

G RÉSIDENCE DES GRANDES VIGNES S

PROJET

Composée de 8 appartements à l'allure moderne et au charme villageois, la **Résidence des Grandes Vignes** s'implante à **Russin**, au Chemin des Apraits 4, à seulement quelques pas du centre de la commune.

Judicieusement répartis dans 2 bâtiments distincts, les logements en simplex et en duplex profitent de typologies allant de 3 à 6 pièces. Se répartissant sur trois étages, cette nouvelle résidence proposera d'agréables surfaces extérieures grâce à de vastes jardins et balcons, mais également intérieures par la présence d'une belle hauteur sous plafond, notamment pour les lots dans les combles.

Avantage non négligeable, la **Résidence des Grandes Vignes** jouira d'un panorama exceptionnel sur le Salève et les montagnes environnantes, à contempler sans s'en lasser.

Enfin, un double sous-sol accueillera le parking. Les caves, le local à vélo, ainsi qu'une buanderie commune trouveront également leur place au sein des sous-sols. Un carnotzet commun vous permettra de vous réunir entre amis ou entre voisins.



SITUATION



À caractère authentiquement villageois, la commune de **Russin** peut se targuer de profiter d'une situation exceptionnelle, en plein cœur des terres vigneronnes et agricoles du canton de Genève. Bucolique jusque dans les moindres détails, cette charmante localité regorge de petites épiceries locales, boulangeries et domaines viticoles à l'atmosphère rurale et unique.

Entourée de bois, de forêts et d'une réserve naturelle à la végétation luxuriante, la **Résidence des Grandes Vignes** se définit comme un véritable havre de paix, pourtant idéalement connecté au centre-ville et à ses environs.

Les plus petits enfants se rendent à l'école primaire de **Russin** à moins de 5 minutes à pied de votre futur appartement. Pour les plus grands, les établissements les plus proches se situent à Satigny, ou encore à Dardagny.

Afin de vous évader un instant du quotidien, les alentours proposent de superbes balades, notamment dans le centre nature du Vallon de l'Allondon, idéal autant pour s'y promener que pour se baigner, ou encore dans la réserve naturelle des Teppes de Verbois, pour se ressourcer et observer la faune et la flore en toute tranquillité.

G RÉSIDENCE DES GRANDES VIGNES S

naef



LES APPARTEMENTS

Bâtiment A

Composé de 4 appartements allant du 3 aux 6 pièces, le **Bâtiment 01** se situe sur le haut de la parcelle et profite d'une vue sur la campagne environnante. Il se distribue sur 3 étages et s'oriente face aux vignes.

Les logements se distribuent comme suit : 1 appartement de 6 pièces en rez-de-jardin composé de deux vastes chambres à coucher et de deux pièces à aménager à votre convenance, d'une salle d'eau, et d'une superbe pièce de vie donnant accès à un bel espace extérieur généreusement arborisé d'une surface de près de 83 m². Au 1^{er} étage, un 5 pièces composé d'un vaste séjour cuisine ouvert sur un balcon et de 3 chambres dont une suite parentale et deux salles de bains ainsi qu'un 3 pièces profitant d'un bel espace de vie donnant accès sur un balcon et d'une chambre avec une salle de bains. Et enfin, un 5 pièces situé dans les combles avec 3 chambres pour l'espace nuit et un vaste espace séjour, cuisine et hall d'entrée où se trouve également l'ascenseur qui dessert directement le logement. Un jardin de 100 m² accompagne ce bien.

Tous traversants, ils bénéficient d'une exposition Est – Ouest.

Références appartements A :

A.01 – 6 pièces / Simplex

A.02 – 5 pièces / Simplex

A.03 – 3 pièces / Simplex

A.04 – 5 pièces / Simplex



LES APPARTEMENTS

Bâtiment B

Le bâtiment 02 accueille également 4 appartements, deux simplex en rez-de-jardin, ainsi que deux duplex répartis entre le 1er étage et les combles. Profitant d'une orientation plein Sud et situé en plein cœur de la parcelle, il profite d'un ensoleillement exceptionnel et d'un dégagement sur les vignes et sur le Salève.

Les différents appartements se distribuent comme suit : deux rez-de-jardin de 5 pièces composés de 3 chambres à coucher et jouissant d'un agréable espace extérieur idéalement orienté et à l'abri des regards. Puis, les deux duplex de 6 pièces profitant de deux chambres à coucher, ainsi que d'un espace supplémentaire dans les combles pouvant être aménagé en suite parentale avec sa salle de douche, ou salle de jeux/TV, etc. Une loggia à l'atmosphère cosy complète ces logements.

