



LES VILLAS DES COTEAUX

CORTAILLOD

SITUATION 4

ARCHITECTURE 6

LOGEMENTS 13

PLANS 14



Descriptif non-contractuel, informations indicatives.



PROJET

Dans un cadre calme, verdoyant, à 7 minutes à pied du centre de Cortaillod, six villas jumelles et trois lots de quatre villas groupées proposent une qualité de vie exceptionnelle.

Ces résidences de haut standing, de 4,5 à 6,5 pièces, bénéficient d'un bel ensoleillement et d'une vue superbe sur le lac de Neuchâtel et les Alpes. Leur agencement dans une pente douce assure pour chacune une vue dégagée, imprenable, ainsi qu'une parfaite intimité.

Le large panorama et l'étendue du ciel pénètrent les espaces de vie par de larges baies vitrées, leur conférant une atmosphère très lumineuse dans laquelle jouir, avec tout le confort, d'une plénitude tranquille - qu'elle soit active ou contemplative.

Ce projet unique est complété de jardins joliment aménagés.

Les places de stationnement, garages box, places couvertes ou extérieures, répondent à tous les besoins pratiques tout en préservant l'esthétique harmonieuse de l'ensemble.

SITUATION

Implanté sur une colline qui se prolonge au nord par un plateau et au sud descend doucement en direction du lac, le village de Cortailod se tient face à un panorama magnifique réunissant le lac, la région littorale ouest et les Alpes. Le versant, orienté vers le sud, est habillé de vignes qui sont la source des renommés « Rouges de Cortailod », parmi les fiertés du vignoble neuchâtelois.

Le village, à l'instar de ses voisins de tradition viticole, s'est développé autour d'un cœur historique, véritable petit bijou en surplomb des vignes. Cortailod conjugue ainsi harmonieusement le temps passé et l'environnement moderne, résidentiel et économique, déployé sur le plateau au nord.

La rue des Chavannes et l'impasse des Ruffières occupent une position privilégiée, en surplomb elles aussi, pratiquement dans le prolongement de la rue centrale historique, avec ses commodités – commerces, services, restaurants, école...

Pour d'autres commodités, l'accès vers toutes les destinations est optimal : le Littorail R15 et la ligne de bus 613 relie Cortailod à Neuchâtel, par ailleurs à 10 minutes en voiture et à 30 minutes à vélo. Par l'autoroute, Yverdon-les-Bains se trouve à 25 minutes, Bienne à 35 minutes et Lausanne à 45 minutes.





La qualité de vie qui s'attache aux Villas des Coteaux trouve largement à s'étendre dans les environs. Ainsi, l'agglomération de Neuchâtel met à proximité une offre culturelle abondante – musées, cinémas, théâtres – qui complète celle, non moins variée, dispersée dans les villages des environs.

Quant aux amateurs de plein air, ils seront comblés par les nombreuses possibilités de belles randonnées à petite distance. Les Gorges de l'Areuse multiplient les coups d'œil spectaculaires ! Les premiers reliefs du Jura offrent de belles étendues forestières, et vers les hauteurs quelques crêtes dégagées permettent d'embrasser du regard une belle part du Plateau suisse. Et l'ample cirque rocheux qui fait le cœur de la réserve du Creux-du-Van est un but d'excursion que l'on revisite volontiers !

Côté lac, les balades au long des rives entre Bevaix et Colombier proposent, entre d'agréables buvettes, des petits coins de nature ressourçant, particulièrement riches d'oiseaux - ce jusqu'en hiver avec le séjour de nombreux migrateurs nordiques ! A la belle saison, toutes les activités nautiques sont envisageables, bien évidemment, que ce soit des simples baignades sur l'une des nombreuses plages, outre celle de Cortailod, semées au long du littoral, ou des sorties plus sportives au large, en paddle, kayak, voilier...



ARCHITECTURE

Chaque lot, soit chaque villa et chaque unité, a été pensé et conçu individuellement pour en optimiser l'espace intérieur et extérieur, en tirant parti de la pente du terrain pour y offrir la meilleure vue.

Tous les espaces de vie ont été soigneusement conçus pour s'ouvrir avec des grandes baies vitrées, afin de garantir les meilleures vues sur le lac, le plateau suisse et les Alpes.

Le choix des matériaux et des tonalités a pris en compte l'implantation du projet dans un village de tradition viticole. Le bois a ainsi été choisi comme un élément marquant au niveau de la rue et de l'entrée tandis que le volume de l'habitat s'affiche très clair dans le paysage. Les places de parking ont été concentrées au niveau de la rue, minimisant ainsi la circulation et la surface goudronnée au profit des espaces végétalisés et naturels.

Les Villas des Coteaux constituent un projet immobilier d'excellence. Chaque détail a été pensé pour créer un lieu de vie exceptionnel, une collaboration étroite avec les meilleures entreprises en garantit la qualité irréprochable et une finition supérieure.





FINITIONS

Les intérieurs sont élégants et fonctionnels, les sols revêtus de parquet dans les chambres leur confèrent un charme intemporel, tandis que les carrelages assurent dans les autres pièces l'usage pratique et la facilité d'entretien.

Les fenêtres sont en PVC blanc pour leur face intérieure et en aluminium à l'extérieur, la garantie d'une durabilité remarquable. Les ouvertures sont équipées de stores à lamelles, avec motorisation électrique pour toutes les fenêtres des séjour et cuisine, ainsi que, dans toutes les pièces sur les villas jumelées.

CUISINE

Issues d'un savoir-faire et d'une expertise inégalés, les cuisines sont réalisées avec des matériaux de première qualité garantissant durabilité et esthétique, avec chaque détail méticuleusement exécuté.





SANITAIRES

Les salles d'eau conjuguent design moderne et confort. Dans les lots A, D, E et K, la chambre parentale est dotée de sa propre salle de douche attenante, pour un quotidien intime et pratique.

Chaque unité est équipée d'un local buanderie privée.

ENERGIE

Conformément aux exigences environnementales contemporaines, la production de chaleur et d'électricité bénéficie de l'apport des énergies renouvelables. La combinaison de panneaux solaires et de l'énergie géothermique permet d'atteindre des niveaux d'efficacité élevés.

Toutes les unités sont équipées de compteurs individuels, permettant une gestion personnalisée des consommations énergétiques.





EXTERIEURS

Les balcons et terrasses sont habillés de dalles en grès cérame. Ce revêtement alliant résistance et esthétique contribue au cadre élégant des moments de détente en plein air, à profiter de la tranquillité, de la vue et de l'environnement exceptionnels.

Les villas disposent de deux places de parking, soit dans un garage individuel, soit à l'extérieur. Les unités disposent d'une ou deux places couvertes à proximité de l'entrée.

LOCAUX COMPLEMENTAIRES

Chaque unité bénéficie d'une cave ou d'un réduit généreux, équipé d'une prise électrique et d'un point lumineux.

Un abri-PC et local vélos en commun complètent les commodités.



LOGEMENTS

LOT	UNITE	PIECES	SURFACE DE VENTE (m ²)			SURFACES COMPLEMENTAIRES (m ²)					PLACES DE STATIONNEMENT
			Habitable (SH)	Externe (SE)	Totale (SH + SE)	Parcelle	Jardin	Terrasses	Patio	Cave / Local jardin / Local tech.	
A	A1	6.5	198.1	16.8	214.9	490.9				- / 16.1 / 7.0	2
	A2	6.5	198.1	16.8	214.9	449.2				- / 16.1 / 7.0	2
D	D1	5.5	139.0	7.8	146.8	340.0				- / - / 13.6	2
	D2	5.5	139.0	7.8	146.8	322.2				- / - / 13.6	2
E	E1	5.5	139.0	7.8	146.8	329.0				- / - / 13.6	2
	E2	5.5	139.0	7.8	146.8	260.0				- / - / 13.6	2
I	A	4.5	125.0	6.5	131.5		55.4	34.9	13.4	9.8 / - / 6.1	2
	B	4.5	125.0	7.5	132.5		14.1	16.8	10.4	9.8 / - / 6.1	2
	C	4.5	125.0	6.3	131.3		14.1	16.8	10.4	9.8 / - / 6.1	2
	D	4.5	125.0	8.0	133.0		77.0	34.9	13.4	9.8 / - / 6.1	2
J	A	4.5	125.0	6.5	131.5		72.4	34.9	13.4	10.3 / - / 6.4	2
	B	4.5	125.0	7.5	132.5		15.0	16.8	10.4	10.3 / - / 6.4	2
	C	4.5	125.0	6.3	131.3		17.4	16.8	10.4	10.3 / - / 6.4	2
	D	4.5	125.0	8.0	133.0		65.4	34.9	13.4	10.3 / - / 6.4	2
K	A	4.5	114.3	7.9	122.2		95.5	42.5		10.3 / - / 6.4	1
	B	4.5	114.3	8.8	123.1		29.8	41.4		10.3 / - / 6.4	1
	C	4.5	114.3	7.5	121.8		24.1	41.3		10.3 / - / 6.4	1
	D	4.5	114.3	9.2	123.5		53.8	42.5		10.3 / - / 6.4	1

PRIX

Liste de prix sur demande

REMARQUES

Les surfaces et les plans sont présentés à titre indicatif et non contractuel
 SH = surface nette habitable + surface de construction intérieure
 SE = (surface de balcon ou loggia)/2 + (surface de terrasse couverte)/3

PLANS

- LOT A Villas jumelées
- LOT D Villas jumelées
- LOT E Villas jumelées

- LOT I Villas groupées
- LOT J Villas groupées
- LOT K Villas groupées





0 5 10 20

Centre du village

Rue des Chavannes

Impasse des Ruffières

Place de jeux



VILLAS A

VILLA A2		6.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 2	62.2 m ²
	Niv. 1	69.1 m ²
	Niv. 0	66.8 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 2 (balcon 17.9 m ²)	8.9 m ²
	Niv. 1 (balcon 9.7 m ²)	4.8 m ²
	Niv. 0 (terrasse 27.4 m ²)	3.1 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	214.9 m ²

