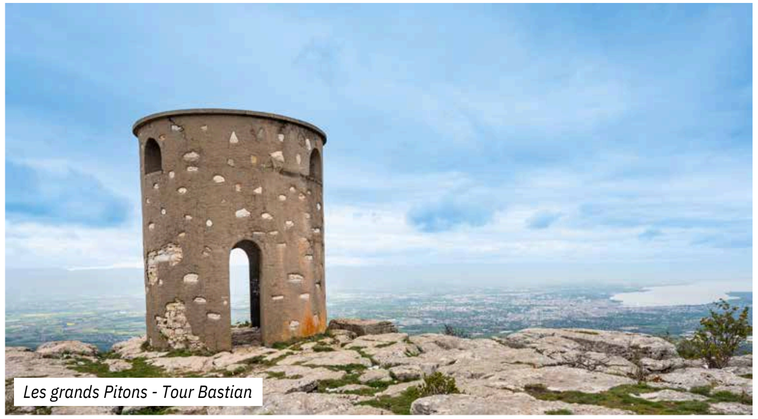
LE CHÊNE d'Or

Neydens - 74

LA VILLE ET LE QUARTIER



La Salève - Vue sur Genève



Les grands Pitons - Tour Bastian



Pôle de loisirs aquatiques et commercial



Chemin de la Laurentienne

LA VILLE ET LE QUARTIER

LE CHÊNE d'Or

NEYDENS
UN CADRE DE VIE GRANDEUR NATURE... AUX PORTES DE LA SUISSE !

Village haut-savoyard d'à peine 2 300 âmes niché au pied du mont Salève, Neydens conjugue à merveille qualité de vie familiale préservée, environnement alpin exceptionnel et situation idéale au cœur du Grand Genève, prisé pour vivre ou investir. Imaginez... En voiture*, grâce aux accès rapides aux autoroutes A40, A41 et suisse n°1, vous êtes à seulement 25 min de Genève et du lac Léman, à 15 min d'Annemasse et à 30 min d'Annecy. En bus, comptez 11 min pour gagner la gare de la ville voisine de Saint-Julien-en-Genevois. Pratique pour les actifs transfrontaliers qui veulent s'épanouir professionnellement ! Sur place, centre commercial, commerces de proximité, crèche et école simplifient votre quotidien. Le week-end en toutes saisons, lacs et montagne vous attendent pour pratiquer une multitude d'activités en plein air : de quoi respirer de bonheur !

PROFITEZ D'UN LIEU DE VIE PRIVILÉGIÉ ENTRE MONTAGNES ET FORÊTS

Le Chêne d'Or propose un cadre paisible pour une vie familiale épanouie. À deux pas du centre-bourg, ce secteur recherché bénéficie d'un environnement architectural traditionnel très qualitatif d'esprit rural. Il tire aussi avantage de la proximité du centre commercial et de loisirs Vitam, ainsi que de superbes perspectives sur les montagnes voisines dont le mont Salève

**Dans des conditions normales de circulation. Distances et temps indicatifs. **Source : google.fr/maps*

À PROXIMITÉ !**



- Crèche À Petits Pas à 220 m
- Groupe scolaire maternel et élémentaire face à la réalisation
- Collège Jean-Jacques Rousseau de Saint-Julien-en-Genevois à 38 min en bus
- Lycée Madame de Staël de Saint-Julien-en-Genevois à 11 min en voiture



- Centre commercial et de loisirs Vitam Parc à 4 min en voiture
- Supermarché Migros à 4 min en voiture



- Parc aquatique Vitam à 4 min en voiture
- Salle de théâtre de la Laurentienne à 400 m
- Cinéma d'Archamps à 7 min en voiture



- Domaine skiable du Salève à 24 min en voiture
- Tennis club d'Archamps à 12 min en voiture



