



VILLAS
JADE

TANNAY





Modernité et écologie, dans un écrin de verdure

Nous vous invitons à découvrir les Villas Jade, situées Chemin des Vallières, 8 à Tannay.

Ce projet exclusif consiste en la construction de 2 villas spacieuses situées sur une belle parcelle arborisée de 2'934 m², dans un quartier résidentiel calme de la commune de Tannay, face à une zone de verdure inconstructible et un bosquet.

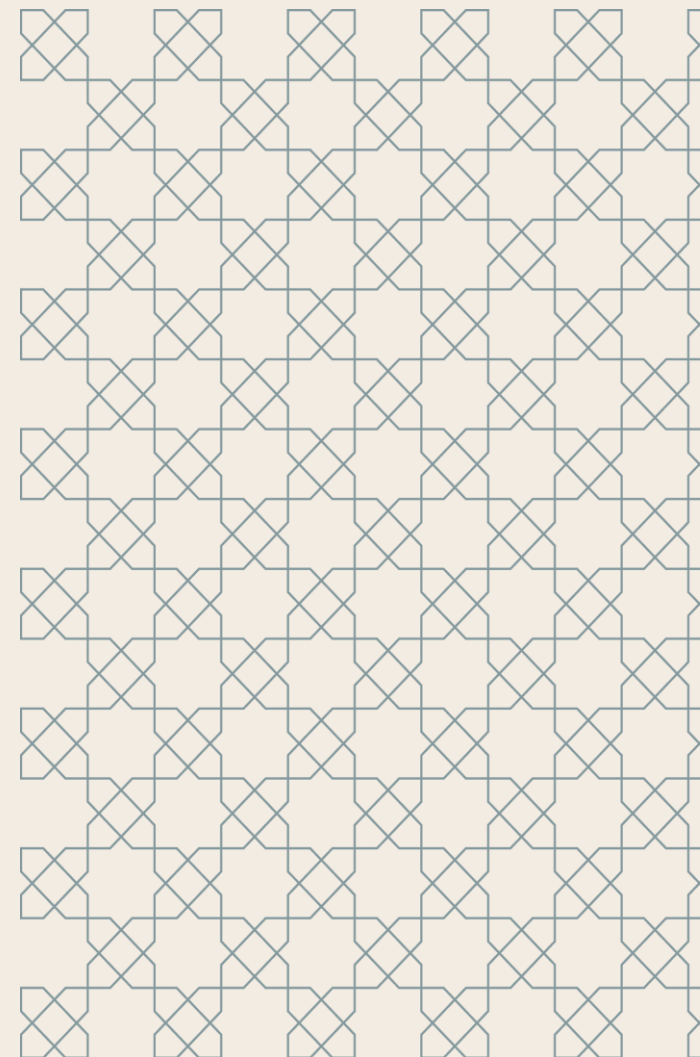
Orientées plein Sud et distribuées sur deux niveaux, chaque villa offre une surface brute utile dès 286.3 m² dont 232 m² habitables et des parcelles de 1'498 m² et 1'436 m².

Les propriétés offrent 5 chambres dont 1 Master en suite avec dressing et salle de bains.

Possibilité de modifier l'organisation des pièces intérieures selon vos besoins.

Piscine en plus-value.

Permis de construire en force
Livraison prévue en été 2025







Environnement.



Écoles

- ◆ École primaire de Tannay 400 m
- ◆ École secondaire de Coppet 2.8 km

Restaurants

- ◆ Auberge au Lion d'Or 350 m
- ◆ Auberge de Mies La Couronne 1 km

Commerces

- ◆ Epicerie de Tannay 400 m
- ◆ Migros Versoix 5.4 km
- ◆ Chavannes Centre 6.6 km

Transport

- ◆ Arrêt de Bus 350 m
- ◆ Gare de Tannay 500 m
- ◆ Gare de Coppet 1.9 km

Villa 1.



Parcelle 1'498 m²

2 niveaux

Surface utile 293 m²

Surface habitable de 232 m²

Terrasse 114 m²

Jardin 1'243 m²

Garage + 1 place de parc extérieure

CHF 3'330'000

Villa 2.



Parcelle 1'436 m²

2 niveaux

Surface utile 286.3 m²

Surface habitable de 232 m²

Terrasse 115 m²

Jardin 1'192 m²

Garage + 1 place de parc extérieure

CHF 3'390'000





Caractéristiques.



🏠 Surface utile dès 286.3 m²

🏠 Surface habitable de 232 m²

🏠 6 pièces

🏠 4 chambres + 1 bureau

🏠 3 salles de bains

🔍 1 salle de jeux

📅 Livraison prévue en été 2025



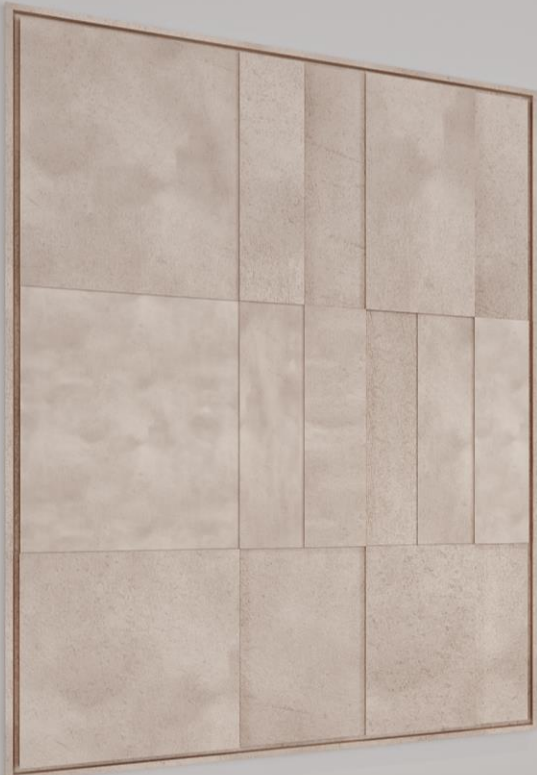
Construction à Faible Impact Environnemental

L'engagement de Romanens Management SA

L'entreprise Romanens Management SA garantit des constructions ayant comme objectif de mieux **maîtriser l'impact de notre activité sur l'environnement**, en favorisant les circuits courts. En effet, leurs constructions privilégient l'utilisation de **matériaux nobles, écologiques et durables** et intègrent des isolations qualitatives, afin de réduire les besoins énergétiques.

