

# CHALET AMETHYSTE

Villarabout - Saint Martin de Belleville – Savoie



## Dossier de commercialisation



**PROMOJAY**  
PROMOTION IMMOBILIÈRE

# Sommaire

1. Présentation et localisation du projet

page 3

2. Relevés des existants

page 5

3. Projet de rénovation

page 22

4. Présentation économique

page 35

5. Liens utiles

page 38



# Présentation et localisation du projet

## ► Présentation du bien à la vente

« **Le chalet Améthyste** » est un chalet existant, situé en plein cœur du village de Villarabout, à 1,5 km kilomètres du centre de Saint Martin de Belleville.

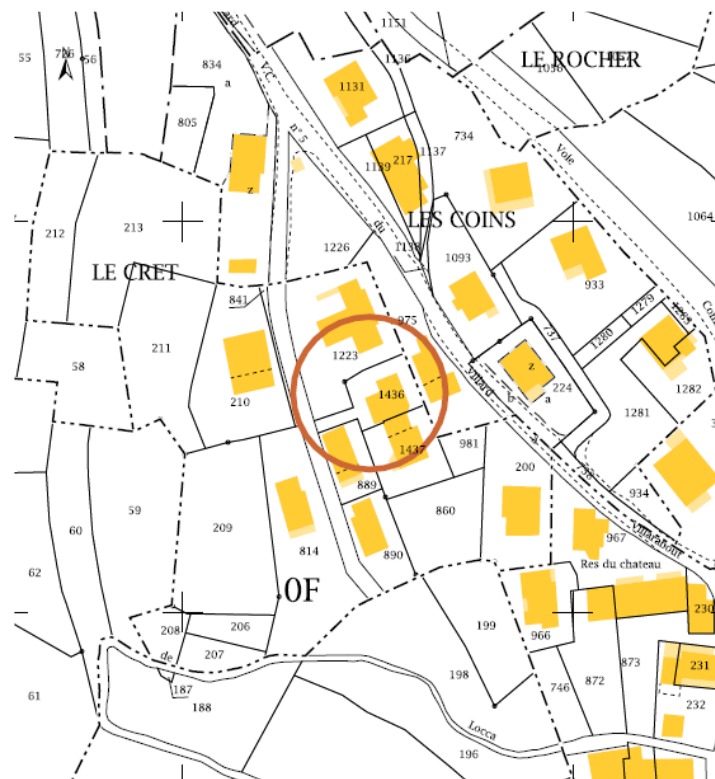
Nous avons nommé ce programme Améthyste pour faire référence à la pierre précieuse symbole de la paix et de la détente. En effet, ce chalet de par sa localisation, ses vastes espaces de vie en font un véritable havre de **sérénité** et de **confort**...

Son environnement immédiat en fait **un bien exceptionnel** : situé à seulement 5 minutes en voiture de la place du village de Saint Martin de Belleville, avec son église baroque, ses commerces, ses restaurants et le télésiège permettant d'accéder aux grands espaces de ski des 3 vallées, ce chalet bénéficie également d'une vue panoramique sur les montagnes environnantes.



# Présentation et localisation du projet

## ► Localisation



Références cadastrales :

| N° de parcelles | Zonage au PLU | Surface en m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------|---------------------------|
| F 1436          | UD            | 275 m <sup>2</sup>        |



# Relevés des existants

## ► Etat des lieux actuels

Le bâtiment actuel est constitué de 3 niveaux.

La bâtisse comporte :

- Au rez-de-chaussée : 5 chambres ; 3 salles de bains, un hall d'entrée
- Au niveau 1 : un salon + séjour, une cuisine séparée – 1 grande chambre et 2 salles de douches, un dégagement
- Au niveau 2 : un grande chambre dortoir avec un salle de douche, un local technique sous comble

| NIVEAU RDC              |          | NIVEAU 1          |          | NIVEAU 2          |                                  |
|-------------------------|----------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------------|
| Surface Plancher        | 76,70 m² | Surface Plancher  | 72,80 m² | Surface Plancher  | 27,20 m²                         |
| Surface Habitable       | 71,10 m² | Surface Habitable | 69,50 m² | Surface Habitable | 46,40 m² (dont 21,90 m² < 1,80m) |
| DETAIL DES PIECES en m² |          |                   |          |                   |                                  |
| Entrée / Hall           | 9,30     | Palier            | 4,90     | Palier            | 0,90                             |
| Chambre 1               | 7,70     | Salon             | 13,20    | Mezzanine         | 3,70                             |
| Chambre 2               | 13,00    | Séjour            | 18,70    | Dortoir           | 30,60 (dont 14,00 m² < 1,80m)    |
| Chambre 3               | 11,90    | Cuisine           | 12,00    | SDB 6             | 3,50 (dont 0,20m² < 1,80m)       |
| Chambre 4               | 8,30     | Chambre 6         | 15,40    | LT / Rangement    | 7,70 < 1,80m                     |
| Chambre 5               | 9,80     | SDB 4             | 2,70     |                   |                                  |
| SDB 1                   | 3,90     | SDB 5             | 2,60     |                   |                                  |
| SDB 2                   | 3,30     |                   |          |                   |                                  |
| SDB 3                   | 2,40     |                   |          |                   |                                  |
| Dégagement              | 1,20     |                   |          |                   |                                  |

