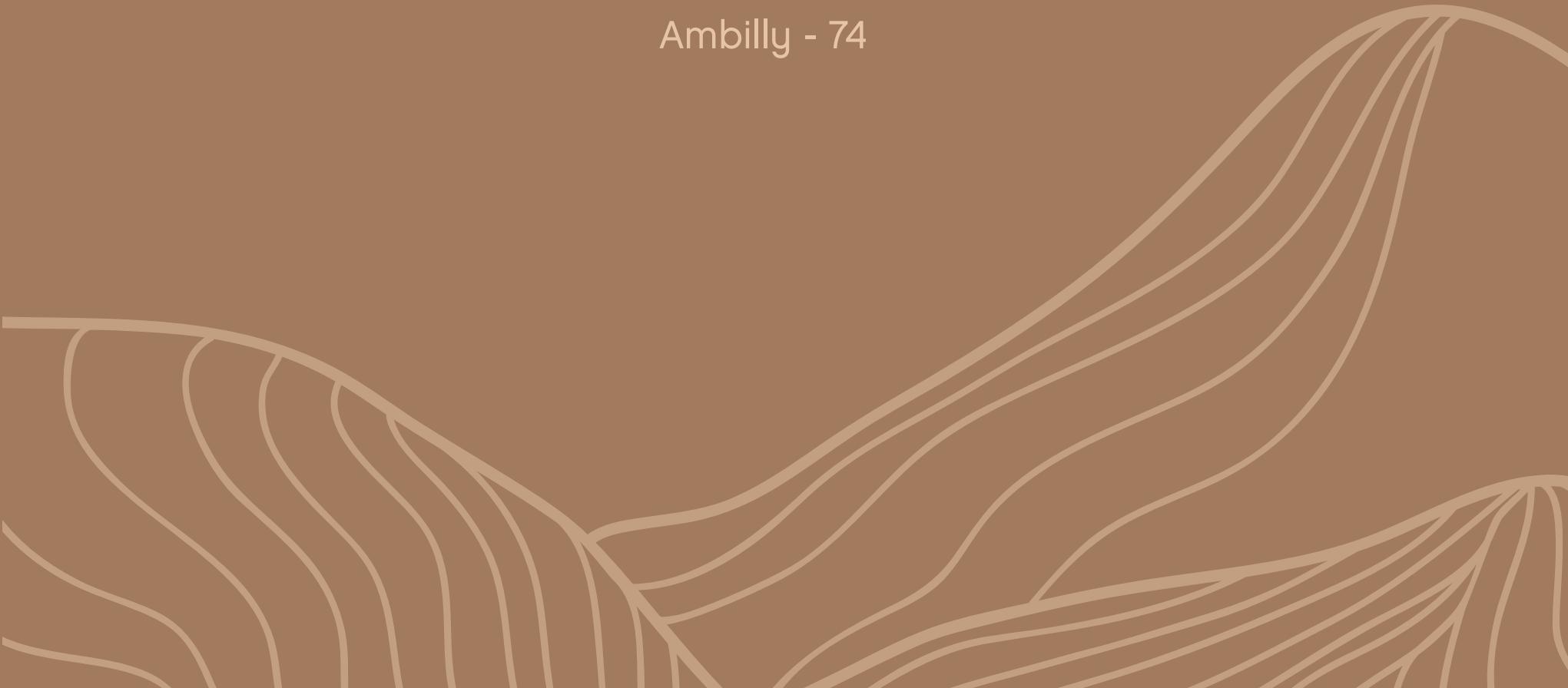




Cœur Ambilly

Ambilly - 74





Ambilly, une petite commune florissante à deux pas de Genève

Voisine immédiate d'Annemasse, Ambilly occupe une situation prisée à la frontière suisse et à 10 km de Genève. Elle séduit familles et actifs transfrontaliers attirés par les opportunités professionnelles du bassin lémanique, riche de 500 000 emplois.

Cette commune de quelque 6 300 habitants offre toutes les commodités simplifiant le quotidien : commerces, marché, groupes scolaires, équipements sportifs et culturels... Elle tire avantage d'une excellente qualité de desserte : A40 et A411, bus, ligne 17 du tramway desservant Genève en 25 min, voie verte reliant Bonne à la métropole helvétique. S'y ajoute un atout supplémentaire côté mobilité : le Léman Express en gare d'Annemasse.

