



# AZUR

AUVERNIER

  
MASINI  
GROUPE

# PROJET

Au cœur du village emblématique d'Auvernier, le projet AZUR incarne l'harmonie parfaite entre architecture contemporaine et charme intemporel.

Implanté à flanc de vignoble, dans un quartier résidentiel et baigné de lumière, ce projet confidentiel se compose de trois villas élégantes, chacune abritant deux appartements de 4,5 pièces. L'ensemble a été pensé pour s'intégrer naturellement dans son environnement, tout en répondant aux plus hauts standards de confort, de luminosité et de qualité.

Les appartements en rez-de-jardin bénéficient de grandes terrasses et de beaux jardins privés, idéaux pour profiter pleinement des beaux jours et du cadre bucolique environnant. À l'étage, les logements offrent de généreux balcons, prolongement naturel de l'espace de vie, avec une vue imprenable sur les vignes, le lac et les Alpes.

Les finitions, soigneusement sélectionnées, reflètent une approche exigeante du détail : matériaux de qualité, aménagements soignés, confort acoustique et thermique optimal. Chaque appartement se veut unique, à la hauteur des attentes d'une clientèle en quête d'un cadre de vie serein, discret et raffiné.

AZUR, c'est une adresse rare et une atmosphère précieuse. Une invitation à vivre entre ciel, lac et vignes.



# LOGEMENTS

| VILLA | UNITE | NIVEAU        | PIECES | SURFACE<br>HABITABLE | SURFACE EXTERNE |                  |               |                     | SURFACE<br>DE VENTE | ELEMENTS COMPLEMENTAIRES |                      |
|-------|-------|---------------|--------|----------------------|-----------------|------------------|---------------|---------------------|---------------------|--------------------------|----------------------|
|       |       |               |        | SH                   | Balcons<br>50%  | Terrasses<br>50% | Jardin<br>10% | Total pondéré<br>SE | SH + SE             | Surface Cave             | Places stationnement |
| 1     | A     | Rez inférieur | 4.5    | 112.2                | -.-             | 29.9             | 62.2          | 21.2                | <b>133.4</b>        | 7.5                      | 1 à 2 en option      |
| 1     | B     | Rez supérieur | 4.5    | 110.9                | 17.6            | -.-              | -.-           | 8.8                 | <b>119.7</b>        | 7.5                      | 1 à 2 en option      |
| 2     | C     | Rez inférieur | 4.5    | 113.1                | -.-             | 36.8             | 107.7         | 29.2                | <b>142.3</b>        | 7.5                      | 1 à 2 en option      |
| 2     | D     | Rez supérieur | 4.5    | 111.5                | 18.6            | -.-              | -.-           | 9.3                 | <b>120.8</b>        | 7.5                      | 1 à 2 en option      |
| 3     | E     | Rez inférieur | 4.5    | 113.1                | -.-             | 47.0             | 97.1          | 33.2                | <b>146.3</b>        | 8.9                      | 1 à 2 en option      |
| 3     | F     | Rez supérieur | 4.5    | 111.5                | 18.6            | -.-              | -.-           | 9.3                 | <b>121.1</b>        | 7.5                      | 1 à 2 en option      |

## Remarques :

La surface habitable est calculée selon les normes de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) et correspond à la surface intérieure libre plus la surface de la construction intérieure non-structurale (c'est-à-dire éventuellement modifiable).

## Places de stationnement disponibles :

- 6 couvertes en parking commun
- 6 extérieures non-couvertes

# SITUATION

AZUR s'implante dans l'un des lieux les plus prisés du canton de Neuchâtel : Auvernier, village au charme authentique, situé dans la commune de Milvignes.

Réputé pour son patrimoine historique, son port pittoresque, ses plages accueillantes et surtout pour ses vins d'exception, Auvernier incarne l'art de vivre à la neuchâteloise : entre nature, tradition et modernité.