Références appartements B :

B.01 – 5 pièces / Simplex

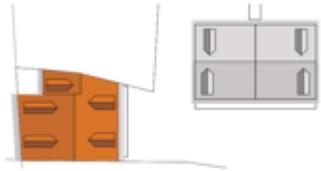
B.02 – 5 pièces / Simplex

B.03 – 6 pièces / Duplex

B.04 – 6 pièces / Duplex





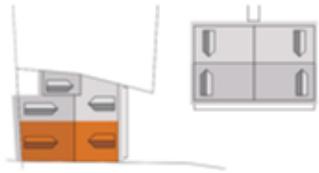


REZ-DE-JARDIN

Bâtiment A
Lot A.01 - 6 pièces

Surface hab.	151.8 m²
Surface PPE pond.	160 m²
Surface jardin	83 m²
Parking	2 places



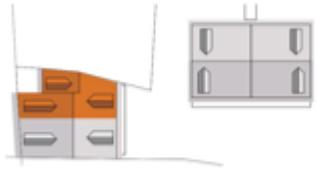


1^{ER} ETAGE

Bâtiment A
Lot A.02 - 5 pièces

Surface hab.	125.6 m ²
Surface PPE pond.	130.7 m ²
Surface balcon	10.2 m ²
Parking	2 places



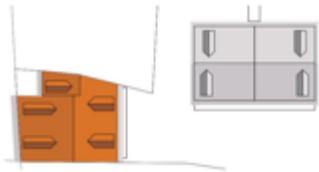


1^{ER} ETAGE

Bâtiment A
Lot A.03 - 3 pièces

Surface hab. **80.5 m²**
Surface PPE pond. **84.4 m²**
Surface balcon **7.8 m²**
Parking **1 place**





COMBLES

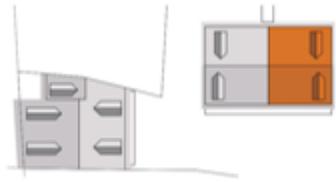
Bâtiment A
Lot A.04 - 5 pièces

Surface PPE **151 m²**
Surface au sol **215 m²**
Parking **2 places**



----- Hauteur < 1.80 mètres



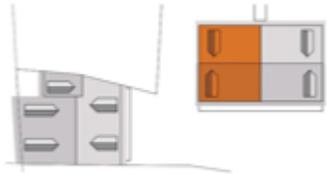


REZ-DE-JARDIN

Bâtiment B
Lot B.01 - 5 pièces

Surface hab. 112.9 m²
Surface jardin 241 m²
Surface PPE pond. 137 m²
Parking 2 places



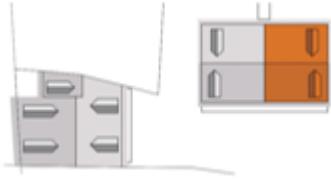


REZ-DE-JARDIN

Bâtiment B
Lot B.02 - 5 pièces

Surface hab. 112.9 m²
 Surface jardin 335 m²
 Surface PPE pond. 146.4 m²
 Parking 2 places





