LA PETITE-VOIE

·GENTHOD·

LA PETITE-VOIE
·GENTHOD·

SOMMAIRE

PROJET | 3-8

ARCHITECTURE | 9

SITUATION | 10-14

CONTACT | 15

PROJET

NEUF VILLAS CONTEMPORAINES

« La Petite-Voie » est un projet neuf composé de 9 villas HPE, aux lignes contemporaines, spécialement conçu pour offrir un environnement chaleureux aux familles.
L'ensemble est harmonieusement végétalisé, créant ainsi un cadre de vie agréable, idéalement situé aux portes de la ville et à proximité de toutes les commodités essentielles.

Villas C1 et C2

DISTRIBUTION INTELLIGENTE

Les villas « La Petite-Voie » proposent des surfaces brutes de plancher d'environ 142 à 178 m² et des surfaces utiles de 190 à 273 m², répartis sur 3 étages. Chaque niveau dispose d'une belle hauteur sous plafond de 2.60 mètres.

Confortables et spacieux, véritable avantage du projet, les sous-sols sont aménagés et disposent d'un patio assurant une belle luminosité naturelle. En tout point contemporaines, les 9 résidences présentent une combinaison d'intimité et d'espace avec des fenêtres en bois métal en triple vitrage, des portes-fenêtres coulissantes, des stores électriques ainsi que de confortables budgets pour les cuisines.

Surfaces brutes de plancher
142 à 178 m²

Surfaces utiles
190 à 273 m²

Construction
Haute performance énergétique

VOLUMES ET DURABILITÉ

Ces spacieuses résidences - répondant à des critères de haute performance énergétique (HPE) - comptent entre 3 et 4 chambres à coucher et deux salles de bains. La chambre parentale bénéficie d'une salle de bain privée, d'un dressing et d'une loggia surplombant le jardin. En outre, les propriétés comprennent une terrasse dallée prolongée par un jardin clôturé, un vaste séjour/salle à manger - d'une superficie comprise entre 34 et 42 m² -, une cuisine spacieuse - allant de 11 à environ 14 m² -, des WC visiteurs et un hall d'entrée.

Quant à la production de chauffage, elle sera assurée par une PAC (pompe à chaleur) alimentée par des panneaux solaires.

Chambre parentale
Salle de bains, dressing et loggia

3 à 4 chambres à coucher
de 12 à 15 m²

Production de chauffage
Pompe à chaleur alimentée
par des panneaux solaires

LUMINOSITÉ NATURELLE

La luminosité est l'un des éléments clés du projet en raison de l'exposition sud-ouest des villas et à la présence de larges baies vitrées permettant un ensoleillement idéal tout au long de la journée. Ces mêmes portes-fenêtres coulissantes assurent une liaison idéale avec le jardin pour une continuité naturelle entre extérieur et intérieur, assurant ainsi une vue dégagée sur les arrangements végétaux depuis votre salon.

Chaque jardin sera clôturé et doté au minimum d'un arbre ainsi que de haies, garantissant une atmosphère intime. Enfin, autre valeur ajoutée : un sous-sol aux dimensions généreuses bénéficiera, au même titre que le reste de la propriété, d'un apport de lumière naturelle grâce au patio accessible par une porte-fenêtre. Bureau, salle de sport ou de cinéma ?
À vous de décider.

Aménagement des jardins
Arbres et haies

Exposition
Sud-Ouest

EXTÉRIEURS ET PARKING SOUTERRAIN

Au cœur du concept, les aménagements extérieurs verdoyants, conçus par le Bureau d'étude Passera, apporteront une grande qualité de vie aux résidents. Les essences d'arbres et la végétation ont été choisies avec attention pour se fondre harmonieusement dans l'environnement existant.

La promenade végétalisée aux contours organiques constitue un espace convivial et agréable pour profiter de la nature, favorisant ainsi les rencontres et les moments de détente en plein air. De plus, le caractère piétonnier des espaces extérieurs garantit une sécurité accrue, ce qui est particulièrement apprécié pour les familles avec enfants.

Pour les automobilistes, le projet est uniquement accessible via un parking souterrain sécurisé. Pour plus de confort, un accès privatisé relie directement votre place de parc à votre villa. Le parking comprend 4 places visiteurs ainsi que 2 places pour chaque villa, assurant ainsi une facilité de stationnement pour les résidents et leurs invités.