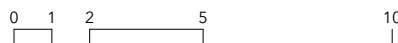
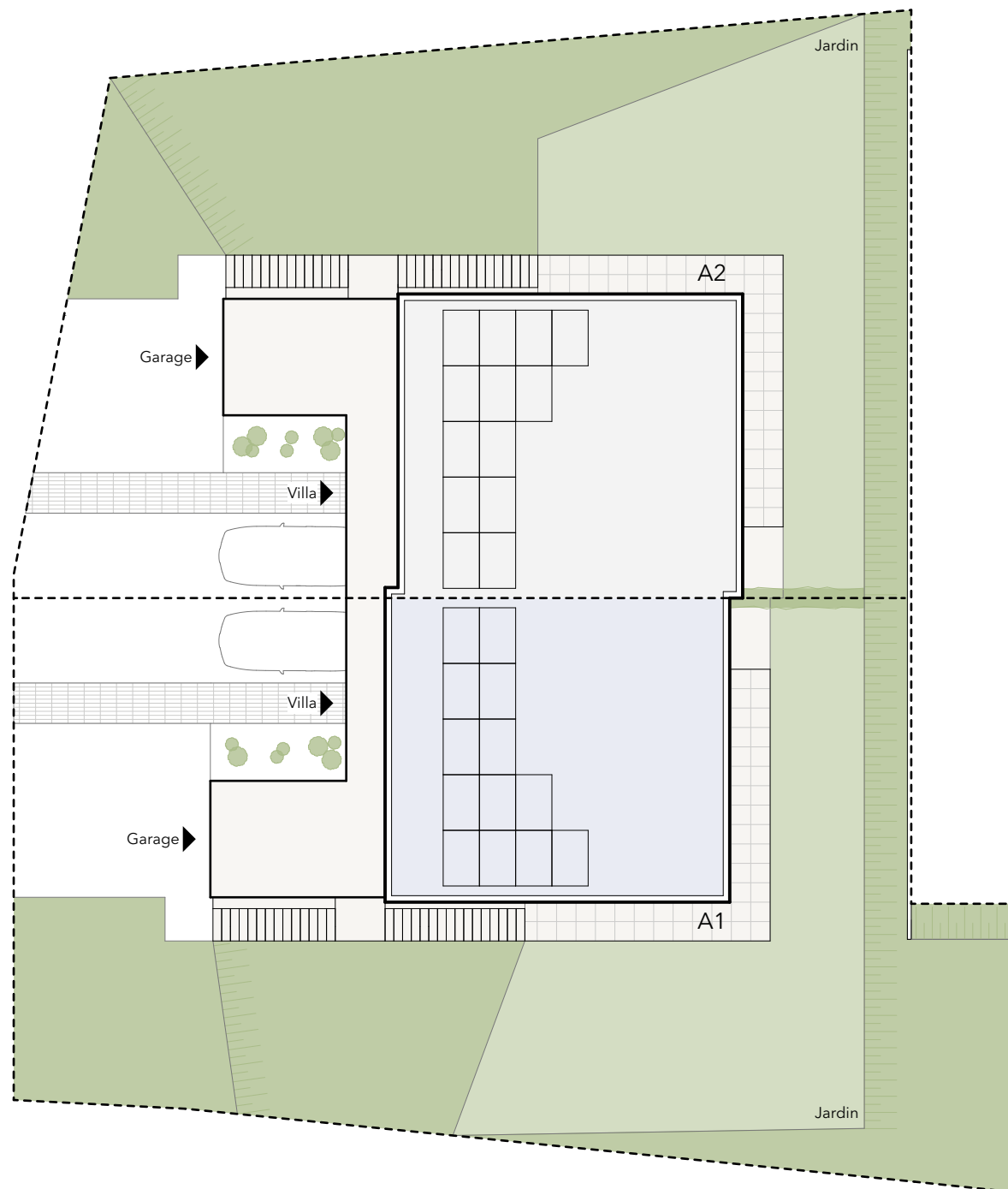
SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Local jardin	16.1 m ²
Local technique	7.0 m ²
Garage (1 place)	18.6 m ²
Place de parc non couverte	1 pl.
Surface parcelle	449.2 m ²

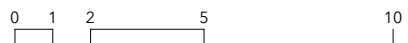
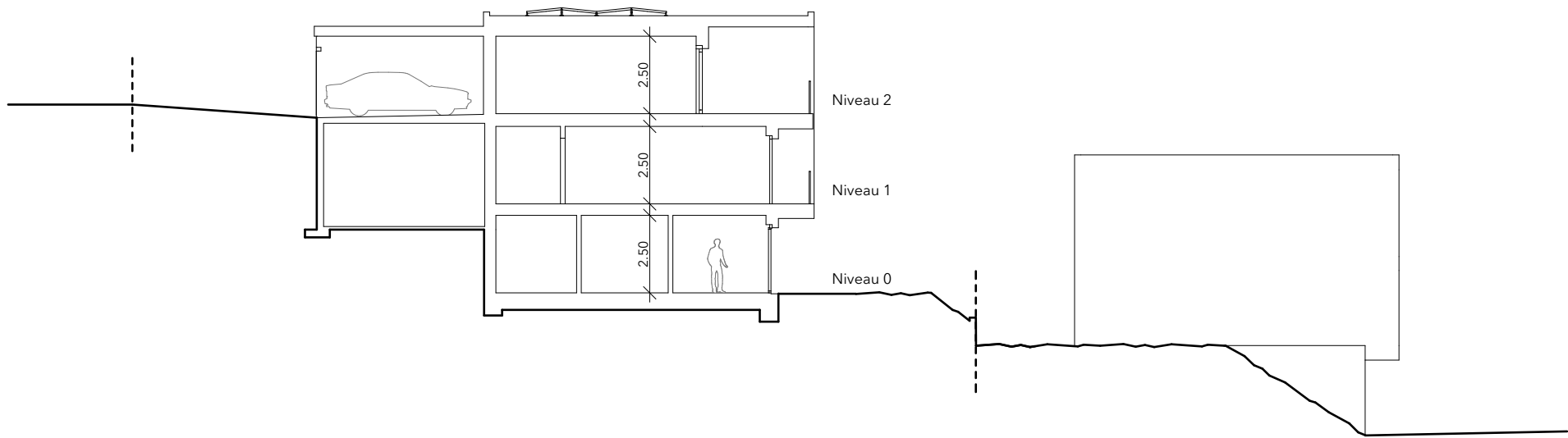
VILLA A1		6.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 2	62.2 m ²
	Niv. 1	69.1 m ²
	Niv. 0	66.8 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 2 (balcon 17.9 m ²)	8.9 m ²
	Niv. 1 (balcon 9.7 m ²)	4.8 m ²
	Niv. 0 (terrasse 27.4 m ²)	3.1 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	214.9 m ²

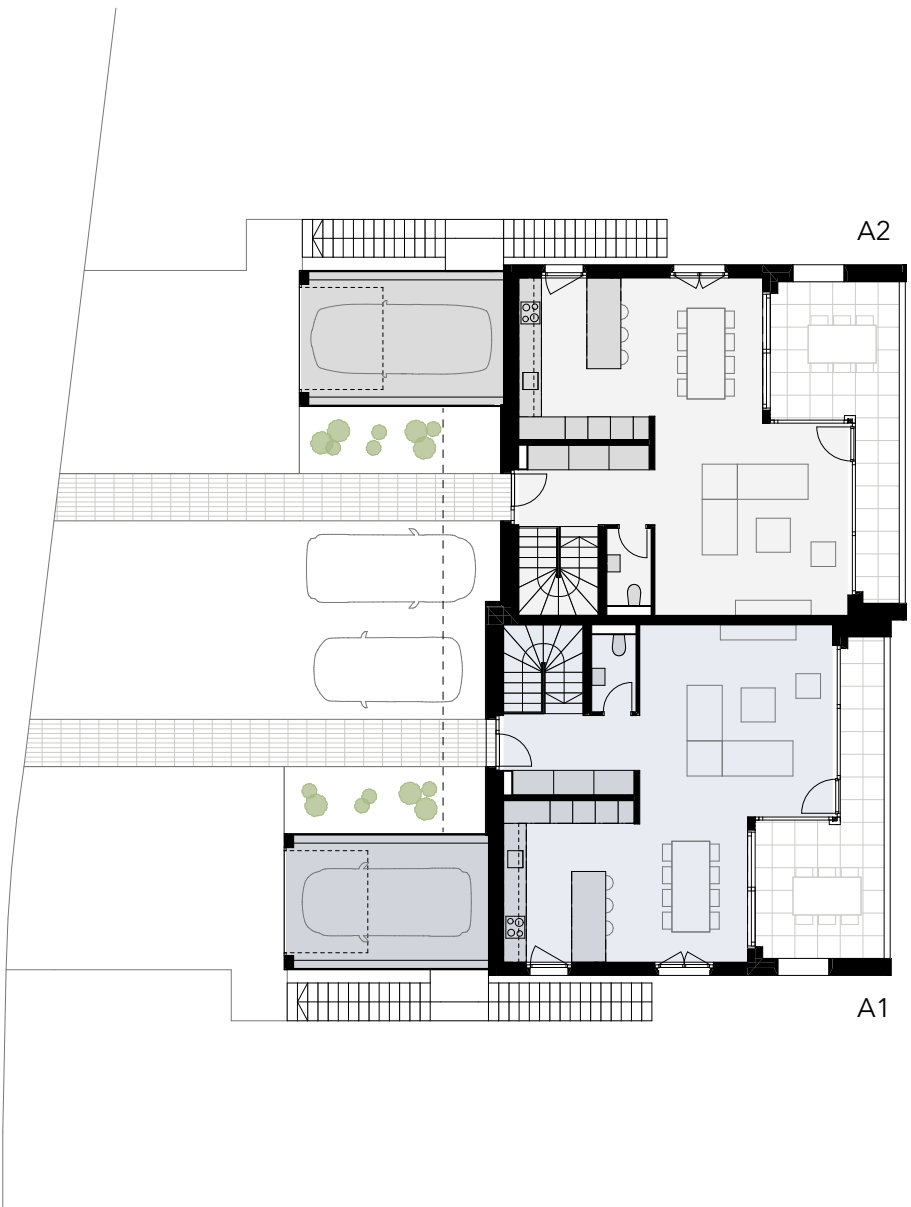
SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Local jardin	16.1 m ²
Local technique	7.0 m ²
Garage (1 place)	18.6 m ²
Place de parc non couverte	1 pl.
Surface parcelle	490.9 m ²



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

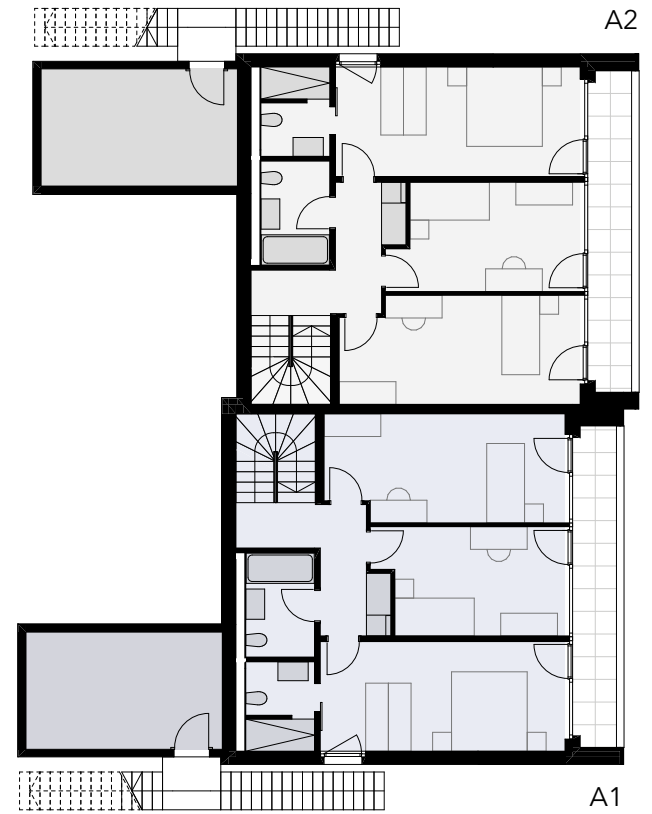




A2

A1

NIVEAU 2 (Accès)

