

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.

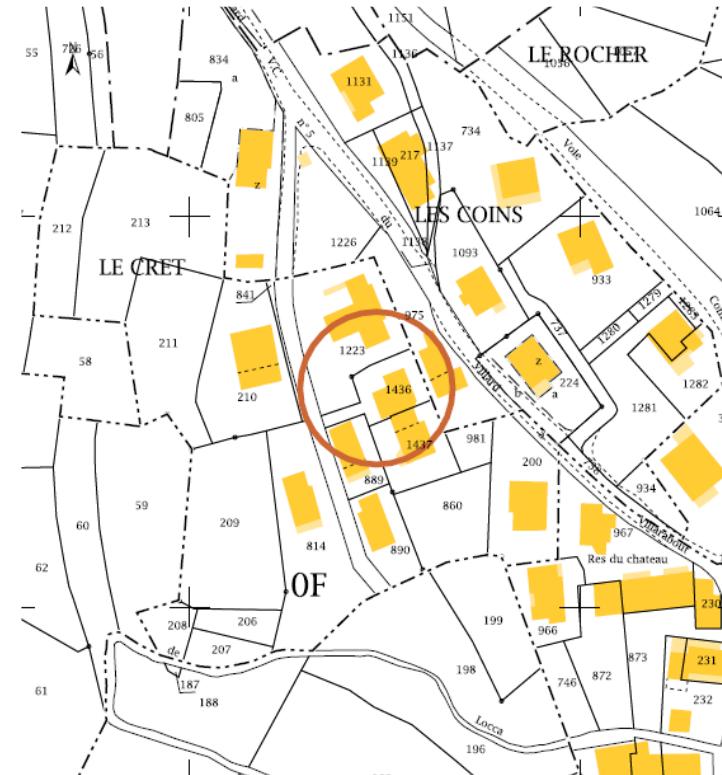
Nous avons nommé ce programme Améthyste pour faire référence à la pierre précieuse symbole de la paix et de la détente. En effet, ce chalet de part sa localisation, ses vastes espaces de vie en font un véritable havre de **sérénité et de confort**...

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 téléski 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 ²
F 1436	UD	275 m ²



Relevés des existants

► Etat des lieux actuels

Le bâtiment actuel est constitué de 3 niveaux.

La bâtie 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

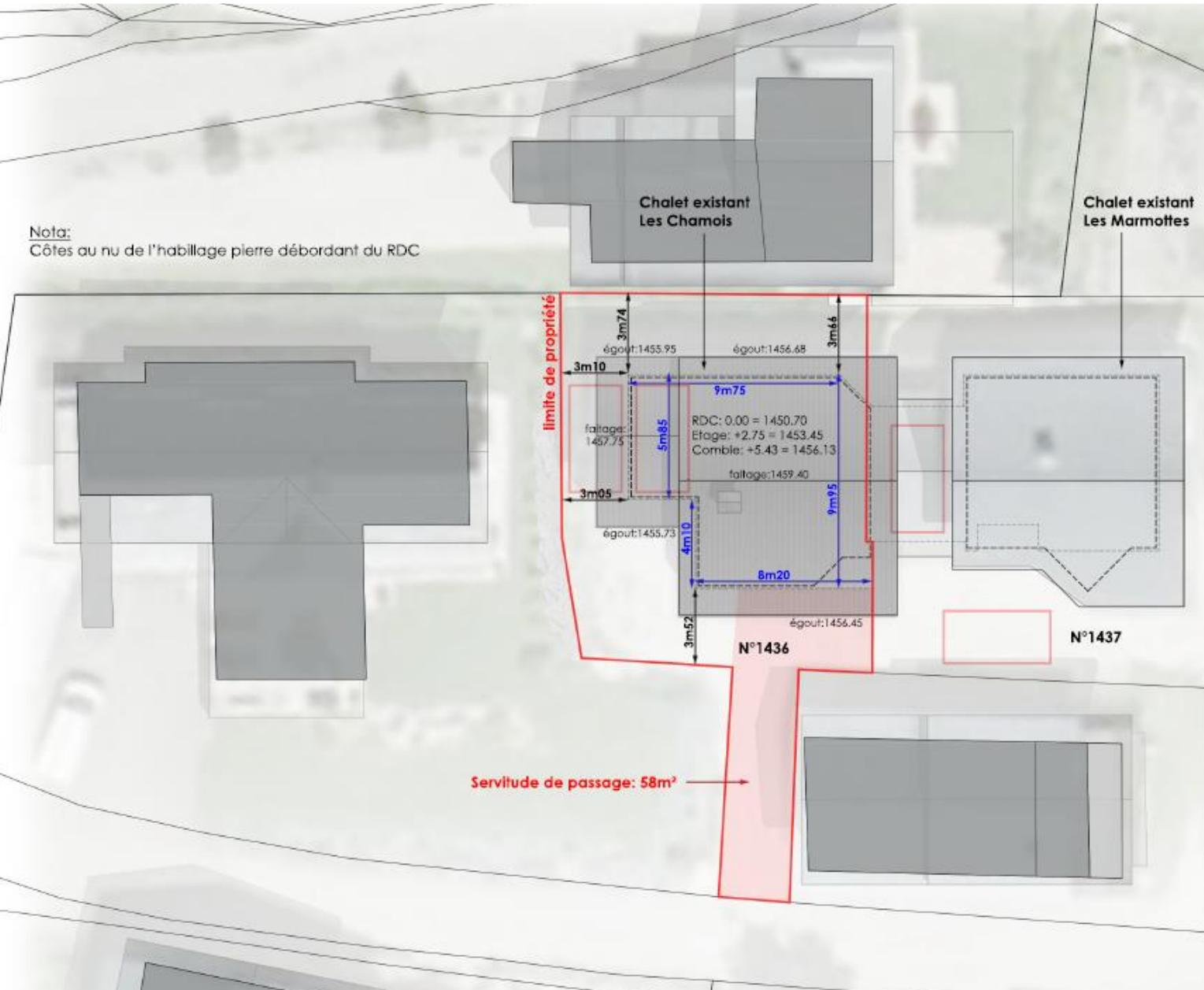
NIVEAU RDC		NIVEAU 1		NIVEAU 2	
Surface Plancher	76,70 m ²	Surface Plancher	72,80 m ²	Surface Plancher	27,20 m ²
Surface Habitable	71,10 m ²	Surface Habitable	69,50 m ²	Surface Habitable	46,40 m ² (dont 21,90 m ² < 1,80m)
DETAIL DES PIECES en m ²					
Entrée / Hall	9,30	Palier	4,90	Palier	0,90
Chambre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

