

# MAJESTIC

THONON · LES · BAINS · 74

# LA VILLE ET LE QUARTIER



Vue du lac et de la ville



Quai de Ripaille



Centre ville



Hôtel de ville

### THONON-LES-BAINS, UN TÊTE-À-TÊTE SI APPRÉCIABLE AVEC LE LAC LÉMAN

Lovée sur la rive sud du lac, à 34 km de Genève et à 10 km d'Évian, Thonon-les-Bains s'épanouit dans un décor de carte postale.

Les loisirs en plein air participent à la qualité de vie thononaise. Aux plaisirs aquatiques côté lac s'ajoutent les sports en eau vive sur la Dranse. Côté montagne, entre les stations familiales de Bernex et de Thollon-les-Mémises à moins de 20 km et le domaine des Portes du Soleil à environ 1 h de route, les fans de glisse profitent d'un terrain de jeu grandeur nature.

Station thermale réputée, la capitale du Chablais a érigé le bien-être en art de vivre, tout en revendiquant une belle vitalité économique. Membre du Grand Genève, territoire riche de 451 000 emplois, elle séduit les actifs désireux d'élargir leur horizon professionnel grâce à une mobilité efficace.

### UNE BELLE ADRESSE À PROXIMITÉ DE L'HYPERCENTRE ET DU LAC

Imaginez-vous résider à 3 min à vélo du parc du Belvédère, apprécié pour sa vue panoramique sur le Léman, ainsi qu'à 15 min à pied des rues animées et nombreux lieux d'intérêt du cœur de ville (théâtre, cinéma, pôle culturel...). Les structures éducatives, grandes surfaces alimentaires et marché sont rapidement accessibles.

Vous travaillez en Suisse ? À 6 min en voiture ou à vélo, la gare desservie par la ligne 1 du Léman Express (reliant Genève en 57 min) vous accueille. Le bus à votre porte renforce aussi votre mobilité.

Le week-end ? Plage en famille, cyclotourisme autour du lac, balade sur le pittoresque port de Rives ou dans la forêt de Ripaille, randonnée ou VTT en montagne... Un pur bonheur en version grandeur nature !

## À PROXIMITÉ !\*



- Crèche Lémantine à 750 m
- Groupe scolaire Jules Ferry à 500 m
- Groupe scolaire et collège privés Sacré-Cœur à 8 min à vélo
- Collège et lycée privés Saint-Joseph à 550 m
- Collège Champagne à 600 m
- Lycée de la Versoie à 24 min en bus



- Boulangerie à 450 m
- Supermarchés dans un rayon de 850 m
- Marché bihebdomadaire à 900 m
- Commerces et services du centre-ville à 1 km



- Théâtre Maurice Novarina à 650 m
- Médiathèque et pôle culturel de la Visitation à 950 m
- Cinéma Le France à 1,1 km



- Gymnase Champagne à 700 m
- Maison des Sports et stade Joseph Moynat à 10 min à vélo
- Tennis club à 11 min à vélo



- Parc du Belvédère à 850 m
- Forêt de Ripaille à 4 min à vélo
- Plage municipale à 5 min à vélo



- Gare de Thonon-les-Bains à 15 min à pied

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

# LA RÉSIDENCE



## UNE ARCHITECTURE SYMBOLE DE CHIC ET D'ÉLÉGANCE

Imaginée par l'agence 58 BIS architectes, la résidence *Majestic* prend ses quartiers avenue Jules Ferry. Cette résidence à taille humaine offre un cadre familial agréable. Elle se compose de 2 immeubles déployés sur 7 niveaux, répartissant seulement 58 appartements. Leur architecture intemporelle s'appuie sur des matériaux pérennes. On remarque les enduits clairs habillant les façades, le profil aérien des garde-corps des balcons, le bardage métallique du dernier étage se fondant dans le ciel...

Le traitement en retrait de cet attique atténue la perception de hauteur des bâtiments, tout en libérant de spacieuses terrasses avec vue sur les paysages lointains. Faveur en plus pour tous illustrant le soin qui a guidé la conception de *Majestic* : le noyau de circulation central distribue 4 appartements par étage, de sorte que chacun bénéficie d'une localisation dans un angle et ainsi d'une double orientation complice de la luminosité !

