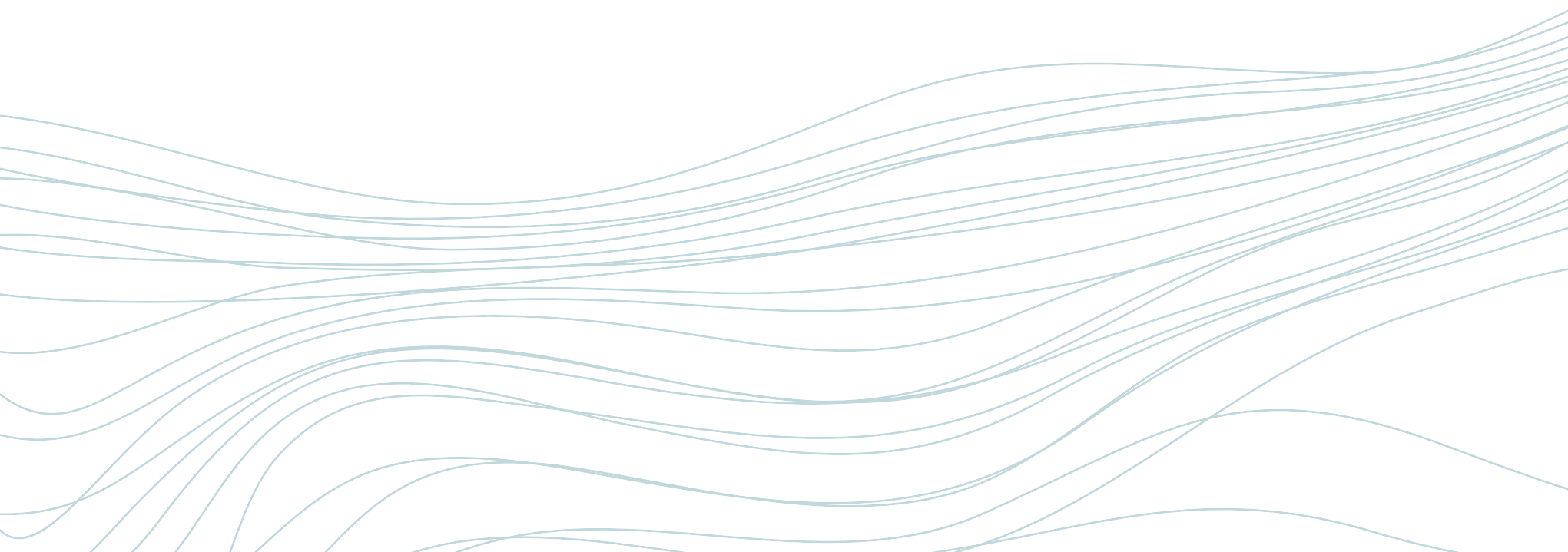


Les Jardins
du *Lac*

THONON-LES-BAINS – 74

Les Jardins
du *Lac*

THONON-LES-BAINS – 74





Belvédère, vue de la vieille ville et le lac, le port, avec le funiculaire



Le Belvédère parc citadin et vue lac



Parc du centre-ville

Un tête-à-tête SI APPRÉCIABLE AVEC LE LAC LÉMAN

Rares sont les communes qui, comme Thonon-les-Bains, jouissent d'une situation géographique privilégiée, doublée d'un décor de carte postale. Lovée sur la rive sud du lac Léman, la capitale du Chablais s'épanouit sous l'égide des massifs alpins.

Les possibilités infinies de loisirs en plein air participent à l'incroyable qualité de vie thononaise. Aux plaisirs aquatiques (baignade, paddle, voile...) côté lac s'ajoute l'adrénaline des sports en eau vive (rafting, canyoning, hydrospeed...) sur la Dranse. Côté montagne, entre les stations familiales de Bernex, de Thollon-les-Mémises et le domaine des Portes du Soleil, les fans de glisse profitent d'un terrain de jeu grandeur nature.

