



MICHEL WOLF SA
SERVICES FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Faubourg du Lac 9 - 2000 Neuchâtel
032 721 44 00 – info@michelwolfsa.ch – www.michelwolfsa.ch

Appartement de 4.5 pièces avec vue imprenable sur le lac et les Alpes

CHF 1'450'000. —



Résidences Sous-le-Château | Hauterive

Hauterive est un village du canton de Neuchâtel, situé à flanc de coteaux, adossé à Chaumont et s'étendant jusqu'aux rives du lac.

Le territoire communal est également composé de forêts et de vignes. De nombreuses possibilités de balades s'offrent aux habitants.

La population altarpienne s'élevait à 2'628 habitants au 31.12.2021.

Au centre du village se trouvent le restaurant reconnu de l'Auberge d'Hauterive, divers commerces, ainsi qu'une boulangerie.

Ecoles à Hauterive

Les élèves de 1ère et 2ème Harmos sont accueillis dans le bâtiment sis à la rue des Jardillets 18, les élèves de la 3ème à la 8ème Harmos se rendent au nouveau collège à la route des Longschamps 10A.

Transports

La Commune d'Hauterive se trouve sur le réseau TransN qui est relié aux villages avoisinants via les lignes 101 (bas du village) et 107 (haut du village).

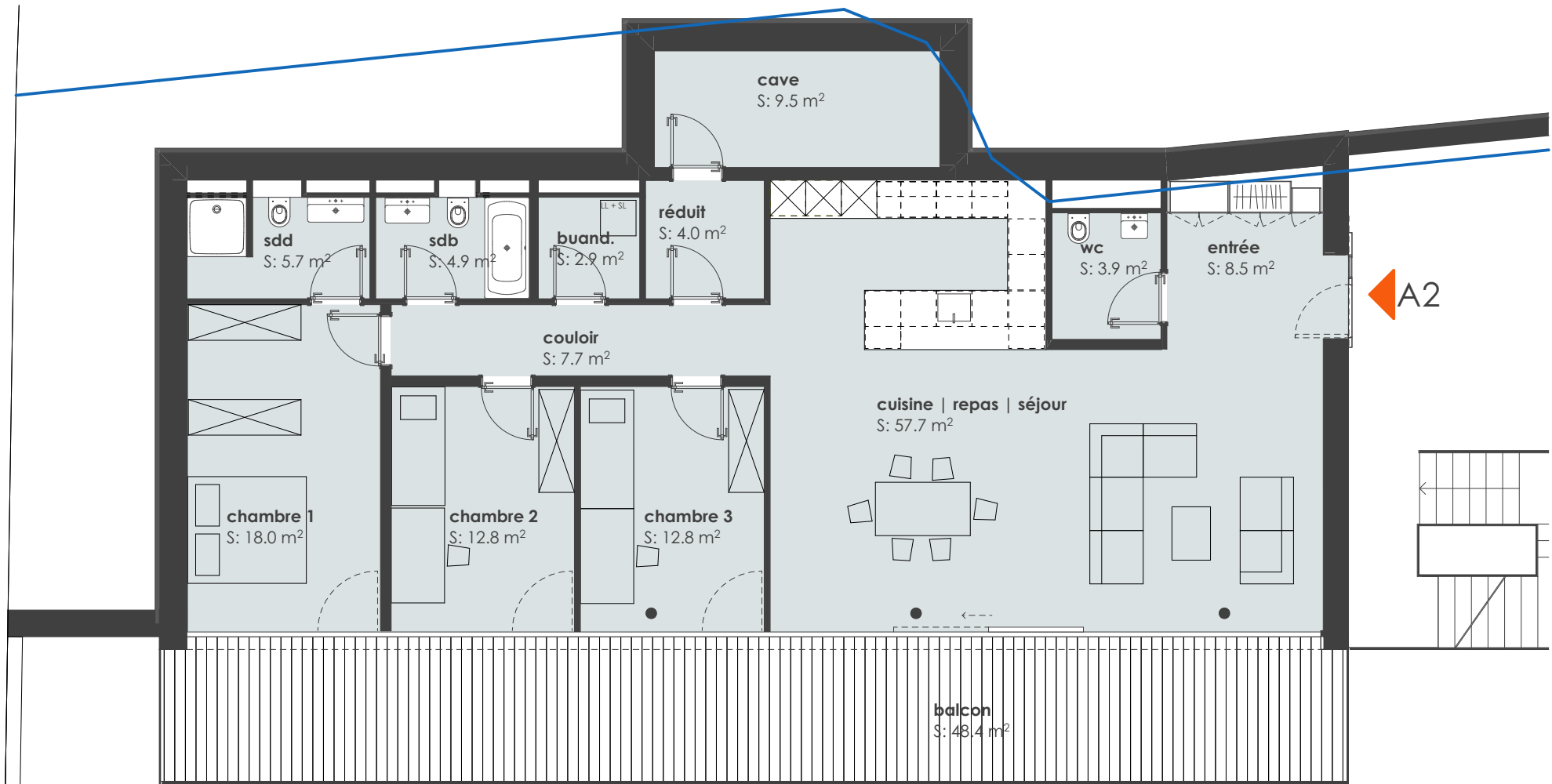
Au port d'Hauterive, la Société de Navigation offre la possibilité de se déplacer sur les lacs de Neuchâtel et Morat.