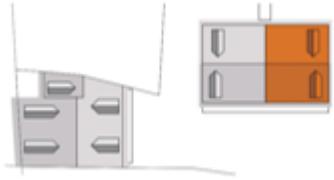
ETAGE + COMBLES

Bâtiment B - DUPLEX

Lot B.03 - 6 pièces

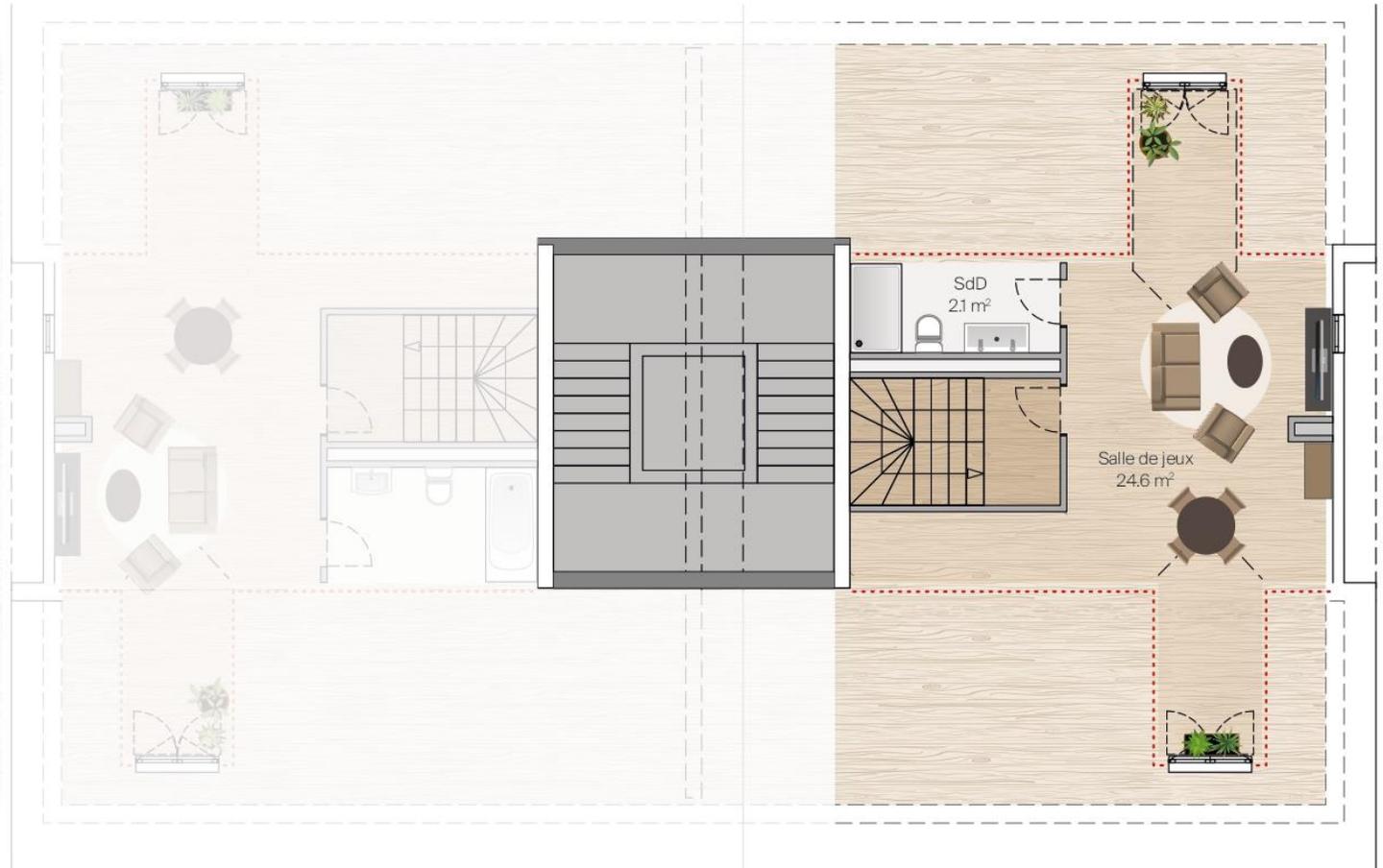
Surface hab. 167.3 m²
Surface PPE pond. 167.3 m²
Parking 2 places