Station thermale réputée, émaillée de châteaux ancestraux et d'espaces boisés, Thonon-les-Bains a érigé le bien-être en art de vivre, tout en revendiquant une belle vitalité économique. Partie prenante du Grand Genève, territoire transfrontalier riche de 451 000 emplois, elle séduit de plus en plus d'actifs désireux d'élargir leur horizon professionnel grâce à une mobilité efficace. La gare est desservie par la ligne 1 du Léman Express. La ligne 2 de la navette lacustre permet de rejoindre Lausanne. Bus urbains et interurbains renforcent cette liberté de déplacement.

La proximité, SOURCE DE BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

En s'invitant à l'entrée du quartier prisé de Concise, *Les Jardins du Lac* profite d'un environnement résidentiel à 800 m des rues animées du centre-ville. Ici, toutes les commodités sont à distance piétonne : boulangerie, banque, pharmacie, médecin... S'y ajoutent 2 supermarchés, ainsi que les marchés chaque lundi et jeudi matin. Vos enfants rejoignent les bancs de l'école sans avoir à se lever tôt : crèche Lémantine, groupe scolaire Jules-Ferry, collège Champagne, collège et lycée privés Saint-Joseph sont dans les 800 m* (lycée de la Versoie à 2,2 km*).

Vous travaillez en Suisse ? Le bus vous emmène en 8 min* rejoindre la gare, desservie par le Léman Express. La culture est à l'honneur : théâtre Maurice-Novarina, cinéma Le France et pôle culturel de la Visitation (médiathèque, école de musique et de danse, espace d'art contemporain) vous donnent rendez-vous à quelques minutes à pied. En moins de 10 min* à vélo, vous rejoignez le centre sportif de Vongy, le club de voile ou la base nautique. Le week-end ? Plage en famille, découverte de la piste cyclable autour du lac, balade sur le pittoresque port de Rives ou dans la forêt de Ripaille, randonnée en montagne... Ici, votre bonheur atteint des sommets.

* Source : Google Maps



Parc du centre-ville Le Belvédère



Hôtel de ville



Centre-ville, vieille ville et rues commerçantes



Une architecture URBAINE INVITANT LA NATURE EN RÉSIDENCE

Sur l'avenue Jules-Ferry, à l'entrée de Thonon, une belle résidence contemporaine attire le regard en conviant la nature en ville. Vous découvrirez *Les Jardins du Lac*, conçue par l'atelier *58 Bis Architectes*.

Épousant parfaitement l'atmosphère du quartier, son architecture sobre s'appuie sur une sélection de matériaux et de tonalités à l'élégance intemporelle : enduits gris clair et gris moyen dans les étages courants, garde-corps aériens en verre dépoli, bardage métallique habillant les attiques sur 2 niveaux...

La composition se démarque par des jeux de volumes en avancée et en retrait, faisant la part belle, dès le seuil de la réalisation, aux espaces extérieurs privés. Deux porches double hauteur livrent également, depuis le domaine public, des perspectives oxygénantes sur les jardins.

Une symphonie verte POUR DÉCOR QUOTIDIEN

Les Jardins du Lac est une copropriété où l'on respire. Les patios animant le cœur des lieux ont été réfléchis à dessein pour embellir le cadre de vie des résidents. Ici, le calme s'installe. Un cheminement doux serpente en direction d'une placette aménagée à l'ombre d'un bosquet de pins sylvestres. Bordée de pelouse, de vagues de vivaces et de graminées fleuries, cette promenade est ponctuée d'assises, favorisant la rencontre entre voisins.

Ces vallonnements paysagers façonnent aussi une lisière dense et ondulante de pommiers à fleurs, d'érables champêtres et de merisiers qui assurent une intimité appréciable aux jardins individuels du rez-de-chaussée. Cette omniprésence du végétal offre un dépaysement permanent, mais aussi un spectacle saisonnier de couleurs de feuillages et de floraisons à contempler à tous les niveaux de la réalisation.