Étendue sur 1,25 km², Ambilly est, comme le revendique fièrement sa devise, la plus petite commune des 2 Savoies, mais pas des moindres. En attestent les grands projets d'aménagement qui s'y réalisent, à l'instar de l'ambitieux écoquartier de l'Étoile, à cheval sur Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand. Doté de boutiques, de bureaux et d'un pôle de formation supérieure, il soutient l'attractivité croissante du territoire.

Émaillée d'espaces verts (parcs Jean-Beauquis et du Clos Babuty, berges du Foron...) participant à son agréable qualité de vie, Ambilly profite d'un cadre naturel incomparable. La proximité du lac Léman, des massifs du Voiron et du Salève, ainsi que des stations de ski (Le Grand-Bornand, Les Carroz...) à 45 min de route font le rêve des amateurs de loisirs outdoor !



Tramway - ligne 17



Hôtel de ville Ambilly



Parc Jean Beauquis

Une adresse centrale, avec le tramway à votre porte !

En s'installant dans le quartier Croix d'Ambilly, en périphérie d'Annemasse, *Cœur Ambilly* vous invite à profiter des atouts conjugués de 2 communes. Prêts à vous faire gagner un temps précieux, supermarché, petits commerces, services, marché et boutiques du centre-ville annemassien vous attendent dans les 750 m.

Les parents savourent le plaisir d'accompagner les plus petits à la microcrèche Bisou Papillon, au relais petite enfance Le Jardin des Écureuils ou au groupe scolaire La Fraternité dans les 700 m. Les adolescents fréquentent le collège Jacques-Prévert (Gaillard) ou le lycée des Glières (Annemasse), tous deux à 10 min de bus.

Actifs ? La station de tramway à 250 m ou le Léman Express vous conduisent rapidement à Genève. Dans un rayon de 1 km, complexe sportif Lucien-Veyrat, centre aquatique Château Bleu, bibliothèque, ludothèque Ambiludik, salle de spectacles Château Rouge, ainsi que 2 cinémas se disputent le plaisir d'occuper vos loisirs. Envie de vous ressourcer ? Détendez-vous dans l'un des nombreux parcs tout proches (Montessuit, La Fantasia, Jean-Beauquis...) ou sortez vélos, trottinettes et rollers... La voie verte vous attend en famille à seulement 400 m. Autour de vous, vous avez vraiment tout pour vivre heureux !

La modernité d'une nouvelle partition architecturale

Cœur Ambilly s'invite dans un secteur en pleine métamorphose urbaine, ouvrant une nouvelle page résidentielle dans le sillage de l'extension du tramway genevois.

Conçue par le cabinet ARCHItectures, cette réalisation à taille humaine participe, aux côtés de ses immeubles voisins, à l'émergence d'une identité de quartier valorisante.

Au soubassement relié gris foncé succèdent trois étages habillés de plaquettes de béton taupe, affirmant les lignes horizontales pour minimiser l'impact bâti. Les derniers niveaux de la résidence sont travaillés en crépi blanc permettant d'aérer le tissu urbain. La simplicité des volumes soulignés de décrochés successifs, leur hauteur et la sélection de matériaux permettent une intégration harmonieuse du projet dans son environnement. Avec *Cœur Ambilly*, Les Nouveaux Constructeurs livre à ses futurs occupants un lieu de vie placé sous le signe de l'élégance et d'un bien-être pérenne.





Parenthèse de sérénité
au calme des jardins

Au calme du cœur d'îlot, en retrait de l'animation citadine, *Cœur Ambilly* réserve à ses résidents lagrément de jardins individuels, mais aussi d'un bel espace paysagé partagé. Grands et petits prennent plaisir à se détendre et à s'épanouir ici, dès les beaux jours, au gré de leurs envies : jouer sur la pelouse ou y improviser un pique-nique, s'accorder une pause lecture sur un banc ou à l'ombre d'un arbre. Favorisant l'esthétique du cadre de vie, mais aussi la biodiversité en ville, cette bulle de nature propose un plaisir spectacle de couleurs changeantes à contempler depuis les intérieurs.

Détente à ciel ouvert

Au sein de *Cœur Ambilly*, le confort et l'horizon des intérieurs se poursuivent au-delà des larges baies de l'appartement grâce à un prolongement privatif : jardin individuel, balcon ou terrasse. En environnement citadin, cet espace de plein air est un véritable luxe dont on ne se lasse pas.

