

A large, stylized number '17' in a gold color. The '1' is composed of a vertical bar with a horizontal base. The '7' is composed of a horizontal top bar with a diagonal stem that tapers to a rounded bottom. The number is positioned behind the main text.

FLOMBARDS



© imagina.ch

«L'espace est le souffle de l'art» – Franck Lloyd Wright

SITUATION

FLOMBARDS17

Imaginez-vous vivre dans un havre de paix et de verdure – à deux pas du centre-ville. C'est possible grâce à notre nouvelle résidence « **Flombards 17** ». Vous l'avez devinez ; située au chemin des Flombards 17, en plein cœur d'une zone de villas à **Chêne-Bougeries**, la situation bénéficie de tous les atouts ;

- Proximité des commodités
- Hors nuisances
- Aux portes de la ville
- Cadre de verdure
- Aucun vis-à-vis

La commune de Chêne-Bougeries est considérée comme étant une des plus belles de Suisse, avec une **qualité de vie supérieure** et une fiscalité très douce (34 centimes additionnels).

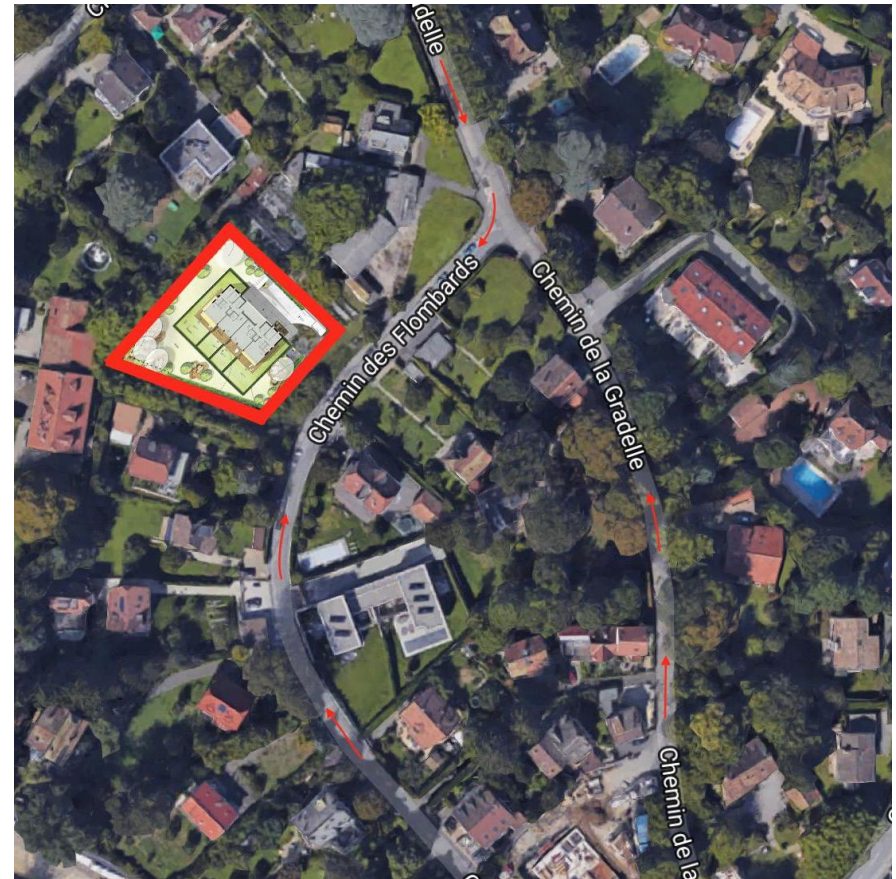
Un large choix de lignes de bus (n°1,9 et 34) et de tram (n°12) se trouve à moins de 600m. Pour ceux qui favorisent la **mobilité douce**, plusieurs stations de Mobility sont à proximité et la future Voie Verte du Lemman Express passe à 200m, permettant un accès agréable à vélo ou à pied aux Eaux-Vives. La future gare de Chêne-Bourg permettra un accès aisé et libre de tout embouteillage jusqu'à l'aéroport. (A raison d'un train toutes les 15 minutes).

FLOMBARDS17

MACRO-SITUATION



MICRO-SITUATION



«les appartements sauront plaire par leur esthétique et leur luminosité...»