La résidence est idéalement située à quelques pas du centre historique du village, dans une zone à l'abri des regards, tout en restant proche de toutes les commodités. Les futurs résidents bénéficieront d'un accès direct à un quotidien fluide et pratique, que ce soit pour les familles, les actifs ou les amateurs de balades entre lac et vignes.

Nichée entre lac et collines, la région offre un ensoleillement généreux toute l'année, un cadre de vie inspirant et un ancrage dans un terroir vivant. AZUR est plus qu'une résidence : c'est un lieu d'ancrage, un refuge lumineux, une expérience de vie unique.





#### DISTANCES AUX COMMODITÉS :

Gare CFF d'Auvernier à seulement 350 m -  
pour rejoindre Neuchâtel en 5 min ou  
Lausanne en 40 min

Arrêt de tram (ligne 5) à 300 m - desserte  
directe vers Neuchâtel et Boudry

Arrêts de bus à moins de 5 minutes à pied

Écoles primaires au bas du village

Commerces de proximité et services dans le  
village et à Colombier

Plages et port d'Auvernier à 10 minutes à pied  
- un lieu de détente unique au bord du lac

Accès autoroute A5 à 2 minutes en voiture -  
idéal pour les pendulaires



# ARCHITECTURE

Une architecture contemporaine s'intègre avec élégance dans l'environnement local, respectant les lignes caractéristiques du lieu tout en apportant une touche de modernité subtile et raffinée.

Les espaces ont été pensés pour offrir un confort optimal et une qualité de vie supérieure : volumes généreux, lumière naturelle omniprésente, et agencement intelligent pour une harmonie parfaite entre intimité et convivialité.

Chaque logement offre des pièces de belles dimensions et une distribution pensée avec soin, comprenant trois chambres spacieuses dont une suite parentale avec salle de douche privative et un accès direct à un espace extérieur, qu'il s'agisse d'une terrasse généreuse ou d'un balcon.

La grande pièce à vivre, réunie harmonieusement cuisine ouverte et salon, s'ouvrent pleinement sur l'extérieur grâce à de vastes baies vitrées qui effacent les frontières entre intérieur et paysage, prolongeant naturellement l'espace vers de généreuses terrasses ou des balcons tournés vers le lac de Neuchâtel et la nature environnante. La lumière naturelle y circule librement tout au long de la journée, baignant les volumes d'une clarté apaisante depuis les premières lueurs de l'aube jusqu'aux teintes chaudes du coucher de soleil sur les vignobles dorés, offrant à chaque instant une atmosphère d'élégance et de sérénité.





## ENERGIE

La production de chaleur est assurée par des pompe à chaleur (PAC) dans une unité extérieure et des panneaux solaires photovoltaïques : l'efficacité énergétique est ainsi maximale.

Chaque unité est équipée de compteurs individuels permettant une gestion personnalisée des consommations énergétiques et une utilisation responsable des ressources.

## PARKING ET LOCAL VELOS

Le parking, pratique et accessible, comprend 12 places au total, dont 6 couvertes et 6 extérieures. Le projet prévoit un local à vélos commun, fermé, situé au niveau du parking couvert et équipé d'un système de stationnement moderne de type « carrousel ».

## CAVES

Chaque unité dispose d'une cave située au niveau du parking couvert pour le stockage d'effets personnels. Outre l'indispensable point lumineux, ces espaces sont commodément équipés d'une prise électrique.

