

ANNEMASSE



Avec la participation de





Vue sur Annemasse et Genève depuis le Salève

UN ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL AUX PORTES DU CENTRE-VILLE

À seulement 10 min* à pied du centre-ville, le quartier du Brouaz est apprécié pour sa situation stratégique bénéficiant d'un accès rapide au cœur battant de l'agglomération. Votre nouvelle adresse permet ainsi d'associer tous les avantages de la vie citadine au calme et à la sérénité d'un secteur proche de la nature.

La présence de vues dégagées permet d'apprécier le panorama exceptionnel formé par le Mont Salève et le Mont blanc, dont les lignes s'élèvent en toile de fond.



Gare d'Annemasse

ANNEMASSE

LE RAYONNEMENT D'UNE AGGLOMERATION FRONTALIERE

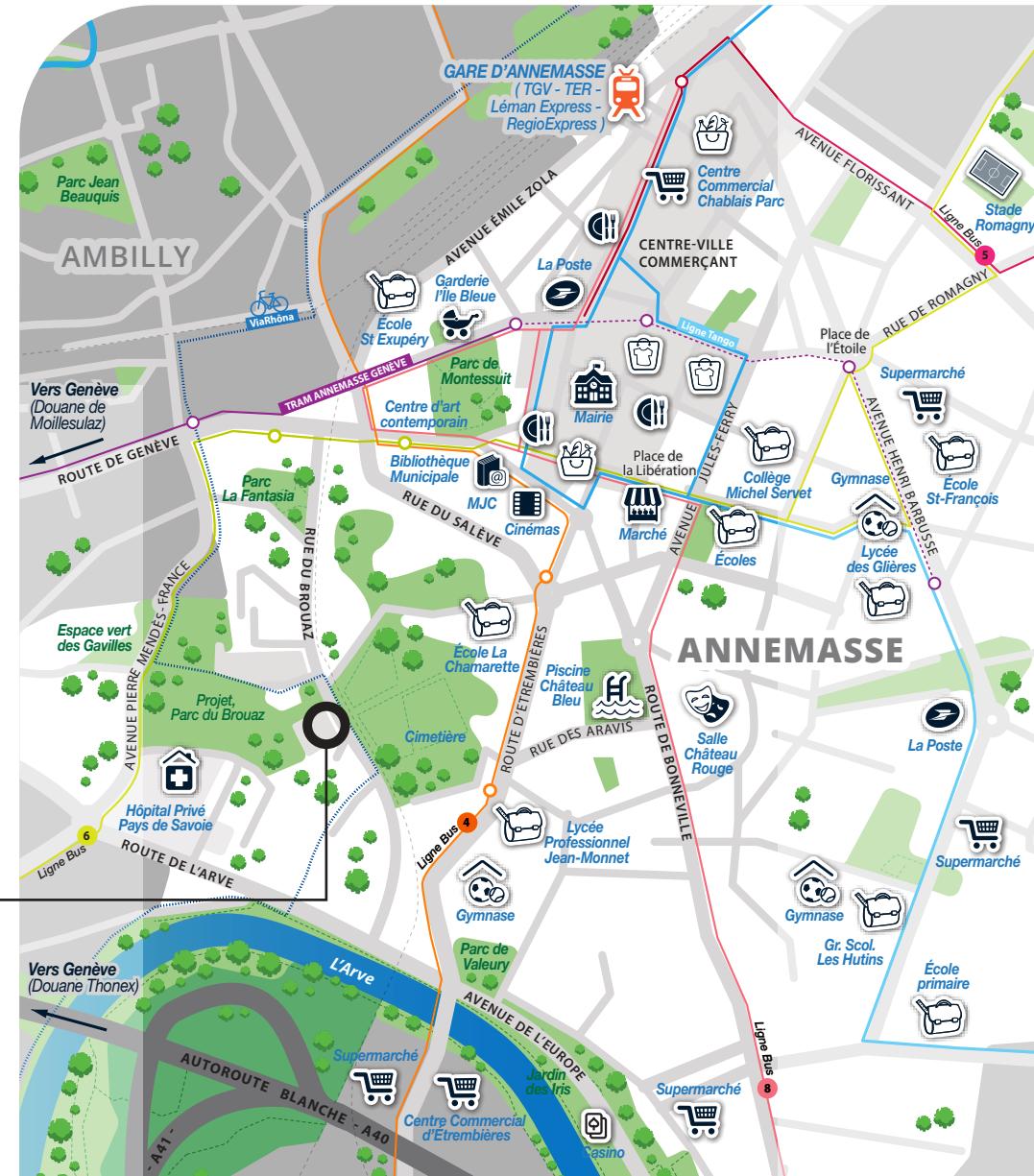
Idéalement située à 20 min* de Genève grâce aux liaisons directes du tramway et du Léman Express, Annemasse profite d'une situation privilégiée au cœur de l'un des bassins d'emploi les plus dynamiques de l'arc lémanique.

