



NOOBS
I M M O



2206 Les Geneveys-sur-Coffrane

Cette charmante demeure offre un cadre de vie exceptionnel, idéal pour une famille en quête de confort. Ses pièces lumineuses créent une atmosphère chaleureuse et accueillante, tandis que son jardin clos invite à la détente, aux activités en plein air et aux moments de convivialité. Sa proximité avec les commodités, écoles et transports en fait un choix parfait pour une vie pratique et agréable. Ne manquez pas cette opportunité d'habiter dans un environnement calme, où il fait bon vivre.

VILLA FAMILIALE DE 5,5 PIECES

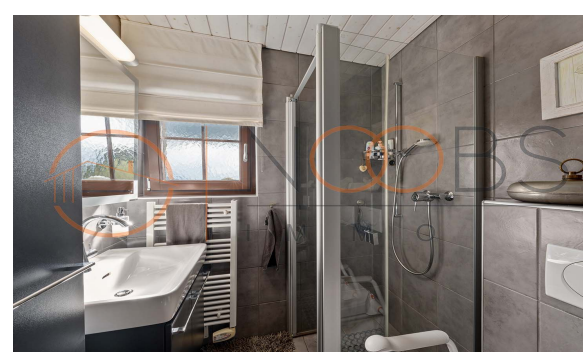
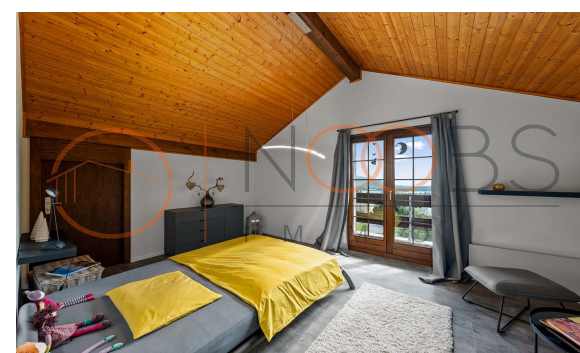
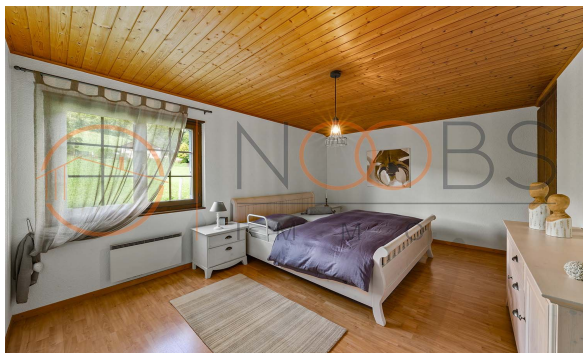
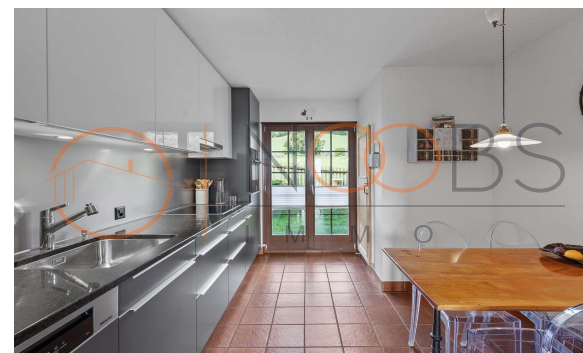
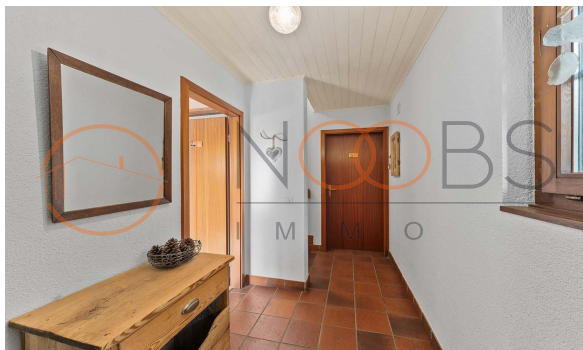
Prix de vente : CHF 1'020 000.-

+ Frais d'agence : 2 %



PHOTOS

Découvrez toutes nos photos sur : www.noobs-immo.ch/lesgeneveys





CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES



2206 Les Geneveys-sur-Coffrane (NE)



Villa individuelle



5,5 pièces, 4 chambres



2 salles de bain+ 2 WC



3 étages (rez-de-chaussée +rez supérieur +
combles)



1983



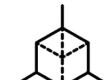
2 Garages
+ 4 places à l'extérieur



121 m²



1165 m²



826 m³ y.c garages



~50 m²



Électrique, avec distribution par radiateurs
directs et à accumulateurs



Fin 2026 - à convenir



Libre de toute hypothèque

DESCRIPTIF



Cette charmante villa de 5,5 pièces offre un cadre de vie privilégié, idéal pour une famille, à seulement quelques minutes du centre du village et de toutes ses commodités. Située dans un environnement apprécié, elle bénéficie d'une vue dégagée sur le Val-de-Ruz, le Chasseral, Chaumont, le lac de Neuchâtel jusqu'aux sommets de la chaîne des Alpes. La zone résidentielle en zone 30 km/h garantit tranquillité et sécurité.

