



**LA MAISON
D'OLGA**
PEISEY-NANCROIX, FRANCE

Hélène Ferronnière
SOCOGEST IMMOBILIER
2 avenue Centenaire
73700 Bourg Saint Maurice

T 04 79 07 14 15
F 04 79 07 38 48
E socogest4@wanadoo.fr
W www.socogestimmo.com

Informations techniques

- La Maison d'Olga est une opération de restauration immobilière ayant donné lieu à l'obtention du permis de construire N°PC 7319706B1008. le 7 septembre 2006.

- L'opération consiste en l'aménagement de 5 logements vendus en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou « vente sur plans »,

- Les acquéreurs bénéficient d'une Garantie extrinsèque d'achèvement fournie par un établissement bancaire (garantie négociée par le maître d'ouvrage au profit des acquéreurs)

- Le Maître d'ouvrage a également souscrit une assurance Dommage ouvrage auprès de la compagnie Albingia

- La livraison des appartements est prévue en décembre 2007

- Les appartements sont livrés non meublés, salles de bain équipés, cuisine à équiper (sauf option convenue entre le Maître d'ouvrage et l'acquéreur)

- Les acquisitions donnent lieu à la signature d'un contrat de réservation suivi d'un contrat de vente dans la mesure où les conditions suspensives mentionnées dans le contrat de réservation sont levées.

Maître d'ouvrage Objectif Terres
Architecte Marc Neyrinck
Maître d'oeuvre cabinet Ampec
Commercialisation Socogest

STUDIO EN REZ-DE NEIGE, COTE RUE JUNIOR



- 2 fenêtres exposition sud-ouest
- Accès par le rez-de neige (hall d'entrée commun avec le duplex)
- Cheminée



Quand leur état le permet, portes et volets sont soigneusement décapés, réparés, cirés, avant d'être remontés.



Les balustrades anciennes en fer forgé sont conservées au prix d'une restauration minutieuse.



La cour devant la maison sera pavée.



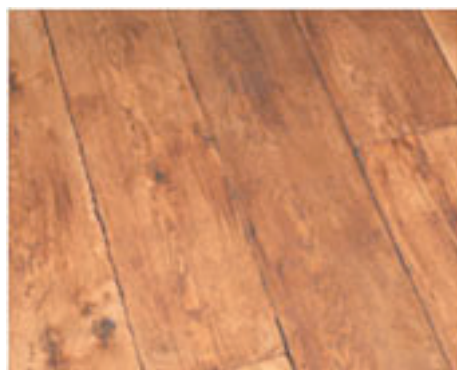
Tuiles de rive moulées; démontées, numérotées pour être remontées ensuite avec la nouvelle toiture.

PIECES	SURFACE (m2)
séjour-salon/cuisine+placard	26,08 m2
salle de bains avec WC	5,58 m2
rangement	3,31 m2
SURFACE TOTALE	34,97 m2
PRIX	195 000 euros
prix m2	5 556 euros



LA MAISON
D'OLGA
PEISEY-NANCROIX, FRANCE

STUDIO EN REZ-DE NEIGE, COTE RUE JUNIOR



Parquets en chêne massif vieilli
(22 cm d'épaisseur)



Cheminée dans chaque appartement



Plafonds en bois vieilli (poutres et solives)



Bois et ardoise pour les salles de bain

Descriptif de vente

Le bâtiment

Situé au centre du village de Peisey-Nancroix, la maison d'Olga, du nom de sa précédente propriétaire et occupante, est une maison de 4 niveaux, dont une partie seulement était destinée à l'habitation, le reste étant principalement affecté à l'usage de grange et d'abri pour les bêtes.

Le bâtiment est en pierre et la charpente est en bois, avec une toiture en tôle, conformément à la tradition de la région.

Caractéristiques de la restauration

Bien que l'édifice soit en excellent état, la restauration est une opération importante car il s'agit de créer de nouveaux volumes et d'apporter le meilleur confort en conservant le cachet de cette vieille maison savoyarde.

Les principaux travaux portent sur :

- création de dalles, murs et cloisons conformément aux plans ci-joints
- consolidation de la charpente bois
- changement de la couverture
- isolation des murs (extérieure ou intérieure)
- étanchéité
- isolation de la toiture
- accès indépendants à chaque appartement
- installation de réseaux neufs en électricité et plomberie
- création de conduits de cheminée dans chaque appartement
- création de parkings en option
- changement complet des menuiseries extérieures et intérieures (portes, fenêtres, volets)
- installation de convecteurs électriques
- pose de planchers en bois dans toutes les pièces hors cuisine, salles de bain, toilettes
- pose de carrelages et faïences dans les cuisines, salles de bain, toilettes
- cloisons intérieures en enduits naturels, pierres apparentes et bois
- rénovation du balcon existant et création de balcons supplémentaires avec balustrades en fer forgé

Parties communes

L'ensemble ne comporte pas de parties communes intérieures, excepté l'accès au studio et au duplex faisant l'objet d'un hall d'entrée commun aux deux appartements.

