



SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS VILLA JULIANA

Accéder à une adresse privilégiée du Grand Genève

L'OPPORTUNITÉ IDÉALE POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE

**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS

L'amour du patrimoine

Le Bail Réel Solidaire*, la solution idéale pour devenir propriétaire

QU'EST-CE QUE LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE* ?



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE À UN PRIX AVANTAGEUX !

- Le principe est simple ! Tout repose sur la dissociation entre le bâti et le foncier.
- Concrètement : vous achetez votre appartement et le terrain est acquis par un organisme foncier solidaire (OFS).
- Chaque mois, vous payez une redevance à l'OFS pour l'occupation du terrain.

QUELLE EST LA DURÉE DU BRS ?

JUSQU'À 99 ANS SANS RÉSILIATION POSSIBLE PAR L'OFS

- Ce bail est renouvelable et ainsi pérenne dans le temps.
- En cas de revente, le bail conclu avec les nouveaux propriétaires est renouvelé pour la même durée.

QUELS SONT LES AVANTAGES DU BRS ?



- **Jusqu'à 40 % d'économie**, par rapport au prix du marché selon la région.
- **Réduction de la TVA à 5,5 %**** au lieu des 20 % habituels.
- **Possibilité de profiter du Prêt à Taux Zéro***.**
- **Vous êtes propriétaire de votre appartement.**

PUIS-JE REVENDRE UN LOGEMENT EN BRS ?

OUI, VOUS POUVEZ REVENDRE À N'IMPORTE QUEL MOMENT.

La revente se fait à un prix encadré qui peut évoluer et à des personnes répondant à des conditions de ressources comparables aux vôtres.

Découvrez le BRS* en vidéo
et confirmez votre éligibilité.



* Le Bail Réel Solidaire est un dispositif sous conditions de ressources, pour l'achat d'un logement en résidence principale uniquement. Voir détails et éligibilité sur notre espace de vente. ** TVA à taux réduit de 5,5 %, sous réserve que les conditions soient remplies (résidence principale de l'acquéreur - Plafonds de ressources du réservataire à respecter). Liste de lots concernés disponibles sur demande. *** Prêt à Taux Zéro (Décret du 29 décembre 2015) : Prêt applicable sous conditions de ressources, sous réserve de destiner le bien à sa résidence principale et ne pas avoir été propriétaire durant les 2 années qui précèdent l'achat. Détails des conditions sur notre espace de vente.

Profiter du grand Genève et de sa qualité de vie

Au plus près de la frontière, Saint-Julien-en-Genevois est une commune réputée du Grand Genève.

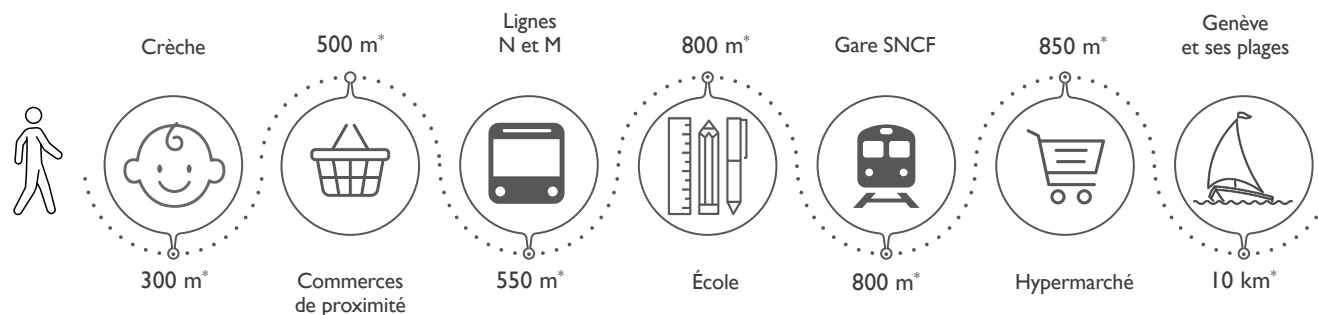
Son emplacement stratégique lui confère une attractivité certaine, renforcée par le développement constant de la ville. Villa Juliana bénéficie d'une adresse privilégiée disposant d'une large offre de commerces, écoles et services du centre-ville : poste, pharmacie, mairie, commerces alimentaires, banque, services médicaux...

La résidence se situe à proximité immédiate du centre intermodal, directement connecté à la métropole genevoise.

En effet, à seulement 800 m*, la gare SNCF permet de rejoindre Genève Cornavin en quelques minutes, tandis que le tramway reliant le Grand Lancy est prévu à horizon 2027.

Cette offre est complétée par le réseau de bus performant, avec les arrêts des lignes N et M du TPG accessibles en seulement 8 minutes* à pied, assurant une desserte efficace dans toute la commune.

En voiture, la proximité des accès à la route D1201 et l'autoroute A40 assure des connexions rapides vers Genève et notamment l'aéroport de Cointrin.



*Source Google Maps

Un lieu de vie privilégié pour un quotidien serein

L'architecture contemporaine de Villa Juliana s'intègre parfaitement à son environnement résidentiel.

L'implantation des 2 bâtiments optimise l'ensoleillement et crée un ensemble architectural harmonieux.

Les façades sont rythmées par une alternance de séquences aux teintes claires et de beaux balcons dans le prolongement des séjours. Dès l'entrée, les halls habillés de bardage bois apportent une touche naturelle pour un accueil chaleureux des résidents.

Dans la continuité de cette architecture soignée, l'aménagement paysager a été pensé comme une transition entre la résidence et la nature environnante.

Les espaces paysagers sont travaillés avec soin et préservés grâce à un coefficient de pleine terre élevé. Un talus végétalisé et des plantations d'arbres de haute tige accentuent la richesse végétale et participent à la biodiversité locale.

Les toitures végétalisées agissent comme de véritables îlots de fraîcheur et optimisent ainsi le confort d'été.

Les allées piétonnes bordées d'arbres et de massifs floraux traversent un joli parc soigneusement agencé, favorisant les instants de détente et offrent ainsi aux résidents un cadre de vie convivial et ressourçant. Des locaux à vélos sont mis à disposition pour plus de praticité ; une voie douce publique avec piste cyclable relie Villa Juliana au centre-ville, tandis que des venelles piétonnes connectent les bâtiments en cœur d'îlot, assurant une circulation fluide et agréable.





Lumière, espace et confort au quotidien

Pensés pour offrir un cadre de vie agréable, les appartements de Villa Juliana se distinguent par leurs volumes généreux et leur belle luminosité. De vastes ouvertures prolongent les séjours sur un balcon, une terrasse ou un jardin privatif invitant à profiter de l'extérieur en toute saison.

L'aménagement intérieur, soigneusement pensé, assure une sensation d'espace et un bien-être optimal. La qualité des prestations s'allie à une isolation performante conforme à la RE2020**, garantissant confort thermique et efficacité énergétique.

Chaque appartement dispose d'une cave et d'un stationnement en sous-sol qui complètent parfaitement cet art de vivre conçu pour un quotidien apaisé.

**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS

** RE2020 : Réglementation énergétique et environnementale



VILLA JULIANA
2, RUE CÔTE MULET
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS

Prenez rendez-vous
avec notre conseiller
et concrétisez
votre projet immobilier

04 50 75 6000
francosuisse-2lacs.fr

**FRANCO
SUISSE**
DEUX LACS