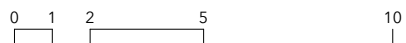
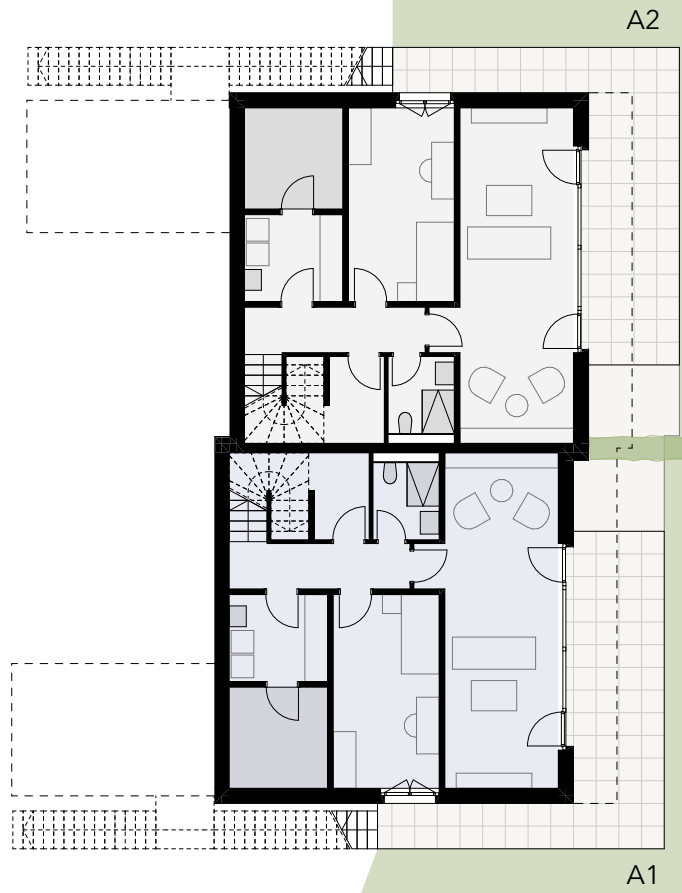


A2

A1

NIVEAU 1





NIVEAU 0 (Jardin)



VILLAS D

VILLA D2		5.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 2	53.7 m ²
	Niv. 1	55.0 m ²
	Niv. 0	30.3 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 2 (balcon 7.8 m ²)	3.9 m ²
	Niv. 1 (terr, + balcon 30.9 m ²)	3.9 m ²
	Niv. 0	0 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	146.8 m ²

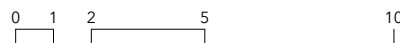
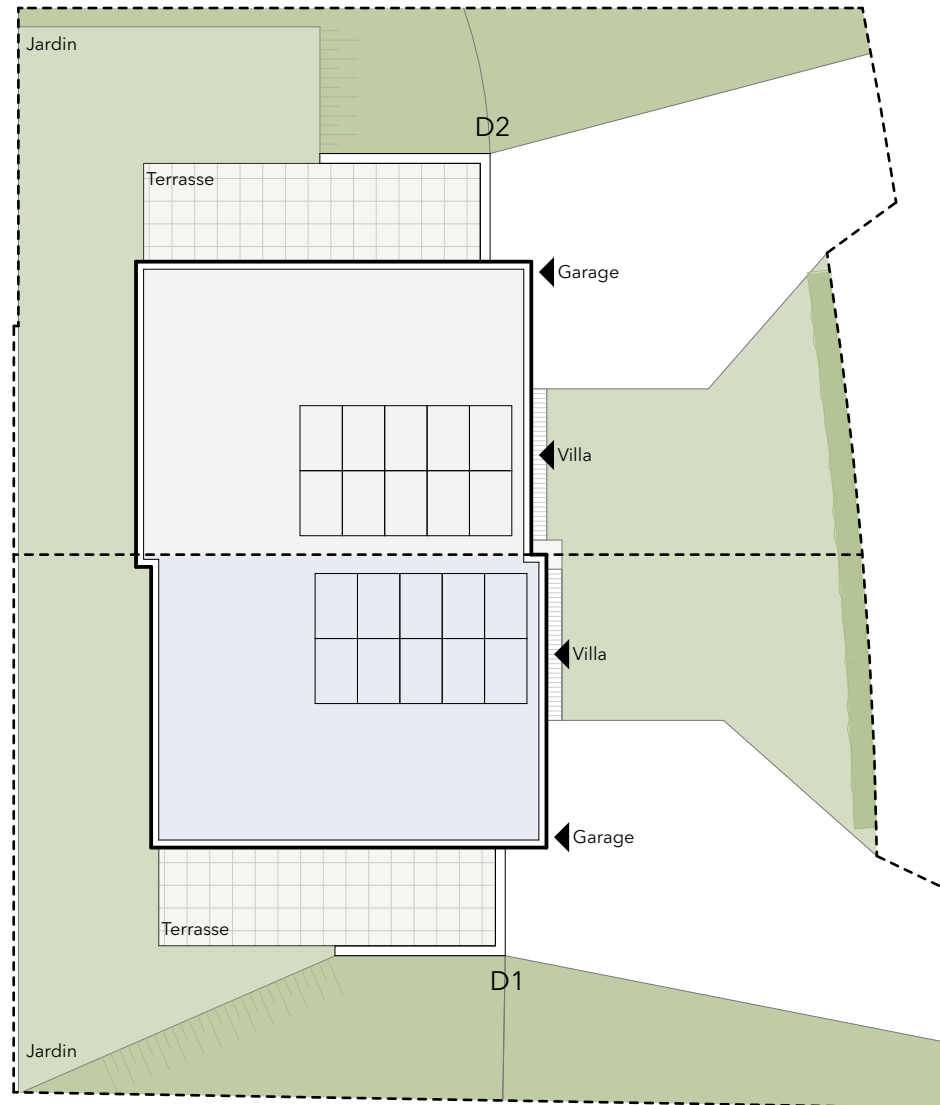
SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

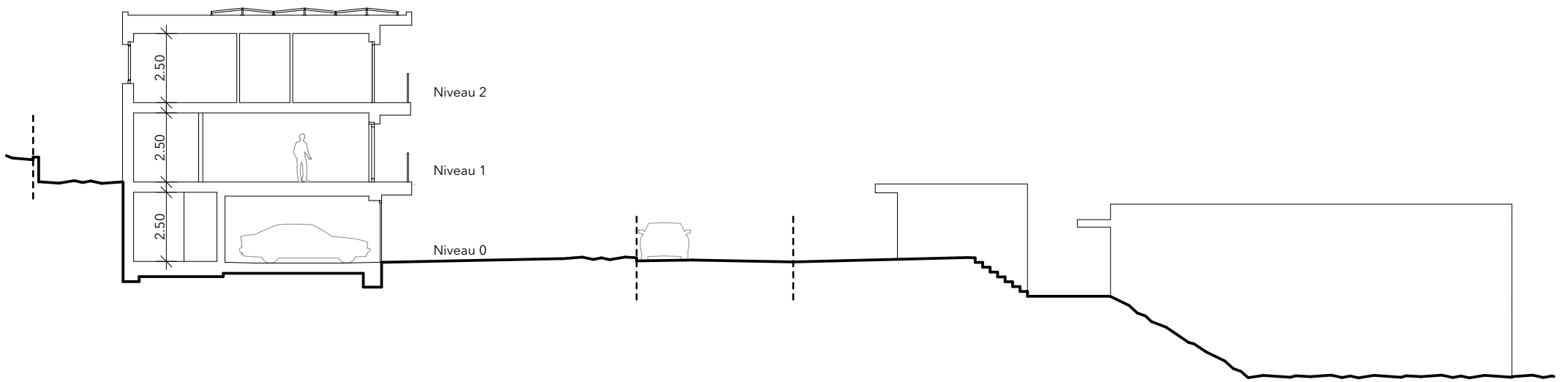
Local technique/buanderie	13.6 m ²
Garage (2 places)	41.1 m ²
Surface parcelle	322.2 m ²

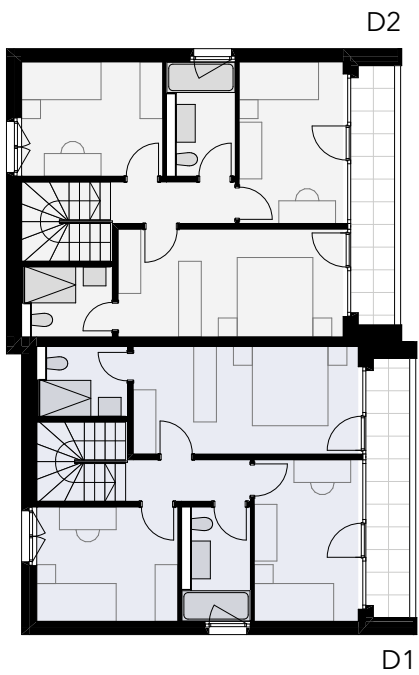
VILLA D1		5.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 2	53.7 m ²
	Niv. 1	55.0 m ²
	Niv. 0	30.3 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 2 (balcon 7.8 m ²)	3.9 m ²
	Niv. 1 (terr, + balcon 30.9 m ²)	3.9 m ²
	Niv. 0	0 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	146.8 m ²

SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Local technique/buanderie	13.6 m ²
Garage (2 places)	41.1 m ²
Surface parcelle	340.0 m ²



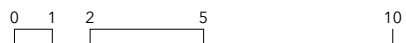


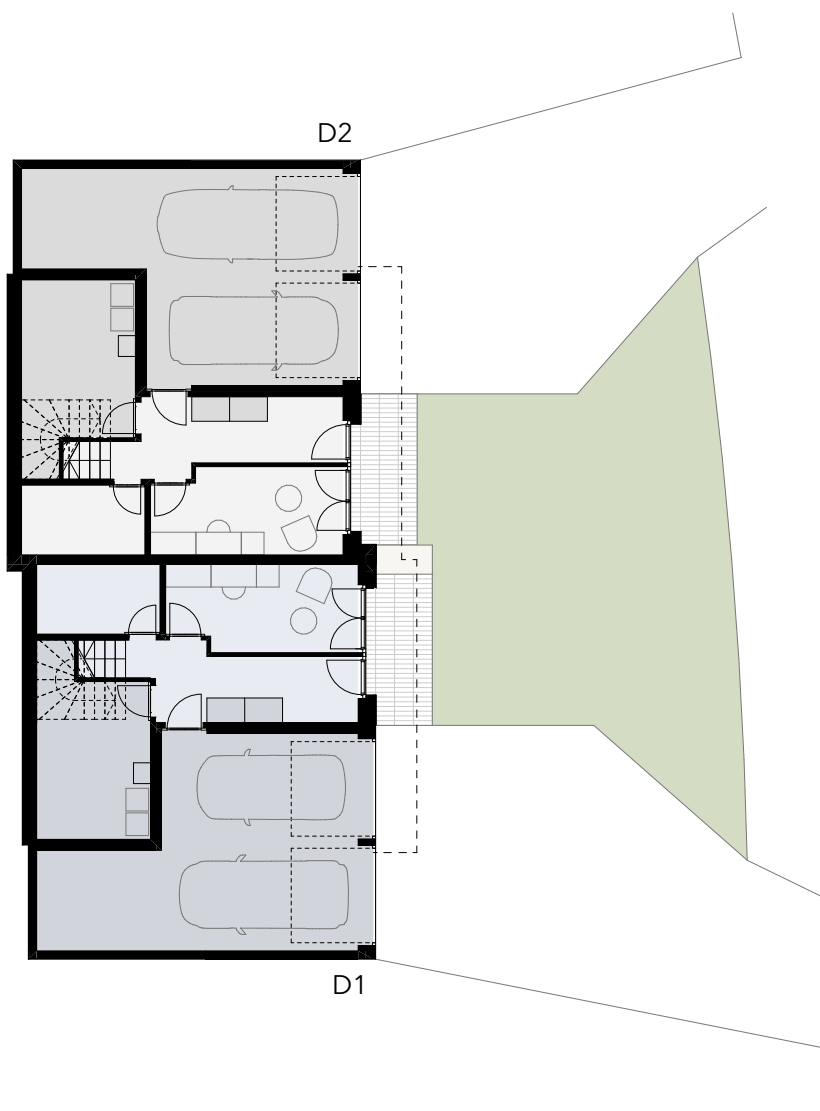


NIVEAU 2



NIVEAU 1 (Jardin)