Plan de situation :



PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT





unité A2 - 4½ p - PPE B
 surf. nette log. : 138.9 m²
 surf. nette balcon : 48.4 m²
 surf. nette cave : 9.5 m²
 PPE logement : 152 m²
 PPE balcon : 50 m²



MICHEL WOLF SA
 SERVICES FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Faubourg du Lac 9 - 2000 Neuchâtel
 032 721 44 00 - info@michelwolfsa.ch - www.michelwolfsa.ch

RESIDENCES "SOUS-LE-CHATEAU" - HAUTERIVE- BF 360

Plan de vente

La cotation et les surfaces restent informatives

maison d'architecture Sàrl
 ch 2063 ferin / ne - léo châtelain 12 - tél. +41 (0)32 853 40 60

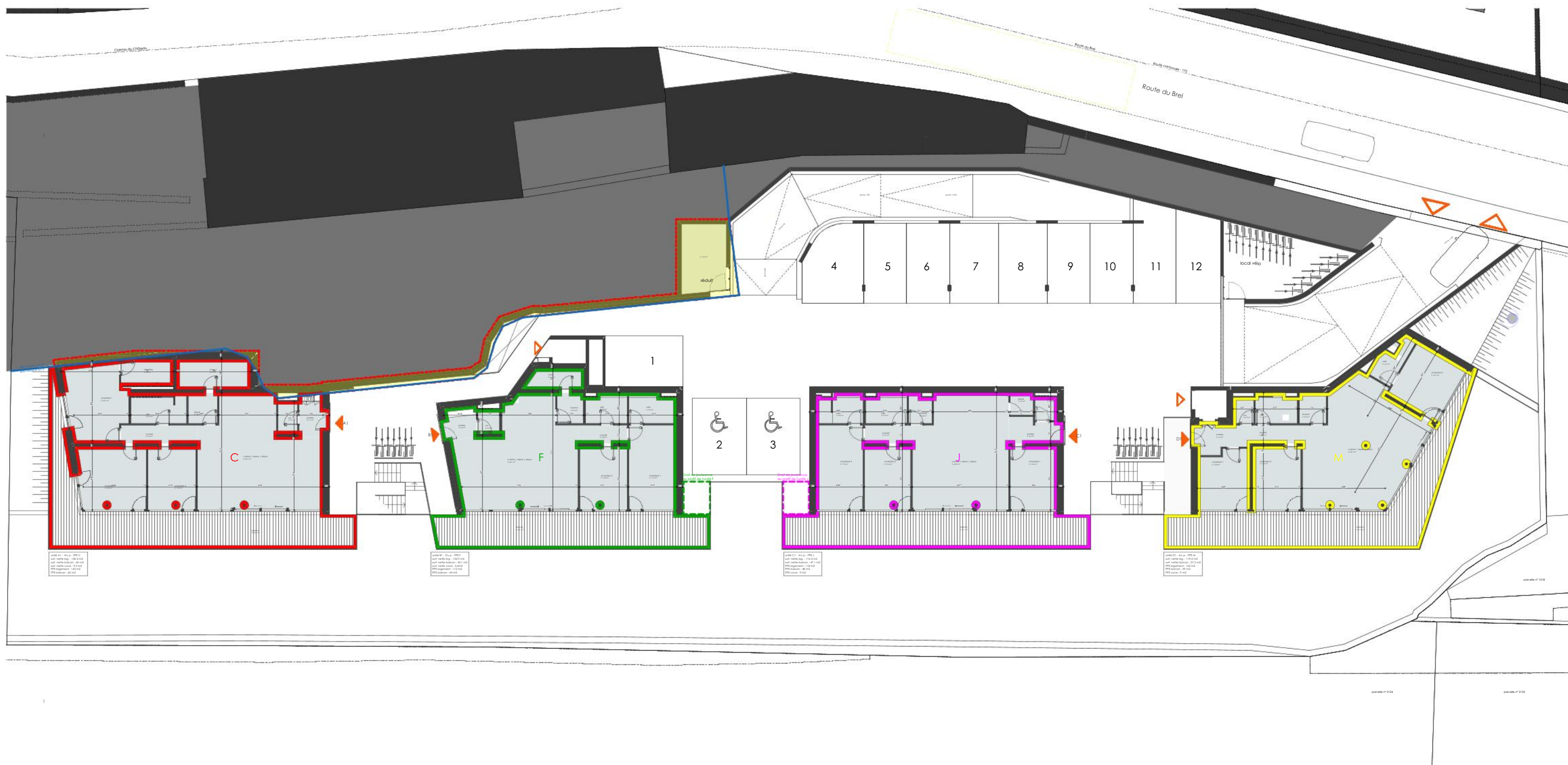
format	échelle(s)	n°plan
A3	1:100°	12.2











MICHEL WOLF SA
SERVICES FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Faubourg du Lac 9 - 2000 Neuchâtel
032 721 41 00 - info@michelwolfsa.ch - www.michelwolfsa.ch

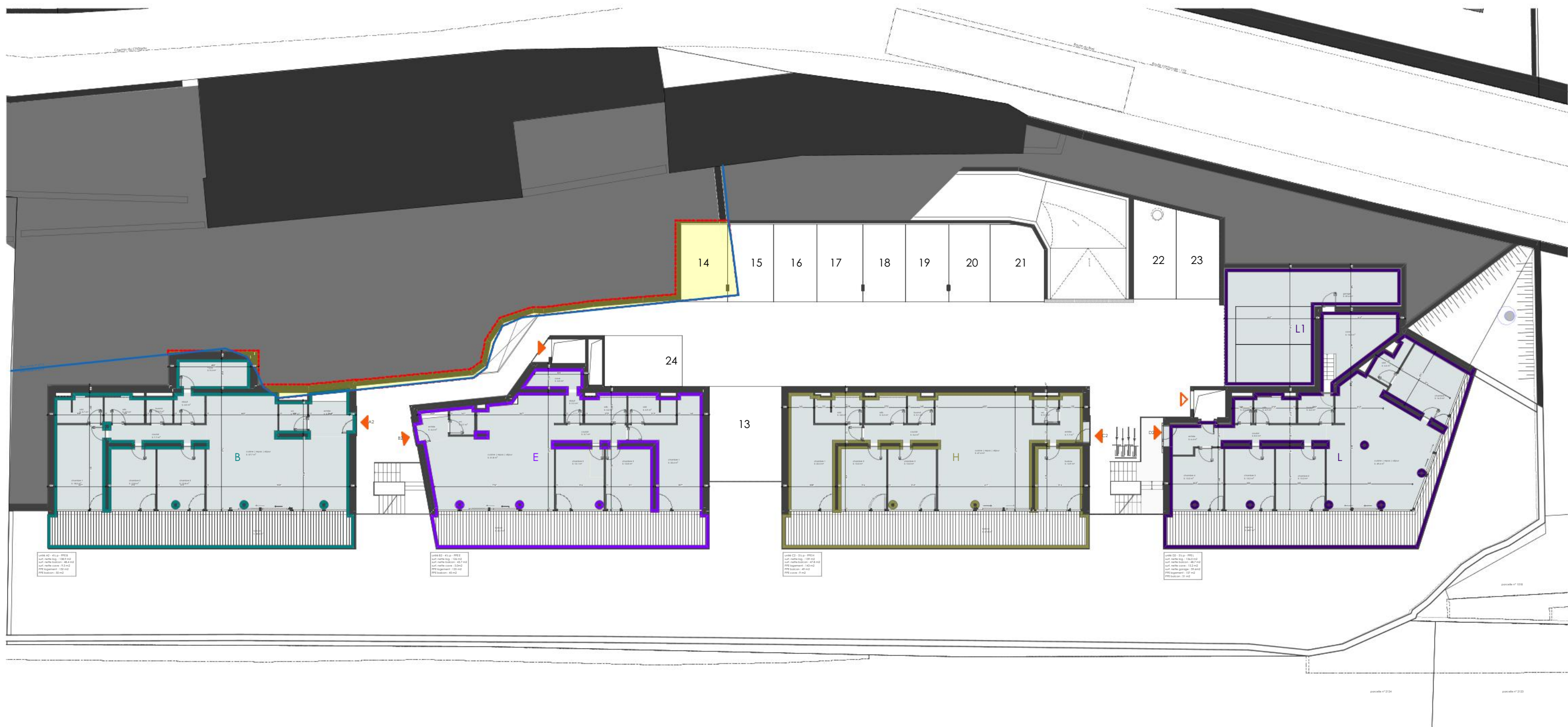
RESIDENCES "SOUS-LE-CHATEAU" - HAUTERIVE- BF 360