Belvédères de rêve

SOUS LE CIEL CITADIN

Vous êtes en quête d'un bien immobilier différent des autres pour votre famille et vous ?

Restituant ses lettres de noblesse à la qualité de vie en ville, *Les Jardins du Lac* fait place, aux 4^e et 5^e étages, à des appartements rares. Ils sont ouverts sur de spacieuses terrasses paysagères, semblables à de vrais jardins aériens. De vastes jardinières ornées de plantes vivaces, d'arbustes, mais aussi de cerisiers du Japon et de pommiers en cépée viennent fleurir et égayer les rives de certaines d'entre elles.

Quelques-unes de ces terrasses offrent aussi un prolongement plein ciel à des duplex d'exception jouissant du lac Léman pour horizon. Un superbe décor naturel à contempler jusqu'au coucher du soleil, et profiter de bons moments partagés en famille ou entre amis. En résumé : se délecter de la vie !

Tout le confort du neuf
CONÇU POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

Répondant à tous les types de foyers et de parcours de vie, la palette des intérieurs des *Jardins du Lac* s'étend du studio cosy au duplex de prestige 5 ou 6 pièces. Ces espaces à vivre sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance.

La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie. En complément aux agréments du jardin commun, chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia ou terrasse. Un certain nombre d'entre eux tirent avantage d'une double ou triple orientation. Elle est gage de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de perspectives appréciables sur les alentours, dont une vue sur le lac Léman pour certains appartements en attique donnant sur l'avenue Jules-Ferry.



Un univers de vie

NATURELLEMENT AGRÉABLE

Implantée parallèlement à l'avenue Jules-Ferry, *Les Jardins du Lac* se développe, en partie arrière, par le biais de 3 bâtiments agencés en peigne et épousant le relief, ainsi que la morphologie du terrain.

Afin de dédier le maximum d'espace en surface au règne végétal, le stationnement des véhicules au sein de la copropriété a été organisé sur 2 niveaux du parking en sous-sol, accessibles depuis une rampe située sur l'avenue.

Les grands porches animant la façade principale permettent aux habitants de rejoindre les différents halls d'entrée distribuant les logements et les locaux vélos du rez-de-chaussée. Attachée à la sérénité parfaite de ses occupants, *Les Jardins du Lac* est entièrement privatisée et dotée d'accès sécurisés.

Des prestations DE QUALITÉ

Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 5 points A2P**
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking commandée par émetteur avec éclairage automatique du sous-sol
- Système Vigik
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

Confort et maîtrise des consommations

- Volets roulants électriques et centralisés sur toutes les baies
- Thermostat d'ambiance
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres
- Chape isophonique

Des prestations intérieures de qualité

- Parquet dans les chambres
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces humides et dans les pièces de vies
- Faïences agrémentées dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes dans les salles de bains
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

Parties communes

- Décoration des halls d'entrée et parties communes conçue par un décorateur
- Locaux vélos/poussettes



Nos réalisations en Haute-Savoie



Anthy-sur-Léman - Les hauts du lac



Ambilly - Les terrasses de l'Helvétie



Sévrier - Les terrasses du lac



Un promoteur important de l’immobilier

Une présence européenne

Depuis plus de 40 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 70 000 maisons et appartements de qualité. Depuis 2006, Les Nouveaux Constructeurs est cotée en bourse sur NYSE-Euronext Paris (compartiment B) et fait partie de l'indice SBF 250.

Des équipes implantées localement

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.

Nos réalisations en Haute-Savoie



Bons-en-Chablais - Imagine



Évian - Villa Cahier



Chens-sur-Léman - Les jardins du lac



Grand nom de la promotion immobilière depuis presque 50 ans

Marignan est un promoteur immobilier historique, présent sur le marché français depuis près de 50 ans dans les grandes métropoles. Notre cœur de métier est l'habitat, collectif ou individuel. Nous œuvrons au quotidien pour offrir un habitat adapté à la vie de chacun et intégré dans la ville.