PROMENADE VÉGÉTALISÉE
aux contours organiques

PARKING SÉCURISÉ
2 places par villa

ARCHITECTURE

MODERNITÉ À ÉCHELLE HUMAINE

ÉLÉGANCE, MAÎTRISE ET CONFORT

Fruit d'un travail maitrisé - assuré par AS Architectes Associés SA -, l'expression architecturale se veut mesurée et élégante. La composition maitrisée des façades affirme des lignes pures, mettant en avant la lecture des volumes.

Le traitement de l'enveloppe se caractérise par une gamme chromatique sobre et un nombre de matériaux restreint, donc dument sélectionnés et hautement qualitatifs.

La disposition des typologies s'adapte, quant à elle, aux spécificités du lieu, tant par les vues proposées que par la qualité de l'ensoleillement.

À l'aide d'une riche végétalisation des aménagements extérieurs, le projet s'ancre parfaitement dans son contexte offrant ainsi à ses futurs habitants le calme bucolique de la campagne dans un contexte résidentiel à la fois contemporain, fonctionnel et organique.

« Le traitement de l'enveloppe se caractérise par une gamme chromatique sobre et un nombre de matériaux restreint... »

Nicolas Spitsas, ***AS Architectes Associés SA***

Port du Creux-de-Genthod

GENTHOD

UN ART DE VIVRE LÉMANIQUE

COMMODITÉS, QUIÉTUDE ET CHARME LACUSTRE

Commune résidentielle et convoitée, située sur les rives du lac Léman, Genthod est limitrophe de Versoix, Collex-Bossy et Bellevue. Étendue sur 287 hectares, fiscalement avantageuse et proche du centre-ville, elle compte environ 2'888 habitants. Son charme propre aux villages lacustres a su être intelligemment préservé. Genthod abrite trois exploitations agricoles, en plus de ses différents commerces, ses restaurants et ses quelques entreprises artisanales, sans oublier la prestigieuse manufacture horlogère « Franck Muller ».

La commune offre un environnement propice aux familles grâce à son ambiance aussi relaxante que conviviale et à ses deux écoles. On y trouve l'école de Genthod - un établissement scolaire primaire public -, ainsi que la Geneva English School : une école primaire privée, où les enfants de 3 à 11 ans peuvent suivre leurs études en anglais.

RIVES DU LÉMAN ET CENTRES SPORTIFS

Les activités de loisirs sont variées et qualitatives avec la présence notamment du « Centre Sportif de la Vigne Blanche » et du « Country Club Geneva » (tous deux situés sur la commune voisine de Bellevue), le « Tennis Club Genthod », une salle de gymnastique et le parc Lullin, offrant des jeux pour enfants.

Point exceptionnel : les bords du lac Léman sont à portée quasi immédiate de votre adresse ; approximativement 5 minutes à pied. Côté gastronomie, tout aussi proche de votre futur chez vous, le restaurant « Le Creux de Genthod » est réputé pour ses poissons du Lac, sa cuisine gourmande et ses produits locaux. C'est ici aussi que vous trouverez la « Plage du Creux de Genthod » ou vous pourrez vous baigner et aurez la possibilité de louer des pédalos, barques et autres paddle boards.

Enfin, à peine plus loin, les « Bains de Saugy », rénovés en 2015, proposent une plateforme flottante de 150 m^2 optimale pour se détendre au bord de l'eau.

BORDS DU LAC LÉMAN
5 minutes à pied

DAVID LLOYD COUNTRY CLUB
5 minutes en voiture

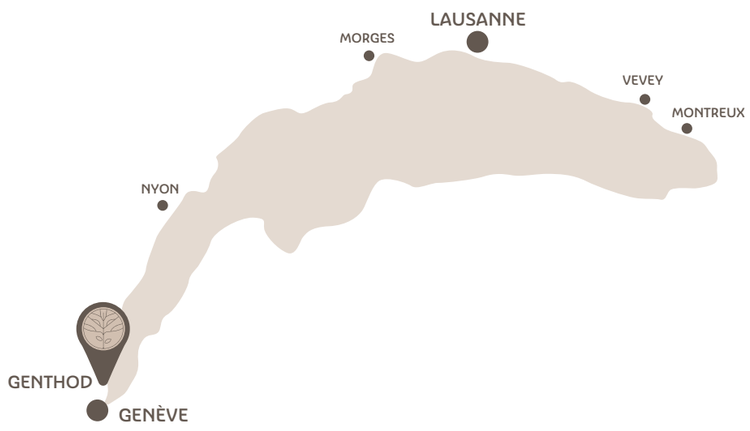
TENNIS CLUB DE GENTHOD
5 minutes à pied

LÉGENDES PHOTOS

1 Les Bains de Saugy
2 Vignoble et vue sur le lac

ACCESSIBILITÉ

VOS ACTIVITÉS À QUELQUES PAS



LA PETITE-VOIE
Chemin de la Petite-Voie 3
1294 Genthod

	DISTANCE	VOITURE	BUS / TRAIN
GENÈVE CENTRE	7 KM	15 minutes	14 minutes
VERSOIX	3.5 KM	8 minutes	2 minutes
NYON	16 KM	25 minutes	21 minutes
MORGES	45 KM	38 minutes	40 minutes
LAUSANNE CENTRE	64 KM	48 minutes	54 minutes