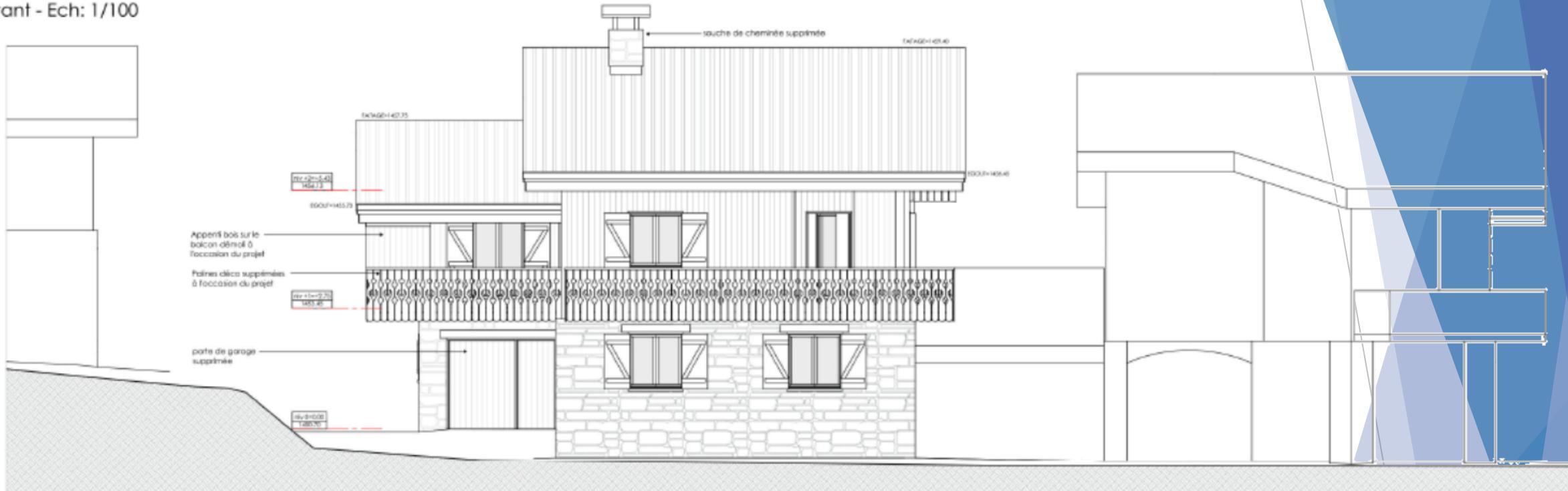


Relevés des existants



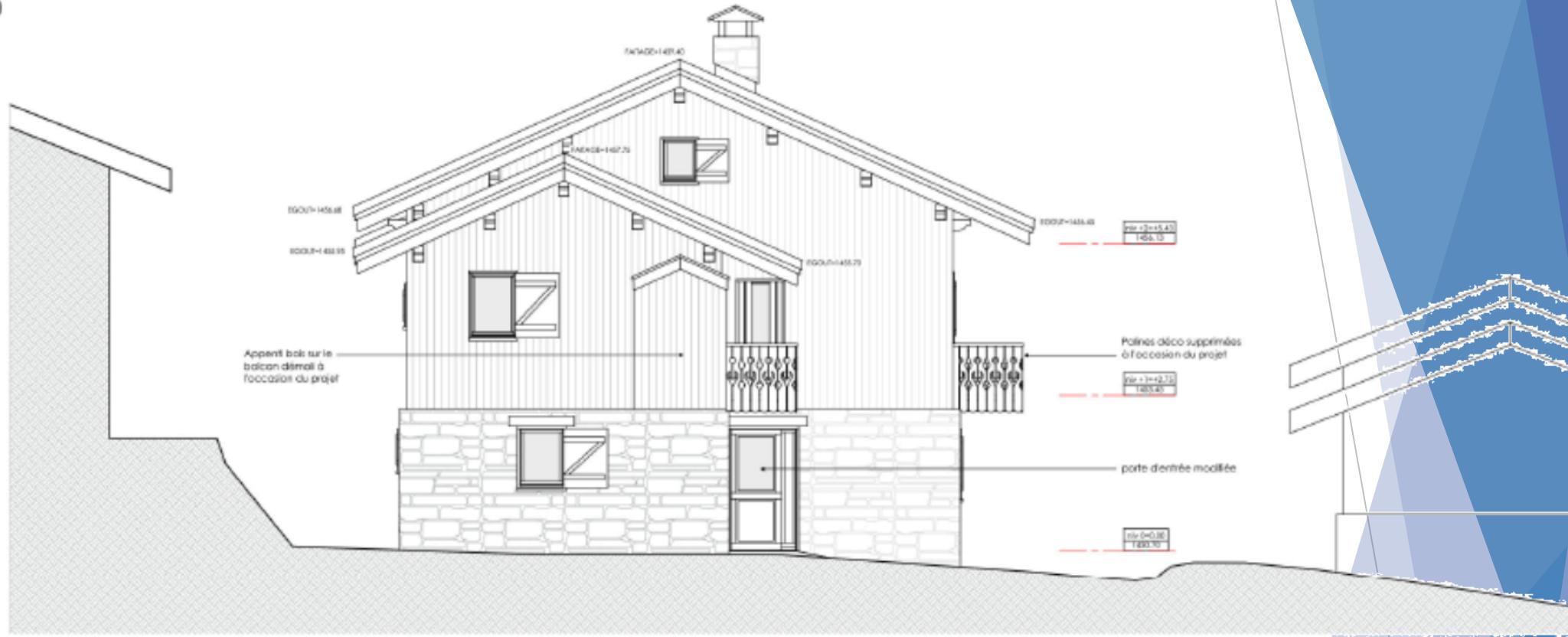
Relevés des existants – façade ouest

Existant - Ech: 1/100



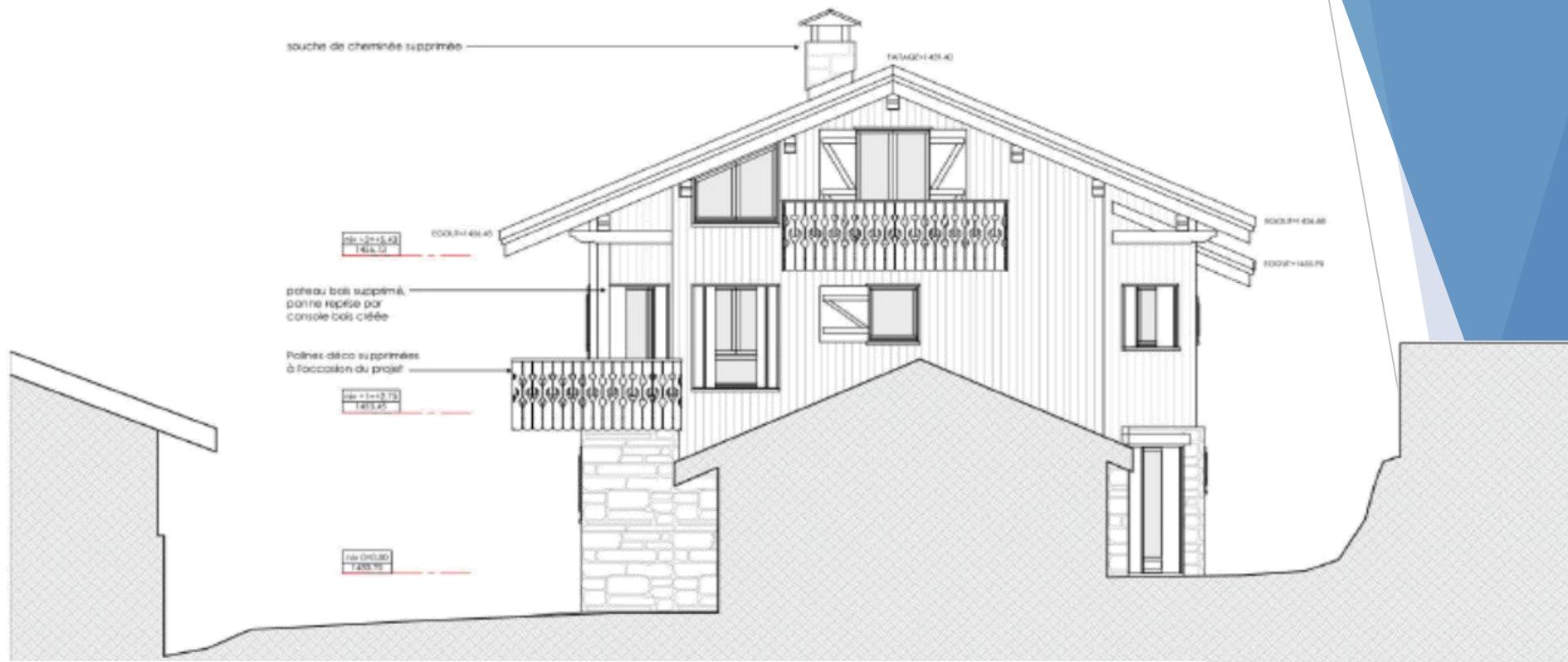
Relevés des existants – façade nord