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Architecture contemporaine  
soignée



Appartements  
du 2 au 4 pièces



Avec balcon  
ou terrasse

## ESPACES EXTÉRIEURS • Terrasse



### OUVRIR SON CŒUR À LA NATURE

Au seuil de *Majestic*, un bel espace champêtre offert à la biodiversité témoigne de la large place dédiée au règne végétal et à l'esthétique du cadre de vie. C'est d'ailleurs depuis l'entrée piétonne qu'un axe de vue majeur se dessine sur le jardin collectif. Des massifs aux formes rectilignes habilement composés d'arbustes, de cépées et de vivaces fleuries habillent le cœur d'îlot.

Ces aménagements paysagers vivent et se dynamisent tout au long de l'année. Ils font de cet espace collectif un lieu poétique, chaleureux, propice à la rencontre des habitants et à leur immersion dans un jardin ombragé et agréable tout au long de l'année. Véritable source de vie, celui-ci favorise aussi l'accueil et la nourriture de la petite faune locale.

#### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Beau jardin paysager  
commun



Double orientation pour la majorité  
des grands appartements



Echappée sur le lac  
et les paysages environnants  
pour certains logements

# INTÉRIEUR



## UNE CONCEPTION SOIGNÉE AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs de *Majestic* s'étend du 2 au 4 pièces. 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.

En complément au jardin commun animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : balcon ou terrasse. La majorité des appartements profite d'une double orientation, synonyme de lumière et de ventilation naturelles optimales en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les environs.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### SÉCURITÉ

- 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

### 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
- Parquet stratifié dans toutes les pièces et revêtement sol souple dans les salles de bain et les toilettes

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Volets roulants en PVC pour les baies de toutes les pièces
- 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