Aux opportunités professionnelles et au rayonnement du 2^{ème} pôle économique du département s'ajoute un cadre de vie agréable. Polarité majeure du Grand Genève, Annemasse est une ville chaleureuse et conviviale, agrémentée d'espaces verts et animée en son centre par un tissu commerçant varié.

Differents projets urbains majeurs inscrivent la ville dans une dynamique d'avenir. Paysage architectural modernisé, développement d'espaces verts de qualité et amélioration constante des mobilités concrétisent la promesse d'une vie citadine toujours plus attractive.



Chablais Parc



COMMERCES & ÉQUIPEMENTS*

- Commerces et services de proximité, à 800 m
- Mairie, à 900 m
- Marché mardi et vendredi place de la Libération, à 950 m

SCOLARITÉ*

- Garderie L'Île Bleue, à 700 m
- École maternelle et élémentaire St-Exupéry, à 800 m
- Collège Michel Servet, à 1,1 km

SPORT ET CULTURE*

- Bibliothèque et cinémas Le Salève et Ciné Actuel, à 800 m
- Centre aquatique Château Bleu, à 800 m
- Salle de spectacle, Château Rouge, à 850 m

PARCS ET SQUARES*

- Futur parc du Brouaz, au pied de la résidence
- Parc La Fantasia, à 350 m
- Parc et square de Montessuit, à 650m
- Espace vert des Gavilles, à 800 m
- La ViaRhôna : Voie verte de 12 km, Genève/ Annemasse /Bonne



Une architecture élégante au contact de la nature

Votre nouvelle résidence se distingue par une architecture contemporaine et sobre dont les façades sont mises en lumière par une teinte claire et lumineuse. Les terrasses à ciel ouvert et les balcons, protégés par des garde-corps ajourés pour plus d'intimité, structurent harmonieusement l'ensemble.

Au pied de la résidence, un espace paysager végétalisé assure une transition harmonieuse vers le futur parc que la commune projette de créer et dont l'aménagement offrira une agréable percée visuelle sans vis-à-vis côté Ouest.

Vue de la résidence depuis la rue du Brouaz

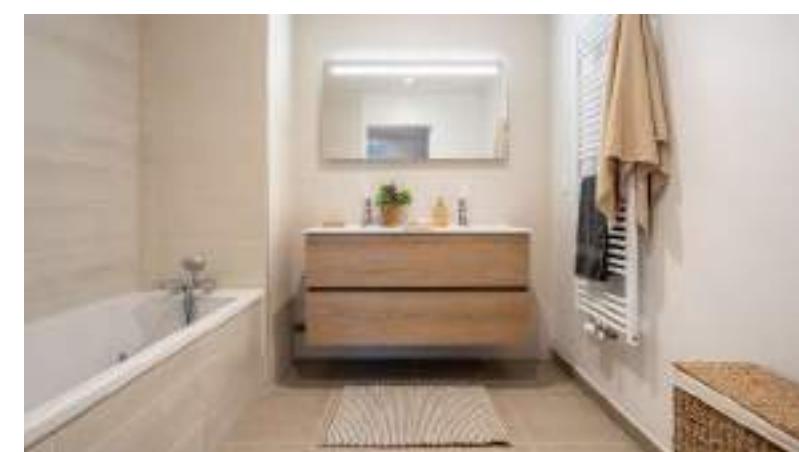


Vue panoramique sur les massifs environnants

Espace, lumière et panoramas d'exception !