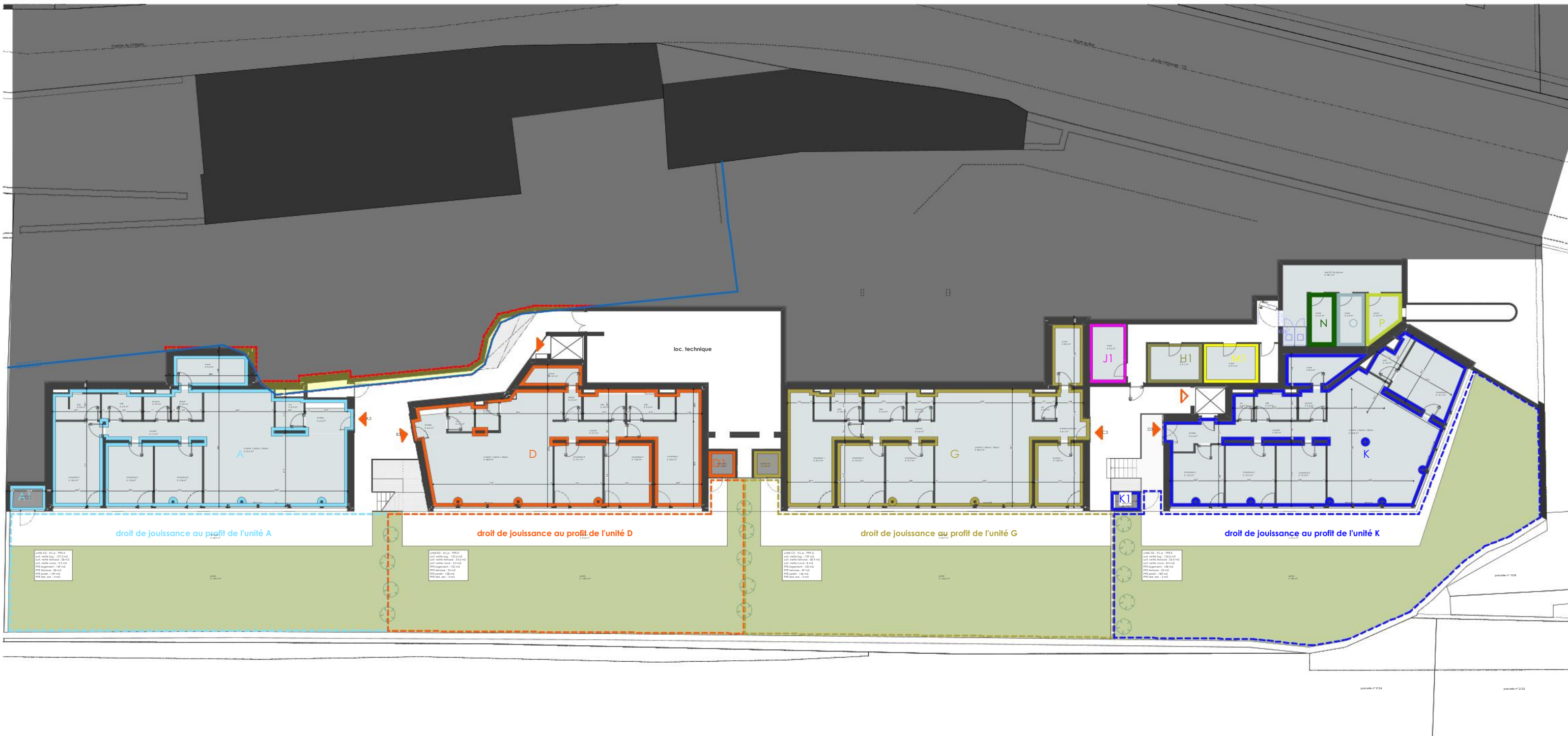
Plan de vente
Étage supérieur

maison d'architecture Sàrl
ch 2063 ferin / ne - léo châtelain 12 - tél. +41 (0)32 853 40 60



développement zuber / galland	date 02.02.2024	n°affaire 2208
format A3	échelle(s) 1:250°	n°plan PPE-0





MICHEL WOLF SA
SERVICES FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Faubourg du Lac 9 - 2000 Neuchâtel
032 721 44 00 - info@michelwolfsa.ch - www.michelwolfsa.ch

RESIDENCES "SOUS-LE-CHATEAU" - HAUTERIVE- BF 360

Plan de vente
Étage inférieur

maison d'architecture Sàrl
ch 2063 ferin / ne - léo châtelain 12 - tél. +41 (0)32 853 40 60



développement zuber / galland	date 02.02.2024	n°affaire 2208
format A3	échelle(s) 1:250°	n°plan PPE-2



MICHEL WOLF SA
SERVICES FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Faubourg du Lac 9 - 2000 Neuchâtel
032 721 44 00 - info@michelwolfsa.ch - www.michelwolfsa.ch

RESIDENCES "SOUS-LE-CHATEAU" - HAUTERIVE- BF 360

Plan de vente
Façades Sud

maison d'architecture Sàrl
ch 2063 ferin / ne - léo châtelain 12 - tél. +41 (0)32 853 40 60



développement zuber / galland	date 02.02.2024	n°affaire 2208
format A3	échelle(s) 1:250°	n°plan PPE-3

LOGEMENTS PPE « SOUS-LE-CHÂTEAU » À HAUTERIVE

DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

ACCES ET PARKING EXCAVES

Nature du terrain

Le terrain est composé de roches.

L'assise de la construction est une dalle radier qui permet de répartir les charges sur l'ensemble de la surface qui, avec l'enceinte des murs périphériques et du sous-sol, constituent un bac posé sur le terrain.

Étanchéité du béton

Le radier (sol) et les murs périphériques du sous-sol sont réalisés en béton. Un adjuvant hydrofuge est inséré dans la recette de la composition du béton, formant son imperméabilité.

Canalisations

L'évacuation des eaux usées est prévue par un réseau de conduites posées dans le terrain et sous la construction. Le tout conduit au raccord du collecteur communal par pompe de relevage.

Les eaux claires sont séparées des eaux usées (système séparatif) par un réseau de conduites qui récoltent les eaux des drainages et les eaux pluviales, qui sont évacuées par infiltration dans le terrain et raccordées au collecteur communal par pompes de relevage en raison d'exigences particulières.

Construction

La construction est posée sur un plateau de dalle radier en béton armé. Une armature de fondation est prévue sous les murs porteurs.