# PLANS

DROITS DE JOUISSANCE

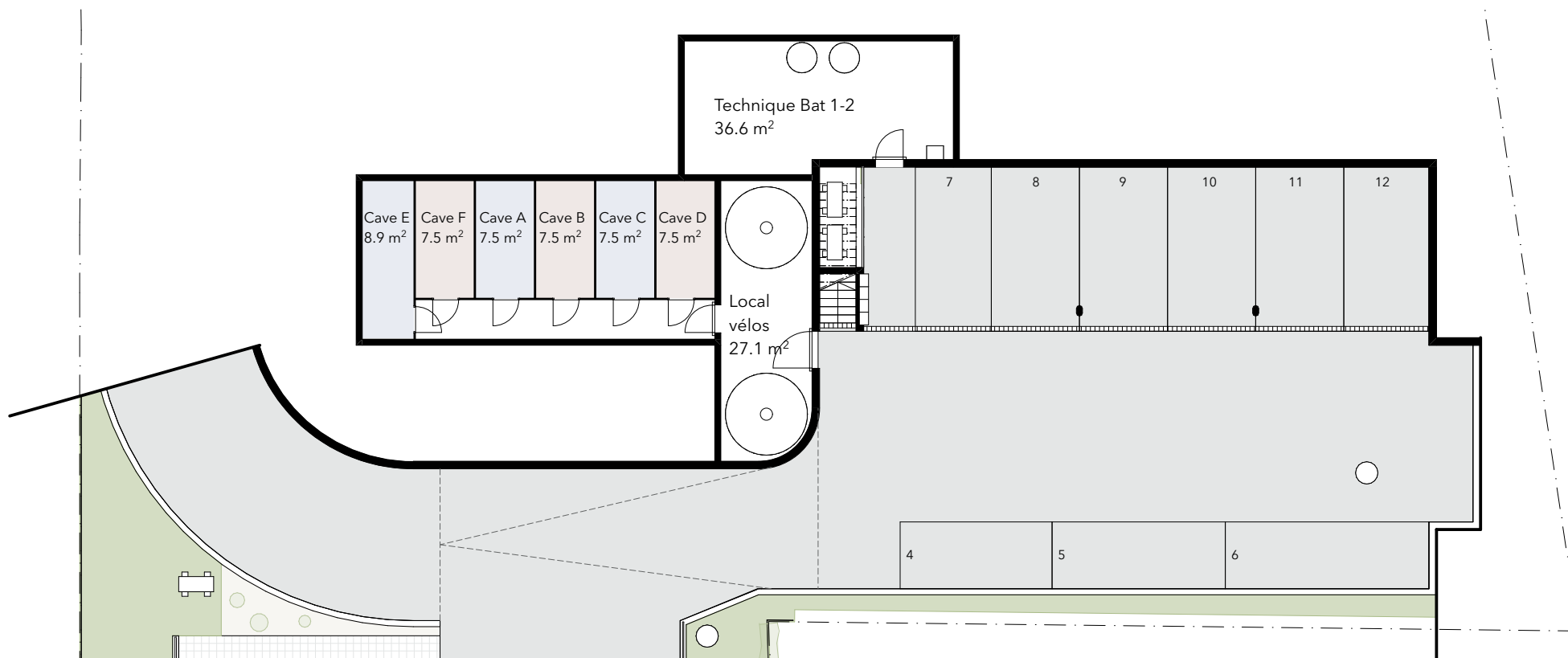
PARKING

VILLA 1 unité A & B

VILLA 2 unité C & D

VILLA 3 unité E & F



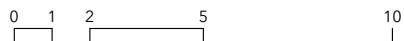


