

# VILLA LUCIA

ANIÈRES

LA LUMIÈRE AU QUOTIDIEN



**M**aisons  
du leman

Image d'illustration non contractuelle



# LA VILLA LUCIA, POUR UNE VIE DE CONFORT

## Le meilleur de l'architecture contemporaine associé à un confort de vie unique.

Nichée à l'entrée de la commune d'Anières sur un terrain légèrement en pente, la Villa Lucia de haut-standing se compose d'un entresol semi-enterré aménagé, d'un rez-de-chaussée surélevé et d'un 1<sup>er</sup> étage dont l'agencement a été étudié pour vous offrir la vue sur le lac et la chaîne du Jura.

## La Villa de 229 m<sup>2</sup> utiles offre des espaces de vie lumineux.

**En rez-de-chaussée**, le séjour/cuisine de près de 40 m<sup>2</sup> baigné de lumière, s'ouvre sur une grande terrasse en bois de 30 m<sup>2</sup> exposée plein sud et reliée au jardin. Idéal pour profiter des derniers rayons du soleil en famille ou entre amis.

**À l'étage nous proposons 3 chambres** : 1 master bedroom et sa salle de bain attenante, 2 chambres avec leur salle de bain et WC. L'espace modulable vous permettra de l'adapter à vos envies.

**L'entresol d'une surface de 91 m<sup>2</sup>** vous offre une salle de fitness, une salle de jeux, une salle de bain avec les WC, le tout chauffé au sol avec une pompe à chaleur.

Cet espace présente de belles surfaces de vie en plus de celles du rez-de-chaussée et de l'étage.



BIENVENUE  
DANS  
**VOTRE  
FUTUR  
COCON**

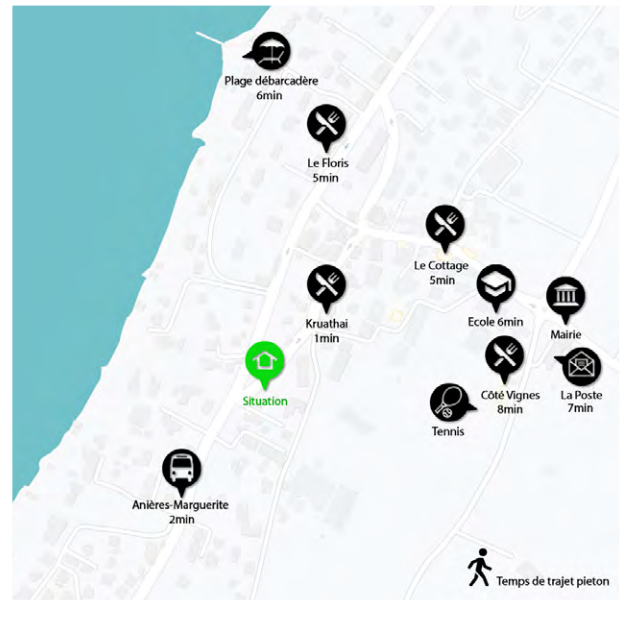
**Les finitions sont au choix de l'acquéreur** avec des budgets permettant de concevoir des intérieurs de grande qualité.

**À l'extérieur aussi, le confort est au rendez-vous** : accès privé à la villa depuis la Rue de l'Ancien-Lavoir, un jardin accueillant avec gazon, une jolie cour pavée et l'espace parking couvert double.

Le grand portail de 5 m de large vous permet un accès facilité. Vous avez la possibilité de préserver l'intimité de votre propriété, tout en sécurisant son accès avec un élégant muret de pierre (option).

**Et pour votre plus grand plaisir**, un espace est réservé à la piscine (en option) que vous choisirez, à l'abri des regards extérieurs pour une parfaite intimité.

# ENVIRONNEMENT ET SITUATION







AUX PORTES  
DU GRAND LARGE

# UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION

La Villa Lucia profite d'un **emplacement privilégié au cœur d'un quartier résidentiel du centre bourg d'Anières, à deux pas du lac.**

Dans ce village à taille humaine, toutes les commodités sont là, à deux pas : école, restaurants, commerces, la Poste, mairie...