Les murs enterrés sont réalisés en béton armé ou en préfabriqué formant l'enveloppe périphérique.

Les murs porteurs intérieurs sont réalisés en béton ou en briques. En façade Sud, les poteaux porteurs seront dimensionnés en fonction des normes sismiques.

La dalle sur sous-sol est en béton armé ou plateau prédalle.

Isolation

Il est prévu la pose d'une couche d'isolation contre les murs enterrés du sous-sol ainsi que sous le radier.

Ce mode de faire permet d'avoir une température assez constante tout en ne chauffant pas les locaux. De plus, cela peut prévenir d'éventuels phénomènes de condensation sur la face intérieure des murs contre terre.

Phonique / train

Les bâtiments seront fondés sur un matelas en chaille, de manière à éviter la transmission des vibrations des trains à travers le rocher et les fondations.

Les murs mitoyens, en béton armé entre les appartements, feront office de séparation phonique et l'épaisseur des dalles sera également conçue en conséquence. Les cages de circulations verticales seront désolidarisées par des appuis phoniques.

LOGEMENTS ET TECHNIQUES

Conception des façades

La construction des façades est conçue d'après le système d'enveloppe extérieure d'isolation périphérique sur les faces Ouest, Est et Nord. Le mur de façade est réalisé en béton armé ou pré-mur à deux faces, ainsi que l'application de panneaux d'isolation thermique en laine de roche (police du feu) à haut coefficient thermique de minimum 18cm d'épaisseur. La valeur thermique de l'enveloppe de la construction applique la réglementation en vigueur définie par la loi en matière d'énergie.

L'isolation spécifique pour façades est fixée sur le mur porteur et revêtue d'un treillis de stabilisation dans une masse d'enduit, sur lequel est appliqué le revêtement final de la façade de type ribage teinté dans la masse de granulométrie de 2mm. Les garde-corps seront vitrés en partie sud et en tôle sur les parties latérales des balcons.

Béton armé

Les dalles massives des étages sont en béton armé coulé ou plateau prédalle avec la charge de béton coulé.

Murs intérieurs

Les murs porteurs sont en briques de terre cuite ou en béton et les parois de division en panneaux de plâtre.

Toitures

Les toitures seront plates, recouvertes de végétalisation extensive et de graviers selon le positionnement des panneaux solaires.

Ferblanterie

Les ouvrages de ferblanterie sont réalisés en alliage de zinc titane, aluminium ou d'acier inoxydable.

Fenêtres

Les huisseries des fenêtres sont exécutées avec des profils aluminium (anthracite) à rupture de pont thermique. La vitrerie est à triple couche de verre avec profil d'assemblage à faible perte thermique et haute performance acoustique (au-dessus de la norme).

Dans les battues des cadres de fenêtres, des joints de fermeture forment l'étanchéité à l'air. Chaque porte-fenêtre (chambre) est équipée d'une manœuvre d'ouverture oscillo-battante. La grande fenêtre du séjour est à vitrage coulissant.

Porte d'entrée

Bois ou bois métal plein isolé.

Fermeture avec serrure à 3 points de blocage et 5 clés sécurisées.

Stores

Les fenêtres des chambres, celles du séjour, de la zone repas sont équipées de stores. La manœuvre est motorisée avec impulsion par télécommande.

Un store de toile solaire par appartement est appliqué en façade pour l'ombrage de la terrasse. Celui-ci est à manœuvre motorisée avec impulsion par télécommande.

Fonds des sols (isolation, chape et revêtements)

L'exécution des sols des étages est composée ainsi :

- Support de la dalle béton
- Isolation thermique et phonique par pose croisée de panneaux isolant. Sous les sols du rez-de-jardin, le radier est isolé thermiquement par une isolation en polystyrène extrudé.
- Chape flottante en ciment avec bandes de rives de séparation pour empêcher le contact des parois, solution phonique.
- Revêtement des sols selon définition.

Électricité

Les conduites d'électricité sont prévues à être noyées dans le gros œuvre au moyen de réseau de symalens. Un plan de base est fourni (adaptable).