Existant - Ech: 1/100



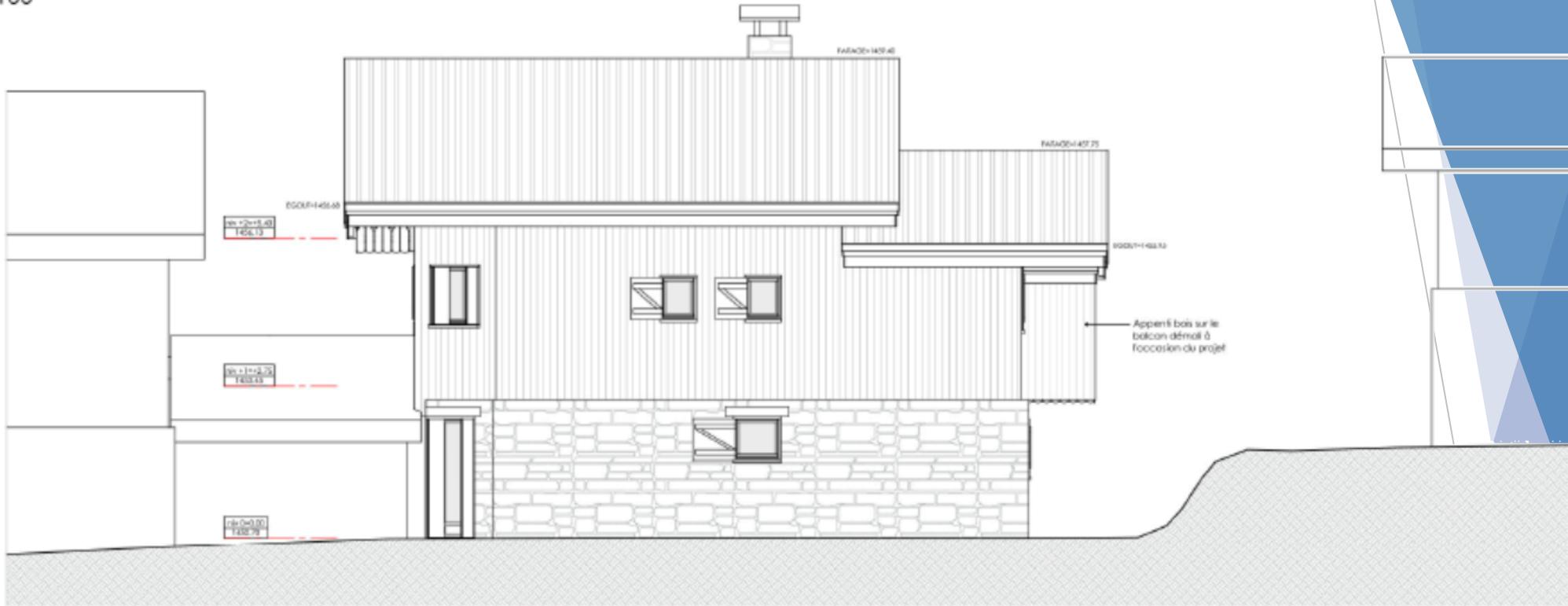
Relevés des existants – façade sud

Existant - Ech: 1/100



Relevés des existants – façade est

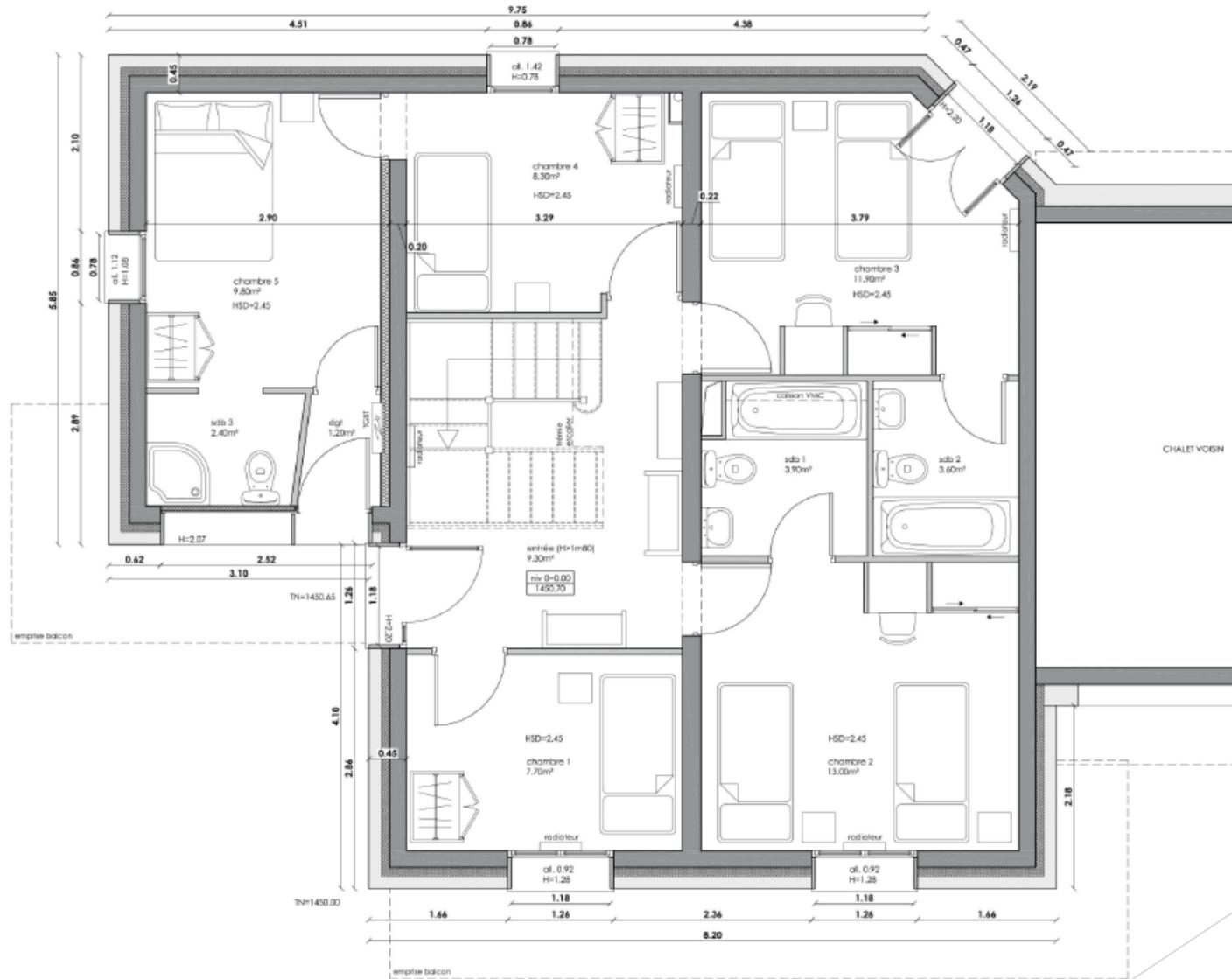
Existant - Ech: 1/100