Vous apprécierez son joli jardin clos ainsi que deux terrasses bien exposées, parfaites pour profiter des beaux jours. Les environs en zone agricole assurent une grande sérénité pour les années à venir. C'est véritablement un petit coin de paradis à ne pas manquer !

INTÉRIEUR

REZ INFERIEUR

- Spacieux hall d'entrée aménageable
- Une chambre ou un bureau
- Buanderie et local technique
- Un abri PC et un espace vide sanitaire

REZ-SUPERIEUR

- Un grand séjour avec cheminée insert et salle à manger
- Une cuisine équipée et habitable avec accès extérieur
- Deux chambres de 10 et 15 m² avec armoires de rangement
- Salle d'eau avec douche, lavabo et WC
- Accès au jardin et aux terrasses depuis le séjour / salle à manger / cuisine

COMBLES

- Une chambre de plus de 15 m² avec petit balcon
- Une salle de bain avec baignoire, lavabo et WC
- Deux grands espaces galetas

EXTÉRIEUR

- Surface de jardin de 1011 m²
- Deux terrasses dallées exposée Sud/Est et Sud/Ouest
- Deux garages et jusqu'à quatre places de stationnement extérieur
- Jardin arborisé et clos en partie



FINITIONS

- Matériaux de qualité standard, finitions soignées
- Sol carrelage, parquet novilon dans les chambres
- Murs et plafonds en crépis blanc / Lamé bois
- Double vitrages, cadre bois et triple au rez supérieur
- Volets bois



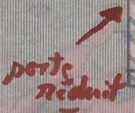
ENTRETIEN

- La maison a très bien été entretenue.
- Seul un éventuel rafraîchissement de la salle de bain des combles pourrait être pensé

REMARQUES

- Installation photovoltaïque installée en 2023 pour une puissance de 9,46kWc (22 panneaux - 42 m2) couvrant une partie des besoins
- Malgré la source de chauffage électrique, l'installation solaire réduit les charges d'électricité toutes confondues à seulement CHF 5'008.17.- /an hors TVA (moyenne) basé sur les décomptes Groupe E 2024. Aucune autre charge en matière de chauffage et d'eau chaude sanitaire n'est à supporter
- Mi-excavée
- L'accès à l'entrée de la villa comporte plusieurs escaliers extérieurs qui pourraient ne pas convenir aux personnes en situation de handicap

