

Côté Géline

Annemasse · 74

La Ville et le Quartier



Place de l'Hôtel de Ville



Parc Montessuit



Marché, Place de la libération



La Villa du Parc, centre d'art

Annemasse, entre lac Léman et massifs alpins, une ville ouverte sur le monde

À seulement 10 km de Genève, nichée entre le lac Léman et les splendides reliefs des Alpes, Annemasse s'impose comme la terre d'accueil pour les familles en quête d'un équilibre de vie harmonieux. Les 12 communes d'Annemasse Agglo sont pleinement investies dans le Grand Genève. À la pointe dans des domaines d'activité variés, le bassin d'emplois d'Annemasse, aux nombreuses entreprises, propose des opportunités professionnelles multiples (biotechnologies, mécanique de précision, finance, TIC*...). Ce territoire à l'économie florissante accueille nombre d'organisations mondiales et sièges de multinationales, générant plus de 450 000 emplois.

Au-delà des opportunités professionnelles offertes aux actifs transfrontaliers, la ville haut-savoyarde propose une qualité de vie réjouissante. Elle est directement connectée à Genève en moins de 30 min grâce au Léman Express et au tramway 17. S'y ajoute une voie verte pour les amateurs de déplacements doux. Des lignes de bus, ainsi que des accès rapides à l'A40, l'A41 et l'autoroute suisse n° 1, participent à l'excellente qualité de desserte.

Résider dans un écoquartier agréable à vivre au quotidien

Côté Géline prend place dans le nouvel écoquartier Château Rouge qui se dessine au bénéfice de la qualité de vie : aire de jeux, parcs, liaisons douces, commerces... Et bientôt une station du tram Annemasse – Genève ! Ici, vos enfants poursuivent leur scolarité à deux pas de votre domicile de la crèche au lycée. La culture et le sport rivalisent aussi de proximité pour occuper vos temps de loisir : salle de concert, bibliothèque, conservatoire, gymnases, piscine...

Le week-end, profitez d'une incroyable palette de loisirs en plein air : glisse au domaine skiable du Grand-Bornand à 41 km ; sports d'eaux vives sur la Dranse ; ski nautique, kitesurf, voile ou paddle sur le Léman... Sans oublier la montée au téléphérique du Salève, offrant une vue panoramique sur votre nouveau cadre de vie !

* Technologies de l'Information et de la Communication

À proximité ! **



- Mini-crèche et groupe scolaire à 600 m
- Collège Michel Servet à 750 m
- Lycée des Glières à 350 m



- Pôle commercial -boulangerie, pharmacie, restauration... à 550 m
- Marché et commerces du centre-ville à 850 m
- Centre commercial Chablais Parc à 6 min en voiture



- Salle de concert Château Rouge à 450 m
- Bibliothèque La Bulle à 550 m
- Conservatoire de musique à 650 m



- Gymnase des Hutins à 550 m
- Maison des sports à 550 m
- Centre aquatique Château Bleu à 700 m



- Promenade du ruisseau de La Géline sur place
- Parc de Montessuit à 950 m



- Future station du tram Annemasse – Genève à 300 m

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

La Résidence



Une architecture tout en rythme et modernité

Entre la rue Jules Massenet et la rue du Château Rouge, *Côté Gélina* a la faveur de s'inscrire au cœur d'un site livrant d'oxygénantes perspectives sur les monts du Jura et le mont Salève. Conçu par l'agence d'architecture Arcane, le projet se compose de 4 résidences contemporaines dont une marquée par l'omniprésence du bois. Proposant à la lecture un profil urbain dynamique et répartissant 69 appartements, elles se développent sur 4 à 7 niveaux.

Au socle en béton sablé animé de plantes grimpantes succèdent les étages habillés de briques enduites couleur sable. Des menuiseries bois-aluminium et des garde-corps métalliques de ton beige doré parachèvent l'esthétique de la réalisation. Soulignant l'attention accordée à la qualité des espaces extérieurs, les façades jouent habilement des avancées et des retraits. Loggias en angle, balcons filants et terrasses plein ciel s'ajoutent ainsi au confort des intérieurs.

Les éléments forts à retenir



Une architecture
contemporaine



Des matériaux
de qualité



Vues sur les monts
environnants

Le Volet Payasgé



Au cœur d'une généreuse enveloppe végétale

Invitant la nature à pénétrer en son cœur, *Côté Gélina* réserve à ses habitants un univers où il fait bon vivre. Les aménagements paysagers génèrent des ambiances plurielles. Ils composent un décor des plus apaisants dont se délecter à l'échelle du promeneur comme depuis les intérieurs : verger sur prairie fleurie, noues plantées, jardins de pluie...

Ce volet végétal participe à réduire les phénomènes d'îlot de chaleur en période estivale et à favoriser le retour de la biodiversité en ville. Il dialogue en harmonie avec les jardins et terrasses privés prolongeant certains appartements en rez-de-chaussée.

