



Les Jardins du Lac  
ANIÈRES

naef



## LE PROJET

« À deux pas du lac Léman »

Parfaitement situés dans un quartier résidentiel d'Anières, **les Jardins du Lac** bénéficient d'un environnement bucolique. À quelques pas du lac et de la charmante plage des Courbes, les villas profitent également de toutes les commodités nécessaires, et ce à proximité. Soucieux de l'environnement, ce projet se voit attribuer le label HPE (Haute performance énergétique).

Les 6 villas des **Jardins du Lac** offrent de superbes volumes, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur où un beau jardin arborisé accueillera, au choix de l'acquéreur, une vaste piscine et même une véranda. Distribuées sur 3 étages elles offrent un sous-sol complètement aménageable, ainsi qu'un magnifique séjour, tandis que l'étage dispose de 3 ou 4 grandes chambres à coucher, à choix.



## LA SITUATION

*« Un cadre de vie exceptionnel »*

Aimée pour sa douceur de vivre, la commune d'Anières fait profiter à ses habitants d'une situation idéale, à seulement 10 kilomètres en voiture du centre-ville de Genève et à quelques pas du lac Léman. Commune viticole et agricole, de nombreux hectares de vignes et champs peuplent ses sols, lui conférant une atmosphère villageoise et bucolique. Enfin, la fiscalité est plus qu'avantageuse, avec un taux de 31 centimes seulement.

**Les Jardins du Lac** bénéficient d'une parfaite situation à un jet de pierre du Léman et ont l'avantage de se situer au sein d'un quartier résidentiel et bucolique. À quelques minutes de votre futur chez-vous se trouve le centre du village. Avantage non négligeable, la plage des Courbes se trouve à deux pas de votre villa, et la plage du Débarcadère à environ 8 minutes, idéal pour la baignade et la détente.



# LA SITUATION

*« Un cadre de vie exceptionnel »*

Du côté des transports en commun, l'arrêt du bus « Anières, Courbes » se trouve à 2 minutes des **Jardins du Lac** et propose une liaison avec le centre-ville de Genève et le cœur de la commune d'Hermance. Scolairement parlant, l'école primaire d'Anières se situe à seulement 10 minutes à pied de votre futur chez-vous. Quant à l'enseignement privé, le Collège Saint-Louis, au bénéfice d'une très bonne réputation, se situe à Corsier, à quelques minutes en voiture.

Enfin, pour ceux désireux de pratiquer une activité sportive, la commune dispose d'un club de tennis, et propose des cours de yoga, de danse, de taekwondo et d'escrime également. En résumé, la commune d'Anières profite d'un cadre de vie presque inégalable, par son caractère lacustre et villageois, pourtant non loin de l'agitation du centre-ville.