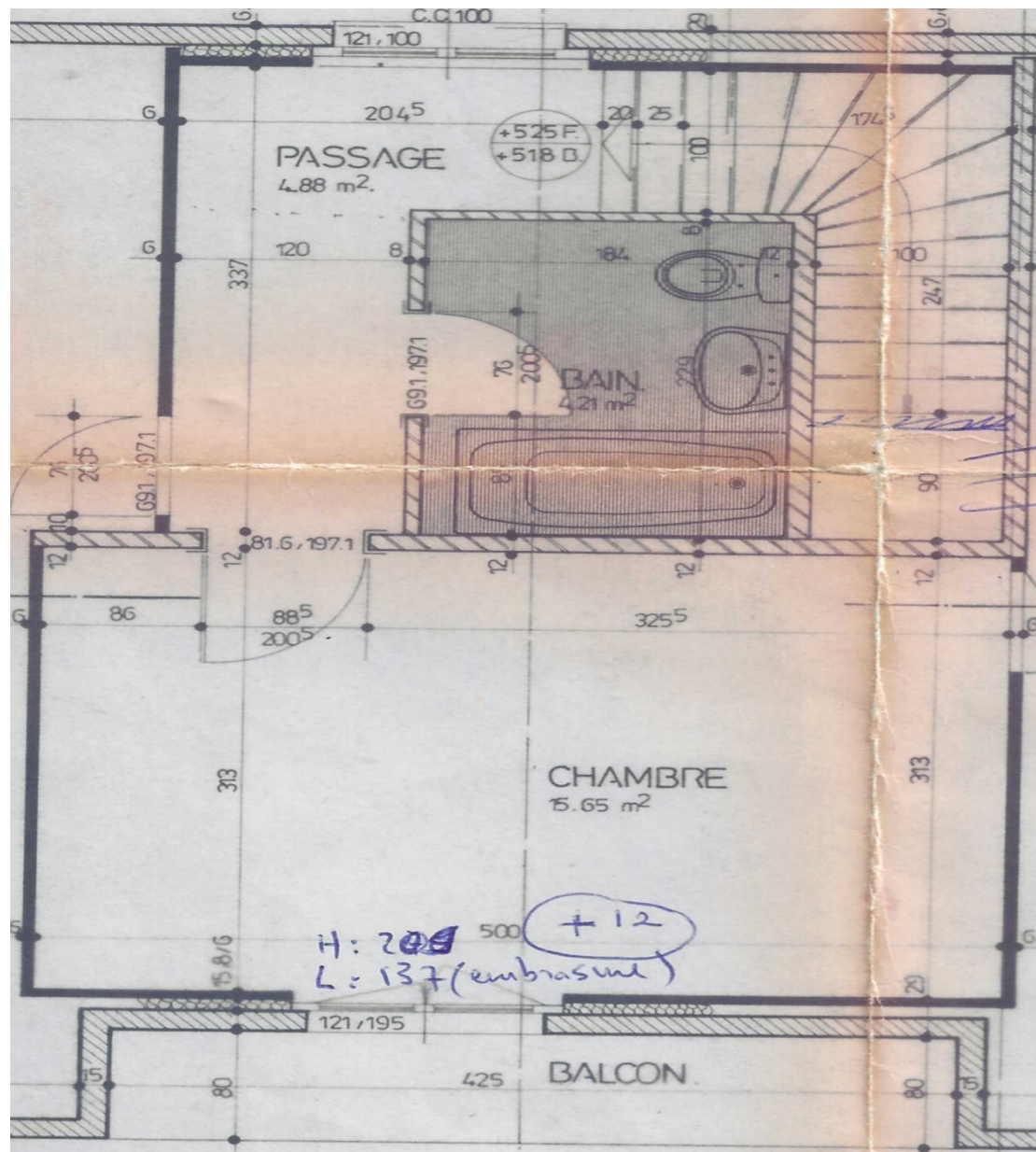




Combles



NOOBS
I M M O



LOCALISATION



NOOBS
I M M O

Les Geneveys-sur-Coffrane

Au pied du Mont Racine (1439 m), sur la ligne CFF Neuchâtel-La Chaux-de-Fonds, la fusion en 2013 avec les localités de Boudevilliers, Cernier, Chézard-Saint-Martin, Coffrane, Dombresson, Engollon, Fenin-Vilars-Saules, Fontainemelon, Fontaines, Les Hauts-Geneveys, Montmollin, Le Pâquier, Savagnier et Villiers forment dorénavant la nouvelle commune de Val-de-Ruz. C'est aujourd'hui une vallée dynamique qui a su au fil des ans s'imposer comme un lieu unique où se marient traditions et modernité. Le territoire des Geneveys-sur-Coffrane s'étend sur 7'860 hectares, dont 52,4% de surfaces agricoles. Le village compte env. 1611 habitants (2023)

Quartier

Quartier en zone d'habitation à faible densité, à une altitude d'environ 850 m.

Distances



- 10 minutes de l'arrêt de bus et de la gare CFF
- 4 minutes des écoles et de la place de jeux
- 5 minutes de l'épicerie



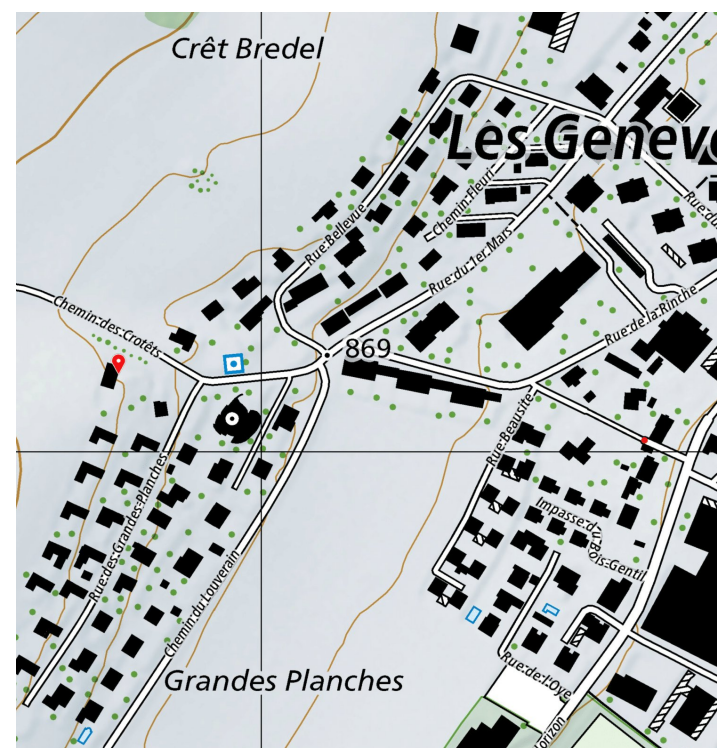
- 3 minutes de l'arrêt de bus et de la gare CFF
- 1 minutes des écoles et de la place de jeux
- 3 minutes de l'épicerie



