



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, UNE VILLE AGRÉABLE À VIVRE, NICHÉE ENTRE LAC ET MONTAGNES

Sur la rive sud du lac Léman, au pied des Alpes, Thonon-les-Bains est une cité thermale et un lieu de villégiature très apprécié, et ce, depuis le XIX<sup>e</sup> siècle.

Reconnue pour les bienfaits de ses eaux minérales, prisée pour ses paysages d'exception, la capitale du Chablais Savoyard réserve de nombreux atouts à ses habitants. Côté loisirs, chacun trouve son bonheur : sports nautiques à pratiquer sur le lac, pôle culturel de la Visitation, théâtre, musées, festivités qui animent l'année... sans oublier les stations de ski toutes proches, comme Châtel, Morzine ou Avoriaz.

Le port de Rives, avec ses quais animés, ses petites plages et ses guérites de pêcheurs, est un lieu de promenade incontournable. Une balade dans le centre-ville permet de découvrir le patrimoine historique et l'animation des ruelles commerçantes. Pour les actifs, la proximité de la Suisse est un avantage supplémentaire. Genève est en effet à une heure en voiture tandis que Lausanne est à 50 minutes via la navette lacustre.

## UN EMPLACEMENT DE CHOIX POUR UNE VIE PRATIQUE ET ÉPANOUIE

La résidence *Le Bel Air* profite d'une adresse à la fois résidentielle et citadine. À pied, 10 minutes suffisent à rejoindre les boutiques, les services, les restaurants de l'avenue du Général de Gaulle et sa galerie commerçante de l'Étoile. Quelques pas de plus et les ruelles du cœur de ville invitent à la flânerie tandis que le marché du terroir s'installe chaque dimanche sur la place des Arts. Sans avoir à utiliser la voiture, les parents accompagnent leurs enfants à la crèche ou à l'école et laissent les plus grands se rendre au collège ou au lycée tout proches.

Plage, port de plaisance, équipements sportifs variés, moment de détente aux thermes... *Le Bel Air* offre une panoplie d'activités pour toute la famille.

La résidence bénéficie enfin d'une excellente desserte par plusieurs lignes de bus facilitant les déplacements, notamment vers la gare de Thonon-les-Bains.

## À PROXIMITÉ ! \*



- Micro-crèche Ô P'tit Môme à 600 m
- École élémentaire de la Grangette à 700 m
- Collège Jean-Jacques Rousseau à 300 m
- Lycée de la Versoie à 250 m
- Lycée professionnel du Chablais à 800 m



- Boulangerie à 20 m
- Galerie commerçante de l'Étoile à 650 m
- Supermarché à 750 m



- Stade Joseph Moynat à 200 m
- Gymnase Jean-Jacques Rousseau à 280 m
- Forêt de Ripaille à 11 min à vélo



- Parc et centre thermal à 500 m
- Port de Thonon à 9 min en voiture
- Plage de Thonon à 10 min à vélo



- Arrêt de bus « Jean-Jacques Rousseau » à 70 m
- Gare de Thonon-les-Bains à 1 km

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







## UNE RÉALISATION CONJUGUANT ESTHÉTIQUE MODERNE ET RAFFINEMENT ARCHITECTURAL

Reconnus pour leur savoir-faire à Thonon-les-Bains, Les Nouveaux Constructeurs ont déjà réalisé avec succès plusieurs projets immobiliers au sein de la ville. Leur nouvelle signature prend place à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et du boulevard Bel Air. Elle se distingue d'emblée par son architecture contemporaine qui s'impose avec élégance au cœur de ville thononais.

Élevée sur trois et quatre étages, *Le Bel Air* révèle une composition architecturale rythmée. L'alternance subtile de vides et de pleins accueille des balcons et des terrasses, tantôt privatifs, tantôt végétalisés. La façade, habillée d'un enduit minéral ton crème aux nuances lumineuses et chaleureuses, contraste délicatement avec le béton lasuré couleur taupe qui souligne les fonds de balcons et les attiques. Ces derniers, coiffés de toitures à pente unique en métal assorti, dessinent une silhouette dynamique.