Chauffage

L'énergie d'exploitation est fournie par 4 PAC (pompe à chaleur) de type air-eau placées au plus près des différentes maisons.

Les PAC sont réversibles, elles possèdent l'option « rafraîchissante ».

Les PAC produisent la chaleur du chauffage et l'appoint de la production d'eau chaude sanitaire.

La régulation est pilotée par un thermostat extérieur qui gère la température de l'installation.

La distribution de la chaleur à basse température est faite par les serpentins de sol noyés dans la chape d'accumulation.

La régulation de départ de chaque chambre s'opère par une vanne individuelle réunie dans un coffret de distribution ainsi que le réglage individuel de la température par sonde thermique.

Panneaux solaires

Des panneaux solaires photovoltaïques sont disposés en toiture des 4 maisons.

Une RCP sera réalisée.

Installations sanitaires (conduites)

Les écoulements des eaux usées sont en tuyaux PE, noyés dans le béton des dalles et évacués verticalement par des colonnes situées dans les gaines techniques.

La distribution de l'eau chaude et de l'eau froide est faite par des conduites en acier inoxydable. Chaque poste d'eau est prévu avec eau chaude et froide. Des robinets d'arrêts permettent des interventions individuelles sans provoquer une interruption totale de la distribution d'eau. Afin de respecter les temps de soutirage, et cela sans devoir installer des câbles chauffants, les boilers sont rapprochés au maximum de chaque maison.

Dans les buanderies individuelles, les raccords de la machine à laver sont prévus sans fourniture de l'appareil.

À l'extérieur, un robinet de jardin de type antigel, ne nécessitant pas la coupure d'eau en hiver, est installé en façade pour uniquement les appartements disposant d'un jardin privatif.

DESCRIPTIF DES INSTALLATIONS ET FINITIONS

Revêtement de sol

Parquet, y compris imprégnation, ou carrelage et plinthes. Pose comprise dans le prix de vente.

- Budget fourniture parquet CHF/m2 : 100.- TTC
- Budget fourniture carrelage CHF/m2 : 100.- TTC
- Budget fourniture plinthes CHF/ml : 15.- TTC
- Budget fourniture carrelage grés cérame pour les balcons et terrasses CHF/m2 : 80.- TTC

Parois

Les murs en maçonnerie sont lissés au plâtre avec un revêtement de finition de type ribage fin (crépi 1.5 mm) à grain plein, avec 2 couches de finitions de peinture satinée blanche.

Plafonds

Les plafonds en béton sont lissés au plâtre avec une finition de peinture blanche. Les couverts des terrasses auront une amélioration acoustique (absorption des bruits aériens des trains) si nécessaire.

Armoires

Un agencement d'armoires est prévu dans le hall d'entrée, équipé de penderie et de rayonnages mélaminés.

Électricité

Tableau de comptage et de distribution.

Par chambre, il est prévu un interrupteur et une prise avec point lumineux au plafond, plus deux prises triples, ainsi qu'un boîtier vide pour câbles multimédia.

Dans les zones du séjour, le nombre de prises est augmenté.

Le téléphone et la télévision sont alimentés dans le séjour ainsi qu'une prise téléphone ou télévision dans la chambre parentale.

Un éclairage intégré dans le plafond est prévu à différents endroits (selon plan).

Cuisines

L'agencement des meubles avec appareils ménagers est prévu selon un pré-choix du constructeur.

Budget de fourniture et pose CHF 50'000.- TTC.

Bain, douche, WC et buanderie

Fourniture des appareils sanitaires selon un pré-choix du constructeur pour un budget de CHF 22'000.- TTC.

La pose selon les plans est prévue dans le prix de vente.

Arbustes/haie

Une haie est prévue pour séparer la limite entre les appartements avec jardin sur toute la longueur de la zone privative.

Boîtes aux lettres

Regroupées au nord du bâtiment B - selon les directives de la poste.

Nettoyage

Les appartements seront complètement nettoyés à la remise des clés et réception de l'ouvrage.

Parcage de véhicules / vélos

Les places de parc sont vendues séparément. L'accès aux places de parc dans le garage collectif se fait par rampes.