NIVEAU 0 (Accès)

VILLAS E

VILLA E2		5.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 2	53.7 m ²
	Niv. 1	55.0 m ²
	Niv. 0	30.3 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 2 (balcon 7.8 m ²)	3.9 m ²
	Niv. 1 (terr. + balcon 30.9 m ²)	3.9 m ²
	Niv. 0	0 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	146.8 m ²

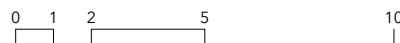
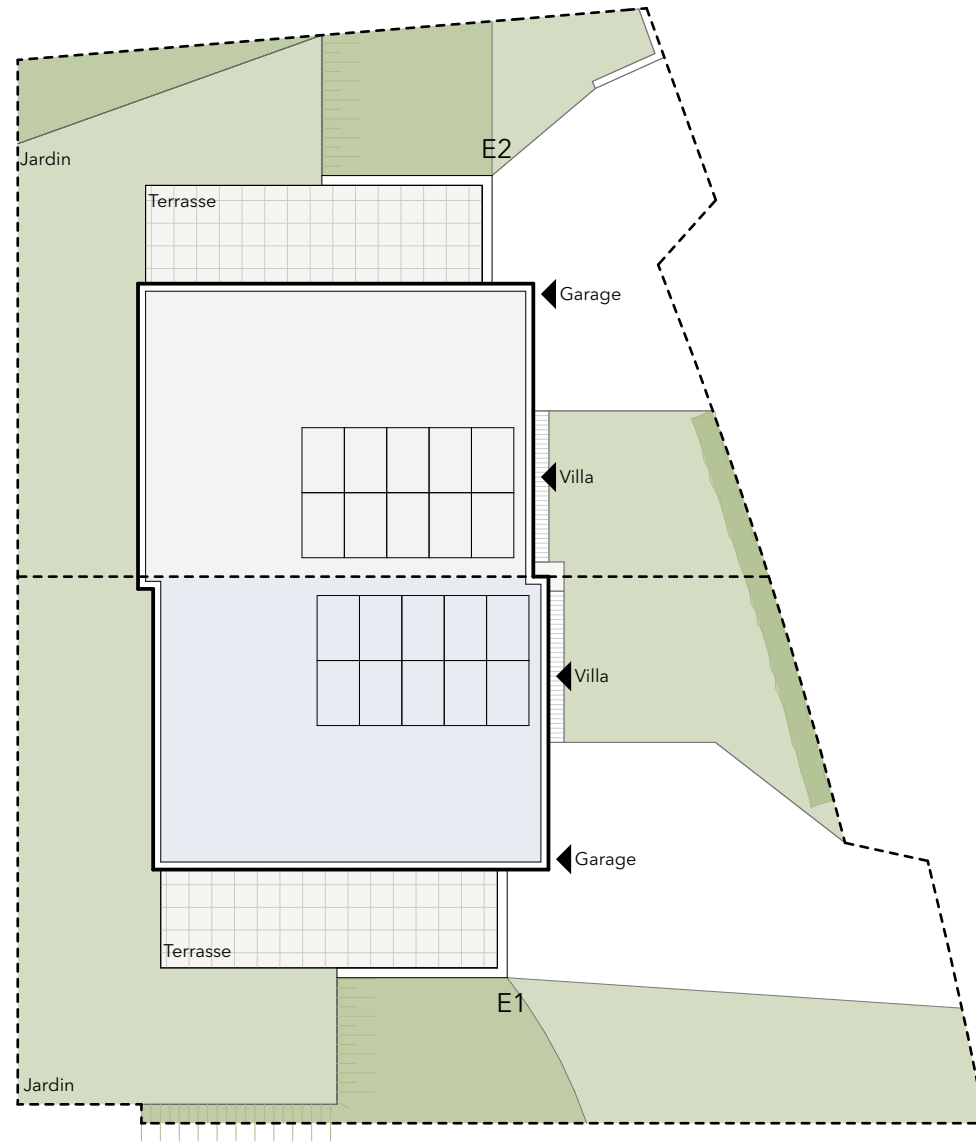
SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

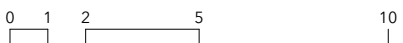
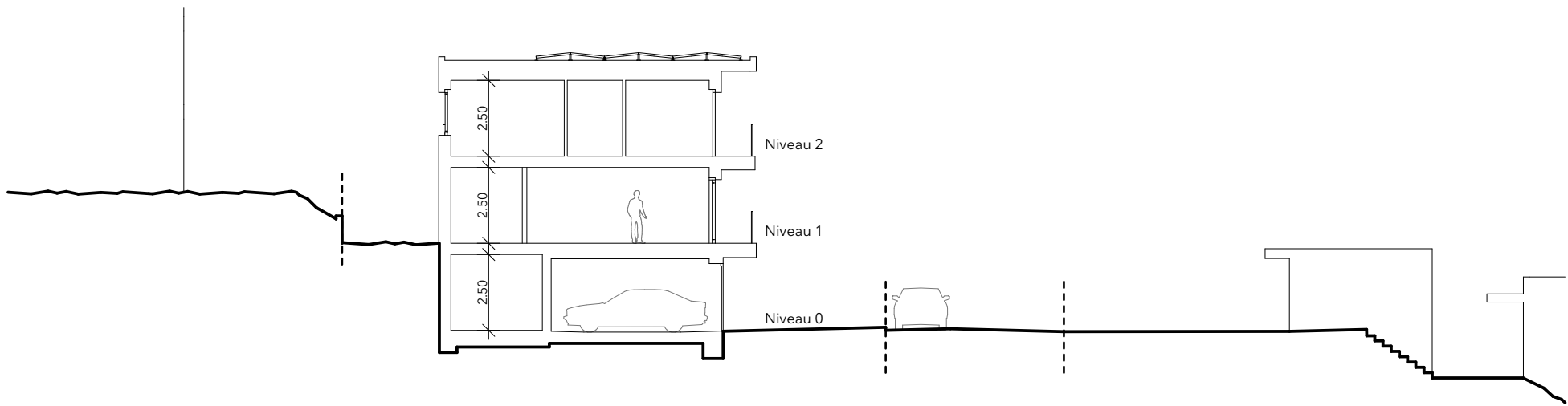
Local technique/buanderie	13.6 m ²
Garage (2 places)	41.1 m ²
Surface parcelle	260.0 m ²

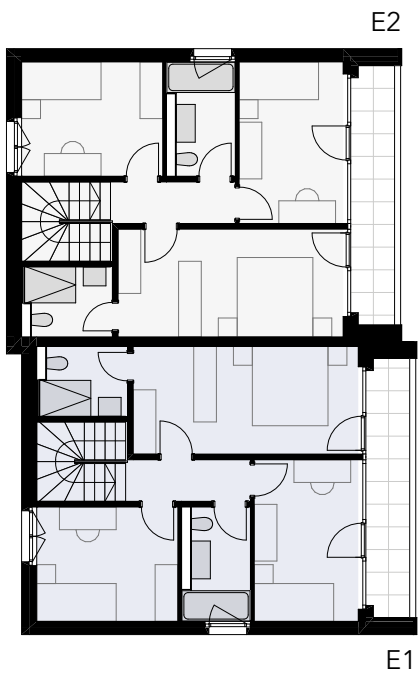
VILLA E1		5.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 2	53.7 m ²
	Niv. 1	55.0 m ²
	Niv. 0	30.3 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 2 (balcon 7.8 m ²)	3.9 m ²
	Niv. 1 (terr. + balcon 30.9 m ²)	3.9 m ²
	Niv. 0	0 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	146.8 m ²

SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Local technique/buanderie	13.6 m ²
Garage (2 places)	41.1 m ²
Surface parcelle	329.0 m ²