PROJET

FLOMBARDS17

De beaux appartements en rez de jardin aux spacieux **penthouse** en attique avec terrasse panoramique, la typologie répond à toutes les attentes - du simple pied-à-terre à l'appartement familial et de réception. Tous les appartements sont traversant, bénéficient d'orientations idéales et sont dotés **de terrasses généreuses** donnant sur le parc privé de la résidence. De plus, les appartements au rez profitent de jardins privatifs avec accès au parc.

Fonctionnel, l'immeuble a été conçu de manière à maximiser le confort de ses habitants ;

- résidence privée et sécurisée
- nombreux parkings en sous-sols (box double pour les plus grands appartements)
- ascenseurs desservant chaque étage et avec accès privé pour les attiques
- domotique avancée (stores et portails motorisés, visiophones, contrôle d'accès)
- toiture végétalisée

Idéale aussi pour les familles, tant les adultes que les enfants sauront apprécier le parc privé de la résidence. La commune est bien desservie en écoles publiques et l'Ecole Moser est située à moins d'un kilomètre.

De grandes baies vitrées permettent une transition aisée entre les espaces intérieurs et extérieurs. Pour les appartements en pignon, l'ouverture dans l'angle du séjour accentue cette **unité d'espace**. Toutes les fenêtres sont dotées de stores motorisées avec manœuvre par commande électrique et débrayage automatique. De plus, les stores des appartements du rez sont équipés d'un système de fermeture antivol.

Les terrasses sont séparées les unes des autres moyennant d'élégants **structures végétalisés**. Des ouvertures sont prévus dans l'avant-toit de l'immeuble afin d'assurer une excellente luminosité. Un paysagiste a été impliqué dans les aménagements extérieurs afin d'assurer **l'harmonie du parc** de la résidence, et les acquéreurs des appartements en rez-de-jardin auront le choix de fermer leur jardin ou de le laisser ouvert sur le parc. Quant à la résidence, elle sera entièrement sécurisée et clôturée grâce à un portail coulissant pour voitures et deux portails pour piétons.

De nombreuses places de parking et boxes sont disponibles au sous-sol, ainsi que des caves. Deux ascenseurs desservent chaque étage de l'immeuble et les attiques bénéficient **d'entrées privatives** directes.

PENTHOUSE

FLOMBARDS17



DESIGN & CONFORT

FLOMBARDS17

Dotés de **prestations haut de gamme** (beaux parquets, plans de cuisine en granit, spots encastrés), les appartements sauront plaire par leur esthétique et leur luminosité. Une certaine flexibilité quant au nombre de pièces et au choix des finitions vous permet d'aménager votre domicile selon vos besoins.

Grâce au concept écologique de l'immeuble, les frais d'entretien seront confortables pour le porte-monnaie. A Haute Performance Energétique (**HPE**), tant l'isolation, la ventilation et le système de chauffe ont été étudiés afin d'optimiser la gestion du climat intérieur. Une pompe à chaleur géothermique couplée à des capteurs solaires assurent l'apport calorifique, moyennant une distribution par serpentins au sol.

«l'immeuble a été conçu de manière à maximiser le confort de ses habitants...»

PLAN DE SITE



DOCUMENT NON-CONTRACTUEL



« l'ouverture dans l'angle du séjour accentue cette unité d'espace »



FACADE SUD

FLOMBARDS17



FACADE NORD



POINTS FORTS

FLOMBARDS17

- AUX PORTES DE GENÈVE
- TRANSPORTS, ÉCOLES, VOIE VERTE & CEVA
- COMMERCES À PROXIMITÉ
- RÉSIDENCE PRIVÉE ET SÉCURISÉE
- AUCUN VIS-À-VIS
- ENVIRONNEMENT CALME ET VERDOYANT
- ESPACES INTÉRIEURS GÉNÉREUX
- FINITIONS DE QUALITÉ
- HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
- DOMOTIQUE AVANCÉE

PARTENAIRES

FLOMBARDS17



ris + partenaires
architectes sa

naef

CREDIT SUISSE 

solutions constructives **EDI**
FEA

NOUS CONTACTER

Benedetta Cevey
Naef Immobilier Genève SA
Route de Florissant 57
Case Postale 6195
1211 Genève 6

Tel : +41 22 839 39 12
Email : promotion.ge@naef.ch
www.flombards17.ch

