



MICHEL WOLF SA
SERVICES FINANCIERS ET IMMOBILIERS

"RESIDENCE" LES CHARMES



APPARTEMENTS NEUFS DE 2.5 À 5.5 PIÈCES - ENTRE LAC ET MONTAGNES

DÈS CHF 328'000.—



ROUTE DES GRATTES 6 – 2019 ROCHEFORT

SITUATION :

Localisée entre le lac de Neuchâtel et les montagnes, la Commune de Rochefort jouit d'une situation centrale dans le canton de Neuchâtel.

La Commune de Rochefort compte environ 1300 habitants. Son point le plus bas se situe dans les Gorges de l'Areuse (530m), alors qu'elle atteint les 1'390m à son point culminant, au nord des Cucheroud-Dessus.

Grâce à sa situation géographique, vous rejoindrez aisément :

- ⇒ Neuchâtel ville en 15 min.
- ⇒ La Chaux-de-Fonds en 20 min.
- ⇒ Travers en 10 min.
- ⇒ Lausanne en 50 min.

DESCRIPTIF :

Situé en pleine nature le futur bâtiment labellisé MINERGIE NE-353 (chauffage à distance et une installation photovoltaïque pour la production d'électricité) comptera 16 logements dont :

4 appartements de 2.5 pièces dès CHF 328'000.— composés d'un hall d'entrée, une chambre attenante à une salle de douche-WC, une cuisine ouverte sur un grand séjour donnant sur une terrasse ou un balcon (selon l'objet).

4 appartements de 3.5 pièces dès CHF 468'000.— composés d'un hall d'entrée, de deux chambres dont une parentale avec salle de bains-WC, une salle de douche-WC, ainsi qu'une cuisine ouverte sur un grand séjour donnant sur une terrasse ou un balcon (selon l'objet).

8 appartements de 4.5 pièces dès CHF 558'000.— composés d'un hall d'entrée, de trois chambres, une salle de bains-WC, une salle de douche-WC, ainsi qu'une cuisine ouverte sur un grand séjour donnant sur une terrasse ou un balcon (selon l'objet).

Possibilité de créer deux appartements de 5.5 pièces dès CHF 748'000.— composés d'un hall d'entrée, de trois chambres, une salle de bains-WC, deux salles de douche-WC, un bureau avec accès à la terrasse ou balcon, ainsi qu'une cuisine ouverte sur un grand séjour donnant également sur une terrasse ou un balcon (selon l'objet).

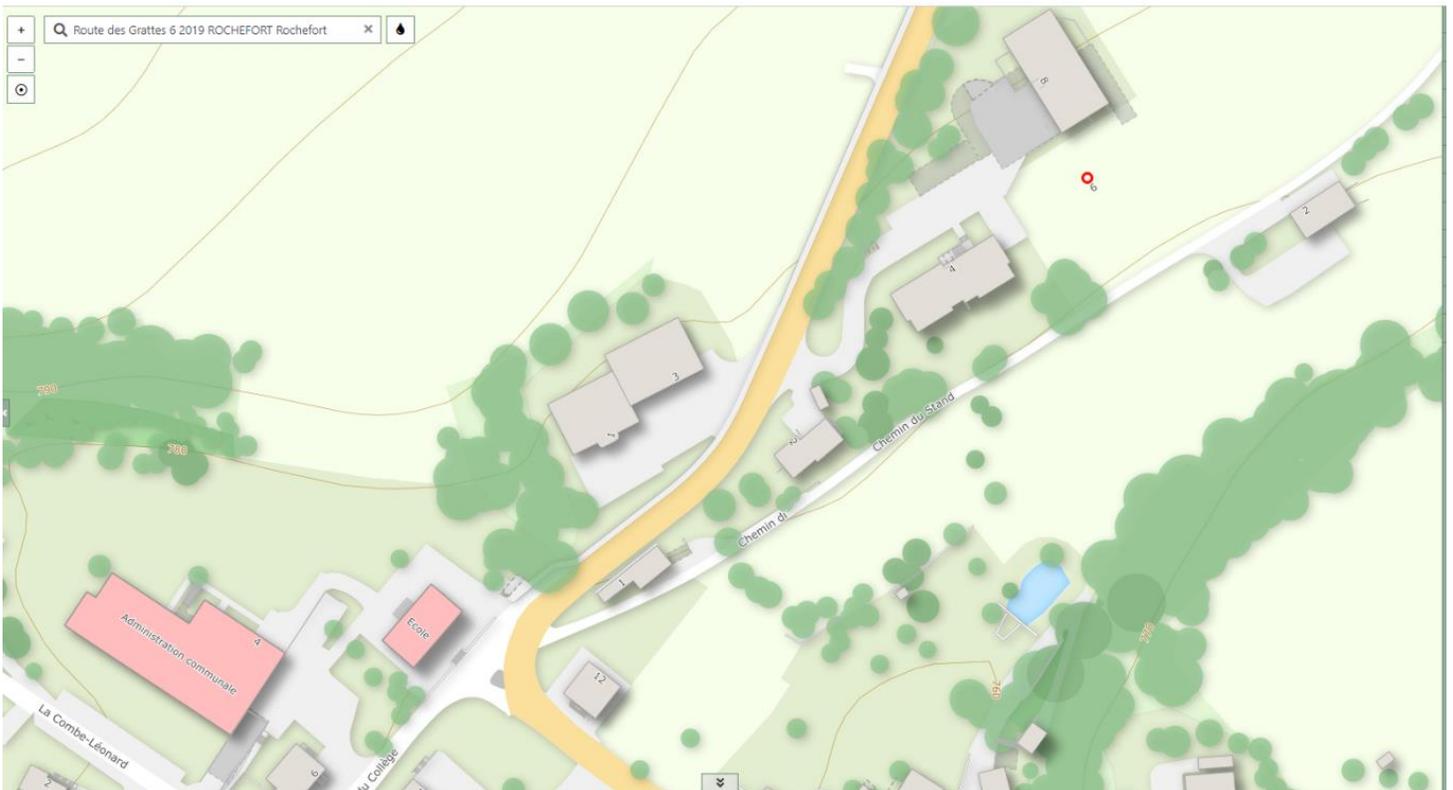
Chaque bien possède un grenier.

