'000.00	3.3%	17'589.00
Notaire et R.F:	533'000.00	1.3%	6'929.00
Constitution PPE			3'000.00
Pour un crédit incluant des fonds propres de 20 %			
Frais de notaire et R.F. pour constitution des cédules	1'344'000.00	0.8%	10'752.00
Intérêts intercalaires durant la construction	1'344'000.00	1.5%	10'080.00
			48'350.00
Autres indications			
Valeur fiscale estimative	1'344'000.00		



## LE GUIDE DE L'ACHETEUR

Vous allez acquérir une maison sur plans, l'achat se fait sous la forme suivante :

- Achat de la quote-part de terrain par acte notarié
- Signature d'un Contrat d'Entreprise Générale avec Romanens Management SA à Coppet
- Vous êtes le Maître de l'Ouvrage et concluez un crédit de construction
- Cette procédure permet une économie substantielle des droits de mutation puisque les frais d'achat ne seront calculés que sur le prix de la part de terrain équipé
- Au prix de vente s'ajoutent les frais de mutation, notaire, constitution des cédulas hypothécaires et les intérêts du crédit de construction pendant la durée des travaux
- Notaire : Me Chevalley à Nyon

**Pour les détails, voir le document ci-joint «Procédure d'achat»**

Vente en quote-part de terrain :

Villa C – Quote Part Terrain	CHF 533'000.-
Prix du Contrat d'Entreprise Totale	CHF 1'147'000.-



## Naef Immobilier Nyon SA

Rue de Rive 20  
1260 Nyon

### CONTACTS

Tél. : +41 22 994 23 48  
diana.dimperio@naef.ch

Tél. +41 22 994 23 42  
catherine.maire@naef.ch



Foncièrement **Neufs**

## Architecte

**Arcadie** ARCHITECTURE  
SUR MESURE

## Constructeur

**ROMANENS**  
MANAGEMENT IMMOBILIER

## Financement

Douglas Bergström +41 79 882 50 20  
d.bergstrom@plus-group.ch  
**PLUS Financement Immobilier SA**  
+41 27 552 02 01 | [immo@plus-sa.ch](mailto:immo@plus-sa.ch)  
[www.plus-sa.ch](http://www.plus-sa.ch)