Pour les sportifs, la commune dispose notamment d'un club de tennis à seulement quelques minutes à pied de la villa.

Le lac Léman est visible depuis la villa Lucia et la plage du débarcadère est accessible en 6 mn à pied.

Le débarcadère vous permet d'accéder en bateau à Genève - Jardin anglais, Hermance et Ivoire.

Pour aller à Genève, rien de plus simple !

**À 300 m seulement de la villa se trouve l'arrêt de bus Anières-Marguerite.** La ligne E rejoint Genève directement en 30 mn (centre ville).

En voiture comptez 15 mn.





UN CADRE  
DE VIE  
**D'EXCEPTION**

---





Image d'illustration non contractuelle



# SIMPLICITÉ ET ESTHÉTISME

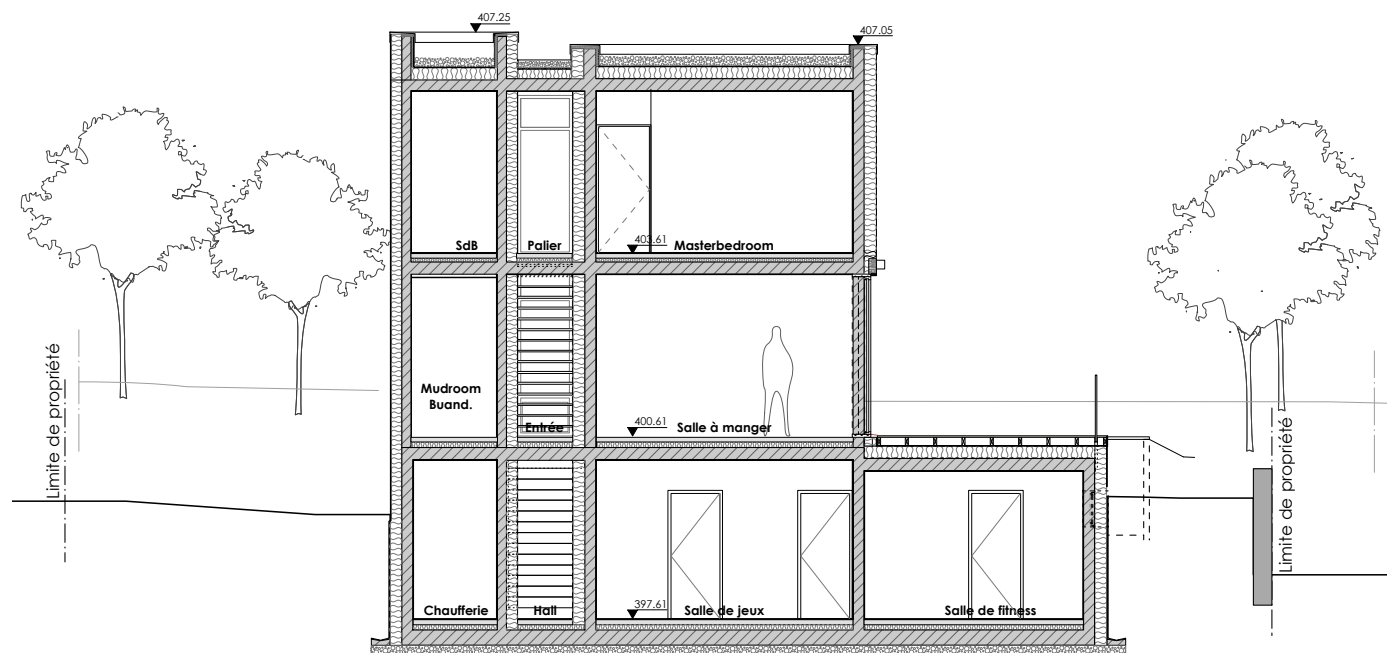
**La villa présente une architecture aux lignes épurées** qui s'intègre tout en finesse et modernité au paysage environnant.