Arrêt de bus TPG et l'école primaire de Genthod

GARE CFF
2 minutes à pied

ARRÊTS DE BUS
5 minutes à pied

AUTOROUTE
5 minutes

ÉCOLES
5 minutes à pied

TRANSPORTS ET ÉCOLES

Les futures villas de « La Petite-Voie » bénéficient d'une situation idéale, à seulement 15 minutes du centre-ville de Genève. La proximité directe de la gare de Genthod - d'où partent des trains en direction de Genève, Versoix et Coppet toutes les 15 minutes - ajoute à leur attrait.

De plus, des arrêts de bus TPG sont également accessibles à pied en seulement 4 minutes à pied. Pour vos déplacements en voiture, vous pourrez compter sur un accès à l'autoroute à seulement 5 minutes. Les familles seront ravies de savoir que les écoles sont facilement accessibles : « L'École de Genthod » est à seulement 5 minutes à pied, tandis que la « Geneva English School » est accessible par une courte promenade de 10 minutes.

COMMODITÉS À PROXIMITÉ

Pour vos courses, vous n'aurez pas à chercher bien loin. Les supermarchés et les commerces de proximité de Versoix ne sont qu'à 5 minutes en voiture, offrant ainsi une commodité supplémentaire pour vos achats quotidiens.

Enfin, pour toutes vos opérations financières, les institutions bancaires se trouvent également à quelques minutes en voiture de « La Petite-Voie ». Simple, efficace et confortable.