Les éléments forts à retenir



Appartements
du 2 au 4 pièces duplex



Jardin privatif, loggia,
balcon ou terrasse



Salle d'activité commune
au rez-de-chaussée
de l'une des résidences

L'intérieur



Plan non contractuel à caractère d'ambiance

Une conception soignée au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs de *Côté Géline* s'étend du 2 au 4 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. La plupart des logements bénéficient d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia ou terrasse.

De nombreux appartements profitent d'une configuration traversante ou d'une double orientation. Elle est 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*
- Parking en sous-sol ou rdc
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur sécurisé 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
- Parquet stratifié dans les chambres et pièces de vie
- Carrelage au sol dans les salles de bain ou salles d'eau

CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- 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 du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



De la sérénité à l'état pur

Côté Géline comprend deux parkings de stationnement accessibles depuis l'angle nord-est de la copropriété. Le premier est installé au rez-de-chaussée du bâtiment 4. Le second, étendu sur deux niveaux, occupe le rez-de-chaussée et le sous-sol des bâtiments 5 et 6.

Les accès piétons et cycles sont développés à l'ouest et au sud du site par la mise en place d'un cheminement paysager permettant de regagner les quatre halls d'entrée. Deux accès piétons transversaux connectent aussi cette venelle à la voie principale de la réalisation, ainsi qu'au reste de l'écoquartier.

Vous avez une préférence pour les mobilités actives ? Le projet intègre des locaux pour les vélos et poussettes répartis au rez-de-chaussée. La sécurisation de tous les accès est aussi l'un des points remarquables de cette copropriété.



Les Accès*



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Château Rouge » à 270 m – ligne BHNS** Tango desservant le centre-ville en 9 min, le parc Montessuit en 14 min ou la gare d'Annemasse en 16 min

TRAIN

- Gare d'Annemasse à 1,8 km desservie par des TGV, ainsi que des TER Auvergne-Rhône-Alpes, mais aussi par le CEVA/ Léman Express reliant en 20 min la gare de Genève-Cornavin (avec un train toutes les 10 min)

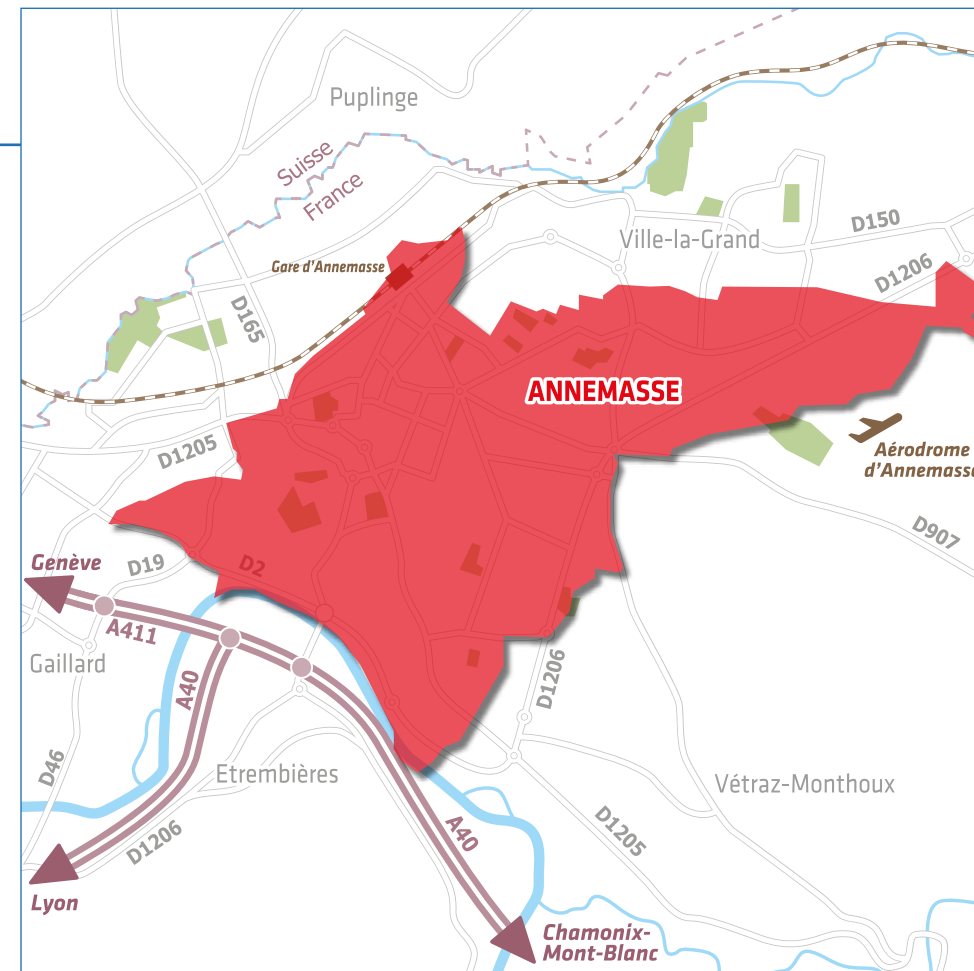
Parking de plus de 500 places et vélo-station à la gare

TRAM ANNEMASSE – GENÈVE

- Station « Annemasse – Parc Montessuit » de la ligne 17 du tramway à 1,2 km reliant le centre-ville de Genève en 25 min

INFO + TRAM ANNEMASSE – GENÈVE

- Dans le cadre de son prolongement, le tramway comptera fin 2025/début 2026 une station au lycée des Glières (à 300 m de la réalisation)
- Parking relais de 200 places prévu à proximité.