Places de parc visiteurs prévues.

Possibilité d'acquérir une place de parc simple dans le garage sous-terrain à CHF 28'000.— ou une place de parc double en enfilade pour CHF 38'000.—.

ENTREE EN JOUISSANCE : A définir

PLAN DE SITUATION



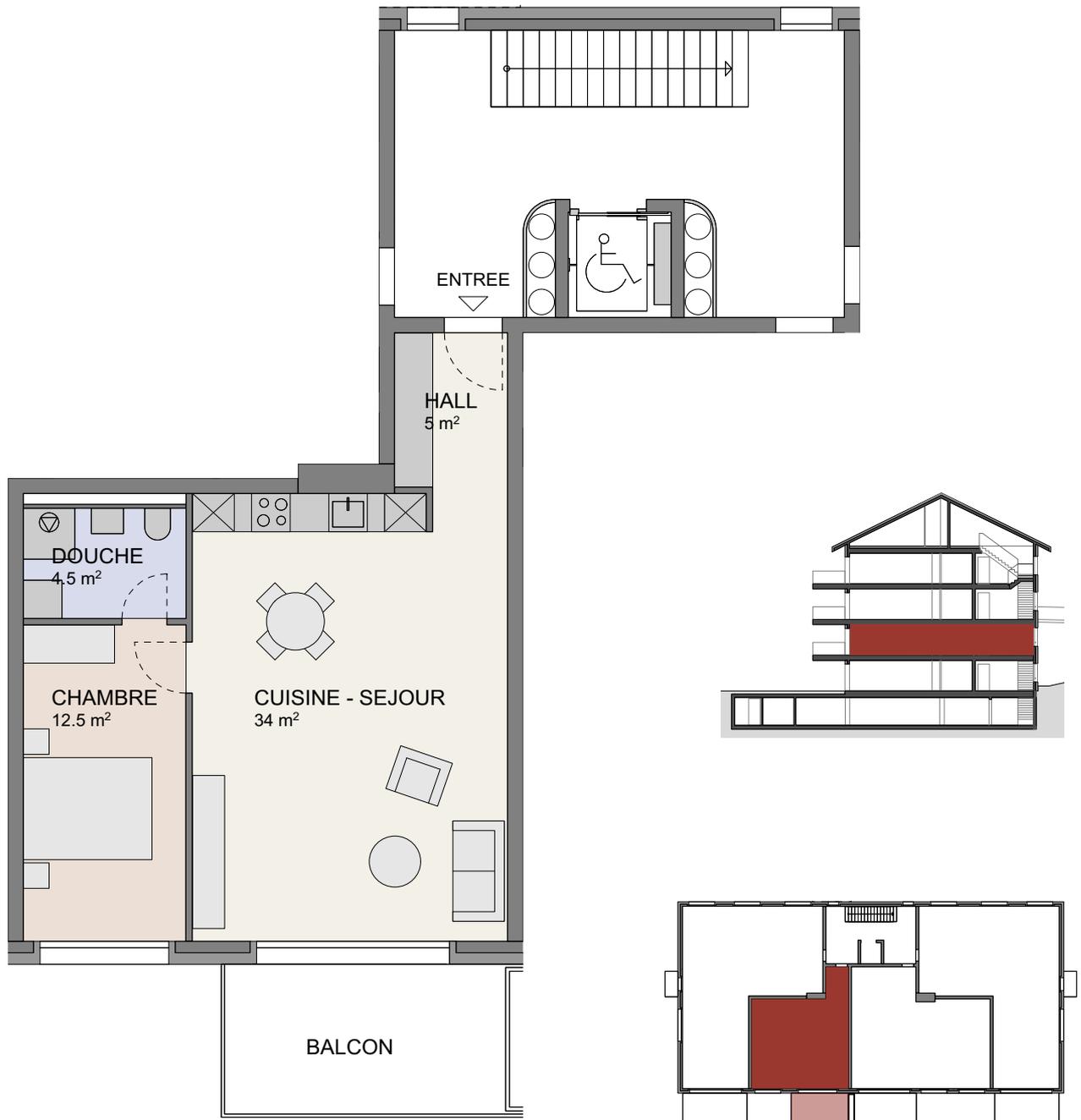
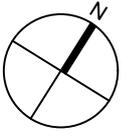