## PARKING

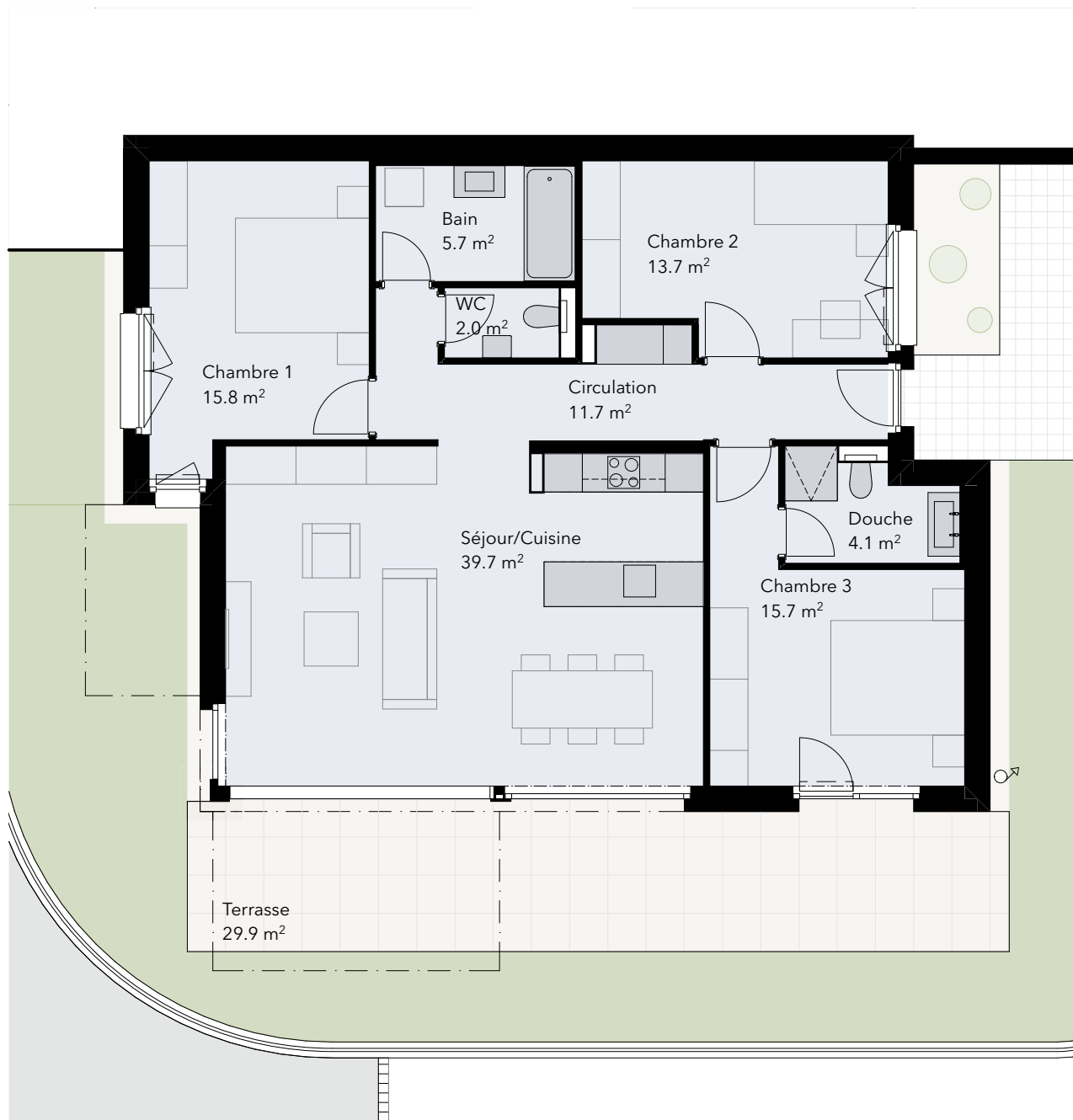
NIVEAU -1

### CAVES

|           | surface        |
|-----------|----------------|
|           | m <sup>2</sup> |
| A/B/C/D/F | 7.5            |
| E         | 8.9            |