Dans les étages supérieurs de la résidence, de grands logements familiaux jouissent des agréments de spacieuses terrasses solarium orientées au sud-est. Elles laissent libre cours à votre imagination et à vos envies en matière d'aménagement : salon extérieur, jardinières végétalisées, aire de jeux pour les enfants... La promesse de bons moments de détente, de gaieté et de partage en famille et entre amis. Leur orientation leur réserve un privilège supplémentaire : disposer de vues panoramiques sur Le Salève.

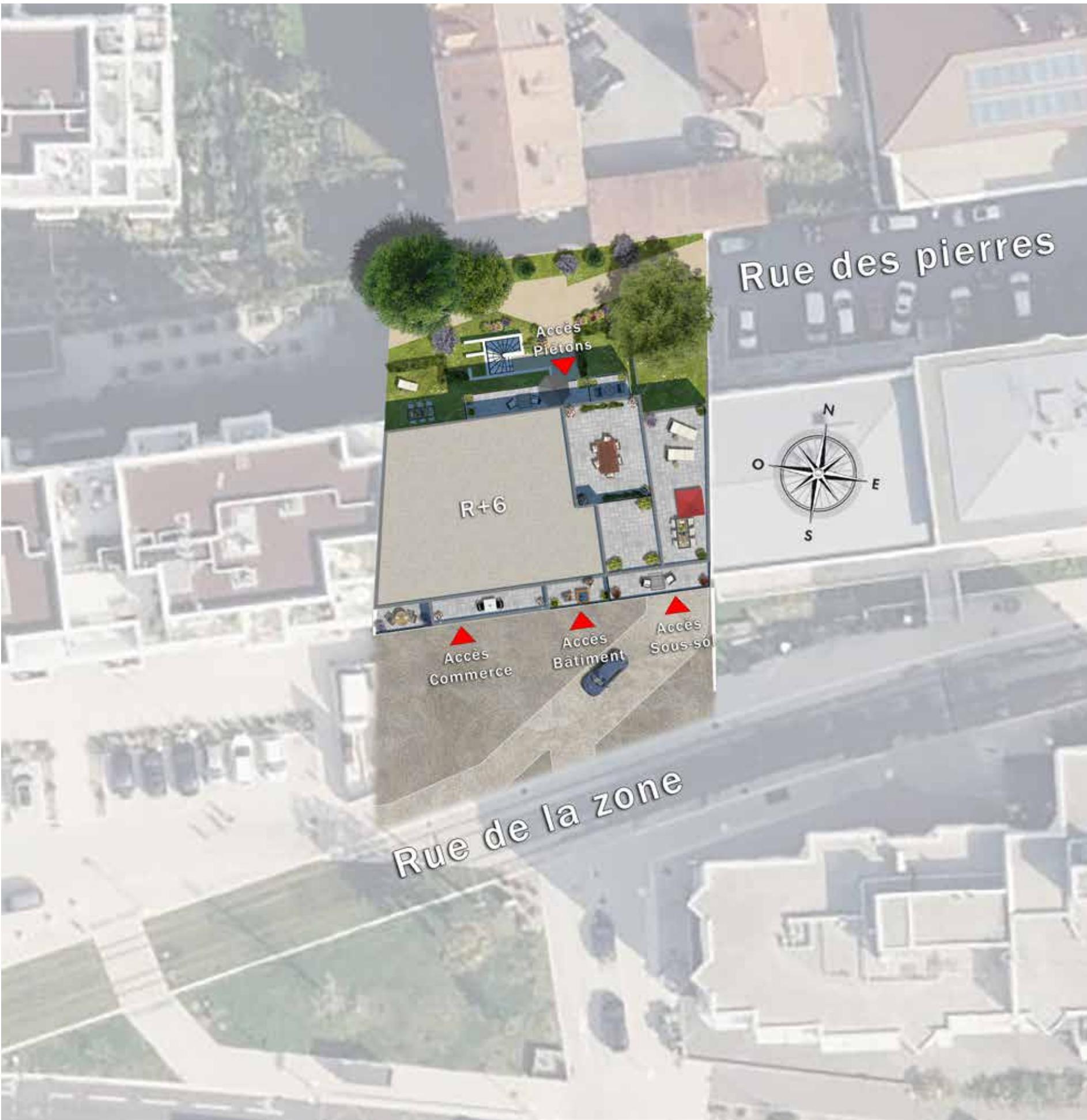




Des prestations soignées
au service du raffinement
intérieur

La palette des intérieurs de *Cœur Ambilly* s'étend du studio au 5 pièces duplex. Ces espaces de vie 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.