"RESIDENCE" LES CHARMES



UNITE F - ETAGE 1 - APPARTEMENT 2.5 PIECES - 58 m² + BALCON

GRATTES 6



Le mobilier et les surfaces sont indicatifs



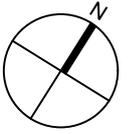
PESEUX, LE 11 JANVIER 2022

"RESIDENCE" LES CHARMES



UNITE L - ETAGE 2 - APPARTEMENT 3.5 PIECES - 88 m² + BALCON

GRATTES 6



Le mobilier et les surfaces sont indicatifs

0 2m 5m

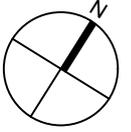
PESEUX, LE 11 JANVIER 2022

"RESIDENCE" LES CHARMES



UNITE J - ETAGE 2 - APPARTEMENT 4.5 PIECES - 112 m² + BALCON

GRATTES 6



Le mobilier et les surfaces sont indicatifs



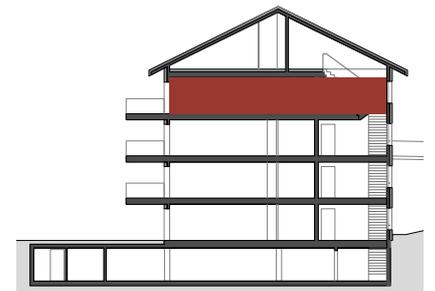
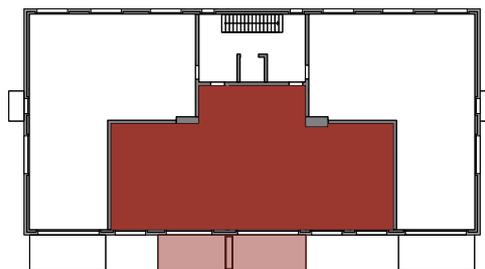
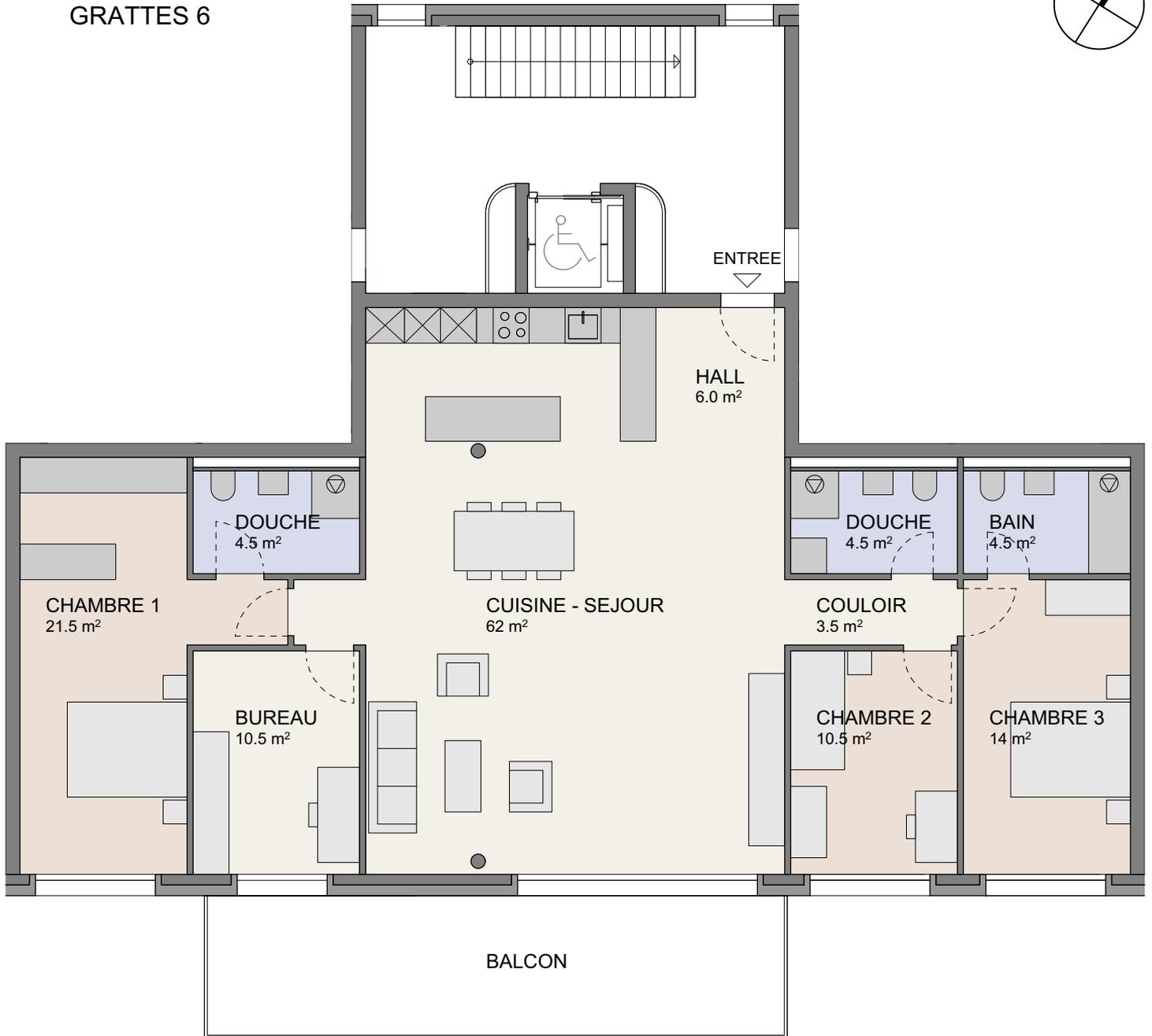
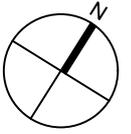
PESEUX, LE 11 JANVIER 2022

