

APPARTEMENT DE PRESTIGE, RÉNOVÉ CLÉ EN MAIN SUR PLAN (n° 2a)

MICHEL-CHAUVET 15, 1208 GENÈVE

- ★ SURFACE PONDÉRÉE : **203 m²**
- ★ SURFACE PPE : **181 m² & 44 m² de balcon**
- ★ PARKING : 1 BOX
- ★ CAVES : 2
- ★ PRIX : **3'690'000 CHF** (yc box et rénovation)



LE PROJET

UNE OPPORTUNITÉ UNIQUE

Au cœur du quartier prestigieux de Malagnou, le projet prévoit la rénovation complète d'un vaste appartement de 5 pièces avec 4 balcons, d'une surface de 203 m2 pondérés. Cet appartement réunit des atouts exceptionnels :

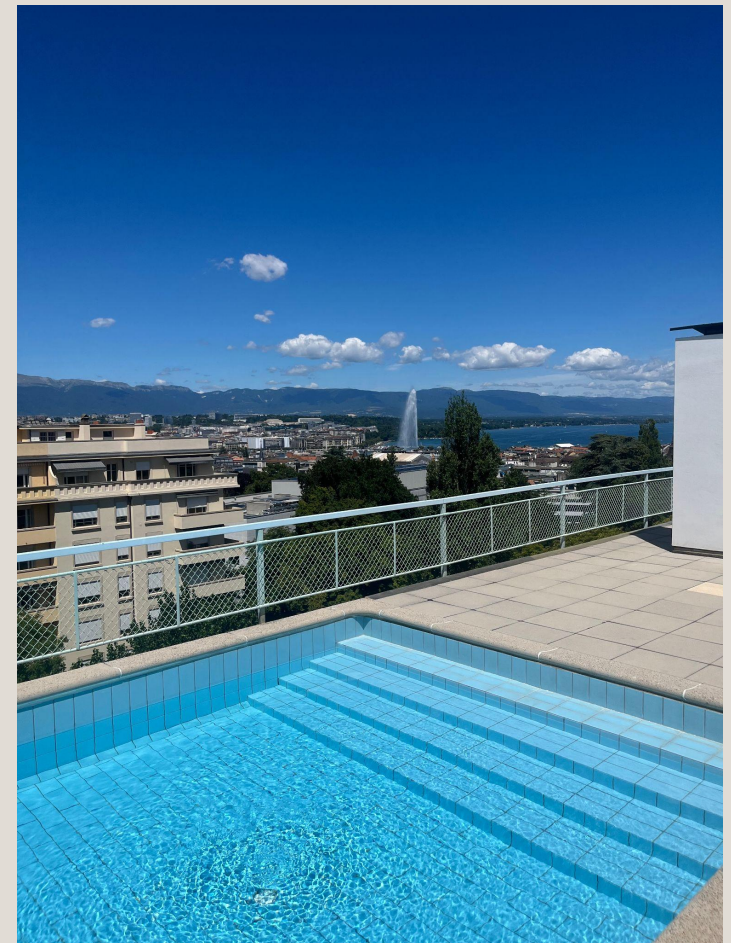
- ❖ Un emplacement privilégié à proximité immédiate du centre-ville,
- ❖ Un immeuble historique de qualité avec hauts plafonds et piscine sur le toit,
- ❖ Un 5^e étage lumineux doté de quatre grands balcons avec vue dégagée,
- ❖ Une rénovation de haut standing, comprenant trois chambres à coucher spacieuses avec SDB en suite.



LE PROJET

UN CADRE DE VIE PRESTIGIEUX

Le bien est situé au 5^e étage d'un immeuble historique, conçu en 1955 par l'architecte G. Addor comme un bâtiment résidentiel de luxe. L'immeuble offre à ses occupants des hauts plafonds (265 cm), une piscine extérieure sur le toit, de vastes espaces communs avec une salle de jeux et un jardin privé.



HAUT STANDING

ESPACE GÉNÉREUX LUMINEUX

L'appartement a été pensé pour offrir des espaces lumineux et agréables, en harmonie avec le quartier. Vous profitez ainsi du meilleur des deux mondes : le calme et la qualité de vie d'un environnement privilégié, associés à la facilité d'accès aux services et activités de la ville.



AU CŒUR DE MALAGNOU - UN EMPLACEMENT *****

Le quartier Malagnou est situé sur la rive gauche de Genève, à la limite des Eaux-Vives et de Champel.
L'appartement se trouve dans une zone résidentielle très prisée offrant un équilibre idéal entre calme, verdure et proximité du centre-ville. De nombreuses facilités offrent au quartier un cadre de vie exceptionnel (parcs, écoles publiques et privées, muséum, cafés, restaurant, poste, transport public, accessibilité vers les grands axes).