En parfaite harmonie avec son environnement résidentiel, *Le Bel Air* séduit par son écriture architecturale moderne, élégante et pérenne.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Parking en sous-sol



Locaux vélos  
en rez-de-chaussée



Jardin commun  
généreusement arboré





LE *VOLET* *PAYSAGÉ*



## LA NATURE COMME SOURCE DE BIEN-ÊTRE QUOTIDIEN

La quasi-totalité des arbres présents sur le site a été préservée avec le plus grand soin. Parmi eux, les érables, noisetiers, cerisiers du Japon, arbres de Judée, pommiers d'ornement et sorbiers des oiseleurs composent un superbe écrin arboré, distillant fraîcheur et ombrage aux jardins privés. En cœur d'îlot, un pin noir d'Autriche s'élève majestueusement, faisant écho au cèdre bleu de l'Atlas qui borde le boulevard Bel Air. Ensemble, ces deux arbres remarquables enrichissent le cadre de vie et confèrent au quartier une identité paysagère unique.

Outre ses espaces verts qui entourent le bâtiment et ses jardins privés prolongeant les appartements, *Le Bel Air* révèle un jardin commun engazonné, accessible depuis l'avenue du Général de Gaulle. Un jardin en cascade qui épouse délicatement le dénivelé du terrain et réunit la plupart des arbres du cœur d'îlot. Ses murs de soutènement en bois apportent un caractère noble et écologique.

Au fil des saisons, *Le Bel Air* devient un lieu de partage et de convivialité, où les résidents profitent d'une agréable parenthèse de bien-être au contact de la nature.

## LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Appartements neufs  
du 2 au 4 pièces



Balcon, terrasse ou jardin  
privatif pour tous



Expositions double ou triple  
pour la plupart







PROFITER DE CHAQUE INSTANT  
SOUS LE SIGNE DU CONFORT

*Le Bel Air* propose une sélection d'appartements, déclinés du 2 au 4 pièces et répondant aux attentes de chacun. Les séjours, parfois d'angle, disposent d'une cuisine ouverte afin de créer un espace de vie chaleureux et fonctionnel où famille et amis se retrouvent avec plaisir lors de bons moments.

Tous les logements se prolongent vers l'extérieur grâce à un jardin privatif, un balcon ou une vaste terrasse en attique, invitant à apprécier pleinement des journées ensoleillées. Promesse d'un confort accru, la plupart des 4 pièces intègrent une suite parentale. Chaque chambre promet tranquillité et intimité pour les petits et grands.

Les orientations assurent des intérieurs lumineux et chaleureux, offrant pour certaines une vue sur les paysages apaisants du cœur d'îlot. Enfin, les prestations de standing viennent s'ajouter à la qualité des agencements, garantissant douceur de vivre et bien-être au quotidien.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

## SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, vidéophone ou intratone
- Ascenseur sécurisé pour l'accès sous-sol
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Porte de parking télécommandée

## DÉCORATION

- Revêtement stratifié dans toutes les pièces sauf WC et salles de bains
- Carrelage dans les WC et les salles de bains
- Faïence murale toute hauteur au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

## 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 chambres

## PARTIES COMMUNES

- Décoration du hall d'entrée par un décorateur : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



UNE CONCEPTION SOIGNÉE  
JUSQUE DANS LES MOINDRES DÉTAILS

Havre de sérénité, *Le Bel Air* est entièrement close et sécurisée. Depuis le boulevard Bel Air, l'entrée de l'immeuble est signalée par un cheminement piéton pavé, assorti de massifs fleuris et de deux sorbiers des oiseleurs. Le hall offre ainsi une agréable entrée en matière et dévoile une décoration à la fois raffinée et contemporaine.

Afin de faciliter les stationnements des véhicules, la résidence dispose d'un parking réparti sur deux niveaux de sous-sol, complété par trois places supplémentaires en rez-de-jardin.