Du 2 au 5 pièces, tous les appartements ont fait l'objet d'une conception attentive privilégiant espace et luminosité. Le confort intérieur se prolonge hors les murs grâce à la présence de balcons, terrasses et jardins,

pour profiter des beaux jours. Dès les premiers étages, une grande majorité d'appartements profite de belles vues dégagées sur le Salève, le massif du Jura ou le Mont Blanc.



DES PRESTATIONS POUR VOTRE CONFORT AU QUOTIDIEN

- Contrôle d'accès par portier vidéo et système Vigik Résident®
- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Paliers d'étages revêtus de grandes dalles de grès
- Portes palières avec serrure anti-effraction à 5 pênes d'ancre
- Hauteur sous plafond majorée pour les appartements en rez-de-chaussée (2,90 m environ) et en dernier étage (2,60 m environ)
- Menuiseries extérieures en aluminium ou PVC plaxé gris avec châssis oscillo-battants pour certaines fenêtres en rez-de-chaussée*
- Volets roulants individuels électriques
- Cloisons de distribution en Placostil® avec incorporation de laine minérale
- WC suspendus avec lave-mains*
- Grandes dalles de grès cérame dans halls, séjours, dégagements et cuisines, parquet contrecollé dans les chambres
- Finition en peinture blanche de tous les murs et plafonds
- Chauffage collectif par pompe à chaleur air/eau à régulation individuelle
- Portes de placards à épaisseur renforcée équipées d'amortisseurs de fin de course (selon dimensions)
- Dans les salles de bains : vasques, meubles de rangement avec bandeaux lumineux et miroirs, radiateurs sèche-serviettes, robinetterie thermostatique sur baignoires et douches
- Douches équipées de pare-douche en verre
- Grandes dalles de grès cérame sur les balcons, loggias et terrasses



Un logement certifié NF Habitat HQE prend en compte des critères qui vont au-delà de la simple réglementation. L'acquéreur bénéficie d'un logement d'une valeur patrimoniale supérieure qui se traduit concrètement par une meilleure maîtrise des consommations et des charges. Non obligatoire, la certification NF Habitat HQE témoigne de la volonté de livrer un produit de qualité supérieure et peut être un argument positif dans le cas d'une mise en location ou d'une revente.



La RE 2020 est une réglementation environnementale exigeante en faveur de bâtiments moins énergivores. Elle atteste d'un haut niveau de performance thermique en plus d'un impact sur le climat limité grâce à la prise en compte de l'ensemble des émissions du bâtiment tout au long de son cycle de vie (conception, construction, exploitation et déconstruction).