**Une recherche d'harmonie** qui prend vie à l'intérieur comme à l'extérieur. En effet, chaque espace est entièrement conçu pour vous offrir des instants de bien-être quotidien.

**La recherche de compacité** a été au centre de la conception architecturale du projet pour répondre à la limite des droits à bâtir de la surface du terrain.

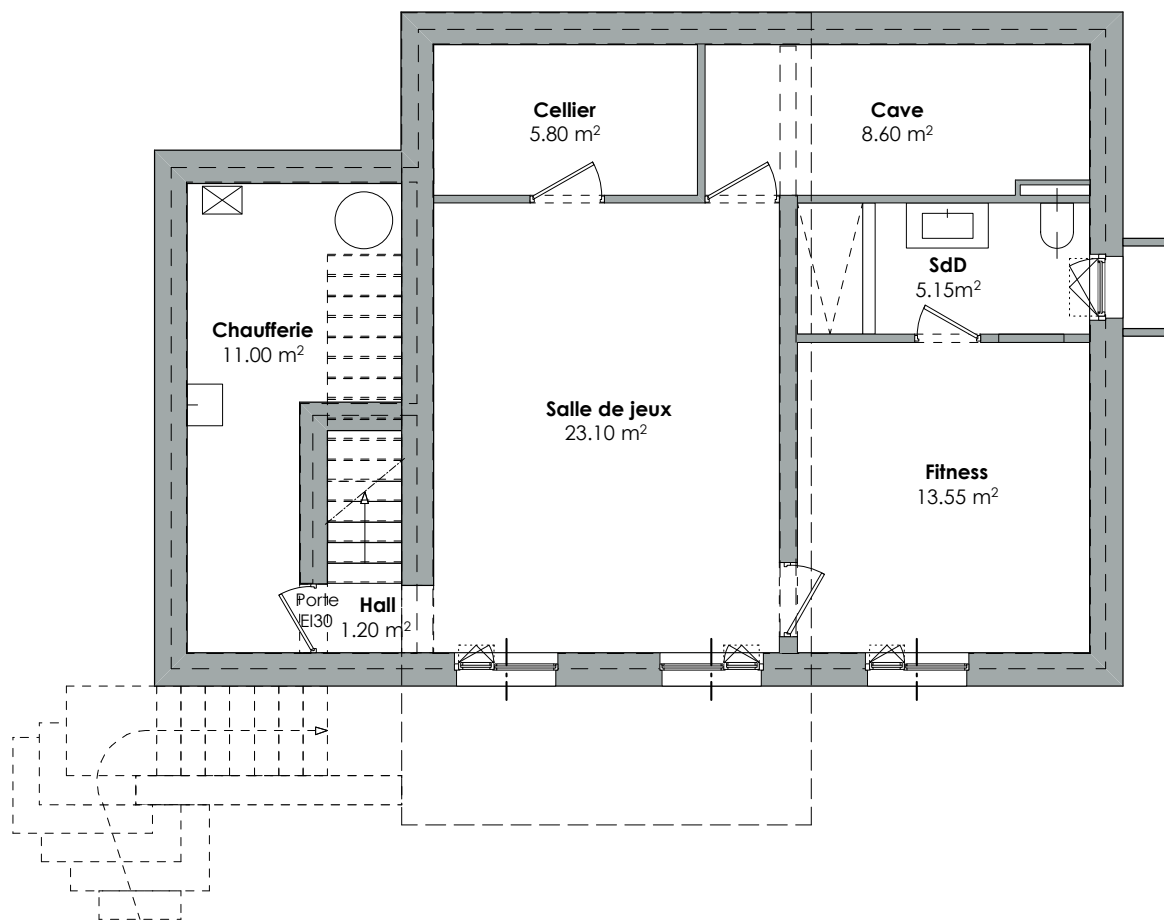
**Les volumes ont été pensés** pour offrir toujours plus d'espace et de lumière à votre vie au quotidien.