"RESIDENCE" LES CHARMES



UNITE R - ETAGE 3 - APPARTEMENT 5.5 PIECES - 148 m² + BALCON

GRATTES 6



Le mobilier et les surfaces sont indicatifs

0 2m 5m

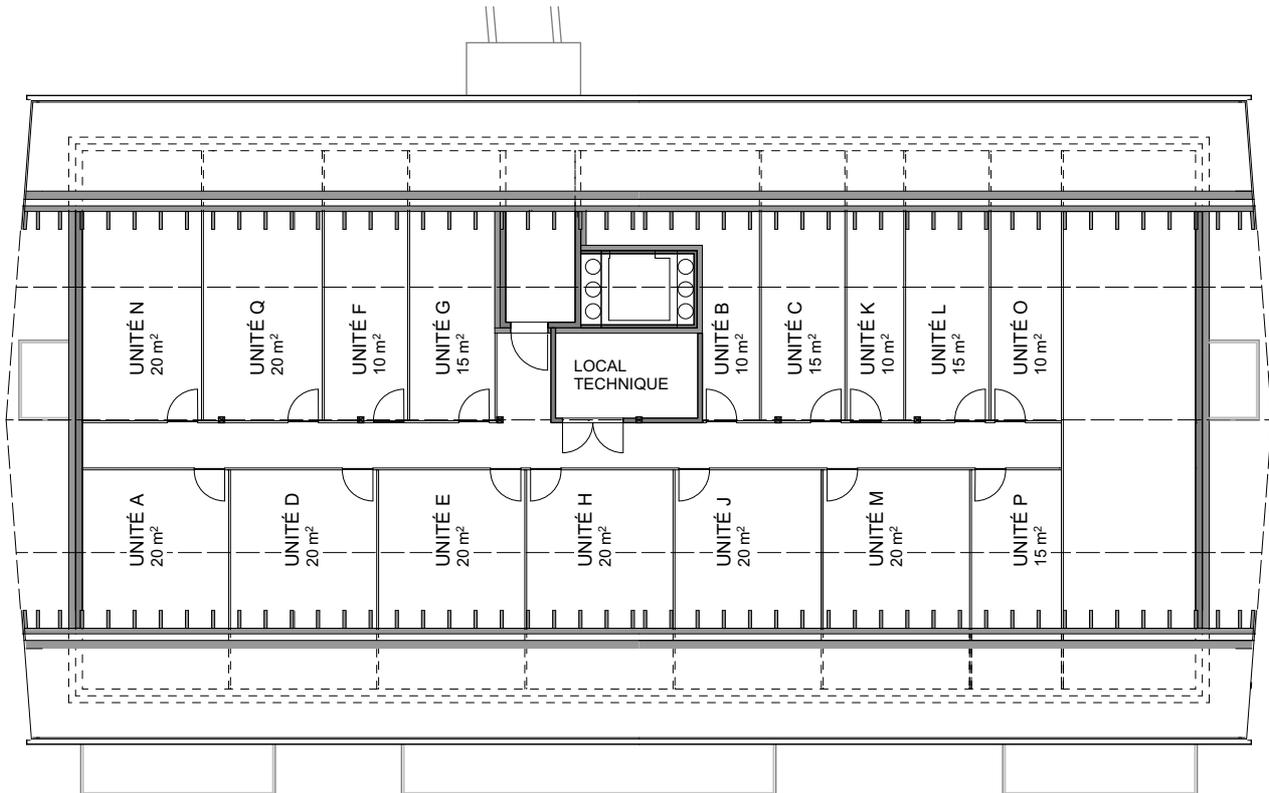
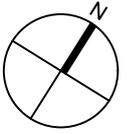
PESEUX, LE 11 JANVIER 2022

"RESIDENCE" LES CHARMES



COMMUNS - COMBLES - GALETAS

GRATTES 6



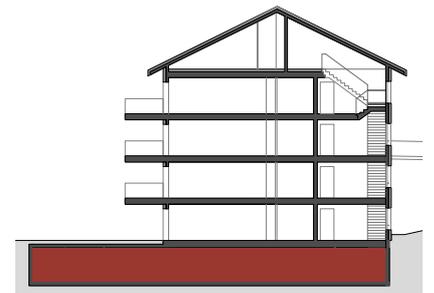
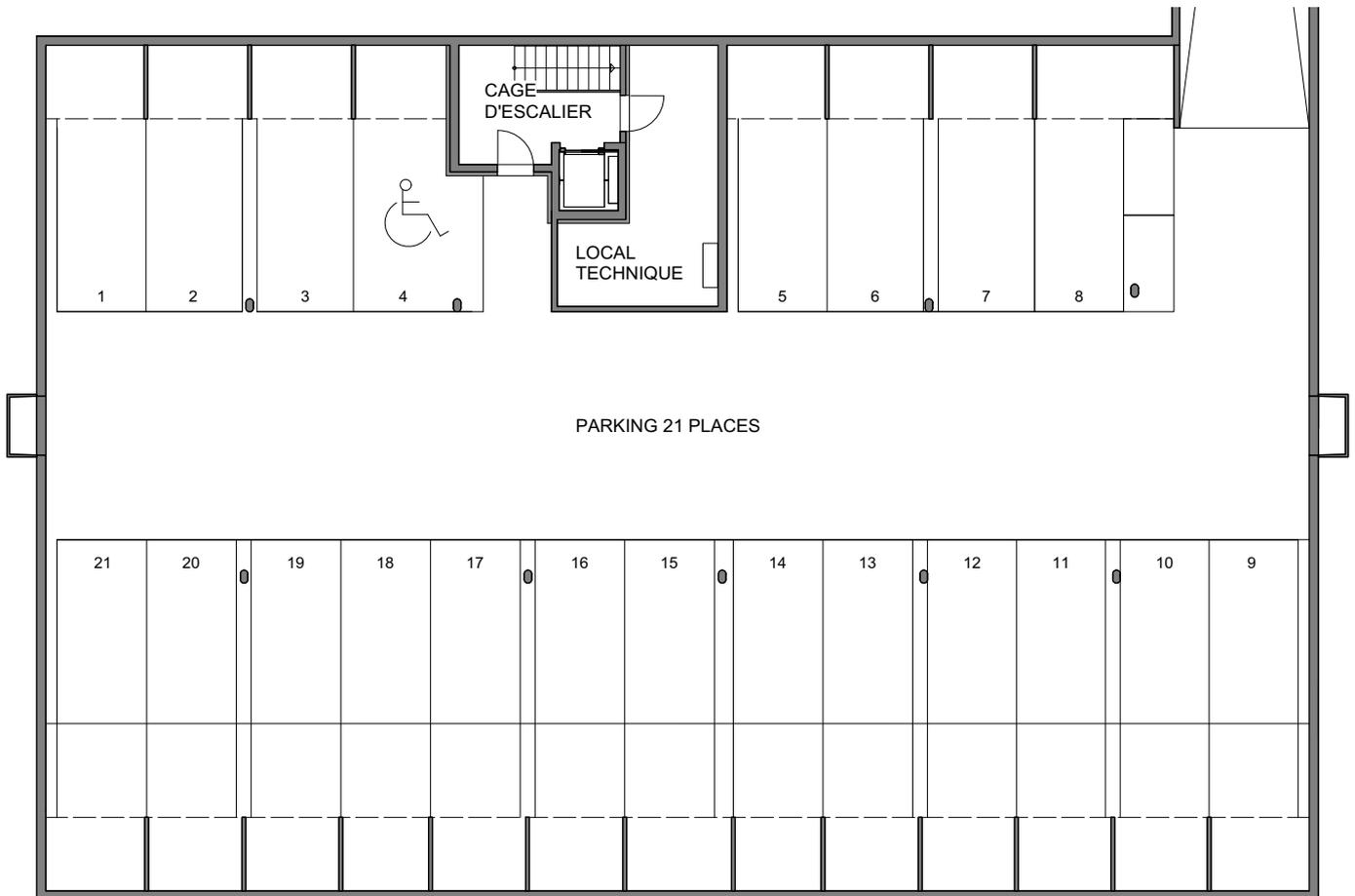
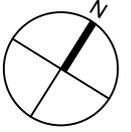
PESEUX, LE 11 JANVIER 2022