- Lac Léman à 25 min en voiture

LA RÉSIDENCE



LE CHÊNE d'Or

UNE RÉSIDENCE À L'ESPRIT DE MAISON TRADITIONNELLE

Pour respecter la volumétrie traditionnelle des habitations environnantes et préserver l'esprit de hameau, l'agence d'architecture David Ferré a opté pour des volumes sobres et rectangulaires couverts par de vastes toitures à deux pans en débord. Semblables à deux « corps de ferme », les résidences accueillent respectivement 12 et 9 logements.
Elles jouent habilement du contraste de matériaux de qualité : bardage en bois prégrisé, enduit blanc cassé, fins garde-corps en métal brun foncé, couvertures en tuiles brun-rouge. Implantées en décalé de part et d'autre d'un chêne centenaire veillant majestueusement sur les lieux, elles se partagent équitablement les atouts du site en matière de vues et de nature. La distance généreuse entre les bâtiments permet de tirer profit des apports solaires en été comme en hiver.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR

- En lisière d'une zone naturelle
- Vues préservées sur les montagnes
- Architecture d'inspiration haut-savoyarde
- Des matériaux pérennes

home line
Immobilier neuf & ancien

LE VOLET PAYSAGER



LE CHÊNE d'Or

DÉTENTE À FLEUR DE JARDIN

Le Chêne d'Or favorise au quotidien le contact avec la nature et ses nombreux bienfaits. L'une des résidences privatise ainsi le rez-de-chaussée au profit de jardins individuels jouissant de l'intimité de haies champêtres. Ces carrés de verdure s'animent dès les beaux jours au rythme des repas de famille, des siestes dominicales, des soirées entre amis et des jeux des enfants. Accroissant la sensation d'espace depuis les intérieurs, ils sont une source de connexion permanente avec le cycle des saisons. Leur richesse végétale participe à la biodiversité en proposant des refuges aux oiseaux, aux insectes pollinisateurs et aux papillons.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR

- Excellentes orientations sans vis-à-vis
- Jardins individuels, loggias ou balcons
- Beaux aménagements paysagers
- Salle dédiée à la copropriété

home line
Immobilier neuf & ancien

L'INTÉRIEUR



L'INTÉRIEUR

La palette des intérieurs du *Chêne d'Or* s'étend du 2 au 5 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie. En complément au jardin animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia ou terrasse. Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double voire triple orientation, synonyme de lumière optimale en toute saison, de ventilation naturelle, mais aussi de points de vue variés et très appréciables sur les alentours.

LE CHÊNE d'Or

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Système Vigik
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol
- Cellier pour chaque appartement

DÉCORATION

- Parquet dans les chambres
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces de vie et les pièces humides
- Faïences dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes dans les salles de bains
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies par volets roulants électriques
- Thermostat d'ambiance
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres
- Chape isophonique

PARTIES COMMUNES

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte: revêtement décoratif, miroirs aux murs et carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes
- Salle commune dédiée à la copropriété

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

home line
Immobilier neuf & ancien

LE PLAN DE MASSE

AU CŒUR D'UN HAVRE DE PAIX

Le chemin de la Laurentienne dessert l'accès piéton et véhicules de la copropriété par le biais d'un portail sécurisé. Ici, des arbres aux feuillages remarquables s'allient pour accueillir les habitants. L'impact de la voirie et des automobiles est limité grâce à une majorité de stationnements en sous-sol et à des places aériennes arborées, complétées de 3 locaux vélos pour les amateurs de mobilité douce.
En écho au grand paysage alentour, *Le Chêne d'Or* compte des espaces paysagers soignés qui en font un univers de vie très agréable : un petit verger dont les fruits et floraisons raviront les papilles et les yeux des résidents, un lieu de détente et de reconnexion à la nature ombragé par un chêne rouge, une zone naturelle boisée qui offrira un terrain récréatif aux enfants, ainsi qu'une fraîcheur bienvenue en période estivale.