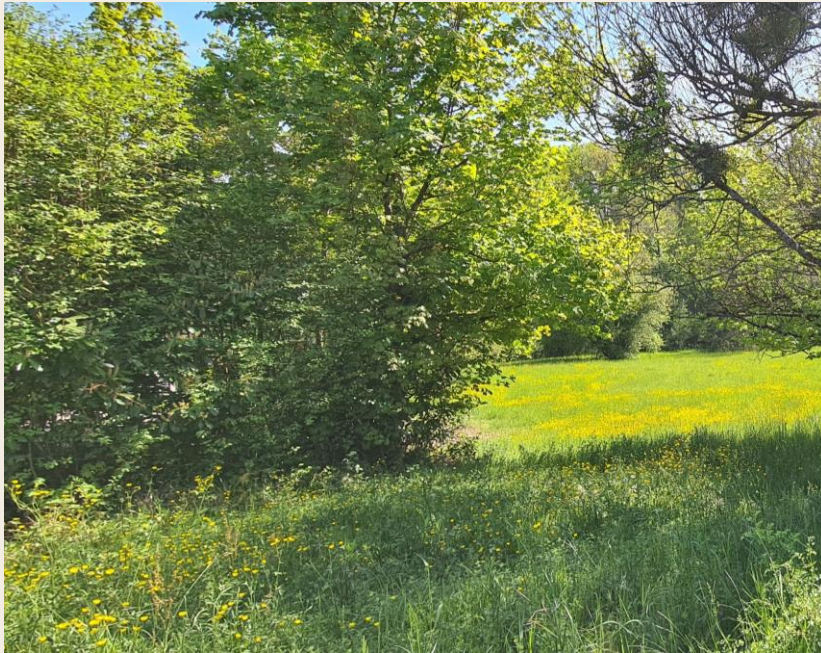
Dans ce projet, plus de 70% des **matériaux utilisés seront suisses et locaux**.

Les constructions utilisent en moyenne -80% de plastique et autres isolants à base d'hydrocarbure en comparaison avec une construction traditionnelle de même type.





Terrains.



Quote-part terrain

- ◆ Villa 1 : CHF 1'500'000 .-
- ◆ Villa 2 : CHF 1'600'000 .-

Plan financier estimatif.

Prix d'achat (selon plan financier du constructeur, y.c. terrain) Lot 1		3'330'000.00 CHF
Garage et un parking		compris
<u>Total coût de revient (arrondi)</u>		<u>3'330'000.00 CHF</u>
Fonds propres en déduction (minimum 20 %)		
Apport 2ème pilier		333'000.00 CHF
Apport épargne (minimum 10%)		333'000.00 CHF
<u>Total</u>		<u>666'000.00 CHF</u>
A financer		2'664'000.00 CHF
Prêt à 80 % (CHF 2'664'000.-)	2.50%	66'600.00 CHF
Amortissement (CHF 2'664'000.-)	1%	26'640.00 CHF
	<u>Total annuel</u>	<u>93'240.00 CHF</u>
	<u>Total mensuel</u>	<u>7'770.00 CHF</u>
Frais d'achat estimatifs sur la part de terrain		1'500'000.00 CHF
Droit de mutation	3.3%	49'500.00 CHF
Notaire et R.F:	1.3%	19'500.00 CHF
Pour un crédit incluant des fonds propres de 20 %		2'664'000.00 CHF
Frais de notaire et R.F. pour constitution des cédules	0.8%	21'312.00 CHF
Intérêts intercalaires durant la construction	1.50%	39'960.00 CHF
Constitution PPE		4'000.00 CHF
<u>Total frais d'achat et intérêts intercalaires</u>		<u>134'272.00 CHF</u>
<u>Valeur fiscale estimative</u>		<u>2'664'000.00 CHF</u>

Quote-part terrain

- ◆ Villa 1 : CHF 1'500'000.-
- ◆ Villa 2 : CHF 1'600'000.-

Le guide de l'acheteur.

- ◆ Réservez le lot que vous désirez acquérir auprès de Naef Immobilier.
- ◆ Obtention du financement bancaire. Nous sommes à votre disposition pour vous aider et vous conseiller dans cette démarche.
- ◆ Signature d'un Contrat d'Entreprise Générale avec Romanens Management S.A. à Coppet.
- ◆ Signature devant le notaire mandaté d'une vente en quote-part terrain. Cet acte porte sur la part de terrain correspondant au lot que vous réservez.
- ◆ Vous êtes le Maître d'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 cédules hypothécaires et les intérêts du crédit de construction pendant la durée des travaux (voir plan financier estimatif ci-dessus).
- ◆ Notaire : Me. Jacques-Daniel Noverraz à Nyon



Naef Prestige Knight Frank

Rue de Rive, 20
1260 Nyon



Pour des visites ou plus d'infos

Service promotion

T. +41 22 994 23 39
promotion.ny@naef.ch

Site internet dédié :
villas-jade.ch