



AUREA

MAISONS DU LEMAN

DESCRIPTIF
ARCHITECTURAL



AUREA

MAISONS DU LEMAN

Aurea Lully propose **trois villas contemporaines** nichées dans un environnement verdoyant, où chaque jardin privatif devient un véritable havre de paix.

Les villas combinent élégance architecturale et finitions soignées, dans un cadre calme et préservé.

Situé à **Lully**, le projet offre un équilibre rare entre nature, tranquillité et confort moderne, tout en bénéficiant d'une proximité immédiate avec Genève et ses commodités.



PRIX

Dès 1,980,000 CHF



PIÈCES

5



SURFACE

De 150 à 158²m



PROCESSUS DE VENTE

Quote part terrain



FAÇADES & TOITURE

Les façades sont réalisées avec une **isolation périphérique crépie** (type MARMORAN ou similaire), **finition granulométrie 1,5 mm.**

Les encadrements des fenêtres et portes-fenêtres sont traités **en isolation crépie**, pour une intégration harmonieuse des ouvertures.

La toiture à deux pans est couverte de **tuiles Bornan coulissantes Gasser, teinte gris anthracite.**



PORTES & FENÊTRES



Les villas sont équipées de menuiseries modernes et performantes, associant design contemporain et haut niveau de confort.

Les étages disposent de **fenêtres PVC-ALU gris anthracite** à l'extérieur et blanches à l'intérieur, avec **triple vitrage** et **verre de sécurité SIGAB 002**, tandis que le sous-sol est doté de fenêtres en PVC blanc.

Les **ouvrants à la française**, l'oscillo-battant et les baies coulissantes à levage offrent une luminosité généreuse et une utilisation fluide, renforcées par des **poignées en aluminium type Glutz**.

Les portes d'entrée, en **panneau Alupan ou PVC**, sont équipées d'une **serrure tribloc** et d'un **cylindre de sécurité Kaba 20** pour une protection renforcée.

Chaque garage bénéficie enfin d'une **porte sectionnelle motorisée Hörmann Silkgrain** ou équivalente, alliant confort et fiabilité.



PROTECTION SOLAIRE

Toutes les fenêtres et portes-fenêtres des niveaux habitables sont équipées de **stores à lamelles aluminium Griesser Lamisol** ou similaires, caissons intégrés non visibles en façade.



BALCON, LOGGIA & TERRASSES



Chaque villa bénéficie d'une terrasse aménagée en continuité du séjour.

Les revêtements sont constitués de dalles en grès cérame, posé dans un lit de gravillons, **budget CHF 60.-/m² TTC**.

Un éclairage extérieur et une prise étanche sont prévus, ainsi que **deux robinets extérieurs** à haute pression par villa pour l'arrosage.

Les terrasses sont bordées de **graviers décoratifs** (granulométrie 16-32 mm).



REVÊTEMENTS DE SOLS



Les sols sont choisis conformément aux budgets de finition.

Le séjour, la cuisine, l'entrée, le hall du sous-sol et le WC reçoivent un **carrelage à 80.-/m²**.

Les chambres, les circulations de l'étage et la salle de jeux des combles sont habillées **d'un parquet naturel** au même budget, avec vernis d'usine et plinthes de 6 cm.

Les salles d'eau sont aménagées **en carrelage** et faïence toute hauteur, également à **80.-/m²**. Les caves, réduits et la buanderie non chauffée présentent une chape ciment, tandis que la buanderie est carrelée selon **un budget de 40.-/m²**.

Les escaliers du sous-sol au rez-de-chaussée sont **en carrelage (80.-/m²)**, et ceux du rez à l'étage **en parquet (80.-/m²)**.

CUISINE

Chaque villa du projet Aurea est équipée d'une cuisine haut de gamme conçue pour allier fonctionnalité et design contemporain.

Chaque villa est équipée d'une cuisine complète, fournie par Teutschmann Cuisines SA ou Challande Cuisines (Nyon).

Budget cuisine : CHF 25'000.- TTC.





SALLES D'EAU

Les salles de bains et salles de douche offrent un niveau de confort élevé grâce à des faïences murales toute hauteur et un carrelage assorti, sélectionnés dans **un budget de 80.-/m²**.

Les équipements sanitaires, fournis par Sanitas Troesch pour un budget global de **CHF 21'000.- TTC par villa**, allient esthétisme et fiabilité.

Les **appareils sanitaires** peuvent être choisies par l'acquéreur parmi une sélection de modèles élégants, permettant de personnaliser l'espace selon ses goûts.

Une **douche supplémentaire** peut également être installée en option dans le WC visiteurs, pour encore plus de confort et de flexibilité.

CHAUFFAGE & VENTILATION



Le confort thermique est assuré par **une pompe à chaleur air-eau** commune, avec comptage individuel pour chaque villa.

Le chauffage au sol est présent dans toutes les pièces isolées, réglé par thermostat indépendant, garantissant une chaleur douce et homogène.