- 23 minutes de la Chaux-de-Fonds
- 27 minutes de Neuchâtel

Commodités

- Crèches, école enfantine, primaire, secondaire
- Épicerie, boucherie, boulangerie, diverses boutiques
- Gare CFF / Bus
- Restaurants, hôtel
- Les grandes enseignes alimentaire se situent à moins de 8 minutes



FINANCEMENT



NOOBS
I M M O

Le prix de vente indiqué a été validé par Resolve, notre partenaire en matière de financement hypothécaire. Cela signifie que plusieurs banques estiment le prix conforme à l'objet et au marché. En fonction de votre dossier, elles accepteront de financer l'achat.

Prix d'achat

CHF 1 020 000


Salaire annuel brut

CHF 183 600

Fonds propres

CHF 244 800

Frais de notaire

 Neuchâtel

~4,00 %

▼

Il s'agit d'une estimation qui peut varier en fonction de votre projet, demandez à un notaire pour un devis exact.

Si ce bien vous intéresse, déterminez les fonds propres nécessaires et les principaux éléments financiers inhérents à la transaction au moyen de notre [calculateur en ligne](#).

NOOBS-IMMO vous accompagne dans votre projet immobilier avec un service sur mesure. Nous vous aidons à trouver le financement idéal parmi plus de 70 prestataires en Suisse, sans tracas.

NOOBS-Immo offre une analyse personnalisée d'une valeur de CHF 800.—, à valoir chez notre partenaire Resolve.
Les frais d'agence sont fixés à 2% en sus du prix de vente et ne sont pas financés par les banques

L'AGENCE NOOBS-IMMO



NOOBS
I M M O

Simplicité – Transparence – Confiance

Achetez bien accompagné avec un courtier NOOBS-Immo

Une Vision : Servir les Acheteurs

NOOBS-Immo redéfinit le courtage immobilier en plaçant les acheteurs au cœur de chaque transaction. Contrairement aux approches traditionnelles centrées sur les propriétés, cette méthode proactive met en lumière les besoins des acheteurs et optimise les opportunités, créant ainsi une expérience d'achat fluide, transparente et parfaitement adaptée à chaque client.

Pour NOOBS-Immo, être courtier immobilier, c'est bien plus qu'une simple transaction. C'est AUSSI un engagement à protéger les droits des acheteurs, à concrétiser leurs aspirations et à leur offrir un service dépassant toutes attentes. L'objectif est clair : permettre à chaque client de trouver leur maison, celle qui répond parfaitement à leurs besoins, leurs rêves et leur avenir.

Nos valeurs : la simplicité, la transparence et la confiance

C'est aussi simple que cela !

Disclaimer

Le présent document vise uniquement à faciliter la décision du lecteur concernant l'achat éventuel du bien immobilier. Les indications fournies sont purement informatives et ne constituent ni une offre juridique, ni une incitation ou recommandation à l'achat ou à la vente.

Les informations proviennent des propriétaires, qui en ont confirmé l'exactitude. NOOBS-Immo ne peut toutefois la garantir. L'agence ne garantit pas non plus les perspectives éventuelles. Toute décision prise sur cette base relève de la responsabilité du lecteur. NOOBS-Immo décline toute responsabilité en cas de pertes ou dommages, directs ou indirects..

La documentation demeure la propriété de NOOBS-Immo et ne peut être copiée ou diffusée sans son accord écrit préalable. Toute violation est passible de sanctions selon l'art. 5 de la LCD.

Les propriétaires et NOOBS-Immo se réservent le droit de modifier le processus de vente sans préavis. Le lecteur reconnaît que NOOBS-Immo agit pour plusieurs clients dans toute la Suisse. Ce disclaimer et la documentation sont régis par le droit suisse, et tout litige sera traité à La Chaux-de-Fonds.