"RESIDENCE" LES CHARMES

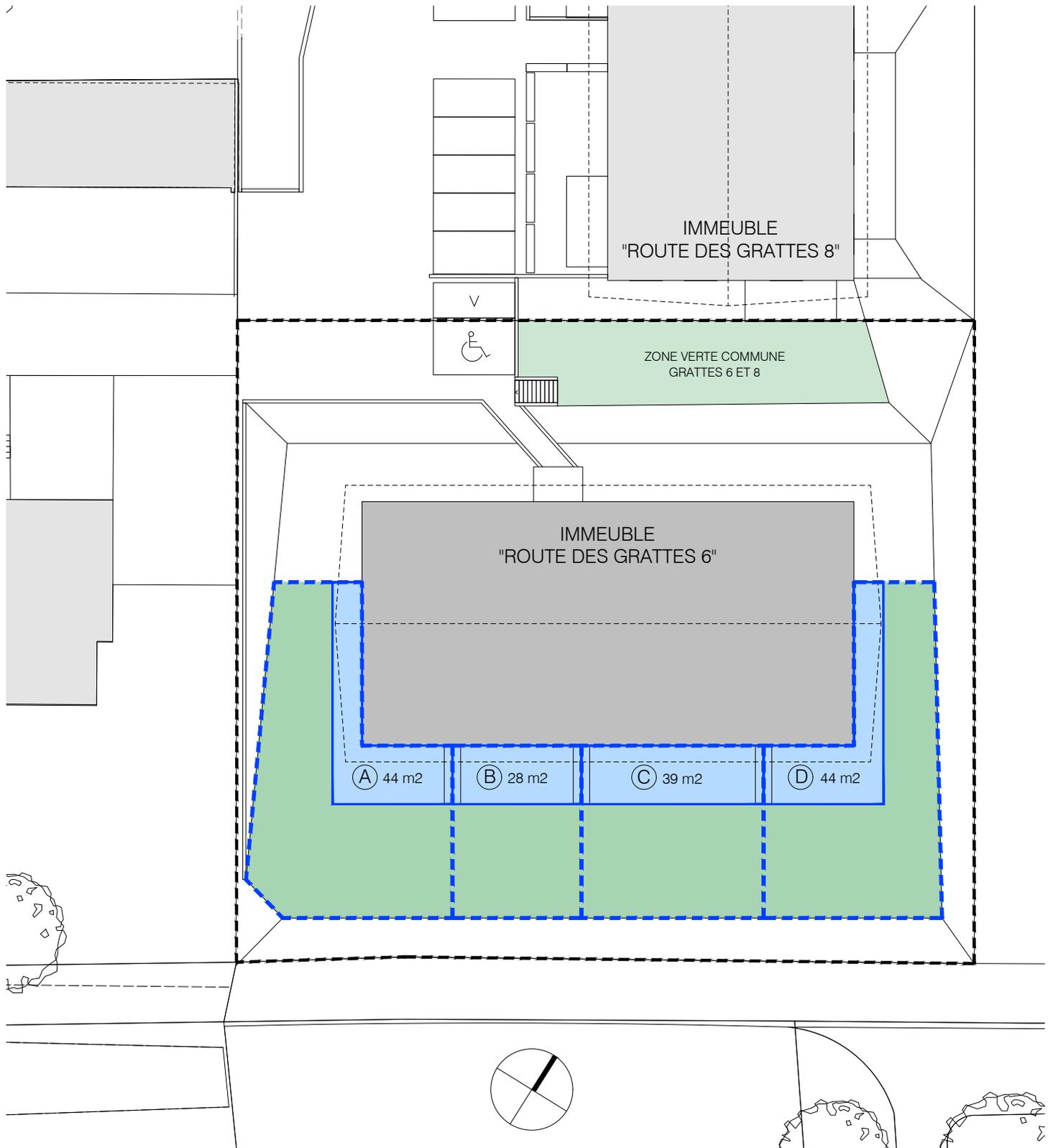


COMMUNS - SOUS-SOL - PARKING 21 PLACES

GRATTES 6



PESEUX, LE 11 JANVIER 2022



SITUATION ET ATTRIBUTION DES SURFACES EXTERIEURES

--- ZONES INDICATIVES CORRESPONDANT AUX DROITS DE JOUISSANCES INCLUANT LES TERRASSES. A DEFINIR DANS LES PLANS DE PPE



LES SURFACES MENTIONNEES CORRESPONDENT AUX TERRASSES DES UNITES



ROUTE DES GRATTES 6 - ROCHEFORT

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 16 LOGEMENTS EN PPE

DESCRIPTIF TECHNIQUE DE LA CONSTRUCTION

EXECUTION LABEL MINERGIE NE-353

- **Production de chaleur reliée au CAD** (chauffage à distance par chaudière à bois)
- **Production d'électricité par installation photovoltaïque**