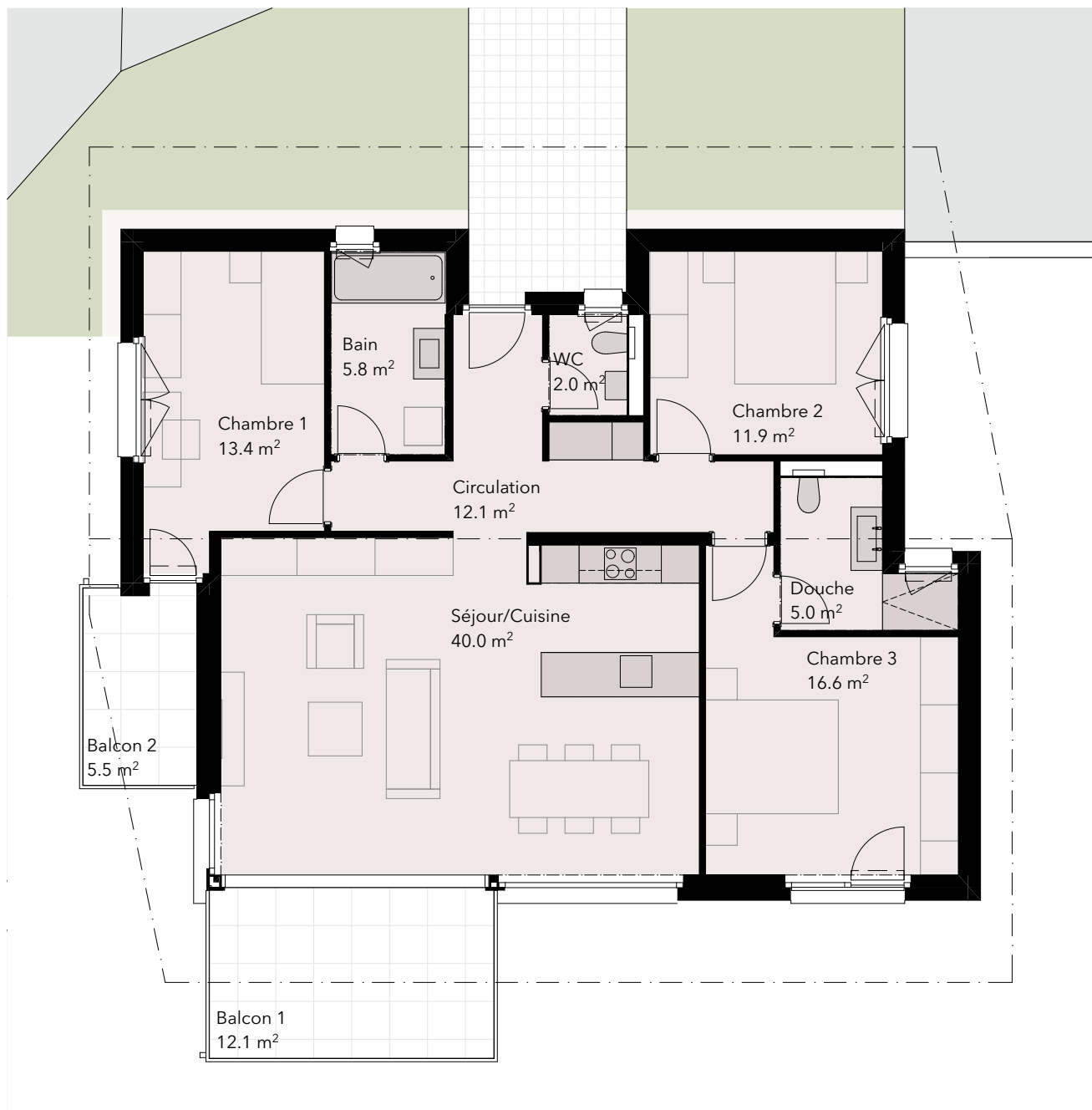
## VILLA 1

NIVEAU 0

| UNITÉ A                   |         | 4.5 pcs     |                  |
|---------------------------|---------|-------------|------------------|
|                           | surface | pondération | surface pondérée |
|                           | m²      | %           | m²               |
| Surface Habitable (SH)    | 112.2   | 100%        | 112.2            |
| Surfaces complémentaires  |         |             |                  |
| Terrasse                  | 29.9    | 50%         | 15.0             |
| Jardin                    | 62.2    | 10%         | 6.2              |
| Cave                      | 7.5     |             |                  |
| Surface de vente pondérée |         |             | 133.4            |