Un câble plat est prévu pour pouvoir installer (par le futur propriétaire) une borne de recharge pour véhicule électrique au droit de chaque place de stationnement.

Une place de parc-vélo par pièce est prévue dans le prix de vente de l'appartement. Seul un local sera fermé.

Caves

Chaque logement dispose d'une cave attenante ou dans un local séparé. Le cloisonnement séparatif est en bois brut ou grillage ajouré.

Frais d'architecte

Sur la base des plans de vente, chaque futur propriétaire dispose de 2h de prestation d'adaptation des plans et descriptif d'architecte par logement. Toute demande qui dépasse ce temps sera facturé précisément et sur justificatif au tarif moyen de CHF 125.-/h HT. Chaque propriétaire sera averti préalablement des heures estimées avant d'effectuer les modifications.

REMARQUES

- Tous les prix sont bruts, sans rabais ni escompte (les rabais et escomptes appartiennent au promoteur), TVA comprise.
- Les fournisseurs sont choisis par le promoteur.
- Le présent descriptif est susceptible d'être modifié afin d'améliorer la qualité de la construction ou des installations.
- En limite de propriété avec les CFF (voies de chemin de fer), une étude acoustique sera réalisée en fin de chantier (mise en place de capteur) afin de déterminer la nécessité de mettre en place une paroi acoustique ou non selon les normes et réglementations en vigueur.
- Pour assurer la cohérence générale du projet dans le site, la matérialité et les couleurs de tous les éléments extérieurs seront choisies par l'architecte et le promoteur. Cela concerne les murs, les façades, les revêtements des sols communs, les escaliers extérieurs, les ascenseurs, le vitrage de tous les balcons, les garde-corps, les stores de protection solaire à toiles fixes, les portes d'accès aux logements (côté extérieur), les fenêtres et portes-fenêtres des terrasses/balcons (côté extérieur), les éventuels plafonds acoustiques sous dalles des balcons, les luminaires des communs et des terrasses/balcons privés, les plantations de base, les boîtes aux lettres regroupées, les tracés/signalétique de base, les aménagements extérieurs.

PLAN FINANCIER

Appartement A2 de 4.5 pièces

Résidences Sous-le-Château – 2068 Hauterive

N° d'article	: 360, Hauterive/NE	Nombre de pièces	: 4.5
Surface	: 152 m ²	Balcon-terrasse	: 50 m ²
Cave	: 9.5 m ²		

CHARGES FINANCIÈRES

Prix de l'appartement	CHF 1'450'000. —
./. Fonds propres	<u>CHF 290'000. —</u>
Solde	CHF 1'160'000. —
Hypothèque 1'160'000.— à 1.1 % (taux Saron)	CHF 12'760. —
Charges du logement à env. CHF 500.—	<u>CHF 6'000. —</u>
	CHF 18'760.—
Soit par mois env.	CHF 1'560. —

NB 1 : Il faut tenir compte d'un amortissement mensuel d'environ CHF 1'200. —

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

NB 3 : Possibilité de faire l'acquisition de place de parc intérieure au prix de CHF 30'000. —

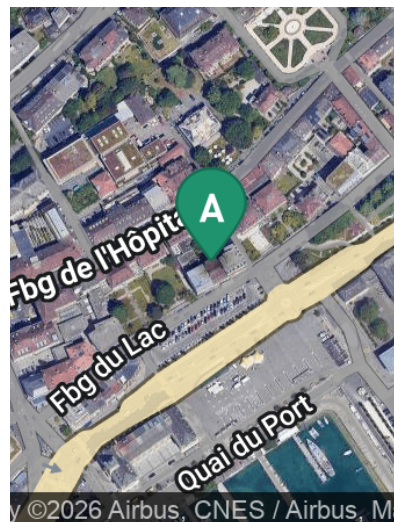
Contact

Votre personne de contact

T: 41 79 699 27 25
yvan.wolf@michelwolfsa.ch

Heures d'ouverture

Lundi au Vendredi
9 h à 12 h – 14 h à 17 h



Données de l'entreprise

Michel Wolf S.A.
Faubourg du Lac 9
2000 Neuchâtel
www.michelwolfsa.ch