Relevés des existants – niveau RDC

Surface de Plancher du RDC = 76.70m²

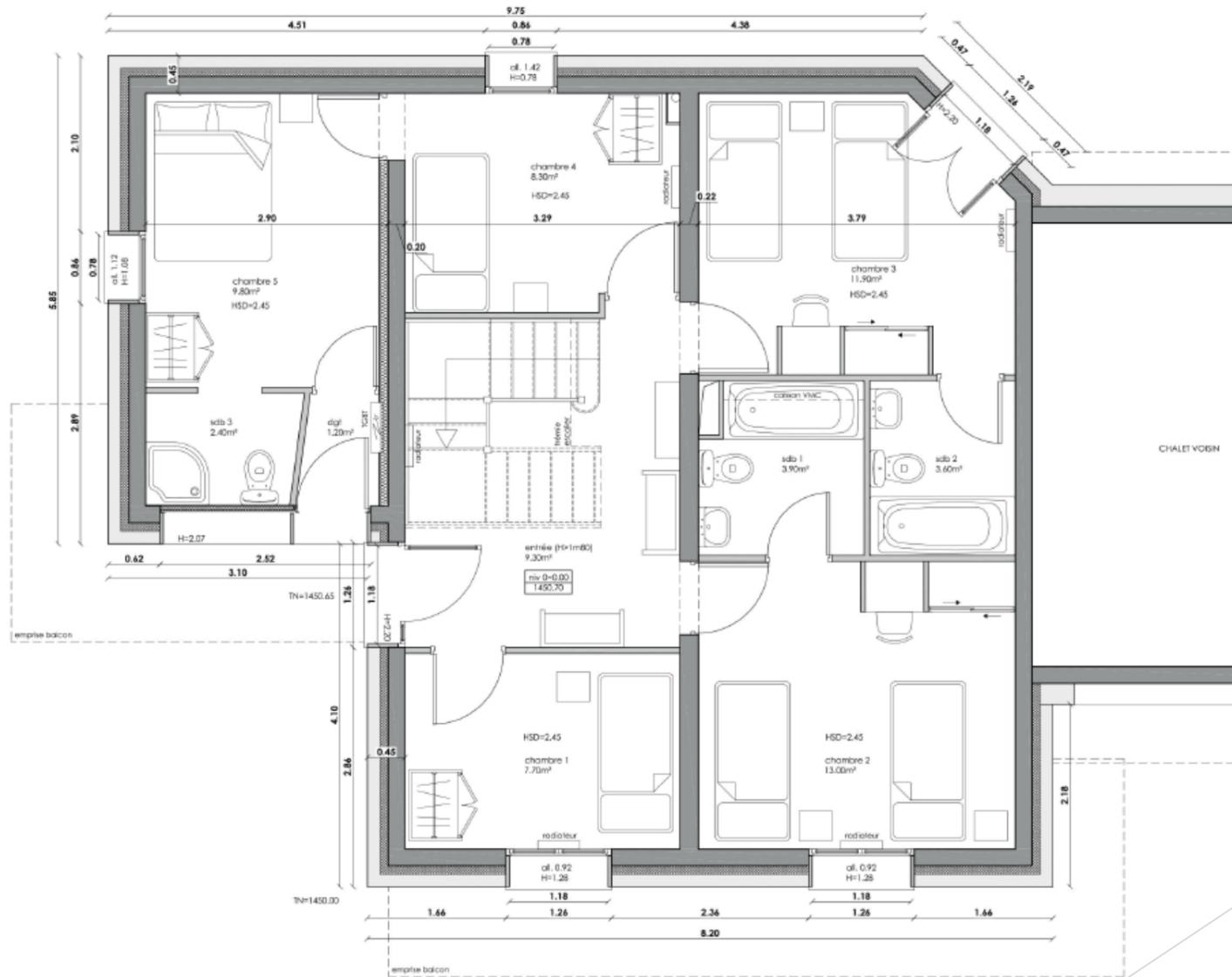
Surface Habitable du RDC = 71.10m²



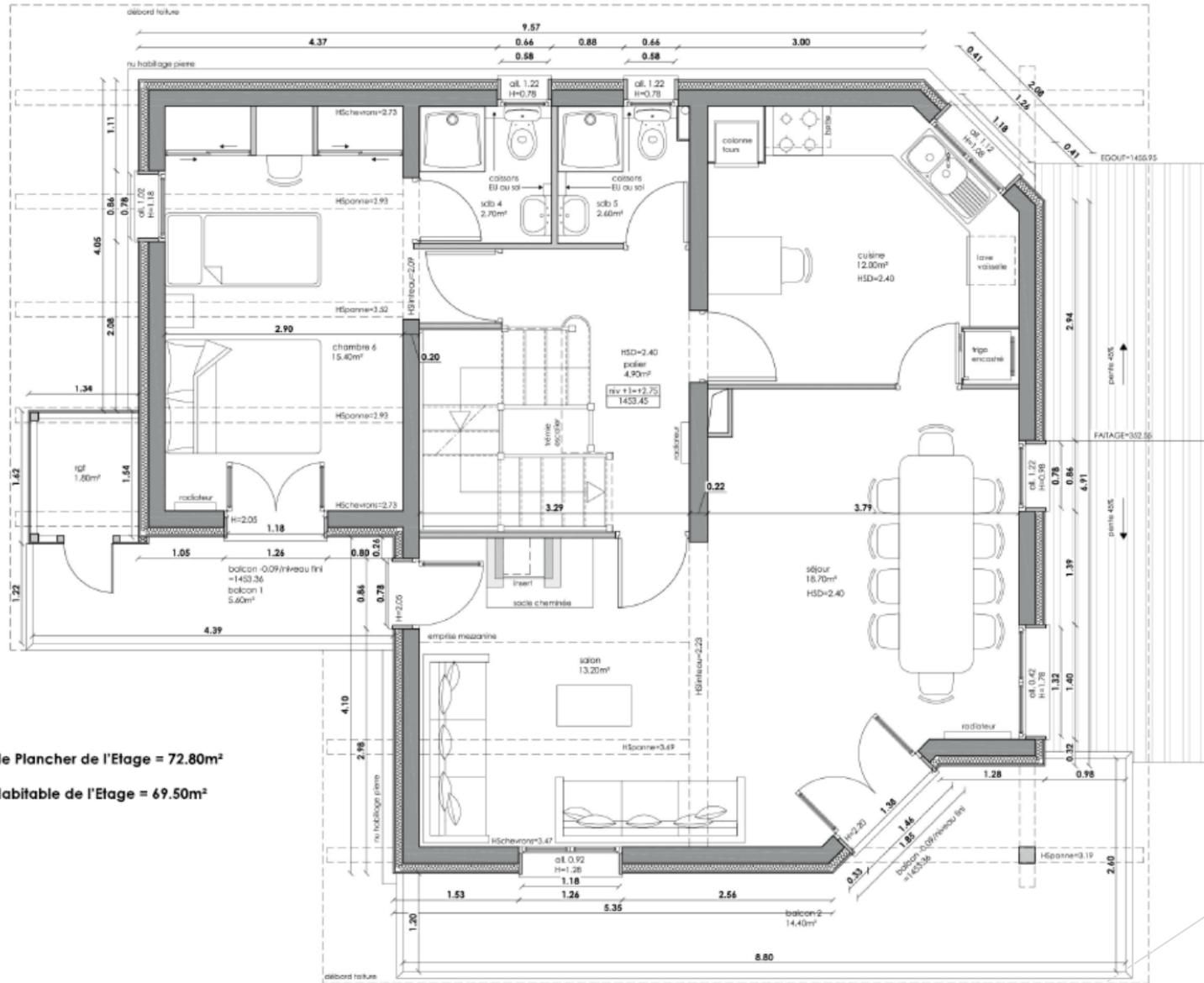
Relevés des existants – niveau RDC