## VILLA 1

NIVEAU 1

| UNITÉ B                   |         | 4.5 pcs     |                  |
|---------------------------|---------|-------------|------------------|
|                           | surface | pondération | surface pondérée |
|                           | m²      | %           | m²               |
| Surface Habitable (SH)    | 110.9   | 100%        | 110.9            |
| Surfaces complémentaires  |         |             |                  |
| Balcon                    | 17.6    | 50%         | 8.8              |
| Cave                      | 7.5     |             |                  |
| Surface de vente pondérée |         |             | 119.7            |



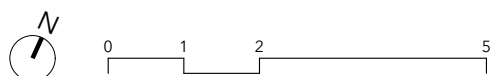


## VILLA 2

NIVEAU 0

| UNITÉ C                   |         | 4.5 pcs     |                  |
|---------------------------|---------|-------------|------------------|
|                           | surface | pondération | surface pondérée |
|                           | m²      | %           | m²               |
| Surface Habitable (SH)    | 113.1   | 100%        | 113.1            |
| Surfaces complémentaires  |         |             |                  |
| Terrasse                  | 36.8    | 50%         | 18.4             |
| Jardin                    | 107.7   | 10%         | 10.8             |
| Cave                      | 7.5     |             |                  |
| Surface de vente pondérée |         |             | 142.3            |



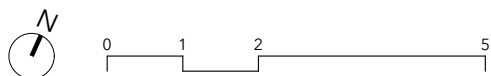


## VILLA 2

NIVEAU 1

| UNITÉ D                   |         | 4.5 pcs     |                  |
|---------------------------|---------|-------------|------------------|
|                           | surface | pondération | surface pondérée |
|                           | m²      | %           | m²               |
| Surface Habitable (SH)    | 111.5   | 100%        | 111.5            |
| Surfaces complémentaires  |         |             |                  |
| Balcon                    | 18.6    | 50%         | 9.3              |
| Cave                      | 7.5     |             |                  |
| Surface de vente pondérée |         |             | 120.8            |





## VILLA 3

NIVEAU 0

| UNITÉ E                   | 4.5 pcs       |                  |                           |
|---------------------------|---------------|------------------|---------------------------|
|                           | surface<br>m² | pondération<br>% | surface<br>pondérée<br>m² |
| Surface Habitable (SH)    | 113.1         | 100%             | 113.1                     |
| Surfaces complémentaires  |               |                  |                           |
| Terrasse                  | 47.0          | 50%              | 23.5                      |
| Jardin                    | 97.1          | 10%              | 9.7                       |
| Cave                      | 7.5           |                  |                           |
| Surface de vente pondérée | 146.3         |                  |                           |





## VILLA 3

NIVEAU 1

| UNITÉ F                   |         | 4.5 pcs     |                  |
|---------------------------|---------|-------------|------------------|
|                           | surface | pondération | surface pondérée |
|                           | m²      | %           | m²               |
| Surface Habitable (SH)    | 111.5   | 100%        | 111.5            |
| Surfaces complémentaires  |         |             |                  |
| Balcon                    | 18.6    | 50%         | 9.3              |
| Cave                      | 7.5     |             |                  |
| Surface de vente pondérée |         |             | 120.8            |

# DESSCRIPTIF

## FINITIONS

Les sols sont en parquet, à l'exception des salles de bains et des douches, revêtues de carrelage, ce qui confère à l'ensemble une ambiance chaleureuse et confortable. Les murs des pièces d'eau sont habillés de faïence, apportant une touche de raffinement, tandis que les autres murs sont enduits d'un crépi fin à la texture subtile, qui donne du caractère à l'ensemble de l'appartement.