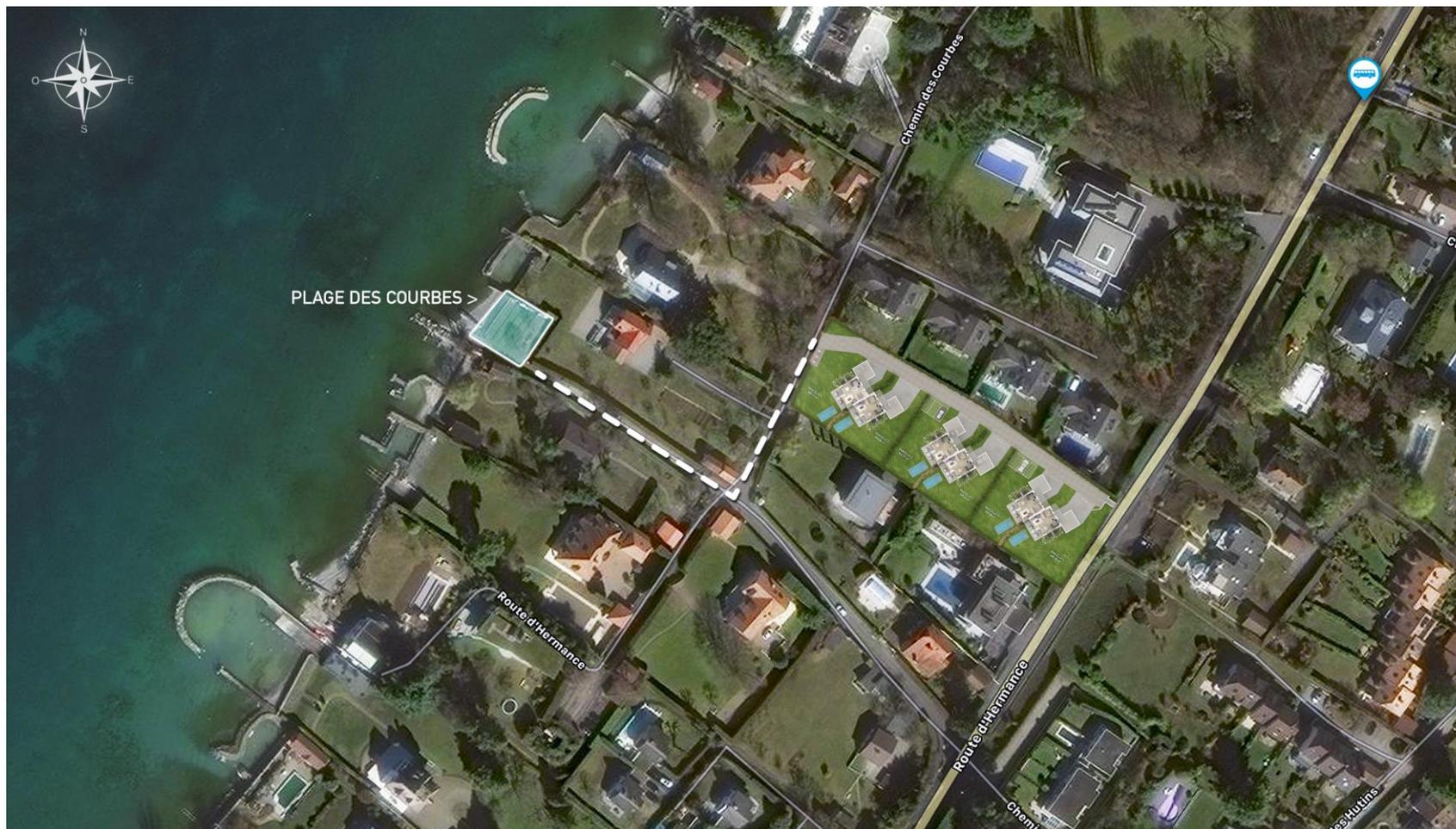
## LES VILLAS

*« Une vue sur le lac des plus belles »*

La suite parentale qui accède au balcon, se compose d'un grand dressing et d'une salle de douche attenante, et profite également d'une vue dégagée sur le lac Léman. Quant aux deux ou trois autres chambres, elles se partagent une salle de bains. En rez-de-jardin, une belle luminosité prend place dans le séjour/cuisine de presque 40 m<sup>2</sup>, qui s'ouvre sur l'extérieur et qui jouit d'une exposition plein Sud. Enfin, le sous-sol bénéficie d'un vaste espace supplémentaire, aménageable au gré de vos envies – profitant d'un éclairage naturel – agrémenté d'une douche, ainsi que d'une cave.

Un abri double couvert complète chaque villa. Toutes les finitions sont bien évidemment au gré du preneur et se voient proposer de généreux budgets. La piscine ainsi que la véranda sont en option et sous réserve d'autorisation.