Surface de Plancher du RDC = 76.70m²

Surface Habitable du RDC = 71.10m²



Relevés des existants – niveau 1

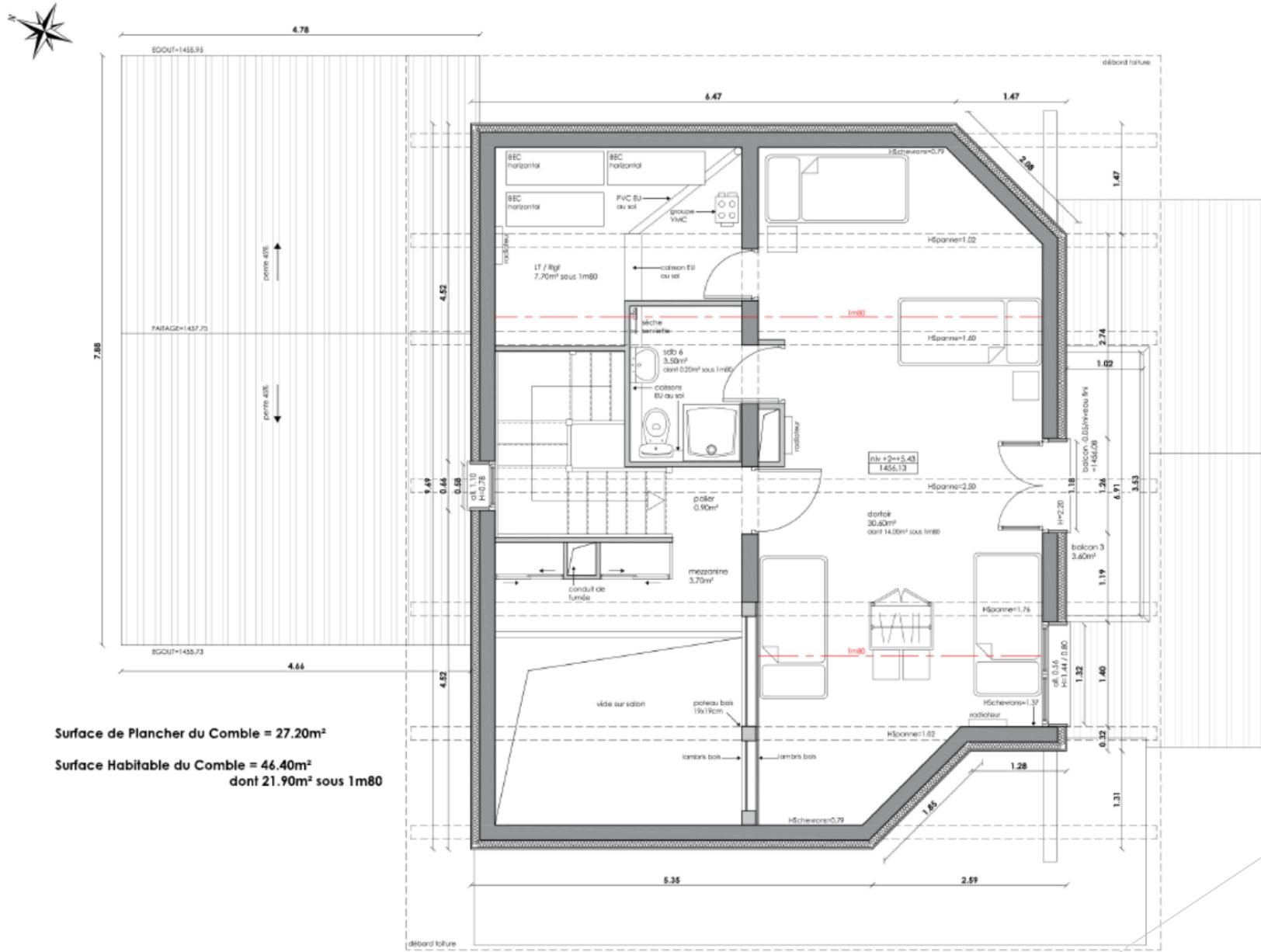


Surface de Plancher de l'Etage = 72.80m²

Surface Habitable de l'Etage = 69.50m²



Relevés des existants – niveau 2



Surface de Plancher du Comble = 27.20m²

Surface Habitable du Comble = 46.40m²
dont 21.90m² sous 1m80



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 m²)
- **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