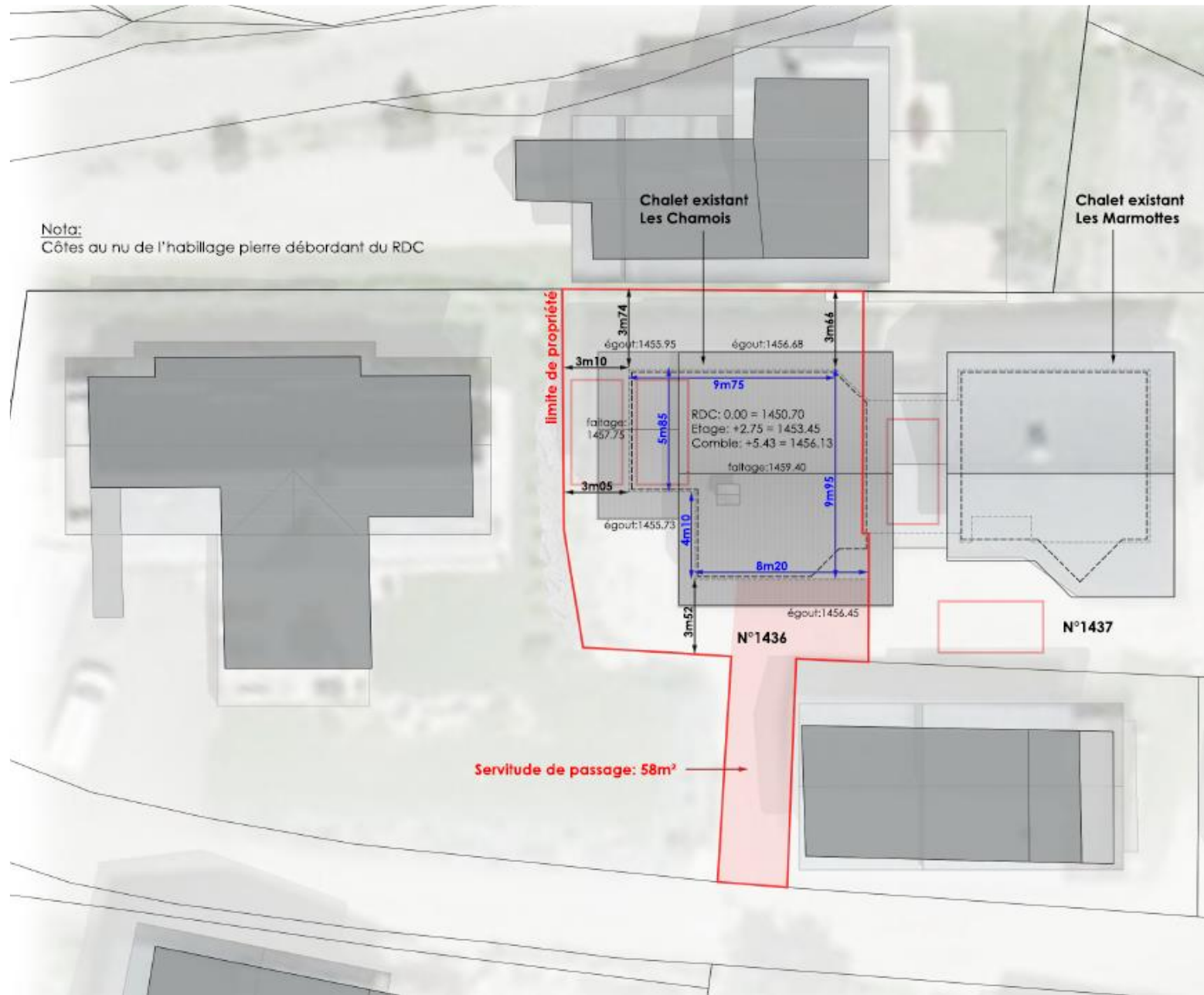




# Relevés des existants



# Relevés des existants



# Relevés des existants – façade ouest

Existant - Ech: 1/100



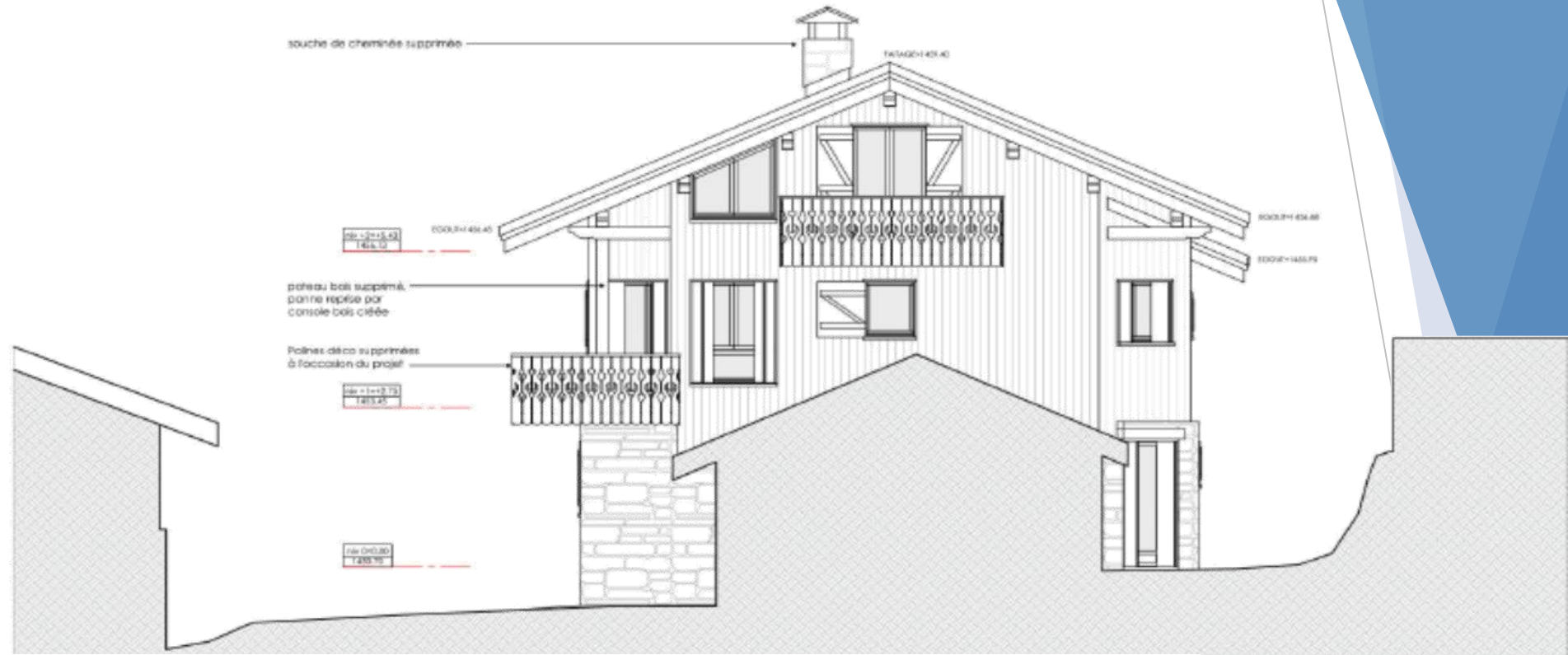


Existant - Ech: 1/100



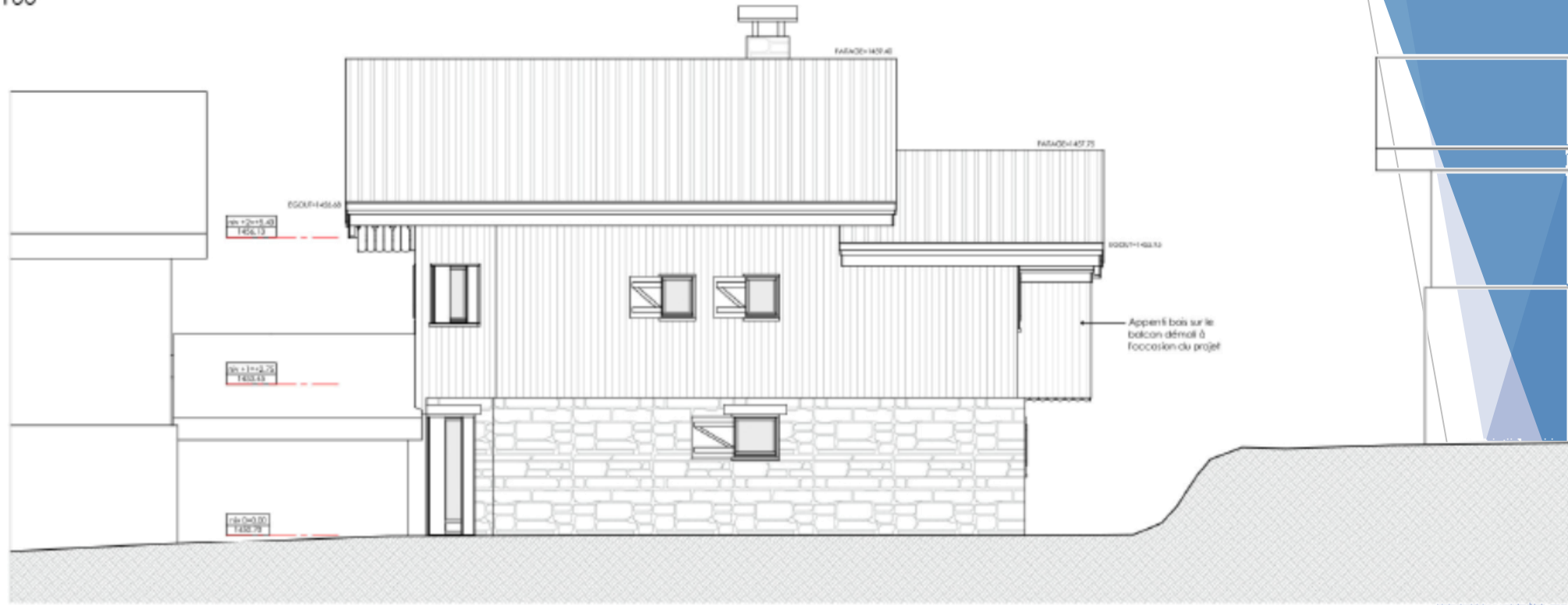
# Relevés des existants – façade sud

Existant - Ech: 1/100



# Relevés des existants – façade est

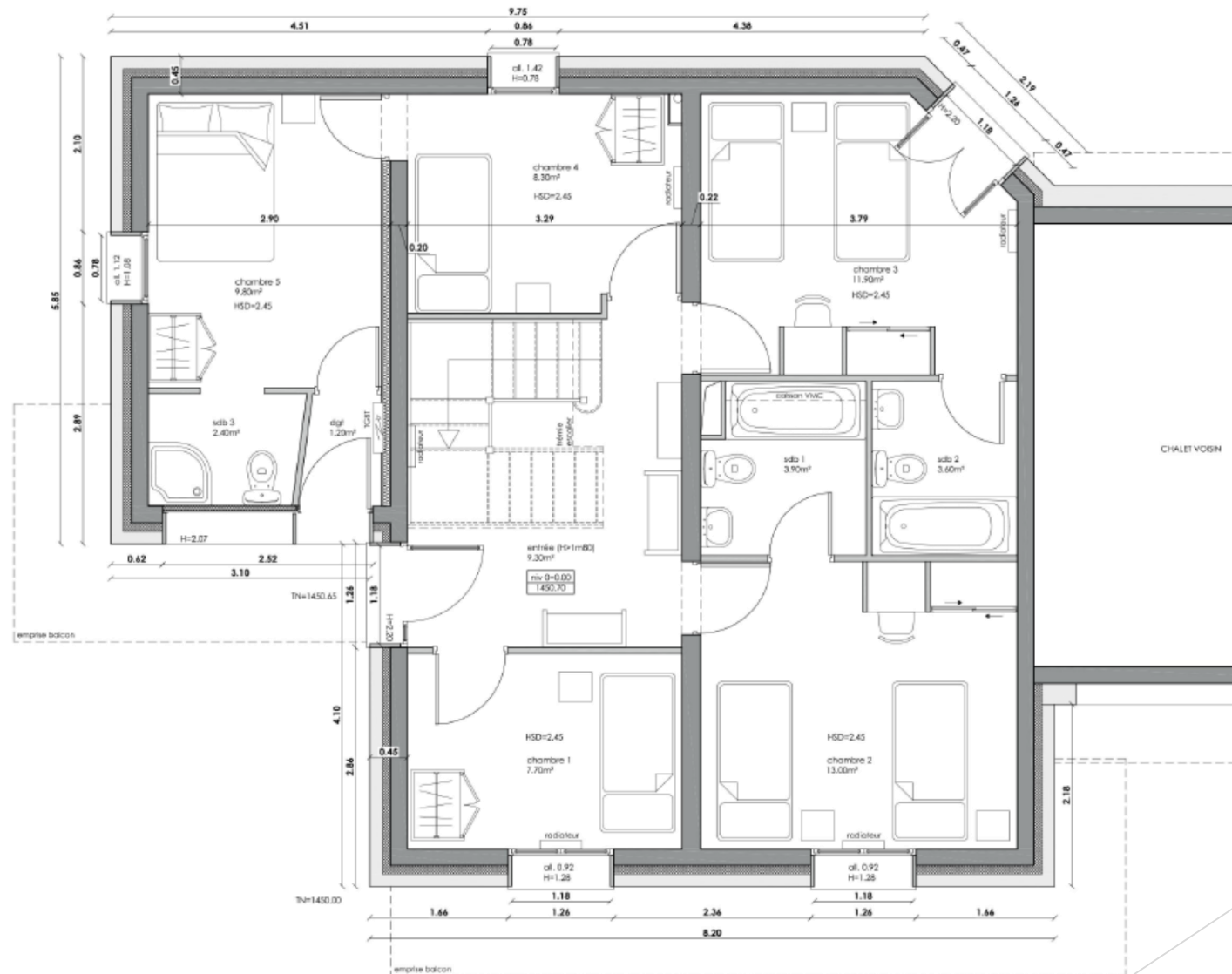
Existant - Ech: 1/100



# Relevés des existants – niveau RDC

Surface de Plancher du RDC = 76.70m<sup>2</sup>

Surface Habitable du RDC = 71.10m<sup>2</sup>

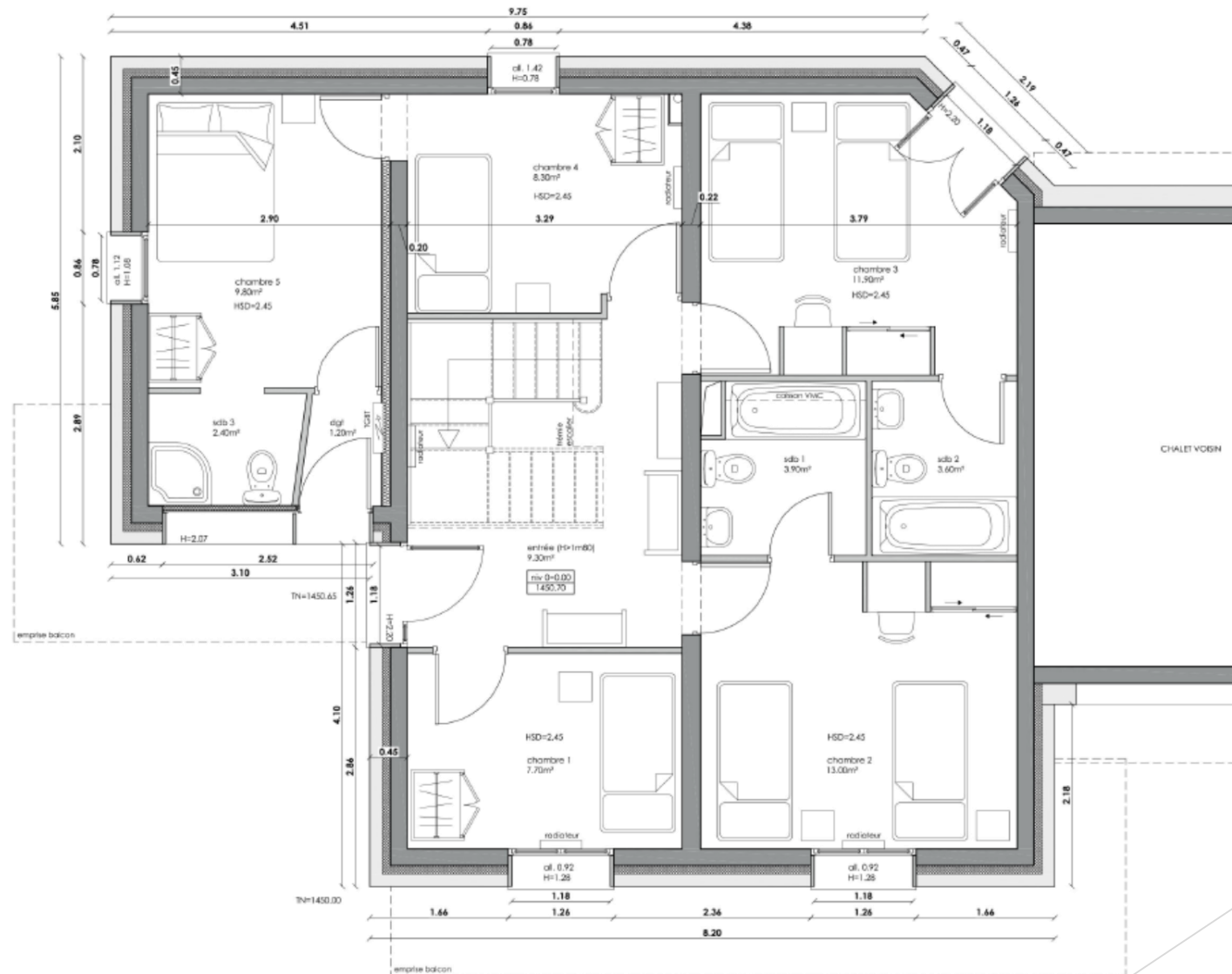




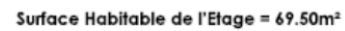
# Relevés des existants – niveau RDC

Surface de Plancher du RDC = 76.70m<sup>2</sup>