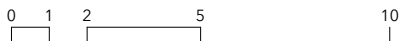


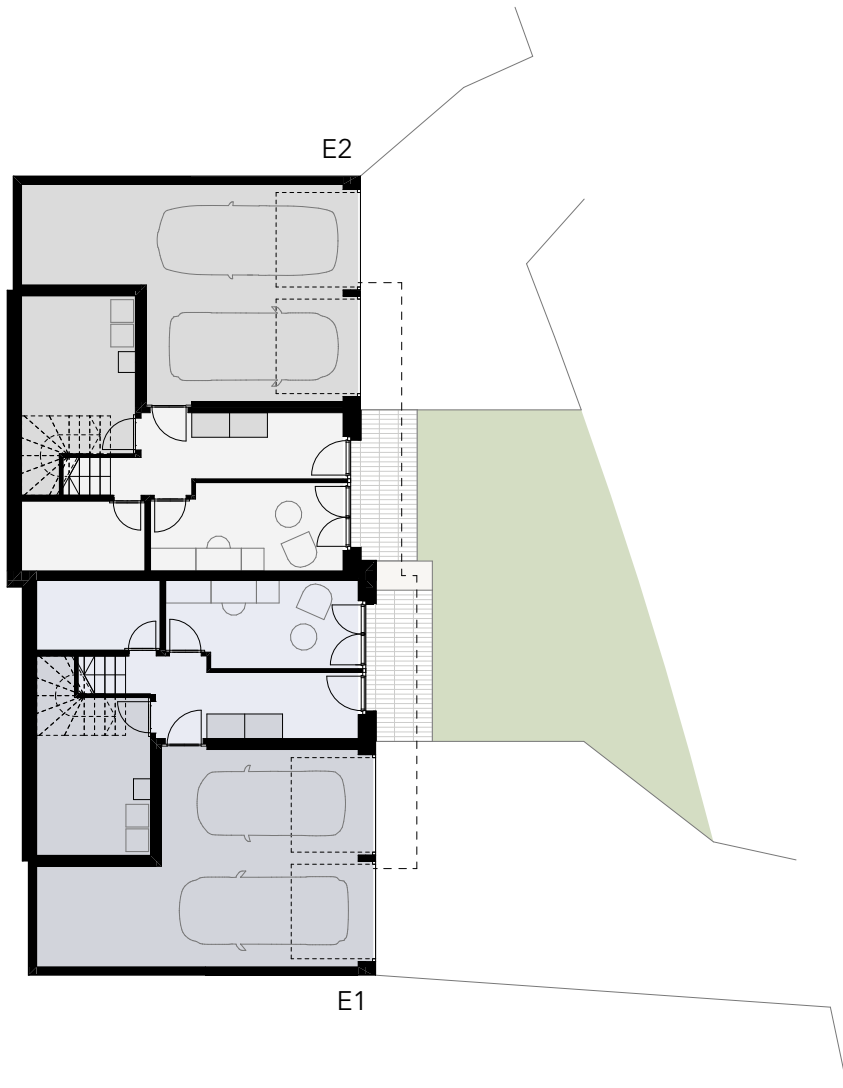




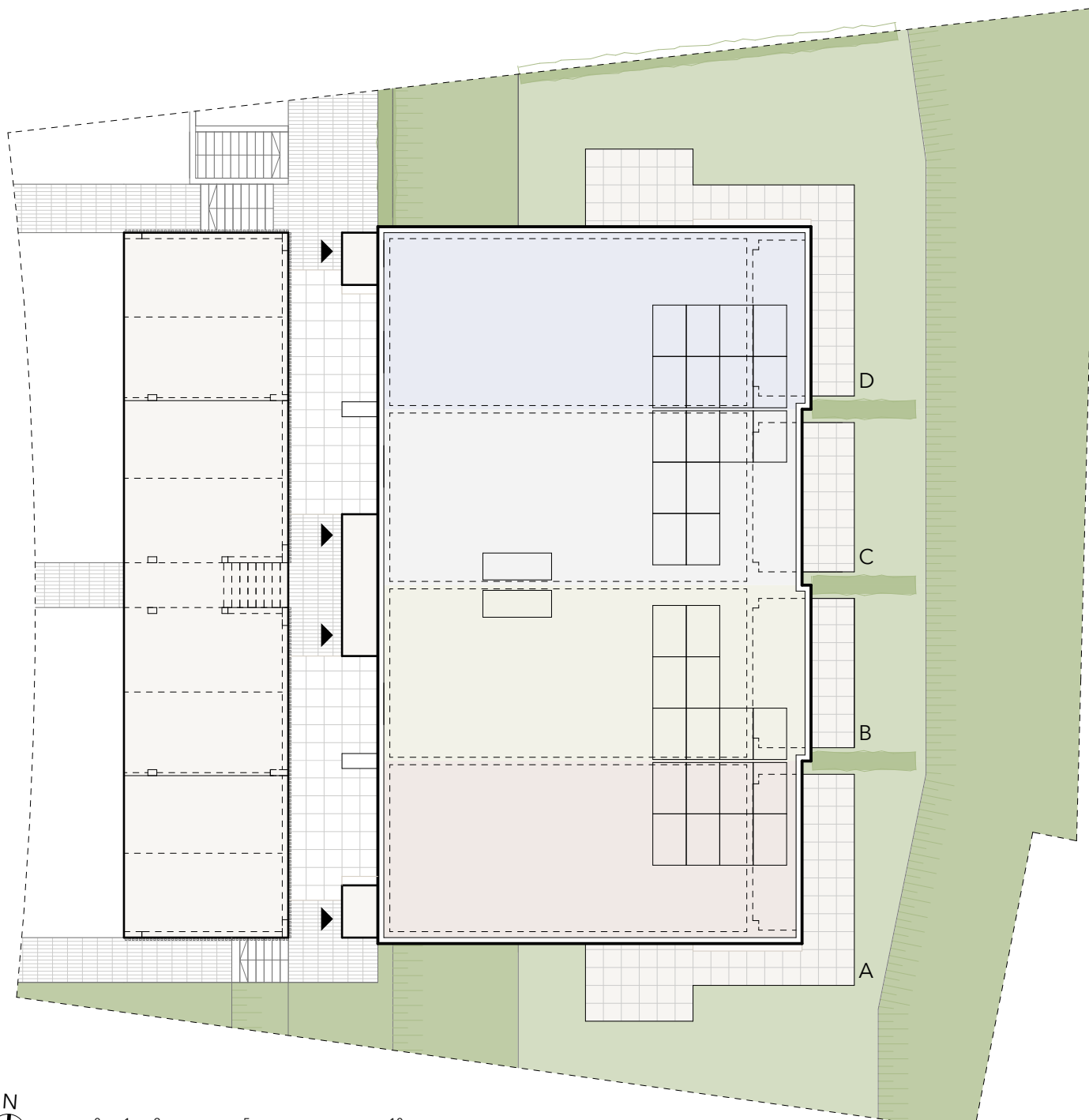
NIVEAU 2

NIVEAU 1 (Jardin)





NIVEAU 0 (Accès)



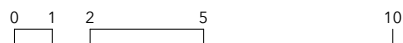
AMENAGEMENTS EXTERIEURS

LOT I

UNITE A		4.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 1	61.6 m ²
	Niv. 0	63.4 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 1 (balcon + patio 21.0 m ²)	3.7 m ²
	Niv. 0 (terrasse 34.9 m ²)	2.8 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	131.5 m ²

SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Cave	9.8 m ²
Local technique	6.1 m ²
Patio	13.4 m ²
Terrasse	34.9 m ²
Jardin	55.4 m ²
Places de parc couvertes	2 pl



UNITE B		4.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 1	61.6 m ²
	Niv. 0	63.4 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 1 (balcon + patio 19.1 m ²)	4.3 m ²
	Niv. 0 (terrasse 16.8 m ²)	3.2 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	132.5 m ²

SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Cave	9.8 m ²
Local technique	6.1 m ²
Patio	10.4 m ²
Terrasse	16.8 m ²
Jardin	14.1 m ²
Places de parc couvertes	2 pl

UNITE C		4.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 1	61.6 m ²
	Niv. 0	63.4 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 1 (balcon + patio 17.6 m ²)	3.6 m ²
	Niv. 0 (terrasse 16.8 m ²)	2.7 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	131.3 m ²

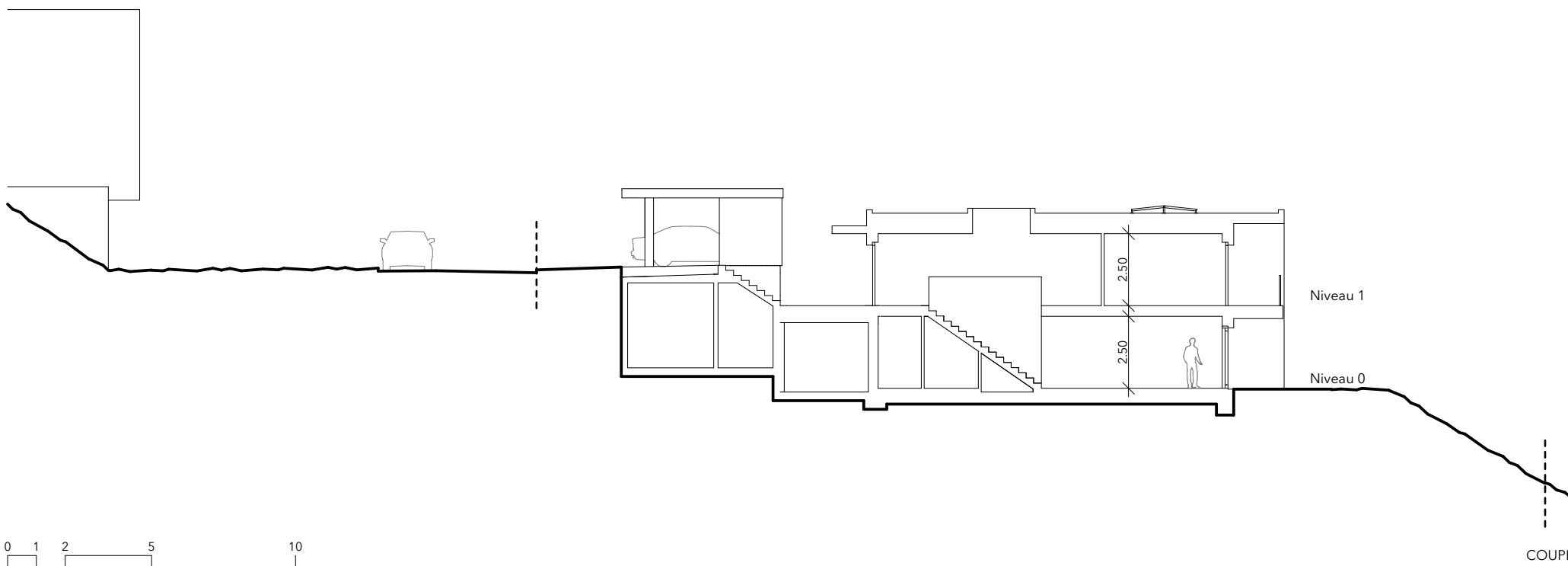
SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

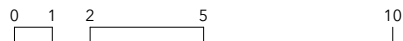
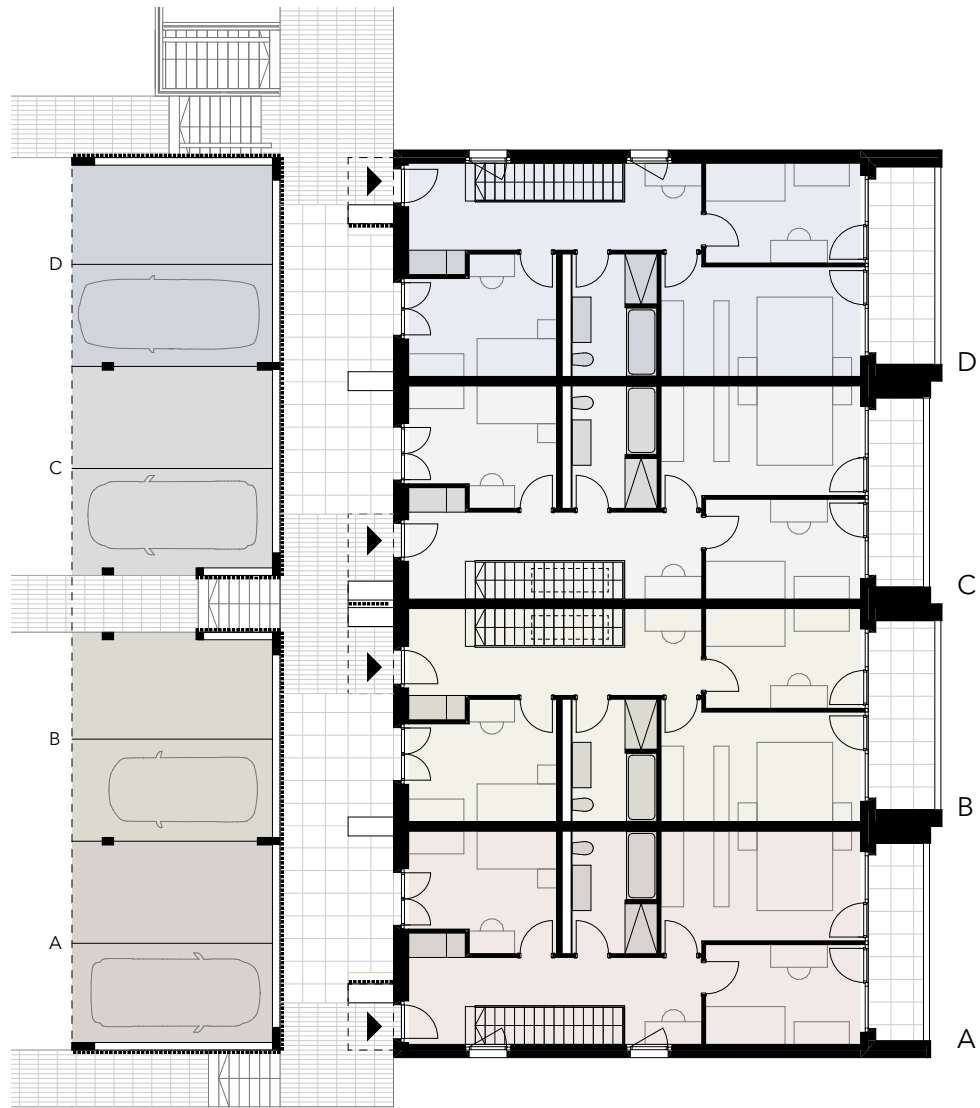
Cave	9.8 m ²
Local technique	6.1 m ²
Patio	10.4 m ²
Terrasse	16.8 m ²
Jardin	14.1 m ²
Places de parc couvertes	2 pl