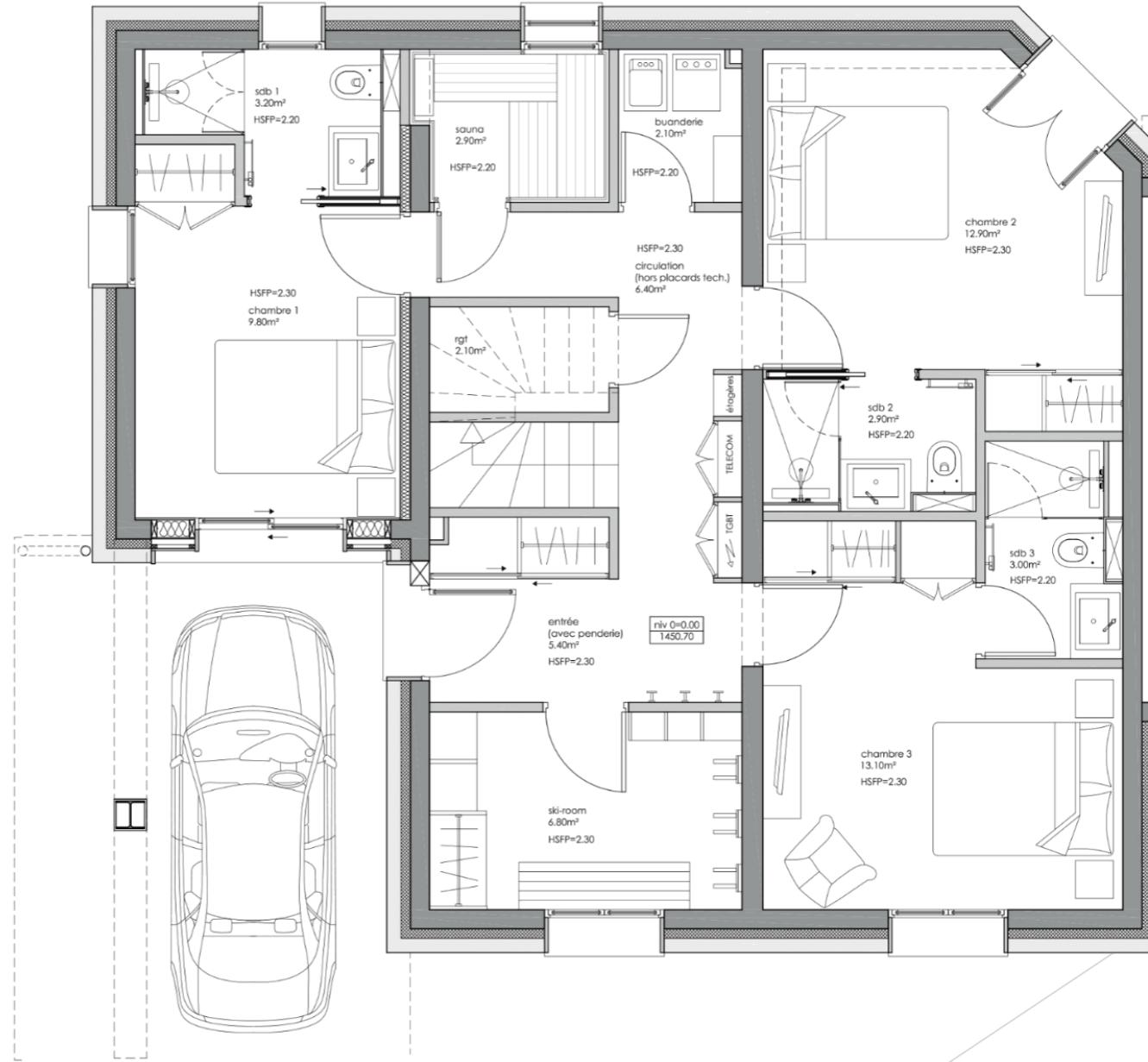
► Façade Sud



Projet de rénovation

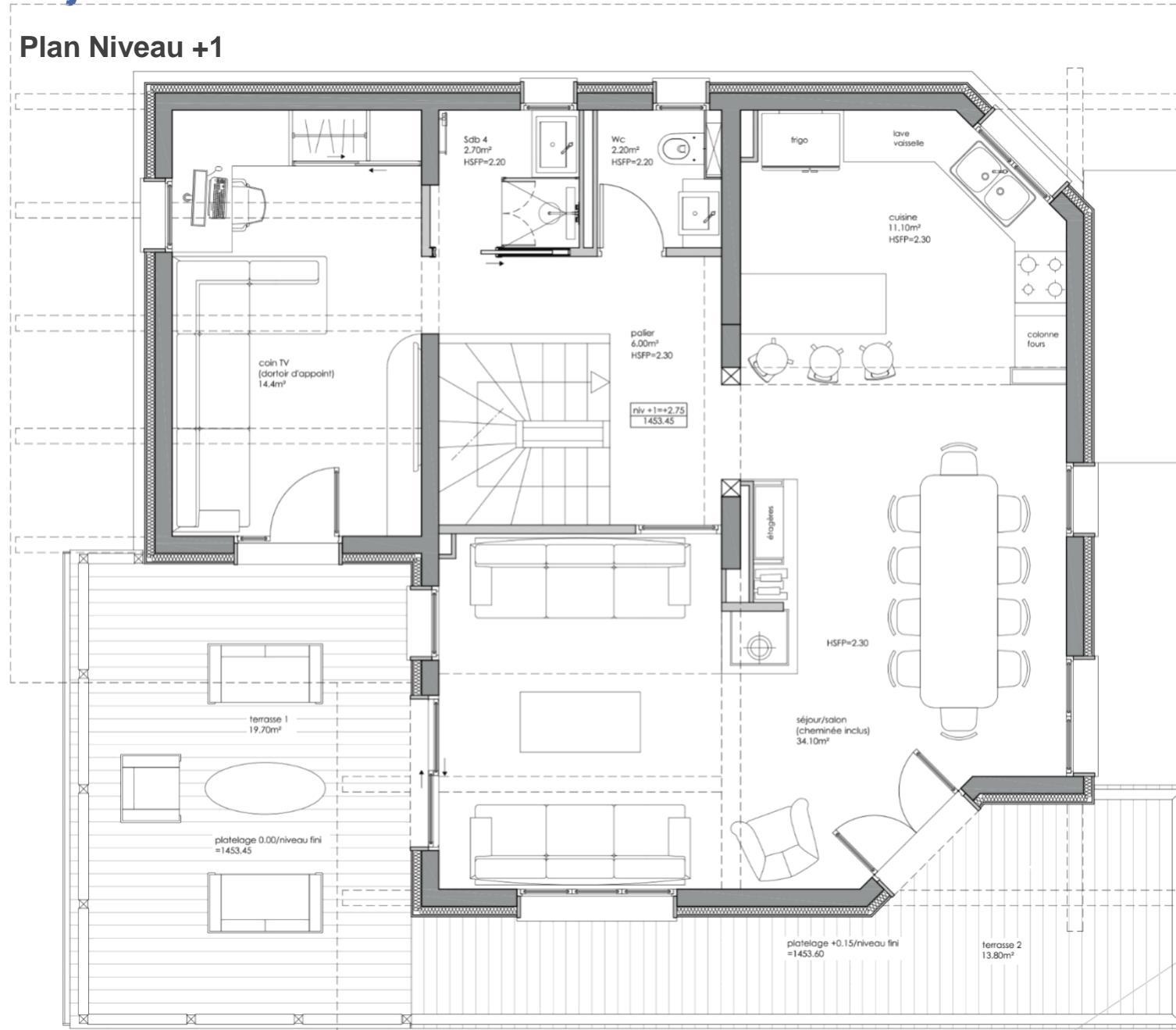


► Plan Niveau RDC



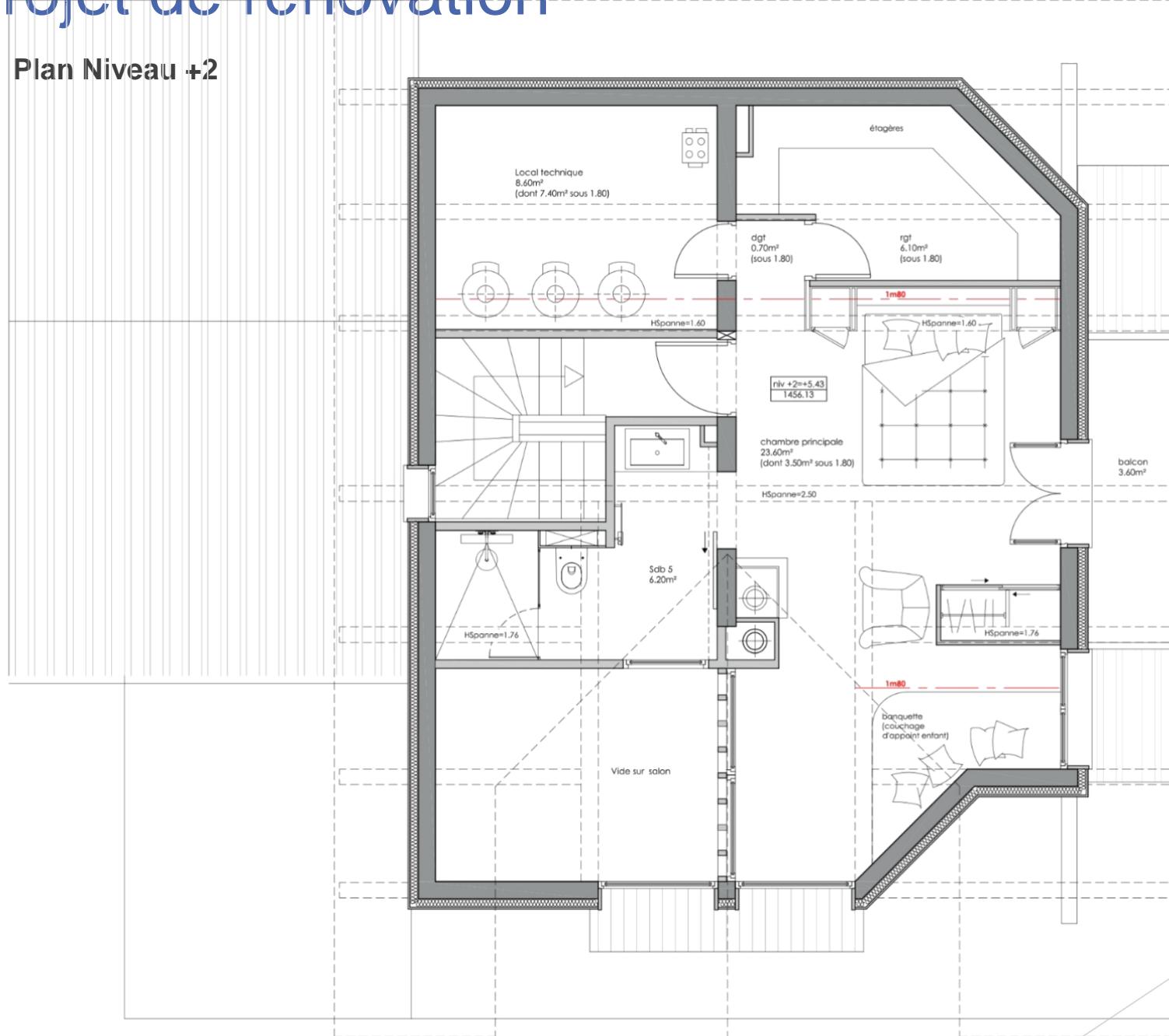
Projet de rénovation

► 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
TOTAUX		-	-	37,10	-	188,30	170,60	-	17,70

N°	NIVEAU RDC	S.U. m ²	NIVEAU R+1	S.U. m ²	NIVEAU R+2	S.U. m ²
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				
	TOTAUX	70,60		70,50		47,20



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	PLOMBERIE - SANITAIRES	
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 contrecolrés et les plinthes	PLOMBERIE - SANITAIRES	
	Les tête de lit en lambris et le plus grand pan de mur du séjour – <u>pas de choix de localisation</u>	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/>