Programme de l'immeuble

Sous-sol,	cage d'escaliers et ascenseur local technique 21 places de parc et espace à vélos
Rez-de-chaussée,	cage d'escaliers ascenseur 1 appartement de 4,5 pièces 1 appartement de 2,5 pièces 1 appartement de 3,5 pièces 1 appartement de 4,5 pièces
1 ^{er} étage,	cage d'escaliers et ascenseur 1 appartement de 4,5 pièces 1 appartement de 2,5 pièces 1 appartement de 3,5 pièces 1 appartement de 4,5 pièces
2 ^{ème} étage,	porte d'entrée de l'immeuble cage d'escaliers et ascenseur 1 appartement de 4,5 pièces 1 appartement de 2,5 pièces 1 appartement de 3,5 pièces 1 appartement de 4,5 pièces
3 ^{ème} étage,	cage d'escaliers et ascenseur 1 appartement de 4,5 pièces 1 appartement de 2,5 pièces 1 appartement de 3,5 pièces 1 appartement de 4,5 pièces
Combles,	cage d'escaliers et ascenseur local technique 16 greniers

NIVEAU SOUS-SOL

Nature du terrain

Le terrain est propre au lieu, constitué de couches de terres de bonne portance. Les éventuelles eaux souterraines sont canalisées lors des travaux d'excavation.



Etanchéité du béton et drainage

Les murs périphériques et enterrés sont en béton avec adjonction d'un produit spécial hydrofuge qui forme son imperméabilité. Les reprises de bétonnage sont rendues étanches.

Une natte filtrante est posée préalablement aux remblayages pour former le vide de ruissellement des eaux, empêchant leur mise en pression contre les murs périphériques du sous-sol. A la base des murs, une canalisation reliée à la conduite d'évacuation capte les eaux drainées.

Canalisations

Les eaux usées sont évacuées par un réseau souterrain, via des conduites suspendues au plafond du parking, et acheminées au raccord du collecteur communal.

Les eaux claires sont séparées des eaux usées (système séparatif) par un réseau de conduites qui récolte les eaux des drainages et les eaux pluviales.

Construction

Les fondations du bâtiment sont linéaires sous les murs porteurs ou par dalle-radier sur l'ensemble de la surface.

Les murs enterrés sont en béton armé formant l'enveloppe périphérique du sous-sol.

Les murs de division et porteurs sont en briques ciment.

La dalles sur le parking est en béton armé coulé sur place et d'épaisseur fixée par l'ingénieur d'après les contraintes statiques et techniques.

Les sols, parois et plafonds des locaux communs externes de la cage d'escaliers sont bruts sans finitions.

NIVEAUX REZ-DE-CHAUSSEE ET ETAGES

Le concept de construction de l'immeuble est réalisé d'après les exigences du label **MINERGIE**.

Conception des façades

Les murs porteurs sont en béton et brique de terre cuite revêtus d'une isolation thermique périphérique performante, selon les normes du label **MINERGIE**.

Les panneaux d'isolation pour façades sont fixés sur le mur en béton ou brique et revêtus d'un treillis de stabilisation dans une épaisse couche d'enduit sur lequel est appliqué le revêtement final en crépis teinté dans la masse.

Béton armé

Les dalles des étages sont en béton armé coulé sur place d'épaisseur fixée par l'ingénieur d'après les contraintes statiques et techniques.

Maçonnerie

Les murs entre appartements sont en béton de 24 cm d'épaisseur, sans aucune conduite traversante.

Toiture

La toiture est de conception à pans inclinés. La charpente est en bois avec traitement spécial de protection contre les insectes parasites.

Sous toiture

Sur la charpente est posée une sous toiture en panneaux de fibre de bois recouverts de lés imperméables à pores ouverts.

Couverture

Sur l'ensemble de la toiture sont installés des panneaux photovoltaïques formant la couverture de l'immeuble.



Ferblanterie

Les ouvrages de ferblanterie sont réalisés en alliage d'acier inox ou zinc titane.

Fenêtres

Les huisseries des fenêtres sont en profil synthétique à renfort intérieur en acier galvanisé. Les vantaux ont un joint d'étanchéité, le cadre à l'intérieur est blanc, à l'extérieur revêtu d'un capot en aluminium thermolaqué. Les vitrages sont de type isolant à double et triple verres.

Stores et toiles solaires

Les fenêtres sont équipées de stores à lamelles orientables. Celui de la grande baie vitrée du salon est équipé d'un moteur électrique avec manœuvre par télécommande. Une toile solaire est installée sur les terrasses et balcons.

Fonds de sols (isolation, chape et revêtements)

Les sols des étages sont composés de :

- Support de dalle en béton
- Isolation phonique et thermique par pose croisée de panneaux isolants. Sur la dalle du sous-sol, contre les locaux froids, l'épaisseur d'isolation est augmentée en adéquation avec le concept énergétique.
- Une feuille intercalaire de polyéthylène sépare la chape flottante en ciment. Des bandes de rives sont utilisées pour séparer le sol au contact des parois, solution phonique.
- Selon les définitions, pose des revêtements de sols.

Cage d'escaliers

Les volées d'escaliers sont préfabriquées en usine.

Des bandes d'appuis avec absorption phonique sont posées sur les paliers d'étages au préalable de la mise en place de la volée. La finition des marches et contre marches est en ciment lissé.

Ascenseur

Les murs de la gaine de l'ascenseur sont construits en béton.

L'installation de l'ascenseur est du type électromécanique.

Les portes d'accès d'étage et celles de la cabine sont entièrement automatisées à manœuvre télescopique.

La cabine est équipée d'une liaison directe à la centrale d'appel d'urgence du fabricant.

L'appel de la cabine se fait par présélection d'étage.

[Les dimensions des portes et de la cabine sont aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.](#)

Electricité

Les conduites d'électricité sont noyées dans la construction au moyen de réseaux de symalens.