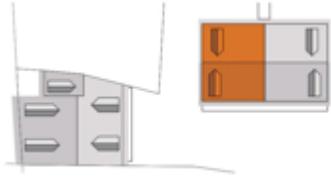
ETAGE + COMBLES

Bâtiment B - DUPLEX
Lot B.03 - 6 pièces



----- Hauteur < 1.80 mètres

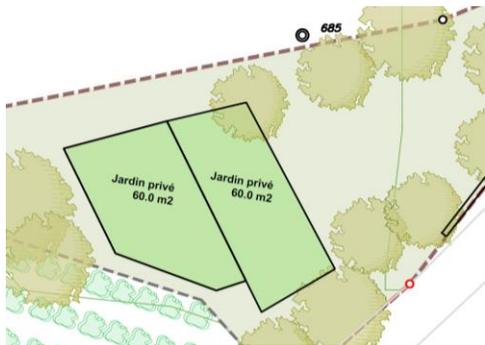


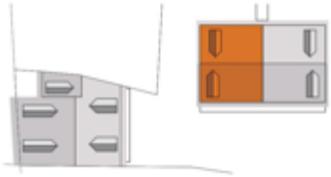


ETAGE + COMBLES

Bâtiment B - DUPLEX
Lot B.04 - 6 pièces

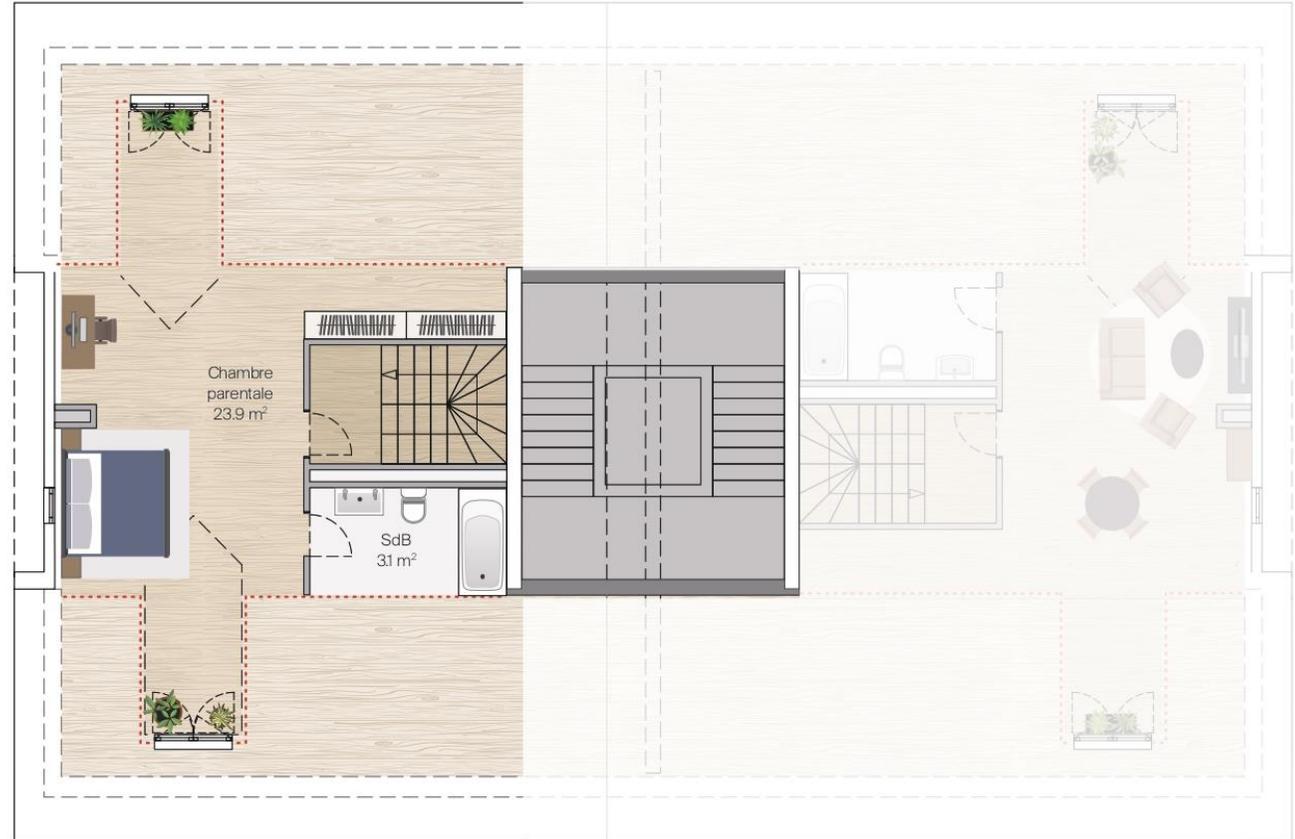
Surface PPE **167.4 m²**
Surface PPE pond. **173.4 m²**
Jardin **60 m²**
Parking **2 places**