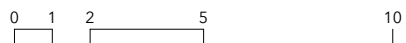
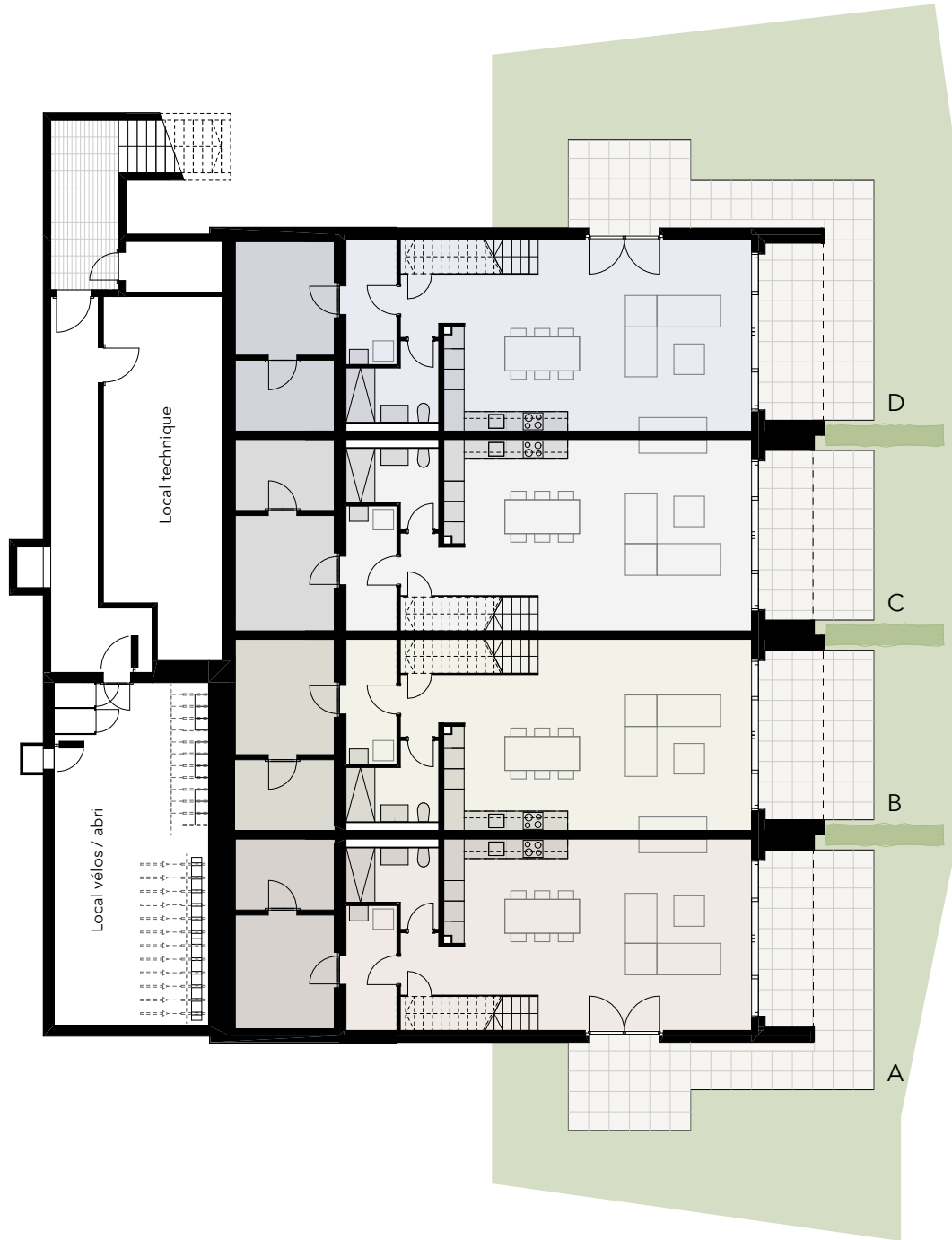
UNITE D		4.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 1	61.6 m ²
	Niv. 0	63.4 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 1 (balcon + patio 22.5 m ²)	4.6 m ²
	Niv. 0 (terrasse 34.9 m ²)	3.4 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	133.0 m ²

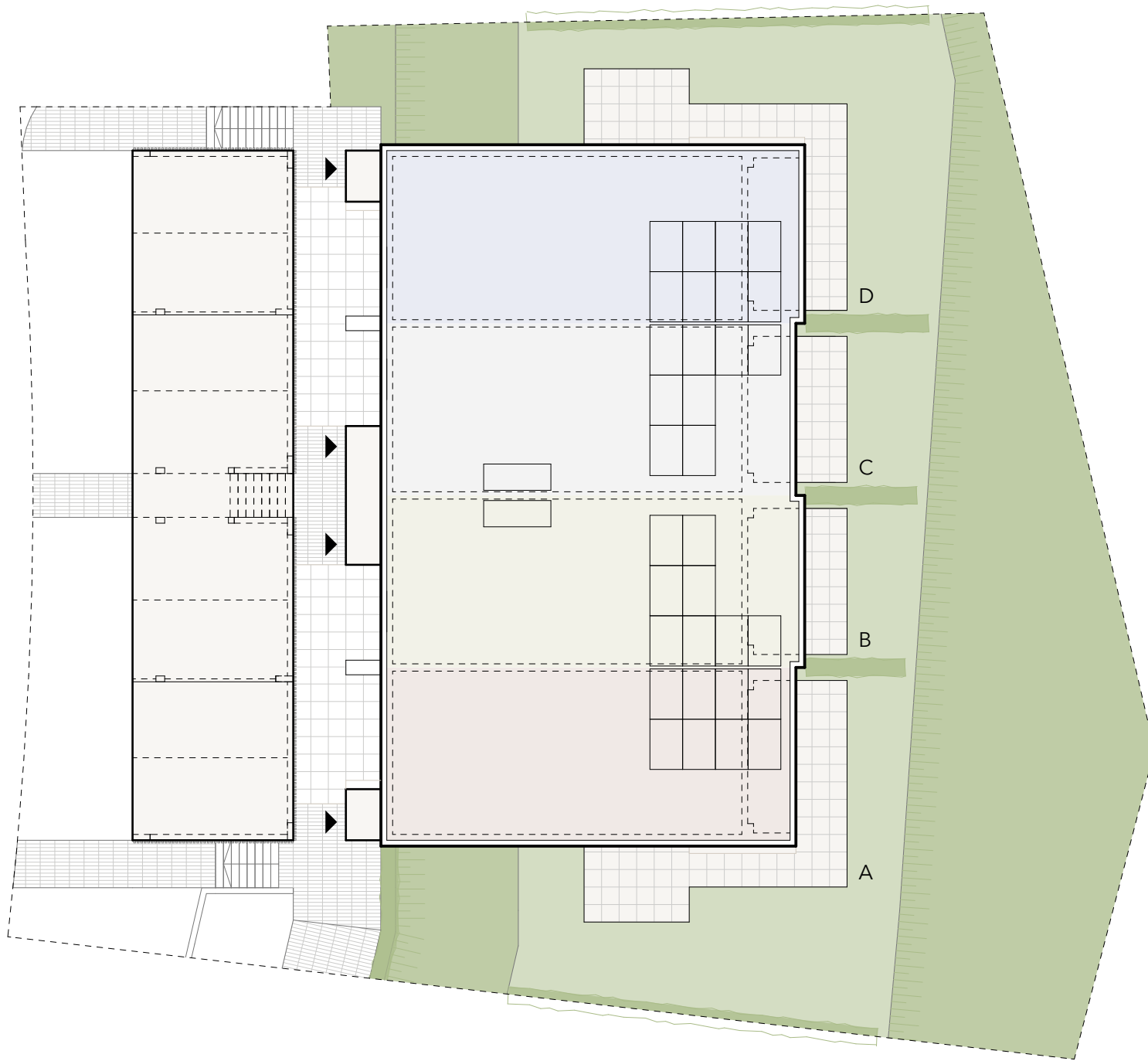
SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Cave	9.8 m ²
Local technique	6.1 m ²
Patio	13.4 m ²
Terrasse	34.9 m ²
Jardin	77.0 m ²
Places de parc couvertes	2 pl







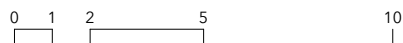


LOT J

UNITE A		4.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 1	61.6 m ²
	Niv. 0	63.4 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 1 (balcon + patio 21.0 m ²)	3.7 m ²
	Niv. 0 (terrasse 34.9 m ²)	2.8 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	131.5 m ²

SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Cave	10.3 m ²
Local technique	6.4 m ²
Patio	13.4 m ²
Terrasse	34.9 m ²
Jardin	72.4 m ²
Places de parc couvertes	2 pl



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

UNITE B		4.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 1	61.6 m ²
	Niv. 0	63.4 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 1 (balcon + patio 19.1 m ²)	4.3 m ²
	Niv. 0 (terrasse 16.8 m ²)	3.2 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	132.5 m ²

SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Cave	10.3 m ²
Local technique	6.4 m ²
Patio	10.4 m ²
Terrasse	16.8 m ²
Jardin	15.0 m ²
Places de parc couvertes	2 pl

UNITE C		4.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 1	61.6 m ²
	Niv. 0	63.4 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 1 (balcon + patio 17.6 m ²)	3.6 m ²
	Niv. 0 (terrasse 16.8 m ²)	2.7 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	131.3 m ²

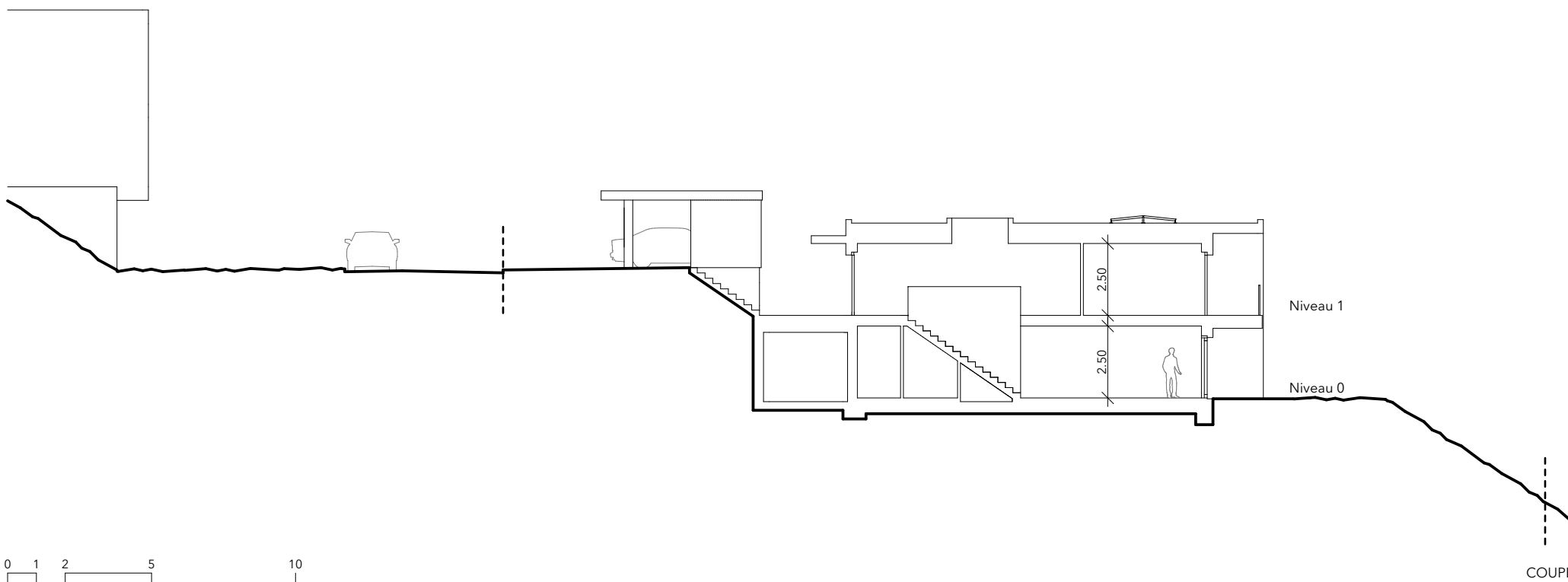
SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Cave	10.3 m ²
Local technique	6.4 m ²
Patio	10.4 m ²
Terrasse	16.8 m ²
Jardin	17.4 m ²
Places de parc couvertes	2 pl