Générateur électrique

La couverture de la toiture est en panneaux solaires photovoltaïques producteurs d'électricité.

Les occupants de l'immeuble font de l'autoconsommation de l'électricité produite via les compteurs des appartements.

Chauffage

L'immeuble est raccordé au chauffage à distance du réseau communal dont la chaleur est produite par une chaufferie à bois. Un échangeur de chaleur est installé dans l'immeuble pour la distribution dans les étages d'habitation. Le chauffage se fait par le sol des appartements, les serpentins sont noyés dans la chape qui agit comme accumulateur de chaleur.



Le thermostat extérieur gère la température générale de l'installation. Les vannes des chambres sont réunies dans les coffrets de distribution de chaque appartement. Les pièces de vie sont équipées de thermostats d'ambiance.

L'eau chaude sanitaire est générée par l'échangeur de chaleur et accumulée dans un réservoir.

Aération

Dans le concept « **MINERGIE** », l'aération des pièces habitables est gérée par l'installation de la ventilation à double flux. Le monobloc fait le recyclage de l'air vicié et le traitement de l'air frais qui est pulsé dans les chambres par des bouches de ventilation. La circulation d'air est reprise dans les locaux sanitaires et dans l'espace cuisine.

L'aération des locaux est faite en continu ce qui permet pendant la saison hivernale de vivre à l'intérieur des locaux sans nécessité d'ouvrir les fenêtres et tout en conservant l'hygiène de l'air ambiant, ce qui évite le gaspillage de la chaleur.

Installations sanitaires

Les écoulements des eaux usées sont noyés dans les dalles et évacués verticalement par les colonnes situées dans les gaines techniques. Les colonnes d'évacuation sont enrobées d'une isolation phonique. La distribution de l'eau chaude et froide est faite par des conduites en acier inoxydable, chaque poste d'eau est prévu avec eau chaude et froide. Des robinets d'arrêts sont prévus pour des interventions ponctuelles sans provoquer une interruption totale de la distribution de l'eau.

Les appartements sont équipés d'une colonne de lavage linge avec machines à laver et à sécher.

Extincteurs

Selon la réglementation en vigueur pour la prévention des incendies, des extincteurs sont prévus dans l'immeuble et le garage collectif d'après les indications du commandant des pompiers.

Serrurerie

Garde-corps et main courante aux volées d'escaliers. Balustrade de balcon en acier thermolaqué

DESCRIPTION DES INSTALLATIONS ET FINITIONS

Entrée d'immeuble

Porte d'entrée d'immeuble vitrée.

Groupe de sonnettes d'appel avec équipement interphone.

Groupe de boîtes aux lettres

Revêtements

Les propriétaires ont le choix des revêtements de sols et parois en carrelage d'après les modèles de format et couleurs prévus par le constructeur.

Les sols des appartements sont revêtus de carrelage de format 60/60 cm. Les parois des salles d'eau sont revêtues de carrelage de format 60/30 cm.

Des dalles cérame de format 60/60 cm. sont posées sur les balcons et les terrasses.

Parois

Les murs des toutes les pièces sont lissés au plâtre avec un revêtement de finition ribé fin à grain plein teinté dans la masse.

Plafonds

Les plafonds en béton sont lissés au plâtre avec une finition de peinture blanche.



Electricité – TV et TT

Vestibule d'entrée et corridors : **éclairage intégré** dans le plafond commandé par interrupteur va-et-vient.

Chambres : éclairage par prise commandée depuis l'interrupteur, avec prise de service plus 2 prises triples, une prise supplémentaire dans la chambre parentale.

Zone repas : raccord pour lampe et prise de service

Séjour : éclairage par prise commandée depuis l'interrupteur et 3 prises triples.

Sanitaires : **éclairage intégré** dans le plafond, prise protégé par IFI.

Cuisine : **éclairage intégré** dans le plafond, prise ménagère et raccords des appareils électriques.

Terrasses et balcons : éclairage en applique ou intégré dans le plafond du balcon supérieur, commandé par interrupteur depuis l'intérieur, une prise étanche prévue à l'extérieur.

Grenier : raccord pour lampe commandée par interrupteur avec prise.

Place de parc dans garage, tube vide en prévision du tirage de la ligne d'une prise pour charge de véhicule électrique.

La consommation d'électricité des appartements, du grenier et de la future charge sont reliés au compteur électrique individuel.

Média

L'immeuble est relié au distributeur Swisscom.

Une prise média est installée, des conduites vides avec boîtiers d'attente sont installés dans chaque chambre.

Sonnerie

Bouton sonnette à la porte d'entrée palière d'appartement et carillon à l'intérieur.

Interphone reliée à la sonnette de l'entrée d'immeuble.

Sanitaire

L'installation des appareils sanitaires est prévue d'après le descriptif remis à l'acquéreur pour le choix personnalisé.

Tous les appareils sont en porcelaine émaillée blanche de première qualité.

Bains w.-c. :
Baignoire munie d'une protection phonique et thermique
Batterie mélangeuse avec flexible de douche et barre à linge
Lavabo avec robinet mitigeur, meuble de rangement et porte-serviette
Armoire pharmacie avec miroir, lumière intégrée et prise
Installation de cuvette de wc suspendue avec couvercle et porte papier hygiénique

Douche w.-c. :
Grille d'écoulement au sol avec revêtement en carrelage.
Batterie mélangeuse avec flexible de douche et porte savon
Cabine de douche à porte coulissante et barre à linge
Lavabo avec robinet mitigeur, meuble de rangement et porte-serviette
Armoire pharmacie avec miroir, lumière intégrée et prise
Installation de cuvette de wc suspendue avec couvercle et porte papier hygiénique
Colonne de lavage avec machines à laver et à sécher.

Compteurs : Les appartements sont équipés de compteurs de la consommation d'eau froide et chaude

Chauffage

Concept de chauffage au sol à basse température. Réglage de départ au collecteur d'étage. Dans les pièces thermostat d'ambiance de réglage de la température.