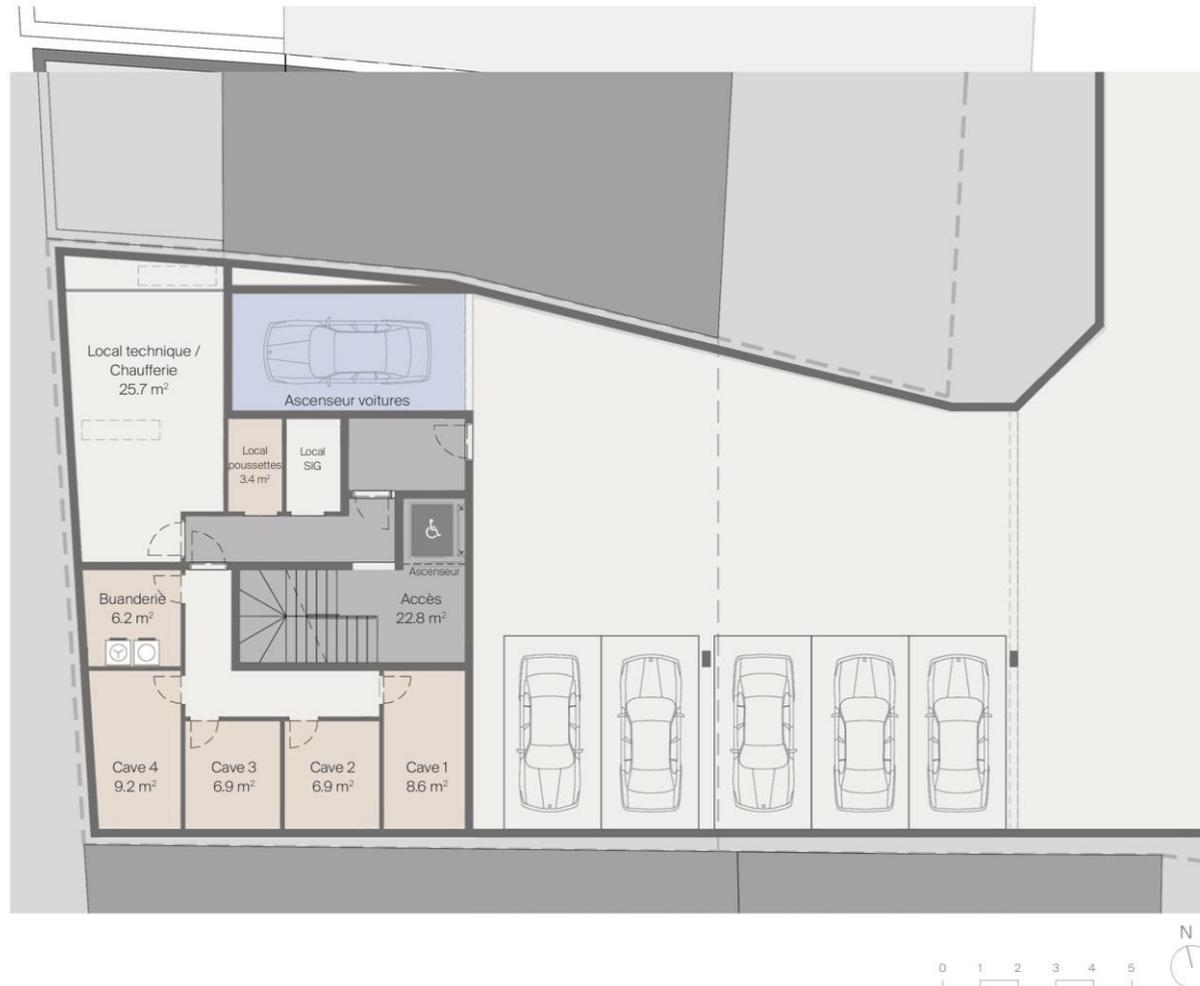
ETAGE + COMBLES

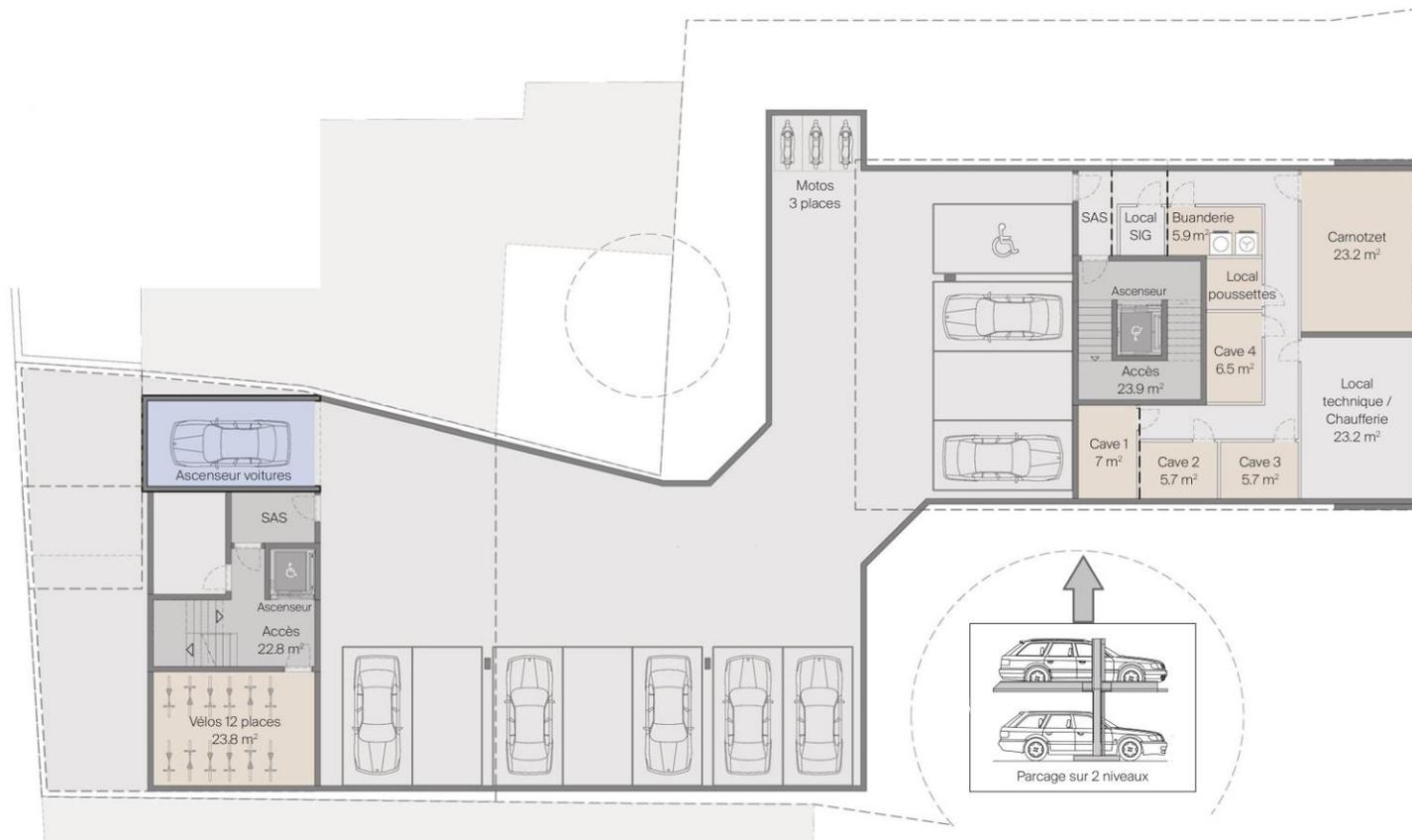
Bâtiment B - DUPLEX
Lot B.04 - 6 pièces



----- Hauteur < 1,80 mètres







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 de travaux joint à la présente brochure de vente les détails des prestations allouées aux appartements.

Budgets alloués :

- Cuisines : entre CHF 30'000.- ttc selon la typologie.
- Sanitaires : CHF 10'000.- ttc pour les 5 ou 6 pièces
- CHF 7'000.- ttc pour les 4 pièces
- Revêtements de sol : CHF 60.-/m² ttc fourniture hors pose
- Faïences : CHF 60.-/m² ttc fourniture hors pose

Toutes les finitions sont au gré du preneur.



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 de travaux joint à la présente brochure de vente les détails des prestations allouées aux appartements.

- HPE
- Menuiserie : Fenêtres et portes fenêtres en bois, volet bois
- Portes de garage automatique avec 2 télécommandes
- Panneau solaire thermique en toiture
- Production de chauffage par pompe à chaleur air et eau, distribution au sol.
- Système de ventilation simple flux hygroréglable
- Hauteur sous-plafond : 2.50m

Toutes les finitions sont au gré du preneur.



G RÉSIDENCE DES S GRANDES VIGNES

naef



G RÉSIDENCE DES S GRANDES VIGNES

naef



Sébastien Nicollet

+41 (0) 22 839 39 80

promotion.ge@naef.ch

Naef Immobilier Genève

Avenue Eugène-Pittard 14-16

1206 Genève

 grandesvignes-russin.ch

Cette brochure et tous les documents s'y rapportant, y.c. les images de synthèse sont non contractuels.

Seul l'acte notarié fait foi. La responsabilité de Naef Immobilier SA n'est pas engagée si des éléments devaient être erronés ou incomplets.