Une ventilation **simple flux** assure un renouvellement d'air optimal dans les locaux sanitaires, tandis que la hotte de cuisine fonctionne en circuit fermé grâce à un filtre à charbon actif.

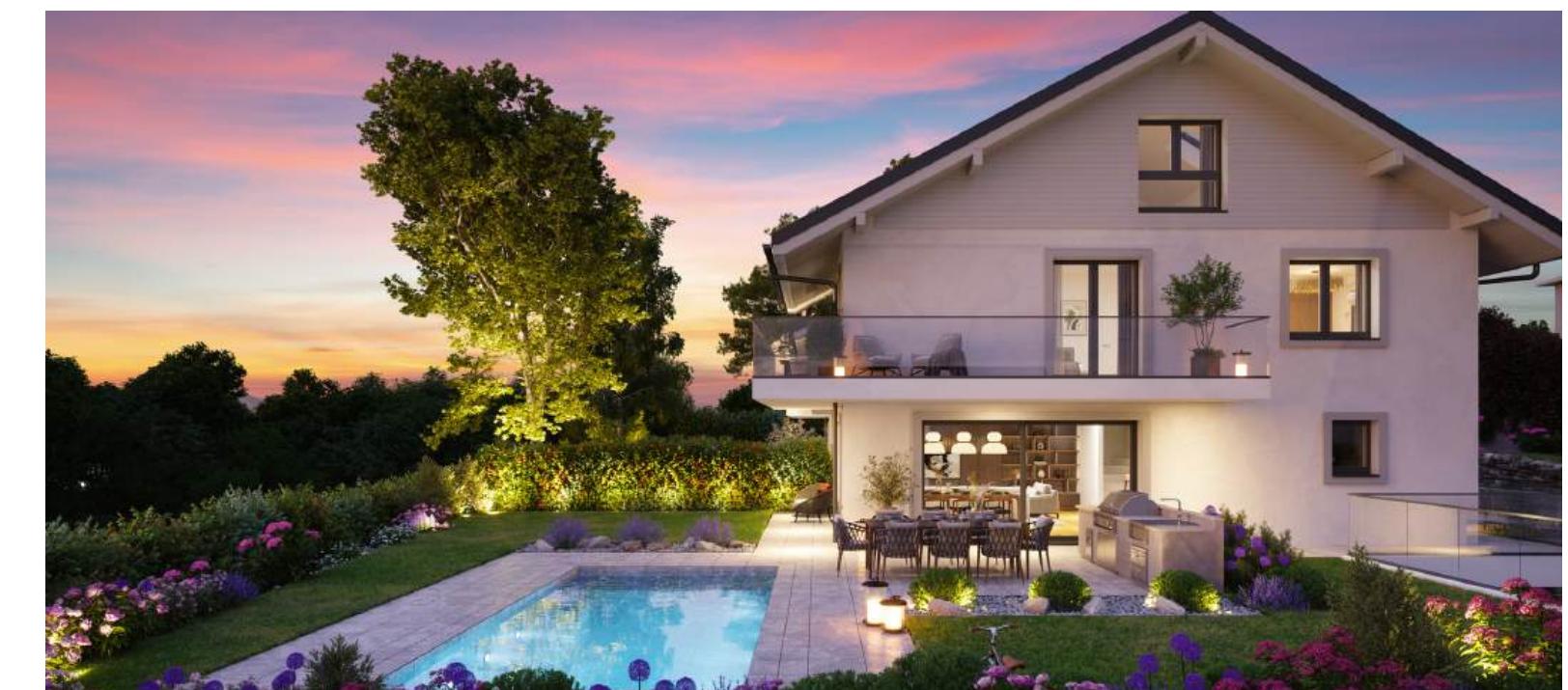


EXTÉRIEURS

Les aménagements extérieurs sont conçus pour offrir un cadre agréable et soigné, avec mise en place de terre végétale, ensemencement et **haies de séparation de 120 cm**. Les limites privatives sont matérialisées par des **clôtures discrètes en simple torsion**.

Les circulations sont réalisées en pavés filtrants Carena Créabéton, complétés par **des chemins en pavés 20 × 20 cm** et un gravier soigné en pied de façade.

Un budget de **CHF 2'500.- TTC** est dédié à la végétalisation des espaces communs.





ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES ET ESPACES COMMUNS

Chaque villa dispose d'un **tableau électrique individuel** équipé d'appareillages Feller Standard, ainsi que de conduites en attente pour l'installation future d'une borne de recharge pour véhicule électrique. Les zones extérieures communes sont éclairées par des luminaires commandés par détecteurs de mouvement.

Les garages bénéficient de **portes motorisées**, et les villas sont préparées pour les raccordements Swisscom et téléréseau lorsque disponibles.



COMMERCIALISATION



CONTACT



Valérie Prélaiz
+41 22 319 85 93
valerie.prelaz@comptoir-immo.ch