# LES PLANS



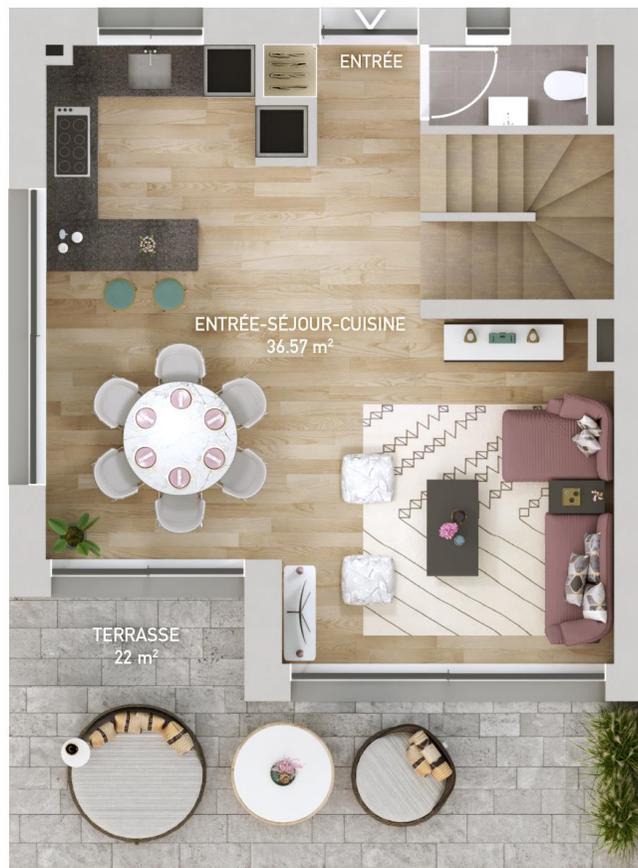
# LES PLANS



# LES PLANS



Sous-sol



Rez-de-jardin



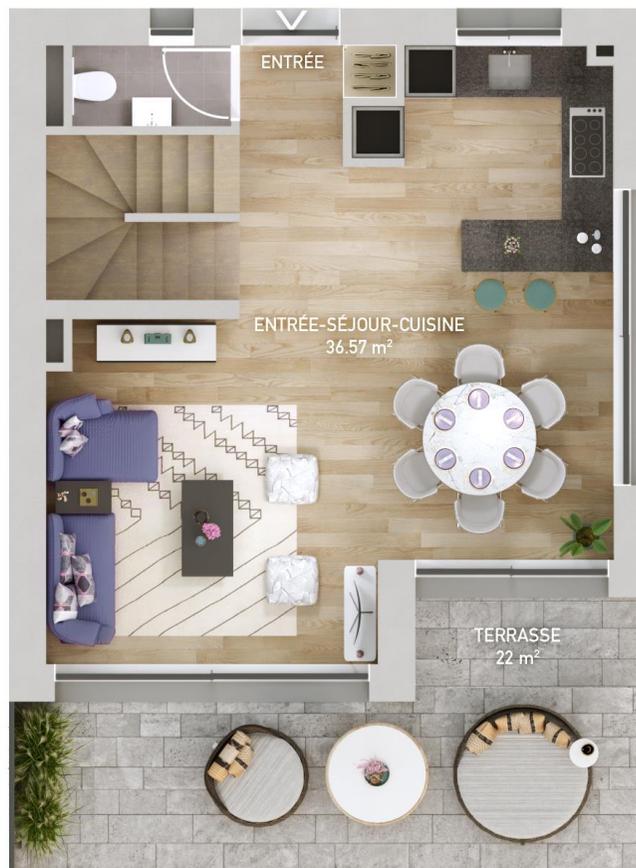
1<sup>er</sup> étage

Villas 1, 3, 5  
5 pièces | 3 ou 4 chambres

Surface PPE	142 m <sup>2</sup>
Terrasse	22 m <sup>2</sup>
Balcon	7 m <sup>2</sup>



# LES PLANS



**Villas 2, 4, 6**  
*5 pièces | 3 ou 4 chambres*

Surface PPE **142 m<sup>2</sup>**  
Terrasse **22 m<sup>2</sup>**  
Balcon **7 m<sup>2</sup>**



**naef**

# LES FINITIONS

 **Toutes les finitions sont au gré du preneur**

## CUISINES

**Budgets :**

- CHF 30'000.- TTC, prix public
- Appareils ménagers – Gamme Siemens

## SOL

**Budgets :**

- Carrelages intérieurs à choix
- Plinthes en carrelage, **CHF 25.-** au mètre linéaire
- Parquet gamme Bauwerk , Type Multipark 10, bois de chêne ou hêtre à choix.

## SANITAIRES

- Gamme de type "Gétaz-Miauton"

## TECHNIQUE

- Bâtiment HPE (Haute Performance Energétique)
- Stores motorisés avec télécommandes
- Pompe à chaleur Air-Eau mutualisée
- Régulation chauffage par pièce
- Capteurs solaires en toiture
- Triple vitrage isolant

# GALERIE



# GALERIE



# CONTACT

## Naef Immobilier Genève

Anthony Pacella

Route de Florissant 57

1211 Genève

Tél.: +41 22 839 39 33

Email : [promotion.ge@naef.ch](mailto:promotion.ge@naef.ch)

Cette brochure et tous les documents s'y rapportant 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.



[www.jardins-du-lac.ch](http://www.jardins-du-lac.ch)

Les Jardins du Lac  
ANIÈRES

naef