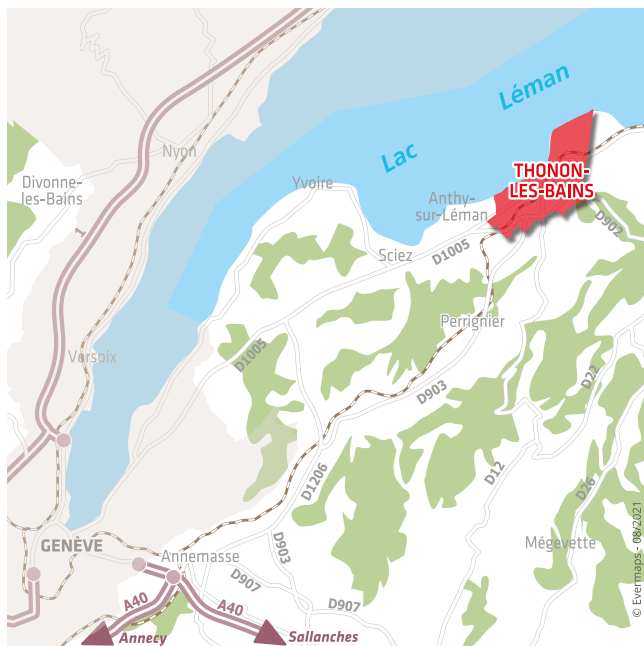
À ce savoir-faire en matière d'immobilier résidentiel, nous associons un panel de services sur-mesure pour s'adapter à tous les besoins de l'habitat géré. Nous développons également de l'immobilier d'entreprise, pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail. Enfin, nous sommes aussi ensemblier sur de grands projets d'aménagement urbain pour accompagner les collectivités dans un développement territorial durable, équilibré et partagé.

Les équipes Marignan travaillent au quotidien dans un esprit de coopération et de proximité avec notre écosystème proche des acteurs locaux, clients et partenaires, pour agir dans l'intérêt d'une ville inclusive. Grâce à nos 14 agences qui assurent une présence au plus près des territoires, nous pouvons répondre au mieux aux attentes et besoins locaux et apporter en temps réel des réponses et des actions correctives

Notre expérience nous permet de maîtriser parfaitement notre métier, nos savoir-faire et notre savoir-être. En nous plaçant tel des chefs d'orchestre du bien-vivre, nous trouvons la partition adaptée, du terrain à la livraison, en orchestrant les compétences et les talents pour suivre et réaliser chaque note qui garantira une construction responsable et pérenne.

Nous œuvrons au service des modes de vie, de l'habitat innovant, à l'échelle du projet et des quartiers pour transformer les process et favoriser l'intelligence collective. Nous travaillons des axes comme :

- L'utilisation rationnelle des ressources (bâtiment bas carbone, bâtiment à énergie 0, ...)
- Les nouveaux usages (terrasses partagées, conciergeries numériques, services de mobilité, espaces extérieurs systématiques, réversibilité des usages, agriculture urbaine, ...)
- Les nouveaux modes de commercialisation pour une meilleure expérience (digitalisation, réalité augmentée, réalité virtuelle, ...) que nous appliquons concrètement dans nos projets immobiliers.



Accès*

EN VOITURE

- Depuis l'A40, sortie n° 14 « Annemasse »
- Accès à la D1005 à 1,8 km, à l'A40 à 34,9 km et à l'autoroute suisse n° 9 à 39,2 km

EN TRANSPORTS EN COMMUN

EN BUS

- Arrêt « Cimetière » à 350 m – lignes B (Place des Arts <-> ZI Vongy) et P (Place des Arts <-> Chullien) reliant notamment la gare de Thonon-les-Bains en 8 min

TRAIN

- Gare TER-TGV et Léman Express de Thonon-les-Bains à 1,3 km desservant Genève en 57 min