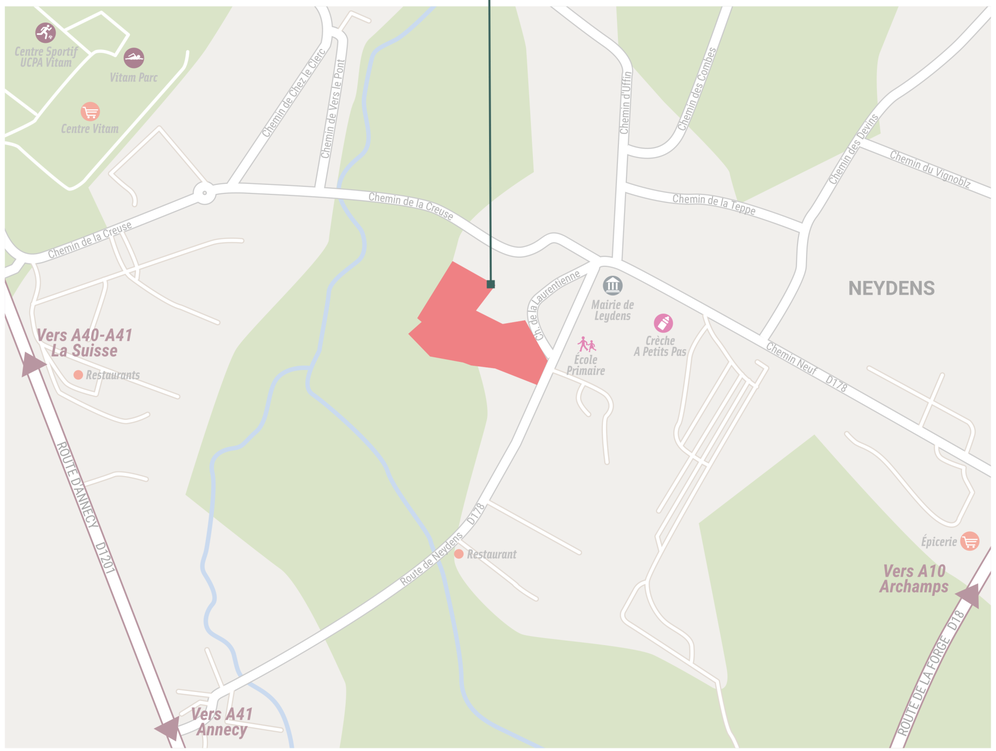


home line
Immobilier neuf & ancien

LES ACCÈS

LE CHÊNE d'Or

CHEMIN DE LA LAURENTIENNE





EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Les Mouilles » à 700 m desservi par les lignes M (Beaumont <–> Collonges-sous-Salève) et 272 (Annecy <–> Genève aéroport) menant notamment à la gare de Saint-Julien-en-Genevois en 11 min

TRAIN

- Gare de Saint-Julien-en-Genevois à 4,6 km reliant la gare TGV de Bellegarde-sur-Valserine en 23 min ou la gare de Lyon Part-Dieu en 2 h. En correspondance avec le bus ligne 80 desservant Genève Cornavin en 43 min via le tramway à Lancy-Bachet
- Gare de Genève Cornavin à 13,7 km desservant Paris gare de Lyon en 3 h 10 env.

INFO + TRAMWAY

- À l'horizon 2025, l'extension de la ligne 15 du tramway genevois reliera la gare de Saint-Julien-en-Genevois au Grand-Lancy

EN VOITURE

- *Le Chêne d'Or* est accessible depuis l'A40 (autoroute blanche), sortie vers A41 « Collonges-sous-Salève – Saint-Julien-en-Genevois »
- Accès à l'A40 et à l'A41 à 2,8 km, en connexion rapide avec l'autoroute suisse n°1

EN AVION

- Aéroport international de Genève à 17 km via l'autoroute suisse n°1

**Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, neydens.fr, grand-geneve.org*

home line
Immobilier neuf & ancien