Surface Habitable du RDC = 71.10m<sup>2</sup>









# Relevés des existants – vues générales



# Relevés des existants – vues générales





# Relevés des existants

## ► Photos du bien en l'état – façades extérieures





# Relevés des existants

- Photos du bien en l'état – vues extérieures



# Relevés des existants

- Photos du bien en l'état – vues extérieures





# Relevés des existants

## ► Photos du bien en l'état – vues extérieures



# Projet de rénovation

## ► Contenu du programme de rénovation :

Le permis de construire a été déposé le 14/12/2018 et obtenu le 18/01/2019

Le projet, objet du permis de construire, comprend :

- Modification et rénovation de l'aspect extérieur du chalet existant avec la création d'une terrasse faisant carport + la création d'une lucarne en toiture + reprise et rénovation des façades avec quelques ouvertures supplémentaires
- Programme de vente sur plan avec rénovation et reconfiguration à neuf des intérieurs, avec possibilité d'acquérir les biens en gamme premium, ou dans des gammes supérieures totalement personnalisés avec l'assistance d'un architecte d'intérieur

## Détails des aménagements

- **Niveau rez-de-chaussée** : création d'une porte fenêtre à la place de la porte de garage existante qui donne sur une chambre avec sa salle de douche comprenant un wc et une penderie. Aménagement d'une ski room équipée / un sauna, une buanderie une entrée principale avec penderie et 2 autres chambres avec leur salle de douche, un wc et une penderie attenante.
- **Niveau +1** : un grand espace ouvert entre le salon / la salle à manger et la cuisine sera reconfiguré autour d'une cheminée 3 faces, un WC indépendant et une salle d'eau, une pièce de détente / bureau (coin TV) donnent sur 2 terrasses en bois (env. 33,5 m<sup>2</sup>)
- **Niveau +2** : création d'une master bedroom qui comprend une salle de douche avec son wc, un dressing, un local technique aménagé sous combles. Le + : la chambre et la salle de bain donne sur le vide du salon et est doté d'un petit balcon avec une porte fenêtre. C'est un espace aéré / lumineux / fonctionnel et modulable.
- Le chalet sera desservi par un escalier intérieur en bois