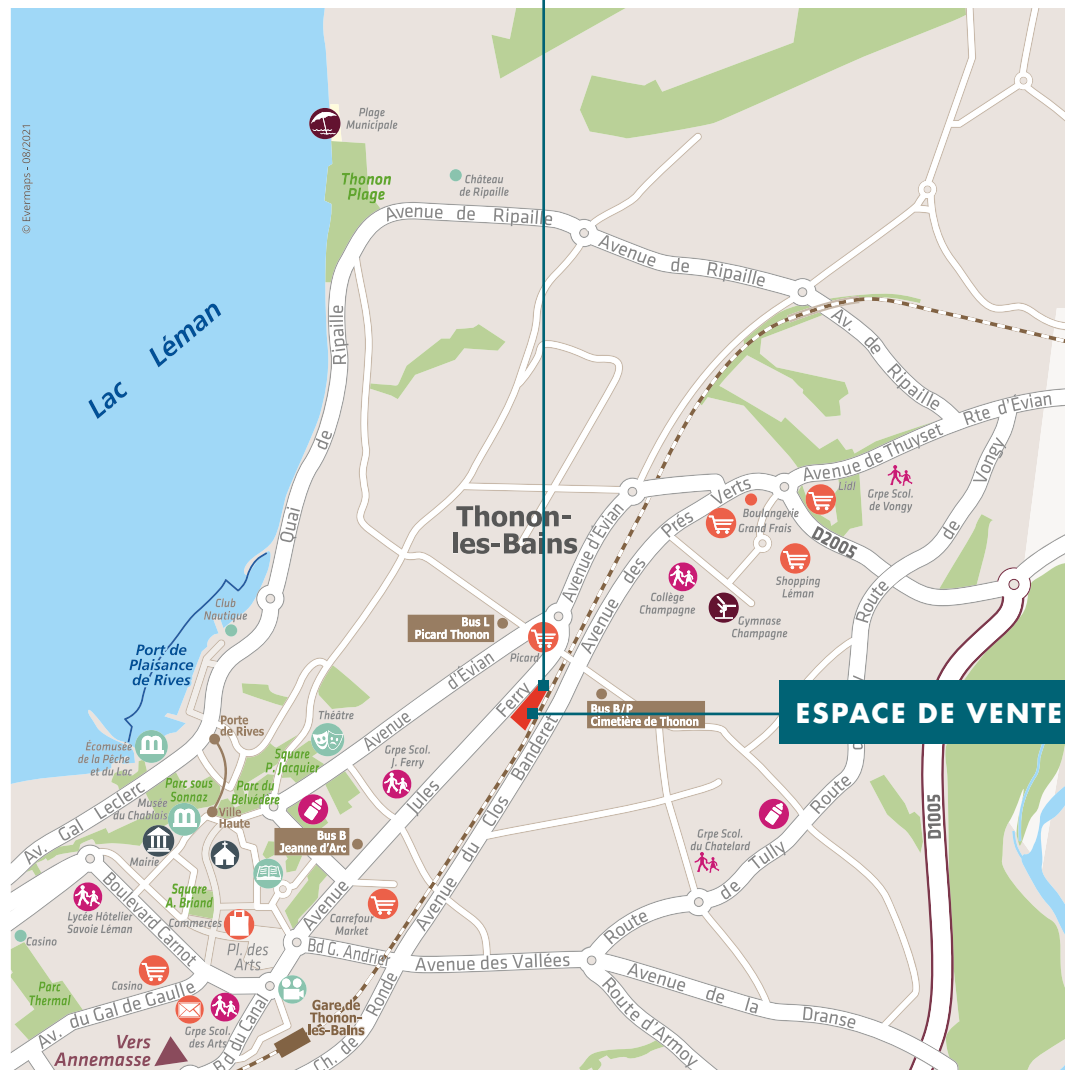
AVION

- Aéroport de Genève à 45,2 km via la D1005

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, leman-but.fr, thononlesbains.com, grand-geneve.org

Les Jardins du Lac

63 - 71 AVENUE JULES FERRY - THONON-LES-BAINS



ESPACE DE VENTE

**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

Marignan

jardinsdulac.immo
04 27 83 68 10