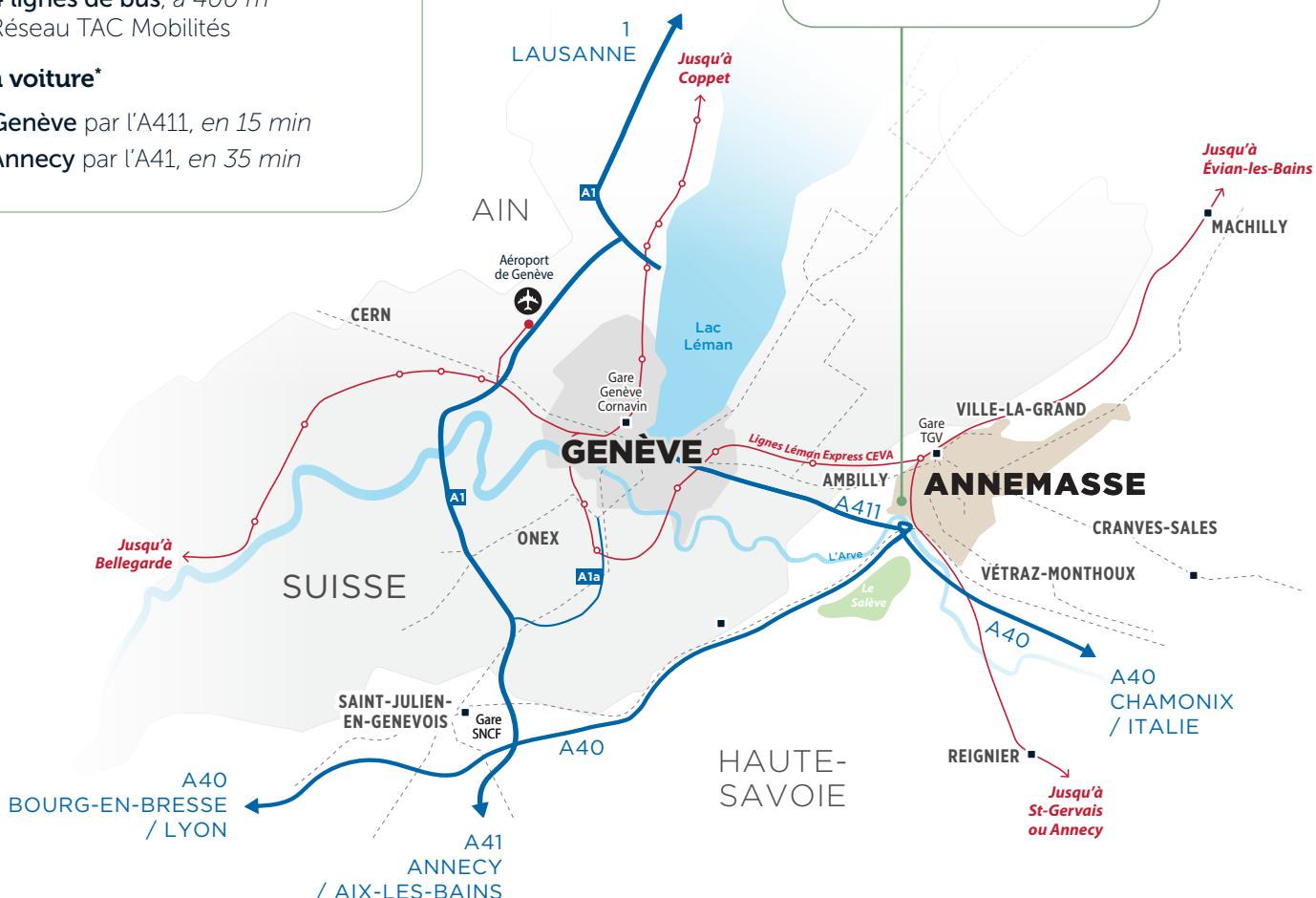
ACCÈS

En transports*

- Tramway 17, à 500 m
Trajet direct vers Genève, en 40 min
- Léman Express (L1, L2, L3 et L4)
- 4 lignes de bus, à 400 m
Réseau TAC Mobilités

En voiture*

- Genève par l'A411, en 15 min
- Annecy par l'A41, en 35 min



NOUS CONSTRUISONS POUR LA VIE

Fondée à Lyon en 1960, UTEI est un promoteur qui se situe parmi les intervenants de référence du marché immobilier d'Auvergne-Rhône-Alpes. Spécialisée dans le résidentiel, le tertiaire et la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'entreprise offre de nombreuses références dont la qualité est reconnue et appréciée, tout comme son savoir-faire et sa capacité à anticiper les besoins de demain. Son indépendance lui offre une grande souplesse et adaptabilité.

Engagée dans une démarche globale de développement durable, UTEI accorde une importance majeure à l'adresse de ses projets. Sélectionnés avec soin, les emplacements sont centraux et idéalement situés au cœur de pôles d'activités, de bassins d'emploi, ou proche des transports en commun, des commerces et des écoles.

UTEI applique les principes de l'architecture bioclimatique à l'ensemble de ses projets, notamment en tirant le meilleur parti de l'ensoleillement des intérieurs et de la circulation de l'air dans le but de réduire la consommation d'énergie des habitats. Par exemple, les intérieurs traversants sont privilégiés pour bénéficier d'une ventilation naturelle.

Forte d'une équipe pluridisciplinaire, composée d'experts reconnus dans leurs domaines respectifs, UTEI vous accompagne à chaque étape de votre projet immobilier. De la découverte de la résidence à la remise des clés, en passant par la personnalisation des prestations intérieures, UTEI est là pour faire de votre parcours client une expérience unique !



62, RUE DE BONNEL - 69003 LYON
04 78 95 99 99 - www.utei.fr



Avec la participation de