**Les hauteurs sous plafond** agrandissent vos perspectives (2,65 m au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage - 2,60 m à l'entresol).



# L'ENTRESOL

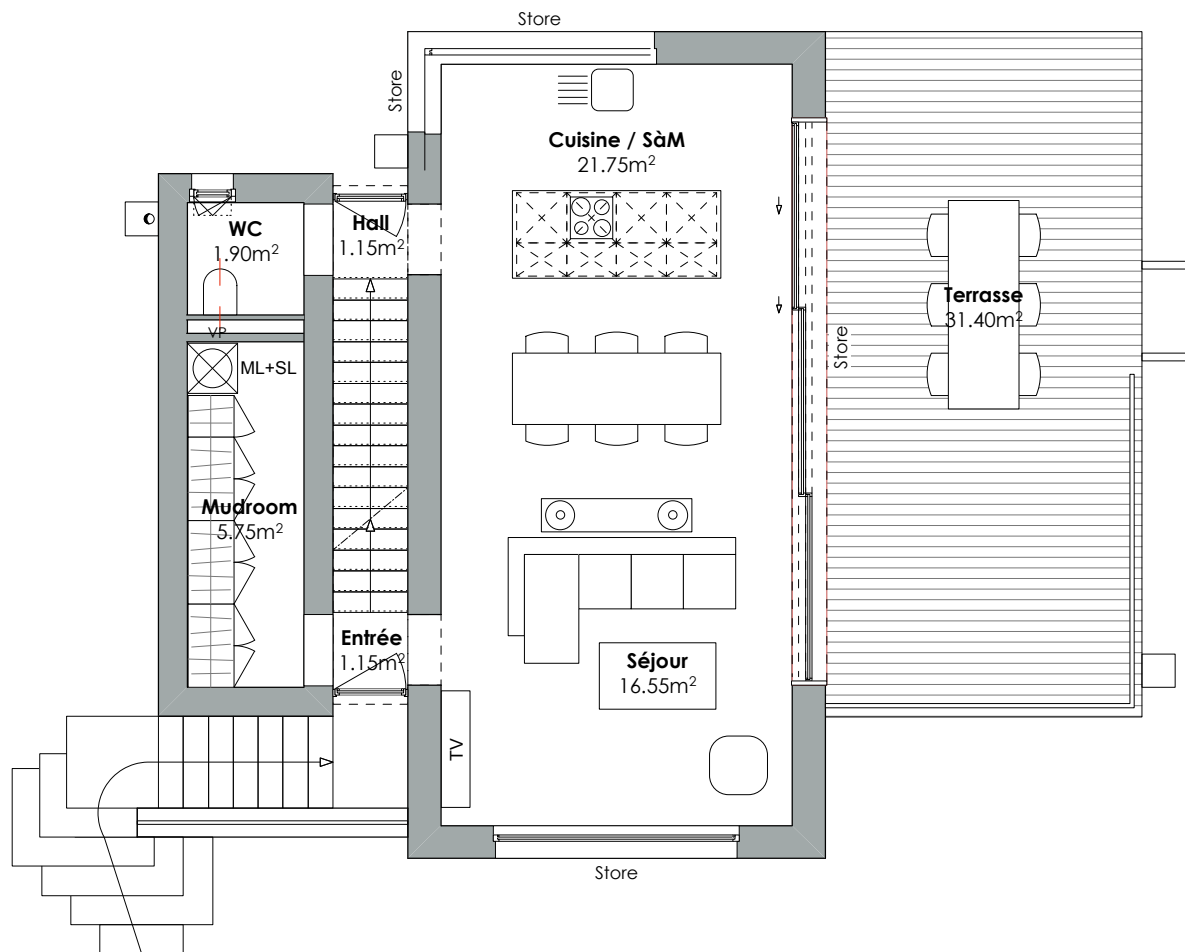
**Surface 91 m<sup>2</sup>** : une salle de fitness, une salle de jeux, une salle de bain avec les WC, le tout chauffé au sol.