Nombreux sont également les appartements à profiter d'une configuration traversante. Cette double voire triple exposition vous garantit différents points de vue sur les environs, mais aussi des pièces plus aérées, plus lumineuses quelle que soit la saison, où il fait bon vivre en hiver comme en été.



Votre quotidien
en toute sérénité

C'est un nouveau parvis aménagé rue de Genève qui dessert le commerce situé en pied d'immeuble, ainsi que les logements de *Cœur Ambilly*. Il est jouxté par la rampe conduisant les véhicules au parking en sous-sol sur 2 niveaux. Sur l'arrière du hall traversant, accueillant un grand local vélos, un cheminement doux mène vers une entrée secondaire, sécurisée par un portillon piéton, à l'extrémité du jardin partagé. Celle-ci donne sur la rue des Pierres, permettant aux résidents de rejoindre la rue des Négociants et, au-delà, la voie verte du Grand Genève.



Des prestations de qualité

Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

Décoration

- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Carrelage dans les pièces de vie et pièces humides, parquet stratifié dans les chambres...



Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies
- 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

Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par un architecte décorateur : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes

Exemples de réalisations en Haute-Savoie



Les Terrasses d'Helvétie - Ambilly
Agence d'Architecture Oworkshop



Sévrier - Les Terrasses du Lac
Agence d'Architecture Yves Poncet & David Ferré



Beaumont - Terrasses Bellevue
Agence d'Architecture David Ferré

Un promoteur important de l'immobilier

50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m² de bureaux.

UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

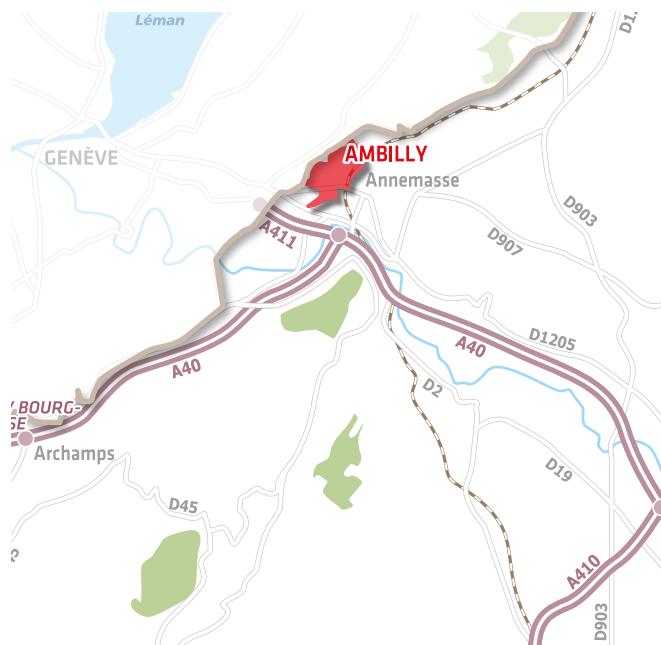
Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/01/2022.

** BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



Accès

EN VOITURE*

La résidence *Cœur Ambilly* est située à :

- Moins de 1 km du centre-ville d'Annemasse
- 2 km de la frontière de Thônex-Vallart
- 10 km du centre de Genève via la route de Malagnou
- 45 km d'Annecy via l'A40 et l'A41

EN TRANSPORT EN COMMUN*

BUS

- Arrêt « Croix d'Ambilly » face à la réalisation, desservi par les lignes 6 et DA
- Arrêt « Baron-de-Loë » à 260 m, desservi par les lignes 3, 4, 6 et DA reliant la gare d'Annemasse en 12 min

TRAMWAY

- Arrêt « Croix d'Ambilly » à 240 m - ligne 17 menant à Genève Bel-Air en 25 min

TRAIN

- Gare d'Annemasse à 1,2 km desservie par le TER et par le Léman Express reliant la gare de Genève en 22 min (avec la fréquence d'un train toutes les 10 min)
- Gare de Genève-Cornavin à 10,3 km reliant Paris-Gare-de-Lyon en 3 h 11

AVION

- Aéroport de Genève-Cointrin à 24 km via l'A40 et l'autoroute suisse n° 1

* Distances et temps indicatifs. Sources : stb.ch, sncf-connect.com, lemanexpress.ch, ambilly.fr, annemasse-agglo.fr, grand-geneve.org