Compteurs : les appartements sont équipés de compteurs de consommation de chauffage.



Cuisine

Agencement de qualité avec meubles de rangement bas et hauts.

Appareils : Evier avec égouttoir et robinet mitigeur
Plan de cuisson en vitrocérame
Hotte de ventilation Minergie
Four traditionnel et à vapeur
Grand frigo avec congélateur séparé
Machine à laver la vaisselle
Plan de travail et entre-meuble en pierre naturelle

L'agencement de cuisine est prévu d'après le plan et descriptif remis à l'acquéreur. La couleur des meubles est à choix selon nuancier du fabricant. Le plan de travail est en pierre naturelle dans 3 tons à choix, clair, foncé et très foncé.

Menuiserie

Porte entrée : Palière phonique selon normes PPE avec serrure à trois points de blocage
Portes int. : Fabrication par menuisier en bois giclé à la peinture
Armoire : Rangement vestiaire à l'entrée

Nettoyages

L'immeuble et les appartements sont entièrement nettoyés à la remise de l'ouvrage.

Extérieurs

Les accès à l'immeuble et au garage sont aménagés avec des surfaces de type minérales.

Au pourtour de l'immeuble :

Bande de boulet de calcaire au pied des façades
Terrasses minérales devant les séjours des appartements du rez-de-chaussée
Surface en terre labourée et ensemencée de gazon
Diverses plantations d'agrément

Garage collectif

Porte d'accès motorisée avec commande à distance.

Une télécommande est fournie par place de parc.

Espace pour vélos

Extincteurs selon directives du commandant des pompiers.

Remarques

Le présent descriptif est susceptible d'être modifié au besoin d'exigences techniques tout en conservant la qualité de la construction et des installations.

Les entreprises et fournisseurs sont choisis par l'entreprise générale.

Les matériaux et couleurs de l'immeuble sont définies par l'architecte.

Peseux, le 12 janvier 2022

ÆDIFIS SA



"Les Charmes"

Résidence PPE - Grattes 6 à Rochefort

PRIX DE VENTE

Désignation des appartements et des surfaces

16 appartements

Sud-Ouest	Sud	Etage	Sud	Sud-Est
N appartement de 4 ½ pièces Habitable 112 m2 Balcon 14 m2 Grenier 20 m2 fr. 568'000.00	O appartement de 2 ½ pièces Habitable 58 m2 Balcon 10 m2 Grenier 10 m2 fr. 348'000.00	3.ème	P appartement de 3 ½ pièces Habitable 88 m2 Balcon 12 m2 Grenier 15 m2 fr. 478'000.00	Q appartement de 4 ½ pièces Habitable 112 m2 Balcons 14 m2 Grenier 20 m2 fr. 578'000.00
J appartement de 4 ½ pièces Habitable 112 m2 Balcons 14 m2 Grenier 20 m2 fr. 558'000.00	K appartement de 2 ½ pièces Habitable 58 m2 Balcon 10 m2 Grenier 10 m2 fr. 338'000.00	2.ème ENTREE	L appartement de 3 ½ pièces Habitable 88 m2 Balcon 12 m2 Grenier 15 m2 fr. 468'000.00	M appartement de 4 ½ pièces Habitable 112 m2 Balcons 14 m2 Grenier 20 m2 fr. 568'000.00
E appartement de 4 ½ pièces Habitable 112 m2 Balcons 14 m2 Grenier 20 m2 fr. 528'000.00	F appartement de 2 ½ pièces Habitable 58 m2 Balcon 10 m2 Grenier 10 m2 fr. 328'000.00	1.er	G appartement de 3 ½ pièces Habitable 88 m2 Balcon 12 m2 Grenier 15 m2 fr. 438'000.00	H appartement de 4 ½ pièces Habitable 112 m2 Balcons 14 m2 Grenier 20 m2 fr. 538'000.00
A appartement de 4 ½ pièces Habitable 112 m2 Terrasses 14 m2 Grenier 20 m2 fr. 578'000.00	B appartement de 2 ½ pièces Habitable 58 m2 Terrasse 13 m2 Grenier 10 m2 fr. 358'000.00	rez	C appartement de 3 ½ pièces Habitable 88 m2 Terrasse 19 m2 Grenier 15 m2 fr. 488'000.00	D appartement de 4 ½ pièces Habitable 112 m2 Terrasses 44 m2 Grenier 20 m2 fr. 598'000.00
2ème étage, variante appartement de 5 ½ pièces Habitable 148 m2 Balcon 23 m2 Grenier 25 m2 2ème étage fr. 748'000.00				

Grande place de parc et espace a vélos, au sud **fr. 38'000.00**

Place de parc et espace a vélos, au nord **fr. 28'000.00**

EXEMPLE DE PLAN FINANCIER

Appartement de 3.5 pièces

Résidence Les Charmes, Route des Grattes 6 – 2019 Rochefort

Localité	: Rochefort	Nombre de pièces	: 3.5
Surface habitable	: 88 m ²	Surface balcon/terrasse	: selon appartement
Grenier	: selon appartement		
Possibilité d'acquérir dans le garage collectif, une place de parc simple à CHF 28'000.— ou une place de parc double en enfilade à CHF 38'000.—			

CHARGES FINANCIÈRES

Prix de l'appartement dès	CHF	468'000.—
./. Fonds propres	CHF	<u>95'000.—</u>
Solde	CHF	373'000.—
Hypothèque 373'000.— à 2.5 %	CHF	9'325.—
Charges du logement à env. CHF 300.—	CHF	<u>3'600.—</u>
	CHF	12'925.—
Soit par mois env.	CHF	<u>1'080.—</u>

NB 1 : Il faut tenir compte d'un amortissement mensuel d'environ CHF 400.—.

NB 2 : Les lods et frais de notaire sont à la charge de l'acheteur.