# LE REZ- DE-CHAUSSÉE

Le séjour/cuisine de près de 40 m<sup>2</sup>, s'ouvre sur une grande terrasse en bois de 30 m<sup>2</sup> exposée plein sud et reliée au jardin.





# LE 1<sup>er</sup> ÉTAGE

1 master bedroom et sa salle de bain attenante, 2 chambres avec leur salle de bain et WC. Un espace modulable.

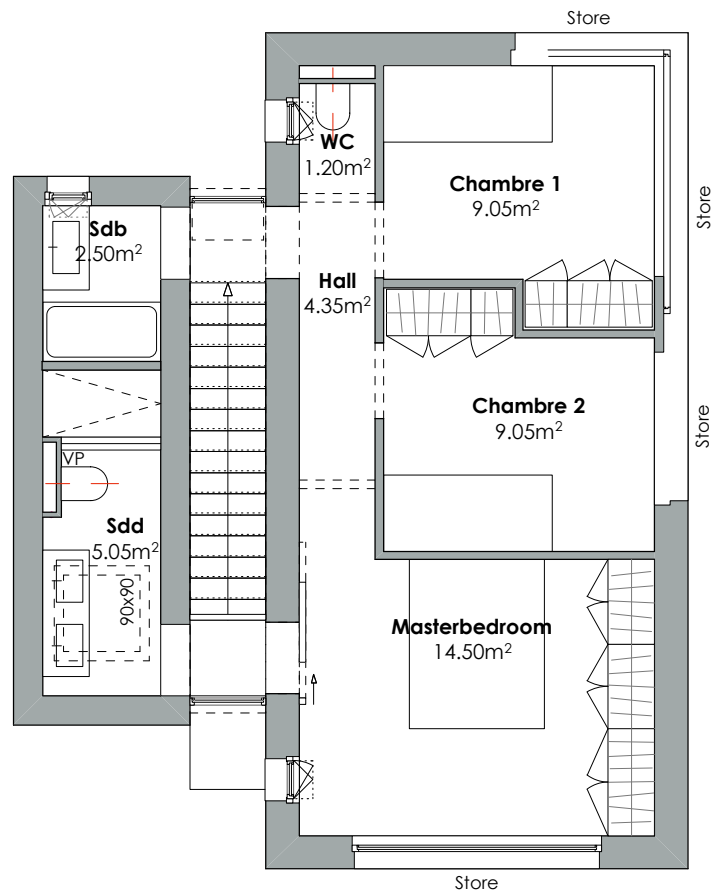






Image d'illustration non contractuelle



# LES FINITIONS

## Cuisine

Budget : 40'000 CHF TTC prix public

---

## Sanitaires

Budget : 30'000 CHF TTC prix public  
Gamme de type Getaz Miauton

---

## Sol

Carrelage : à choix – 90 CHF / m<sup>2</sup>  
Parquet gamme Bauwerk – grandes lames  
Budget : 120 CHF / m<sup>2</sup>

---

## Plantations extérieures

Budget : 10'000 CHF

---

## Pavés voie de circulation

Budget : 60 CHF / m<sup>2</sup>

---

## Technique

- Bâtiment HPE (Haute performance énergétique)
  - Stores motorisés avec télécommandes
  - Possible branchement de super chargeur pour voiture électrique disponible au couvert double
  - Pompe à chaleur Air-Air
  - Régulation chauffage / pièce
  - Chauffage au sol sur les 3 niveaux (hors cave et locaux techniques)
  - Panneaux solaires en toiture
  - Fibre optique disponible
  - Piscine en option
- 

Toutes les finitions sont au gré du preneur



# LE CONTACT

**M**aisons  
du leman

**Romain QUÉRU**  
**+41 22 318 84 30**

Chemin du pavillon, 5  
1218 Grand-Saconnex

**info@maisonsduleman.ch**  
**www.maisonsduleman.ch**



Image d'illustration non contractuelle





# VILLA LUCIA

## ANIÈRES

**M**aisons  
du leman