1: Bus 1, 5, 8, 20

2: Tram 12, 17

3: Gare Leman Express

4: Ecole des Contamines

5: Ecole De-Roche

6: Ecole française

7,8: Jardin d'enfants

9,10,11: Coop

12: Migros

13: Parc Bertrand

14: Parc des Contamines

15: Piscine des Contamines

16: Parc Malagnou

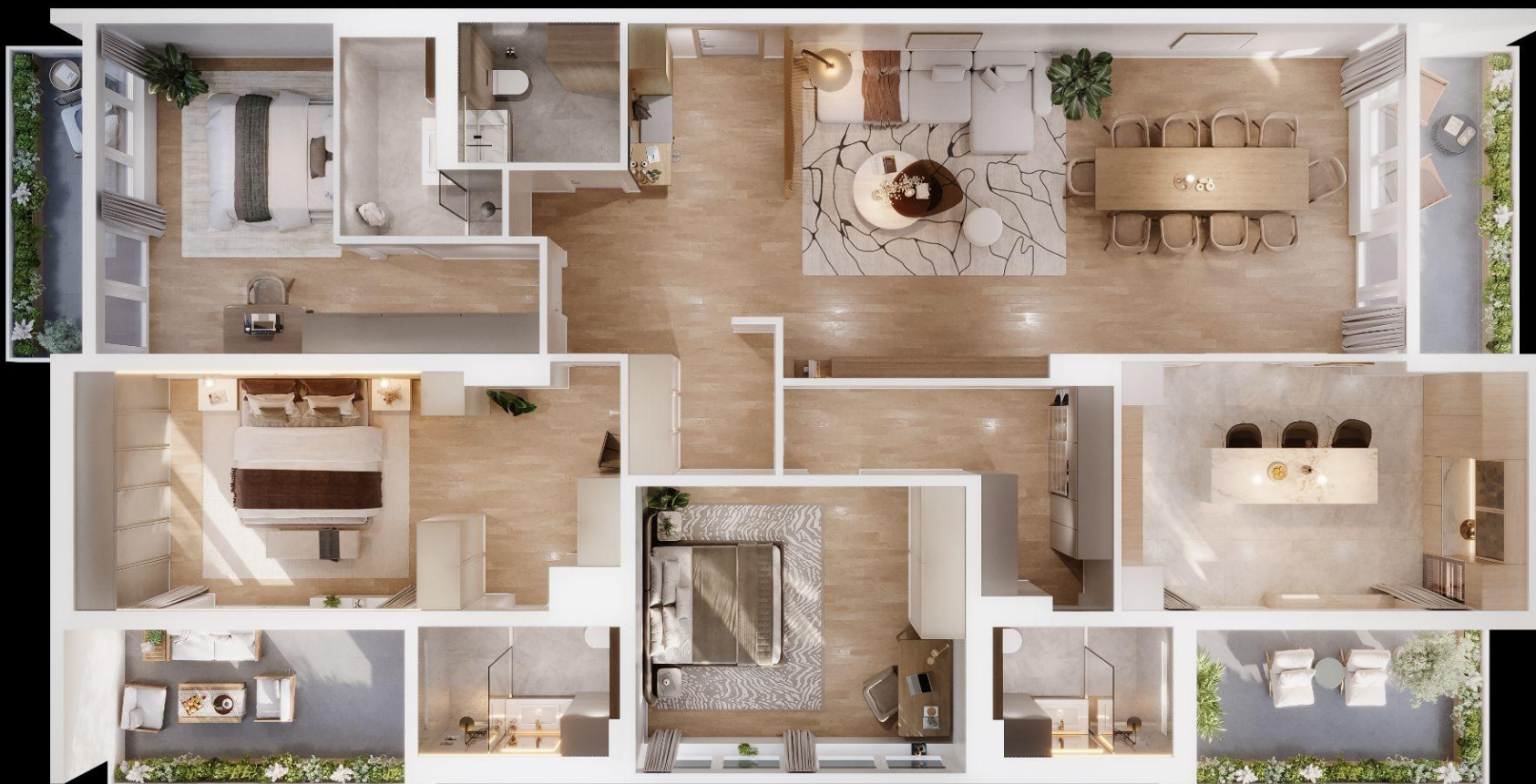
17: Musée d'histoire
naturelle

18: Rond point de Rive



PLAN D'ÉTAGE

ALLIER ÉLÉGANCE ET PRAGMATISME



PLAN D'ÉTAGE

ESPACES OPTIMISÉES ET LUMINEUX



“L'authenticité d'un immeuble historique, la modernité d'une rénovation haut de gamme.”