# Projet de rénovation





# Projet de rénovation



# Projet de rénovation



# Projet de rénovation

## ► Façade Ouest





# Projet de rénovation

## ► Façade Nord



# Projet de rénovation

## ► Façade Est





# Projet de rénovation

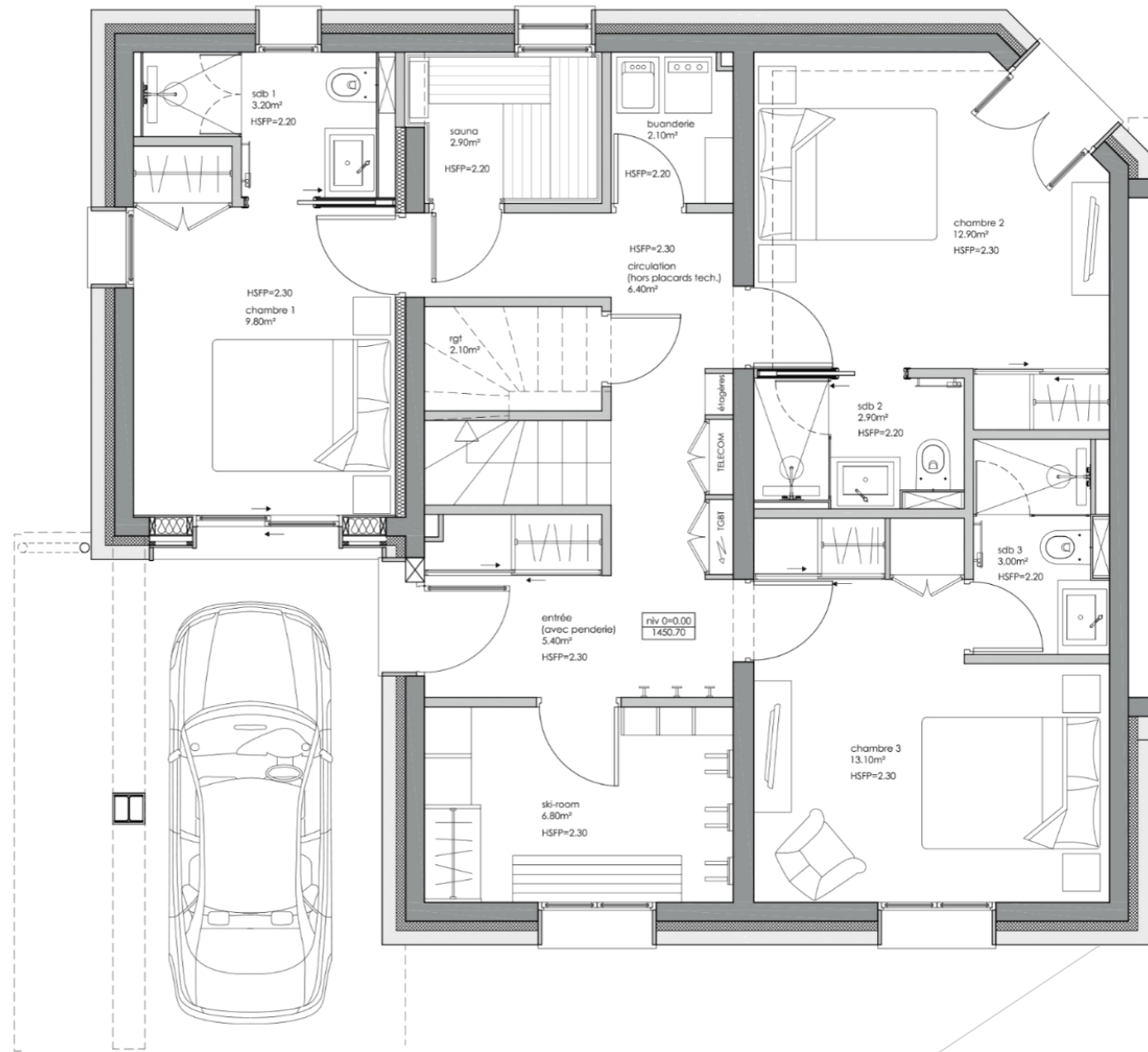
## ► Façade Sud



# Projet de rénovation

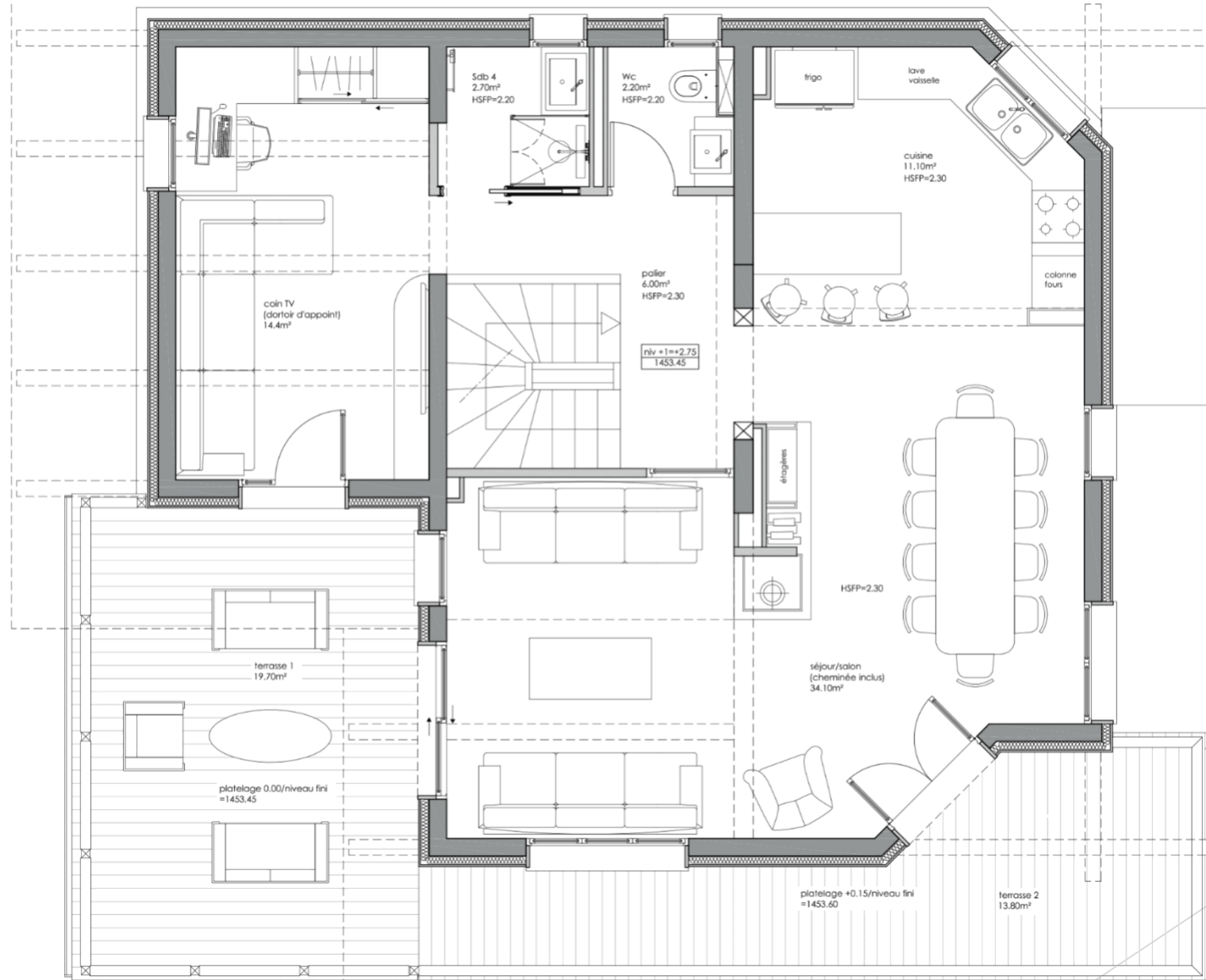


## ► Plan Niveau RDC



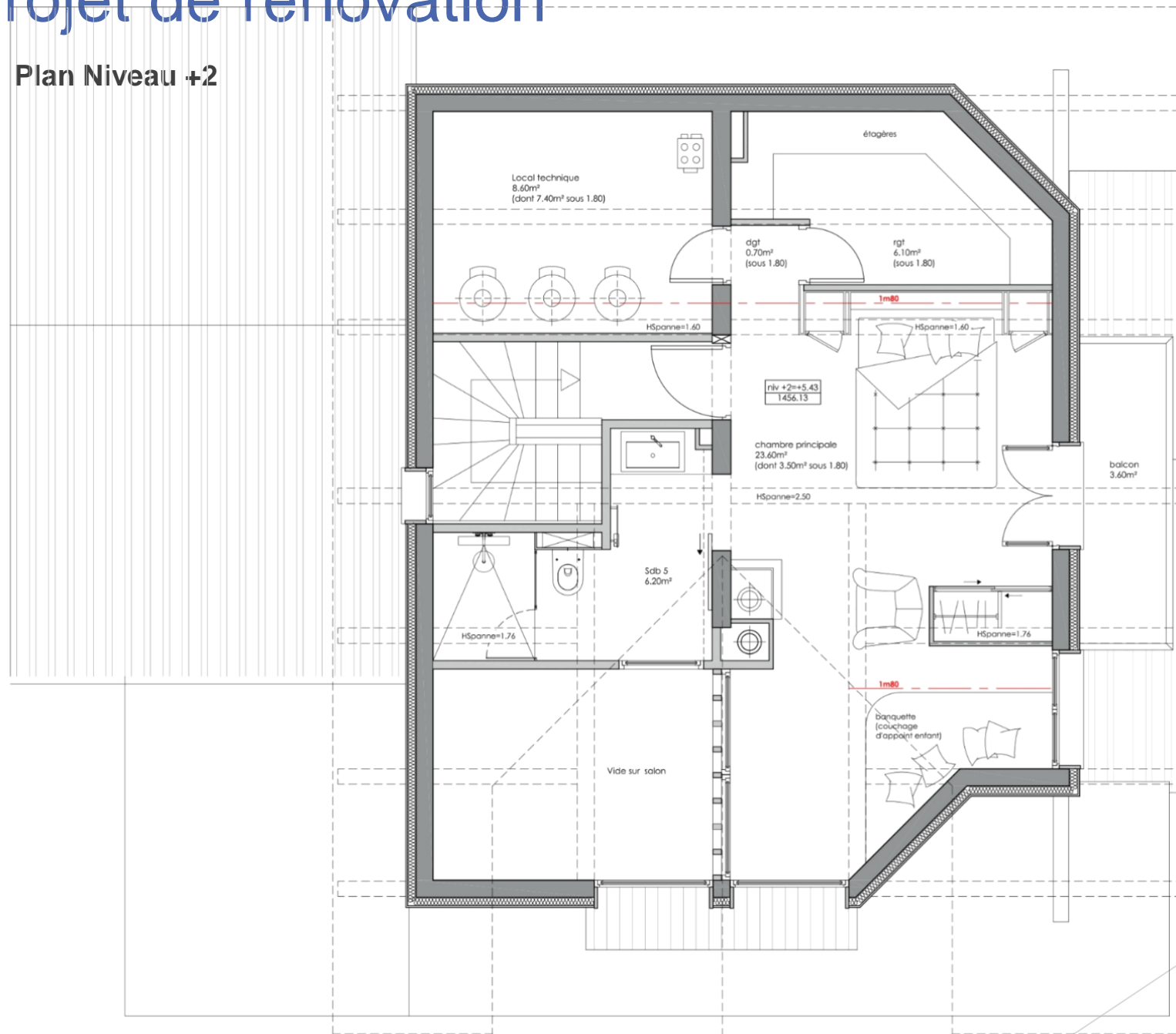
# Projet de rénovation

## ► Plan Niveau +1



# Projet de rénovation

## ► Plan Niveau +2





# Projet de rénovation

## ► Répartition des surfaces utiles

| CHALET AMETHYSTE |     | GARAGE | SHOB | BALCON / TERRASSE | SP | S.U.          | SHAB          | Annexe | SHAB < 1,80 m |
|------------------|-----|--------|------|-------------------|----|---------------|---------------|--------|---------------|
| NIVEAU           | RDC |        |      |                   |    | 70,60         | 70,60         |        |               |
| NIVEAU           | R+1 |        |      | 33,50             |    | 70,50         | 70,50         |        |               |
| NIVEAU           | R+2 |        |      | 3,60              |    | 47,20         | 29,50         |        | 17,70         |
| <b>TOTAUX</b>    |     | -      | -    | <b>37,10</b>      | -  | <b>188,30</b> | <b>170,60</b> | -      | <b>17,70</b>  |