Les futurs propriétaires disposent, pour leurs choix personnalisés des matériaux, de budgets de :

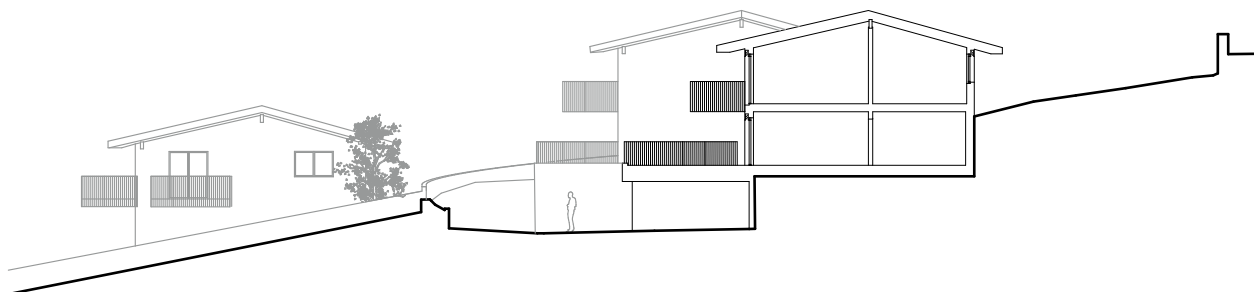
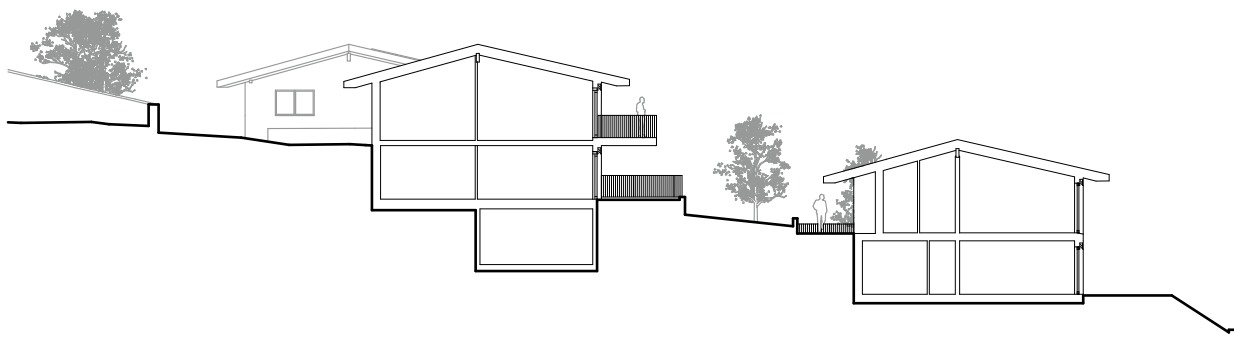
CHF 60.- /m<sup>2</sup> (fourniture) pour les carrelages

CHF 45.- /m<sup>2</sup> (fourniture) pour les faïences

CHF 120.- /m<sup>2</sup> (fourniture) pour les parquets

Tous les appartements sont équipés d'installations électriques haut de gamme. Les fenêtres sont en PVC blanc pour l'intérieur, en aluminium pour l'extérieur, garantissant une durabilité exceptionnelle. Toutes sont équipées de stores à lamelles motorisées électrique, pour assurer toutes les luminosités souhaitées.





## CUISINE

Les cuisines sont conçues sur mesure pour répondre aux besoins spécifiques de chaque appartement. Elles allient fonctionnalité et qualité tant par leur électroménager que par leur espace de travail optimisé pour y réussir toutes tâches et expériences culinaires !

Budget de CHF 30'000.- (fourniture et pose)

## SANITAIRES

Les salles de bains illustrent parfaitement la grande attention qui a été portée aux détails tant esthétiques que fonctionnels. La chambre principale est pourvue d'une salle de douche attenante, pour une touche de confort intimiste au quotidien.

Budget de CHF 20'000.- (fourniture)

Concept & Réalisation  
Administrateur PPE



Rue du Lion d'Or 6  
1003 Lausanne  
T 021 321 52 14  
info@rilsa.ch  
www.rilsa.ch

Entreprise générale  
Ventes



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

Version 18.06.2025