L'accès aux 3 autres appartements est intégralement privatif, depuis l'extérieur, conférant à chaque logement un esprit de maison de village mitoyenne mais indépendante.

Les boîtes aux lettres sont groupées en bordure de voie publique.

Descriptif de construction

Cloisons

1-1 : cloisons séparatives entre logements

Majoritairement constitués par des murs anciens de 40 cm d'épaisseur ; dans les autres cas, murs en béton de 20 cm minimum, avec isolation acoustique et thermique.

1-2 : cloisons de doublage isolées thermiquement

1-3 : cloisons de distribution

Cloisons sèches de type « Placostil » constituées d'une ossature métallique et de deux plaques de plâtre séparées par un panneau de laine minérale

Menuiseries

2-1 : Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure 3 points et d'un judas optique

2-2 : Portes de distribution en bois naturel

2-3 : Portes de placard coulissantes en bois naturel

2-4 : Fenêtres et porte-fenêtres en bois teinté dans la masse

2-5 : Volets battants extérieurs en bois pour certaines ouvertures, rideaux occultants pour les autres ouvertures

Revêtements de sol

3-1 : chambres, séjour, halls, couloirs : planchers en chêne massif, épaisseur minimum 14 mm, aspect naturellement ancien

3-2 : cuisines, salles de bain, sanitaires : carrelage, modèle et coloris à définir

Revêtements muraux

4-1 : cuisines, salles de bain, sanitaires : les cloisons seront revêtues de faïence sur toute la hauteur, coloris à définir

4-2 : dans les autres pièces : murs d'origine en pierre apparente, autres cloisons revêtues d'enduits naturels et lambris de chêne vieilli

Chauffage et eau chaude

5-1 : chauffage individuel par convecteurs à régulation permettant de régler la température, pièce par pièce. Radiateur électrique dans les salles de bain

5-2 : Ventilation Mécanique Contrôlée dans les pièces d'eau et la cuisine, hotte à plusieurs vitesses dans la cuisine, entrées d'air intégrées dans les menuiseries

5-3 : Eau chaude distribuée à partir d'un ballon d'accumulation individuel (cumulus) dont la capacité sera définie en fonction du type de logement

5-4 : Chaque appartement est équipé d'une cheminée en bois massif avec âtre dans la salle de séjour et conduit individuel débouchant en toiture

Equipement électrique type

6-1 : Tableau électrique du logement avec disjoncteur différentiel et départs identifiés. Les compteurs de consommation avec heures pleines et heures creuses seront regroupés en placards techniques dans une des parties communes.

6-2 : chauffage électrique par convecteurs avec régulation

6-3 : Chauffe-eau par accumulation, capacité selon type de logement

6-4 : Ventilation mécanique : extraction dans les pièces humides et la cuisine

6-5 : Cuisine équipée d'une hotte d'aspiration, prééquipement pour lave vaisselle et lave linge, prises de courant 10/16 A dont 4 en attente au niveau du sol et 4 au dessus du plan de travail, 1 prise de 32 A en attente pour four, & éclairage au dessus du plan de travail

6-6 : Chambres : 4 prise de courant, éclairage par va et vient, entrée et tête de lit, une prise de télévision (réception des chaînes hertziennes de télévision à partir d'une antenne collective pré-réglée)

6-7 : balcons : point d'éclairage

Equipement sanitaire

7-1 : cuisine : évier 2 bacs et robinet mitigeur + égouttoir sur plan de travail en acier brossé. Meuble bas équipé de portes en bois massif, attentes d'alimentation et d'évacuation pour lave-vaisselle et lave-linge

7-2 : WC : équipé d'un siège en porcelaine couleur blanche muni d'un réservoir de chasse économique de capacité 3/6 litres

7-3 : salles de bains : lavabo sur colonne couleur blanche avec mitigeur, miroir et réglette d'éclairage ou armoire avec miroir et éclairage intégré. Receveur de douche en acrylique (80x80), équipé d'un robinet mitigeur, d'un flexible et d'une douchette ou d'une baignoire en acrylique (170x70) équipée d'un mitigeur bain : douche et d'une douchette avec flexible

Balcons

De construction métallique, plancher en bois, balustrades conformes à la tradition du village (fer forgé)

Escaliers

Les escaliers sont en bois massif, traités à l'ancienne