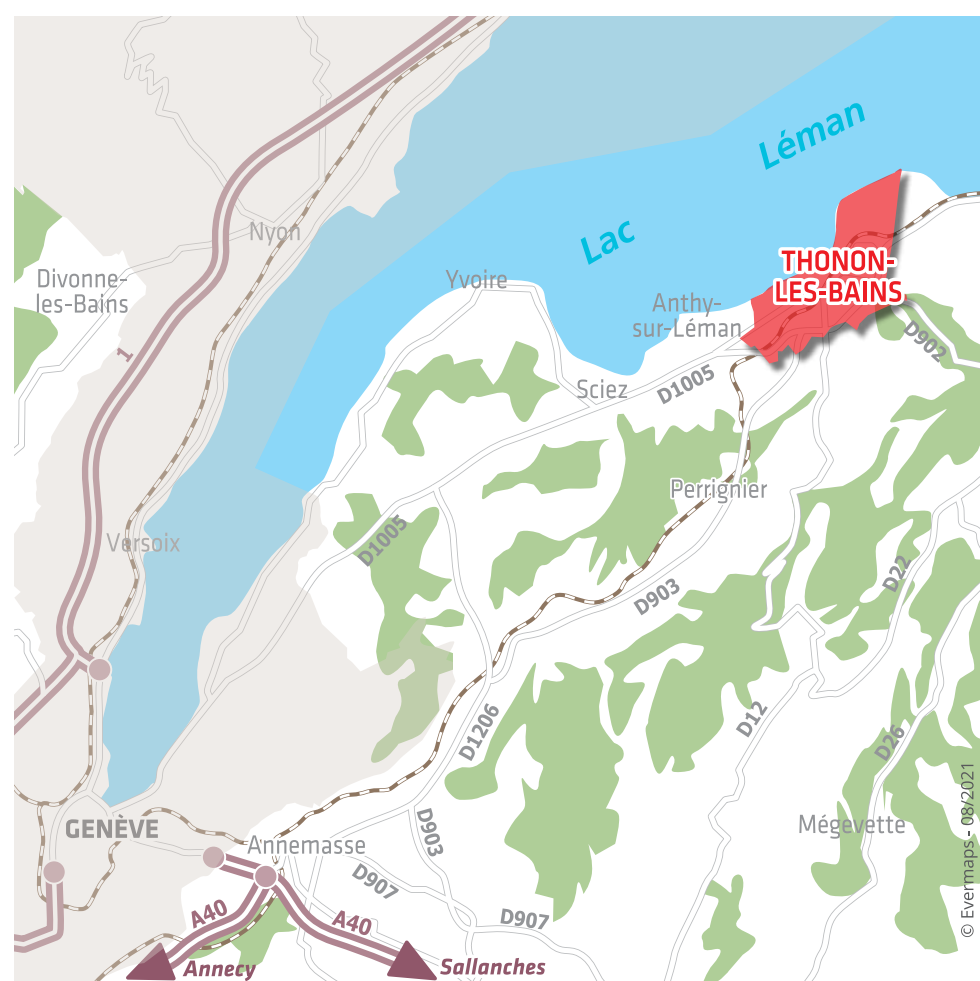
Un local clos en rez-de-chaussée accueille quant à lui les vélos, encourageant aux mobilités douces, grâce aux voies cyclables de l'avenue du Général de Gaulle.

Conçue pour optimiser les apports solaires, *Le Bel Air* tire parti de son architecture. Ses jeux de volumes variés et équilibrés permettent de concevoir des appartements en double ou en triple orientation, favorisant une ventilation naturelle et une luminosité abondante. Les volets en aluminium, persiennés et ajourés dans leur partie supérieure, permettent de rafraîchir les intérieurs en été tout en les protégeant de la chaleur. Coulissants, ils font également varier la façade au gré des saisons et de l'utilisation des résidents tout en restant dans une écriture sobre et élégante.





## 49 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE



### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt de bus « Jean-Jacques Rousseau » à 70 m, lignes A, C, D, vers la gare de Thonon-les-Bains en 8 min ou l'hôpital Georges Pianta en 23 min

#### TRAIN

- Depuis la gare de Thonon-les-Bains, le TER relie Évian-les-Bains en 9 min et Annemasse en 38 min où la ligne L4 du Léman Express rejoint ensuite Genève en 23 min



### EN VOITURE

- Accès direct à la D2005 puis à la D1005 à 3,9 km, vers Genève en 50 min
- Accès à l'A40 à 39 km, puis à l'A410, vers Annecy en 1h05



### EN BATEAU

- Navette fluviale, ligne N2, vers Lausanne en 50 min



### EN AVION

- Aéroport international de Genève à 56 min en voiture

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



# 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