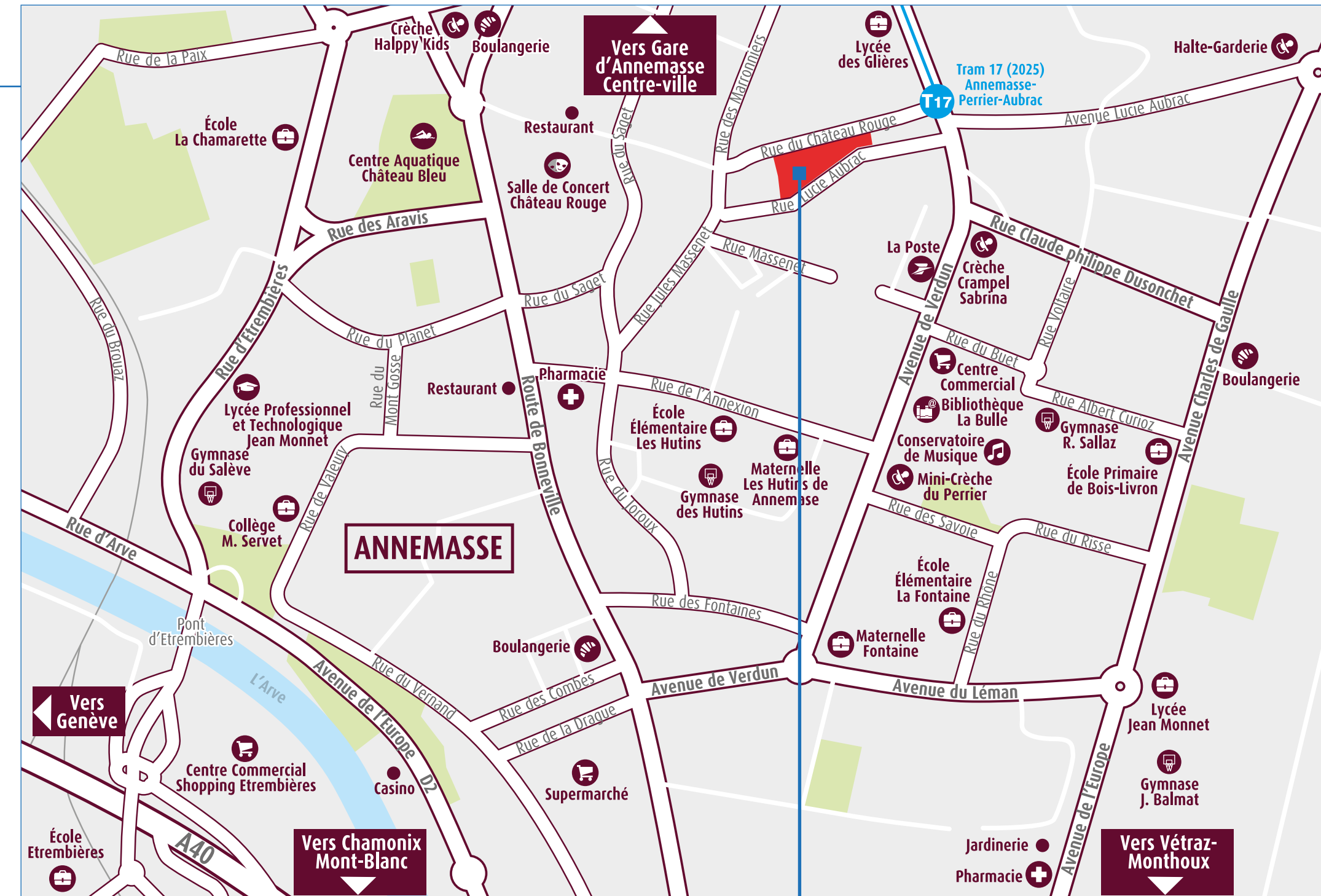
EN VOITURE

- Depuis l'A40 (autoroute blanche), sortie n°14 « Annemasse »
- Accès à l'A40 à 1,5 km (en connexion rapide avec l'A41 et l'autoroute suisse n°1)



EN AVION

- Aéroport de Genève à 24,4 km via la D1206 et l'autoroute suisse n°1



Côté Géline

Zac Château-Rouge

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, annemasse-agglo.fr, tram-annemasse-geneve.fr, tac-mobilites.fr, annemasse.fr, grand-geneve.org, geneve.ch

** Bus à Haut Niveau de Service

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 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 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 Terrasses d'Helvétie - Ambilly
Agence d'Architecture Oworkshop



Beaumont - Terrasses Bellevue
Agence d'Architecture David Ferré



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



Annemasse - Patio Saint-Joseph
Architecte : Inostroza & Deturche



LNC.FR

0 805 405 485

**Service & appel
gratuits**