| N° | NIVEAU RDC              | S.U. m²      | NIVEAU R+1              | S.U. m²      | NIVEAU R+2             | S.U. m²      |
|----|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| 1  | Chambre n°1             | 9,80         | Coin TV                 | 14,40        | Local technique        | 8,60         |
| 2  | Salle de bains n°1      | 3,20         | Salle de bains n°4      | 2,70         | Rangement              | 6,10         |
| 3  | Chambre n°2             | 12,90        | WC                      | 2,20         | Dégagement             | 0,70         |
| 4  | Salle de bains n°2      | 2,90         | Dégagement              | 6,00         | Palier                 | 2,00         |
| 5  | Chambre n°3             | 13,10        | Cuisine                 | 11,10        | Chambre principale n°4 | 23,60        |
| 6  | Salle de bains n°3      | 3,00         | Séjour / salle à manger | 34,10        | Salle de bains n°5     | 6,20         |
| 7  | Ski room                | 6,80         |                         |              |                        |              |
| 8  | Hall d'entrée           | 5,40         |                         |              |                        |              |
| 9  | Dégagement              | 6,40         |                         |              |                        |              |
| 10 | Sauna                   | 2,90         |                         |              |                        |              |
| 11 | Rangement sous escalier | 2,10         |                         |              |                        |              |
| 12 | Buanderie               | 2,10         |                         |              |                        |              |
|    | <b>TOTAUX</b>           | <b>70,60</b> |                         | <b>70,50</b> |                        | <b>47,20</b> |



# Projet de rénovation

- Vidéo de présentation



# Présentation économique

## ► VENTE DES APPARTEMENTS – GAMME PREMIUM

Notre gamme premium correspond à une finition haut de gamme du type Trolles Prestige

Autre possibilités de gammes (DELUXE & PRESTIGE) sur demande

| Finition " PREMIUM "      |  |                            |   |
|---------------------------|--|----------------------------|---|
| MENUISERIES INTERIEURES   |  | ELECTRICITE                |   |
| Matériaux possibles :     | Plusieurs les essences possibles de montagne : Sapin, Epicéa, chablis. Avec possibilité de finition thermo traitée et/ou brossée   | Equipements prévus :       | Equipements électriques (points lumineux, prises....) à minima suivant la norme NFC 15-100  |
| Equipements prévus :      | Les portes de communication intérieures  | Lustrerie :                | La lustrerie prévue est l'ensemble des spots encastrés dans les faux plafonds, les plafonniers des pièces annexes et garages, l'ensemble de la lustrerie extérieure |
|                           | Les placards des chambres, les placards électriques et du hall d'entrée, et leur équipement intérieur.   | Matériaux possibles :      | Pour la lustrerie, le choix est établi par le vendeur, pour les plaques de finition, elles sont personnalisables par pièce ou par support, dans la gamme NIKO       |
|                           | Les parquets flottants contrecollés et les plinthes  | PLOMBERIE - SANITAIRES     |   |
|                           | Les tête de lit en lambris et le plus grand pan de mur du séjour – <b><u>pas de choix de localisation</u></b>  | Robinetterie               | Au choix dans les gammes GROHE, dans la limite des propositions de choix du vendeur   |
| CARRELAGE / FAÏENCE       |  | Sanitaire                  | Au choix dans les gammes ALLIA, dans la limite des propositions de choix du vendeur   |
| Matériaux possibles :     | Choix dans des gammes de carrelage et de faïence. Pas de pierre naturelle.   | CUISINE et SALLES DE BAINS |   |
| Particularités possible : | Frise en faïence   | Mobilier :                 | Gamme MOBALPA (ou équivalent)   |
| EQUIPEMENTS DIVERS        |  | Plan de travail :          | En stratifié, ou granit   |
| CAVES :                   | Elles ne font l'objet d'aucune finition particulière, ni d'équipement, elles sont laissées brutes de béton avec les équipements de base obligatoires (siphon de sol, aérations...) | Crédence :                 | En faïence ou en stratifié  |
| DRESSING :                | Sans objet   | Electroménager :           | De marque BOSCH ou équivalent   |
| PIERRES INTERIEURES :     | Sans objet   |                            | Equipements prévus : Four, micro ondes, réfrigérateur - congélateur, hotte aspirante, plaque de cuisson à induction.  |





# Présentation économique

## VENTE EN GAMME PREMIUM





# Présentation économique

## ► Prix de vente – Gamme premium

| GAMME   | PRIX TTC       |
|---------|----------------|
| PREMIUM | 1 586 000,00 € |

► *NB : ce prix ne doit pas être diffusé sur les supports de communication.*



# Liens utiles

- ▶ Promojay : <http://www.promojay.com/>
- ▶ Photos Trolles Prestiges sur notre page Facebook : <https://www.facebook.com/Promojay-422743421122238/>
- ▶ Mairie de Saint Martin de Belleville : <http://www.lesbelleville.fr/>
- ▶ Office du tourisme des Menuires / Saint Martin de Belleville : <http://st-martin-belleville.com/>
- ▶ Les 3 vallées : <http://www.les3vallees.com/>
- ▶ Remontées mécaniques : <https://www.skipass-lesmenuires.com/fr/>