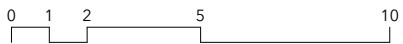
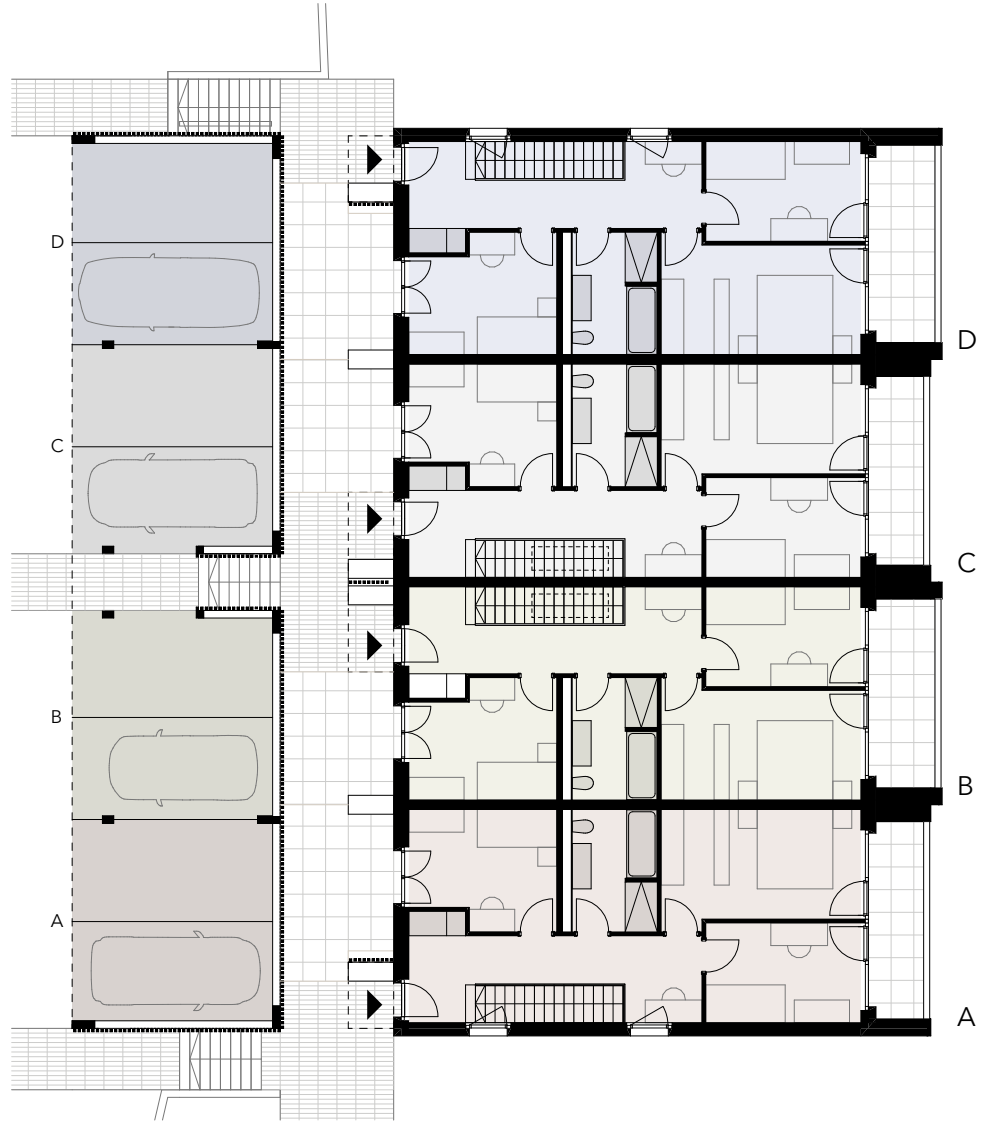
UNITE D		4.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 1	61.6 m ²
	Niv. 0	63.4 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 1 (balcon + patio 22.5 m ²)	4.6 m ²
	Niv. 0 (terrasse 34.9 m ²)	3.4 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	133.0 m ²

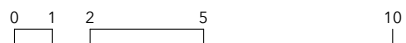
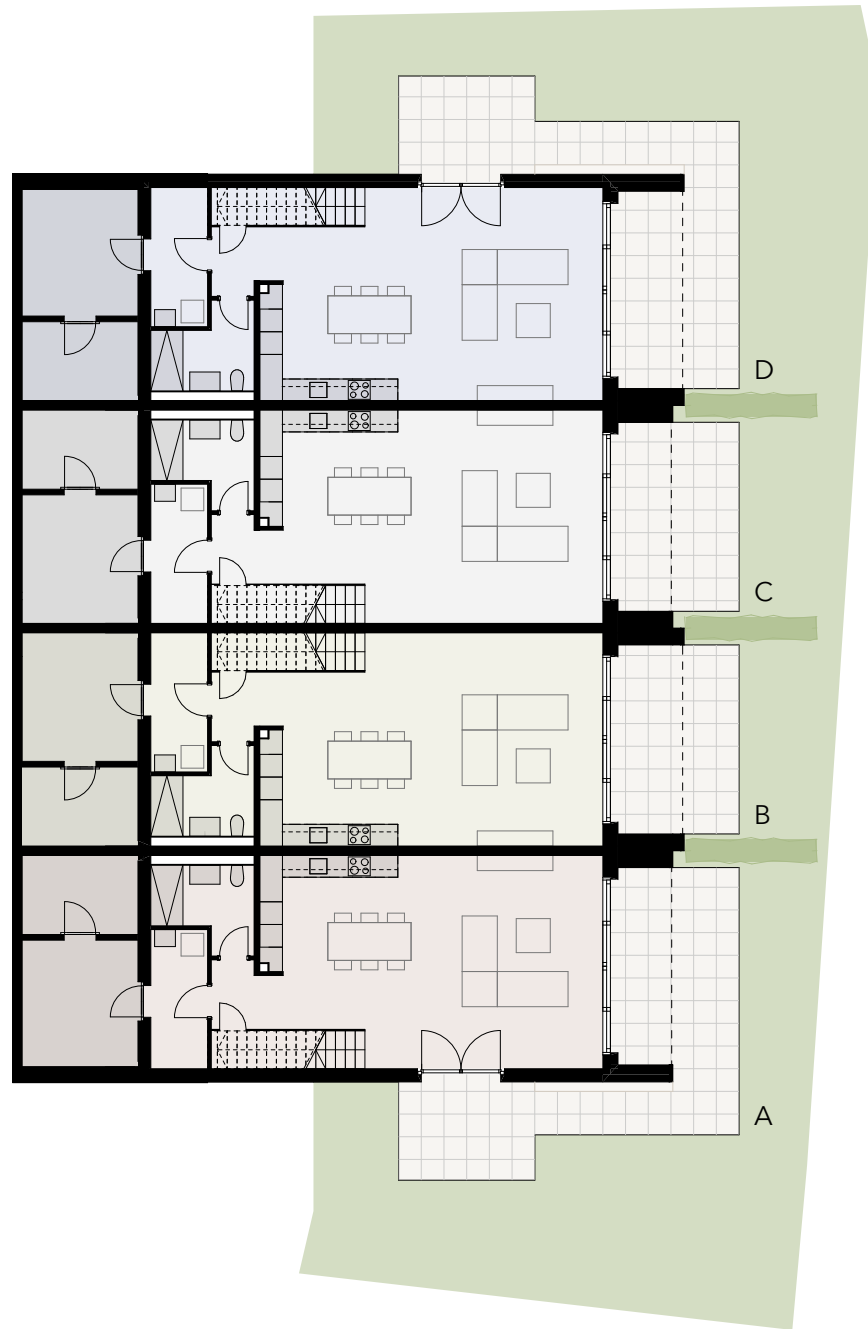
SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Cave	10.3 m ²
Local technique	6.4 m ²
Patio	13.4 m ²
Terrasse	34.9 m ²
Jardin	65.4 m ²
Places de parc couvertes	2 pl

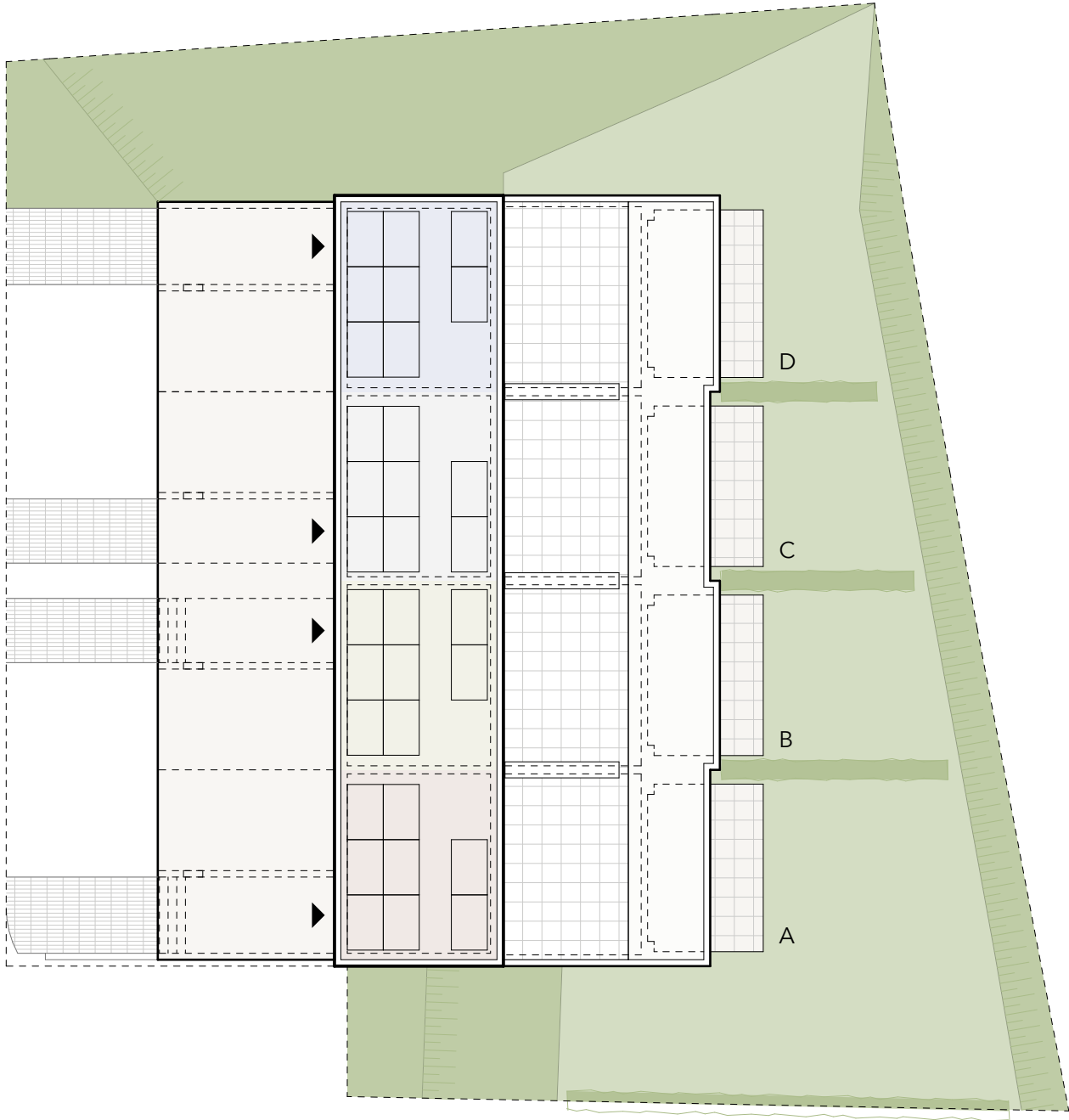


COUPE





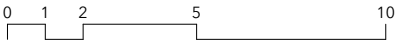
LOT K



UNITE A		4.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 2	20.2 m ²
	Niv. 1	45.3 m ²
	Niv. 0	48.8 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 2 (terrasse 23.8 m ²)	0 m ²
	Niv. 1 (balcon 9.1 m ²)	4.6 m ²
	Niv. 0 (terrasse 18.7 m ²)	3.3 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	122.2 m ²

SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Cave	10.3 m ²
Local technique	6.4 m ²
Terrasses	42.5 m ²
Jardin	95.5 m ²
Place de parc couverte	1 pl



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

UNITE B		4.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 2	20.2 m ²
	Niv. 1	45.3 m ²
	Niv. 0	48.8 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 2 (terrasse 23.6 m ²)	0 m ²
	Niv. 1 (balcon 10.1 m ²)	5.1 m ²
	Niv. 0 (terrasse 17.8 m ²)	3.7 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	123.1 m ²

SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Cave	10.3 m ²
Local technique	6.4 m ²
Terrasses	41.4 m ²
Jardin	29.8 m ²
Place de parc couverte	1 pl

UNITE C		4.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 2	20.2 m ²
	Niv. 1	45.3 m ²
	Niv. 0	48.8 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 2 (terrasse 23.6 m ²)	0 m ²
	Niv. 1 (balcon 8.6 m ²)	4.3 m ²
	Niv. 0 (terrasse 17.7 m ²)	3.2 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	121.8 m ²

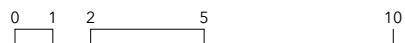
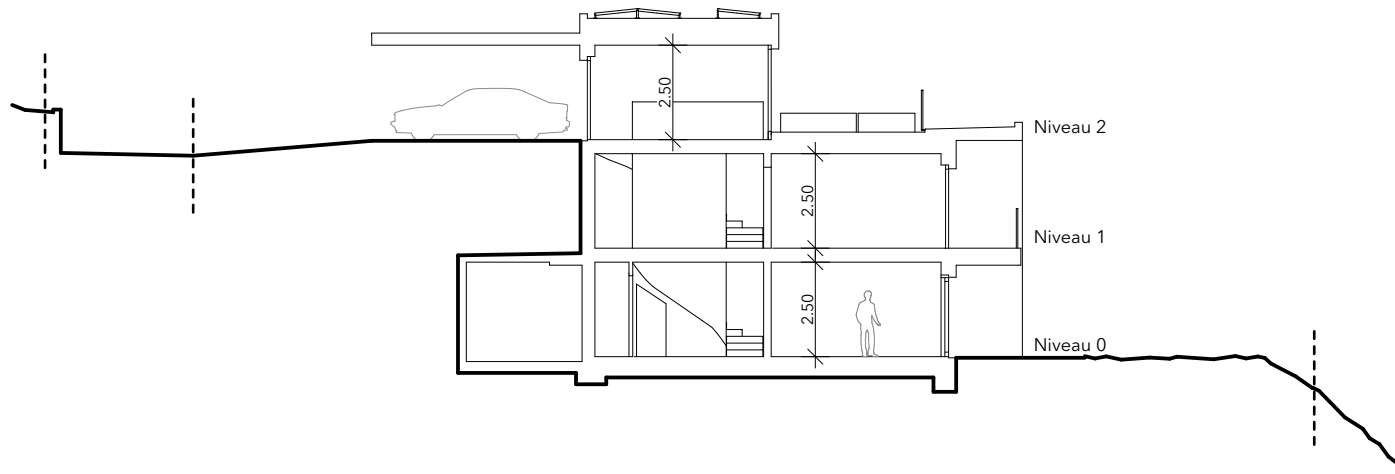
SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

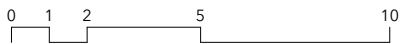
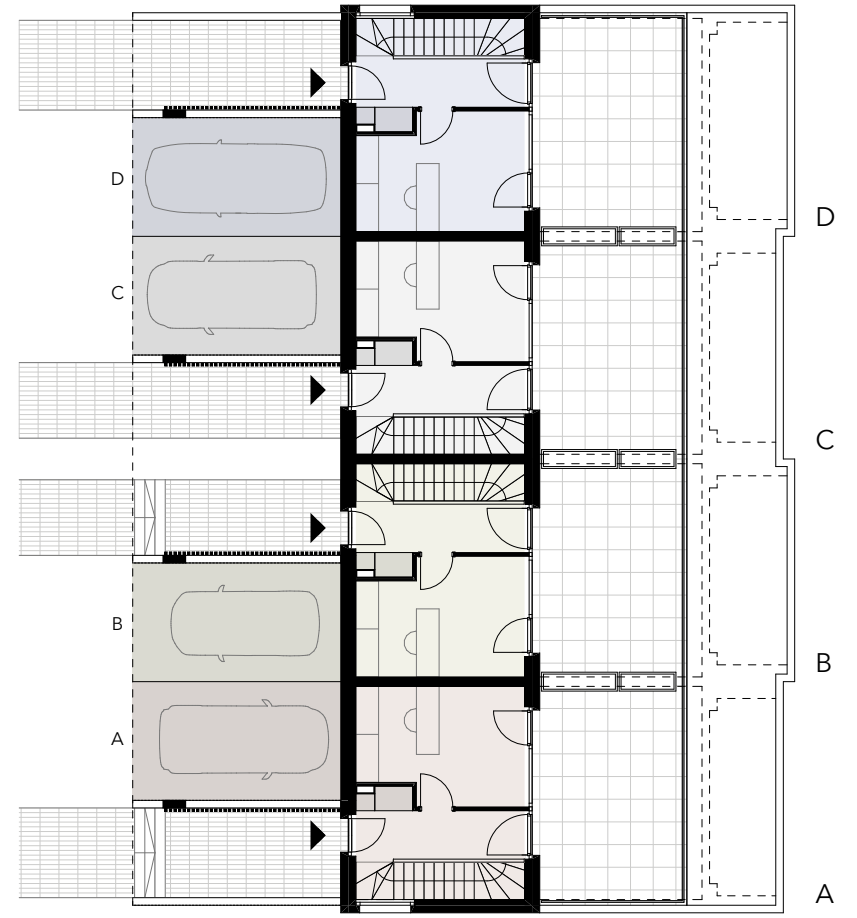
Cave	10.3 m ²
Local technique	6.4 m ²
Terrasses	41.3 m ²
Jardin	24.1 m ²
Place de parc couverte	1 pl

UNITE D		4.5 pcs
SH	Surface Habitable	
	Niv. 2	20.2 m ²
	Niv. 1	45.3 m ²
	Niv. 0	48.8 m ²
SE	Surface Externe	
	Niv. 2 (terrasse 23.8 m ²)	0 m ²
	Niv. 1 (balcon 10.6 m ²)	5.3 m ²
	Niv. 0 (terrasse 18.7 m ²)	3.9 m ²
SVN	Surface de Vente Nette (SH+SE)	123.5 m ²

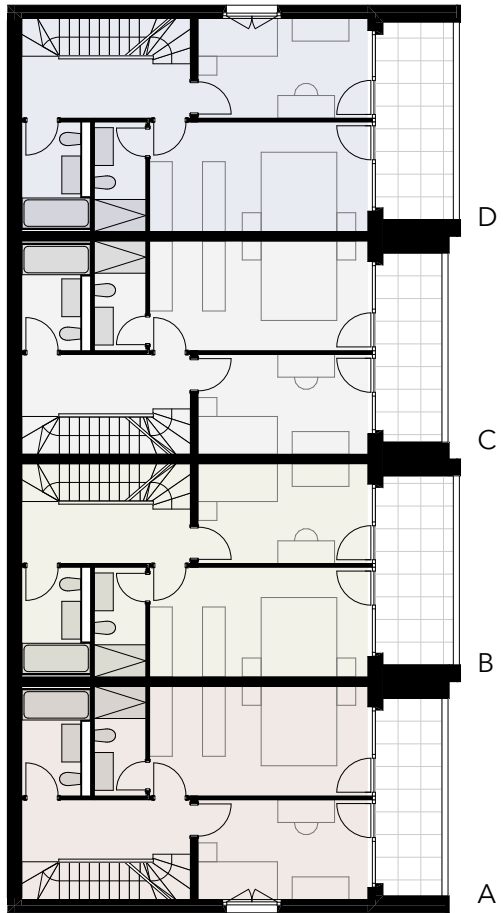
SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Cave	10.3 m ²
Local technique	6.4 m ²
Terrasses	42.5 m ²
Jardin	53.8 m ²
Place de parc couverte	1 pl

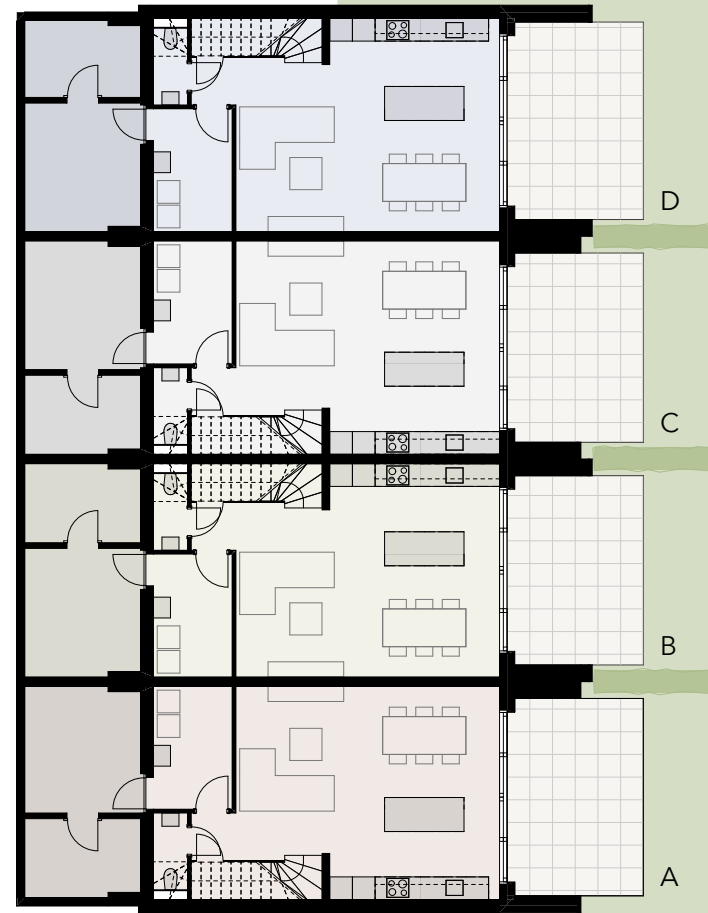




NIVEAU 2 (Accès)

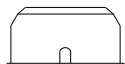


NIVEAU 1



NIVEAU 0 (Jardin)





Rue de la Fabrique 2
2016 Cortaillod
T 032 722 18 00
info@masini-groupe.ch
masini-groupe.ch

Version 21.02.2025