PRESTATIONS DE LA RÉNOVATION

ALLIER MODERNITÉ ET ÉLÉGANCE

En acquérant cet appartement, l'acquéreur bénéficiera d'une rénovation complète comprise dans le prix de vente, alliant confort moderne et élégance intemporelle. Les espaces sont repensés afin d'optimiser la luminosité et la fluidité des volumes, tandis que les matériaux sélectionnés reflètent un souci du détail et une qualité haut de gamme.

À noter que **l'acquéreur aura la possibilité et l'avantage de sélectionner les finitions de son choix** auprès du vendeur qui s'occupera de superviser l'ensemble de la rénovation à un prix forfaitaire (hors éventuelles plus-values).

Les budgets compris dans le descriptif sont les suivants :

PARQUET : CHF 140.- / m²*

SANITAIRES : CHF 40'000.-*

CUISINE : CHF 60'000.-*

ARMOIRES : CHF 40'000.-*

* Prix public TTC, hors pose.

Les finitions ont été choisies avec soin pour créer une atmosphère raffinée et durable, répondant aux attentes d'une clientèle exigeante.

ÉTAPES CLEFS DU PROCESSUS

L'acquisition de cet appartement suit un parcours transparent et structuré, permettant à l'acheteur de se projeter sereinement dans son futur logement rénové.

Étapes clés

1. Visite de l'appartement existant

- ❖ Découverte de l'immeuble, des espaces et de leur potentiel
- ❖ Présentation et explication du projet de rénovation du projet de rénovation par l'agence
- ❖ Remise du descriptif avec plans, matériaux, et finitions prévues et possibilité de discuter certaines options ou adaptations selon conditions.
- ❖ En cas d'intérêt, signature d'une convention de réservation

2. Signature de l'acte notarié et du Contrat d'entreprise (Étape 1 + un mois)

- ❖ Signature d'une promesse d'Achat devant notaire et d'un contrat d'entreprise garantissant la réalisation des travaux à prix forfaitaire.
- ❖ La vente est conditionnée à l'entrée en force de l'APA.
- ❖ Paiement d'un acompte de 20% du prix, qui reste bloqué chez le notaire.

3. Exécution de la vente (Étape 2 + deux mois)

- ❖ Dès validation du département, la vente est exécutée.
- ❖ Transfert de propriété et sécurité juridique complète.
- ❖ Paiement du prix hors part travaux.

4. Réalisation des travaux & livraison (Étape 3 + six mois)

- ❖ Suivi de chantier par l'entreprise totale.
- ❖ Paiement échelonné des travaux selon l'avancement.
- ❖ Remise des clés d'un appartement rénové, prêt à l'emménagement.

Dès la première visite, l'acquéreur découvre le bien tel qu'il existe et reçoit une présentation détaillée du projet de rénovation, incluant les plans, les matériaux prévus, les finitions haut de gamme. L'acte notarié ainsi que le contrat avec l'entreprise totale chargée des travaux finalisent ensuite la transaction immobilière, offrant à l'acheteur la sécurité juridique habituelle en Suisse.

“ NOTE IMPORTANTE LIÉES AUX TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE L'IMMEUBLE : “

La copropriété a voté un programme d'amélioration ambitieux de l'immeuble afin d'améliorer ses performances énergétiques et maintenir sa valeur patrimoniale dans le temps long.

Ces travaux viseront principalement à la réfection des éléments suivants :

- **Les colonnes sanitaires ; la ventilation ; la production de chaleur ; l'étanchéité de la toiture et de la piscine ; la mise en place de micro-pieux au sous-sol.**

Les façades ayant été rénovées dans les années 2000, elles ne sont pas touchées par ces travaux, et les nuisances pour les résidents seront donc réduites.

Afin de financer ces travaux extraordinaires, les propriétaires contribuent à un fond de rénovation extraordinaire qui se monte à CHF 2'900 par mois, ceci jusqu'en jusqu'au 30.06.2030.

Pour l'appartement présentement vendu, les charges PPE ordinaires s'élèvent à CHF 1'850 par mois.

Les charges totales par mois cumulées jusqu'au 30.06.2030 s'élèvent donc à CHF 4'750 par mois.

Le prix de vente, initialement prévu de cet appartement, a été diminué de CHF 150'000 pour refléter les contributions à venir jusqu'au 30.06.2030.

NOUS CONTACTER

MICHEL-CHAUVET 15
1208 GENÈVE

Commercialisation :

Lyd Services Sàrl

1208 Genève

+41 (0)77 289 55 49

contact@michel-chauvet15.ch

www.michel-chauvet15.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 Immo A.A SA n'est pas engagée si des éléments devaient être erronés ou incomplets.