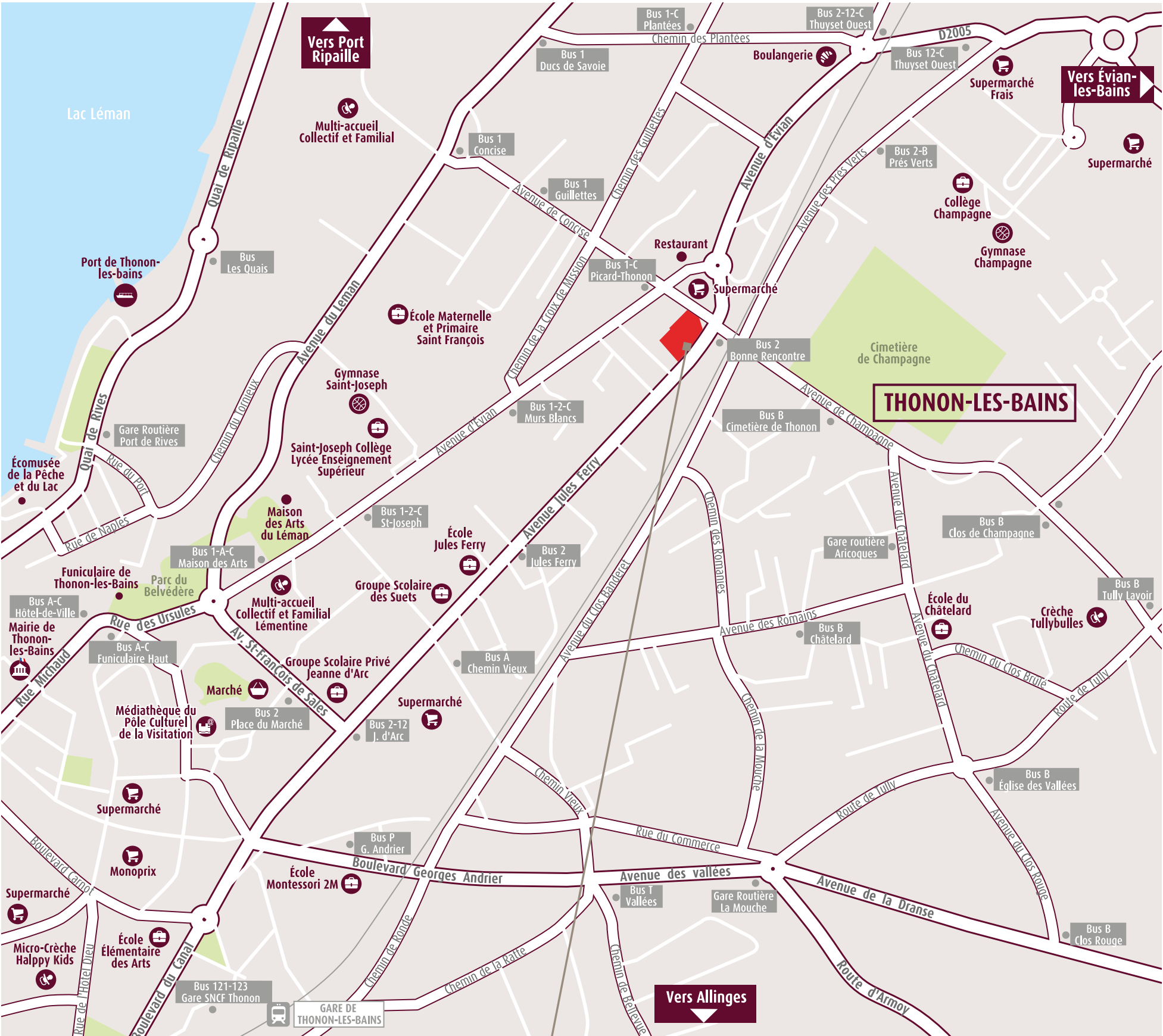
## DÉCOUVREZ UN SENTIMENT DE BIEN-ÊTRE ET DE SÉCURITÉ

L'entrée de la résidence s'effectue aussi bien par le cheminement piéton situé du côté de l'avenue Jules Ferry qu'en voiture depuis l'avenue de Concise. Ici, une rampe dessert le parking en sous-sol sur 2 niveaux, intégrant également des emplacements pour les deux-roues motorisés.

Un grand local vélos, situé dans chacun des halls des unités résidentielles, invite les occupants à privilégier les mobilités douces, tout en évitant de surcharger inutilement l'espace des logements. La sécurisation de tous les accès de *Majestic* participe à l'atmosphère confidentielle des lieux et à un quotidien empli de sérénité.



# LES ACCÈS\*



## EN VOITURE

- *Majestic* est accessible depuis l'A40, sortie n° 14 « Annemasse »
- Accès à la D1005 à 1,4 km, à l'A40 à 41,4 km et à l'autoroute suisse n° 9 à 39,4 km



## EN TRANSPORT EN COMMUN

### BUS

- Arrêt « Bonne Rencontre » face à la réalisation – ligne 2 desservant le centre-ville en 7 min
- Arrêt « Picard » à 110 m – lignes 1 et C
- Arrêt « Cimetière » à 220 m – ligne B

### TRAIN

- Gare TER-TGV et Léman Express de Thonon-les-Bains à 6 min en voiture ou à vélo desservant Annemasse en 28 min, Genève en 57 min

### NAVETTE LACUSTRE

- Ligne 2 de la navette lacustre à 7 min en voiture permettant de rejoindre Lausanne en 50 min



## EN AVION

- Aéroport de Genève Cointrin à 46,2 km via la D1005

# MAJESTIC

## 52, AVENUE JULES FERRY

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, star-t.fr, thononlesbains.com, grand-geneve.org

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 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 m<sup>2</sup> 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 en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. 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 plus de 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 01/10/2022.

\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN HAUTE-SAVOIE



Les Hauts du Lac à Anthy-sur-Léman  
Architecte : David Ferré



Les terrasses du lac à Sévrier  
Architecte : David Ferré



XIII Concise à Thonon-les-Bains  
Architecte : Unanime Architectes



Le Belvédère du Léman à Thonon-les-Bains  
Architecte : Chambre & Vibert



# LNC.FR

**0 805 405 485**

**Service & appel  
gratuits**