MIGROS VERSOIX
5 minutes en voiture

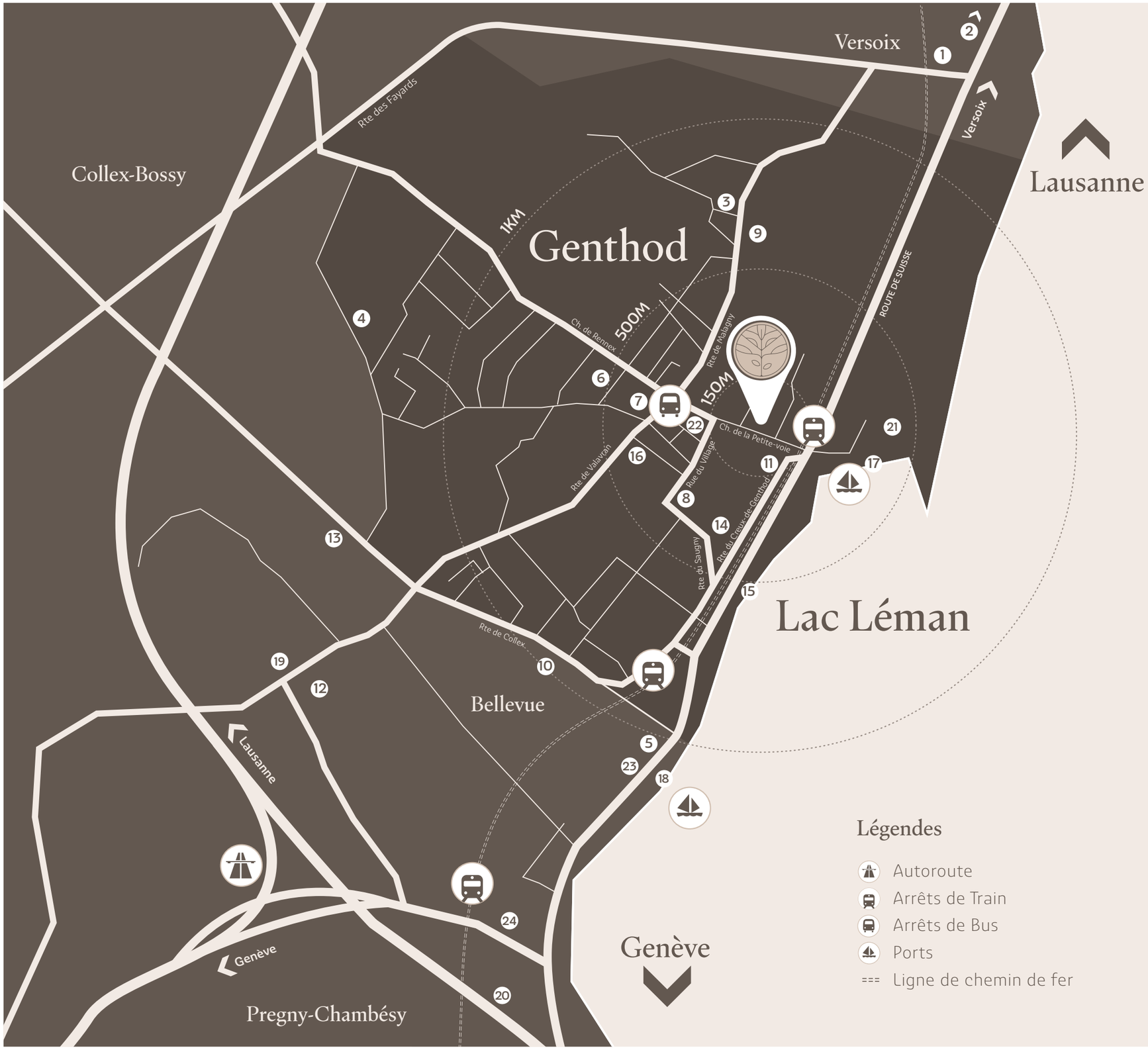
BOUCHERIE DU PRÉ-VERT
10 minutes à pied

FERME BAUMGARTNER
4 minutes en voiture

POSTE DE GENTHOD
6 minutes à pied

LÉGENDES PHOTOS

1 Mairie et Temple de Genthod
2 Vue des Bains de Saugy
3 Parc et place de jeux



ACCESSIBILITÉ

Commerces

1. Migros Versoix
2. Coop Versoix
   Denner Versoix
   Aldi Versoix
3. Boucherie du Pré-Vert
4. Ferme Baumgartner
5. Épicerie Marmotte 333
6. Poste de Genthod

Écoles

7. École primaire de Genthod
8. Crêche Les Petits Loups
9. Geneva English School
10. Université Webster

Détente & Loisirs

Sports

11. Tennis Club Genthod
12. Centre sportif de la Vigne blanche
13. David Lloyd Country Club Geneva

Découvertes

14. Parc Lullin
15. Les Bains de Saugy
16. Parc et place de jeux
17. Plage de Genthod
18. Esplanade Gitana
19. Bioparc Genève
20. Siège de Lombard Odier

Restaurants

21. Restaurant du Creux-de-Genthod
22. Restaurant du Château de Genthod
23. Restaurant Kutchi
24. La Réserve, hôtel, spa et restaurant

Légendes

- Autoroute
- Arrêts de Train
- Arrêts de Bus
- Ports
- Ligne de chemin de fer

LES ACTEURS DU PROJET

COMMERCIALISATION

LEMANIA IMMO SA
Rue Fendt 2 | 1201 Genève
E: info@lemania-immo.ch
W: lemania-immo.ch

LEMANIA IMMOBILIER

ARCHITECTE

AS ARCHITECTES ASSOCIÉS SA
Rue des Maraîchers 8 | Genève
W: asarchitectes.ch

AS Architectes Associés SA

ENTREPRISE GÉNÉRALE

BEG LEMAN SA
Rue de Veyrot 2 | Meyrin
W: beg-leman.ch

BEG LEMAN SA

PAYSAGISTE

PASSERA BUREAU D'ÉTUDE SA
Chemin Rieu 10
1208 Genève

PASSERA

FINANCEMENT

CREDIT SUISSE SA
Place Bel-Air 2 | 1211 Genève
W: credit-suisse.com

LA PETITE-VOIE

·GENTHOD·

www.la-petite-voie.ch

TOUTES LES INFORMATIONS SONT DONNEES A TITRE INDICATIF ET NE SONT PAS CONTRACTUELLES.
L'AMEUBLEMENT VISIBLE SUR LES IMAGES EST FOURNI A TITRE D'EXEMPLE ET NE CORRESPOND PAS A L'AMENAGEMENT DEFINITIF.
SOUS RESERVE DE MODIFICATIONS JUSQU'A LA FINALISATION DU CHANTIER.

CONCEPTION & LIGNE GRAPHIQUE - PHOTOGRAPHIES : FREDMULLER.CH