



À POISY

LES BALCONS DE POËSY



LE GRAND ANNECY UN TERRITOIRE D'EXCEPTION ENTRE LAC ET MONTAGNES

Symbole de l'art de vivre haut-savoyard, le Grand Annecy vit depuis toujours au rythme des saisons. À deux pas de la Suisse, découvrez un lieu unique, où l'émerveillement et le bien-être sont sur le devant de la scène.

Un patrimoine et des paysages enchanteurs

- Véritable fleuron touristique, Annecy est labellisée «Ville d'Art et d'Histoire» depuis 2004. Son architecture médiévale, ses canaux et ses ponts pittoresques, lui valent le surnom de la Venise des Alpes.
- Célèbre pour ses eaux cristallines, le lac d'Annecy est l'un des plus purs d'Europe. À la nage, en bateau, en paddle ou en parapente, explorez ce joyau à votre rythme.
- Du Pont des Amours aux Jardins de l'Europe, en passant par l'hôtel-casino l'Impérial Palace, Annecy incarne le romantisme par excellence.

POISY UNE ADRESSE INTIMISTE TEINTÉE D'AUTHENTICITÉ



Les Grands Champs et la Mandallaz - Poisy

LE GRAND ANNECY, C'EST :

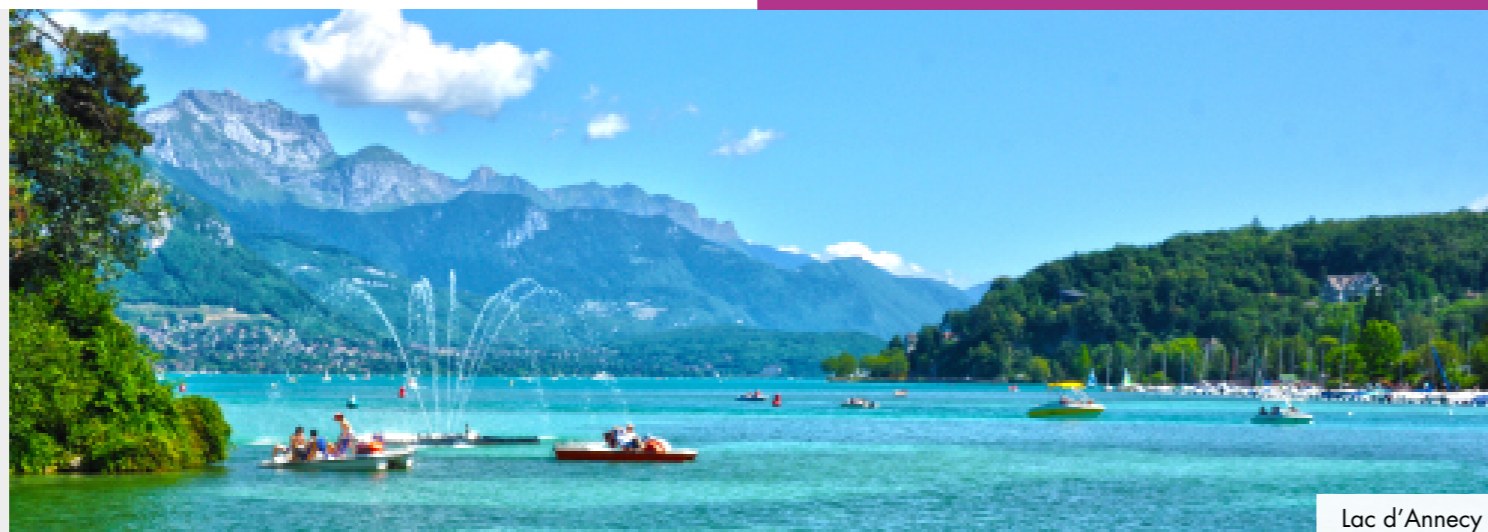
 **3 millions**
de visiteurs chaque année*

 **98 000**
emplois sur le secteur*

 **177 hectares**
de zones naturelles protégées*

 **429 km**
de pistes cyclables d'ici 2030*

 **351 km**
de sentiers de randonnée*



Lac d'Annecy

Un dynamisme sans faille

- Annecy connaît une vitalité économique d'envergure internationale qui attire de nombreuses entreprises renommées (Tefal, Dassault, Entremont, Salomon...)
- Avec quatre pôles d'excellence dans des secteurs à forte valeur ajoutée (mécatronique, sport, image, multimédias...) son bassin d'emploi large séduit de nombreux actifs.
- Sa situation géographique stratégique lui permet une ouverture privilégiée aux échanges nationaux (Lyon, Grenoble) et internationaux, grâce à sa proximité avec la Suisse (35 min* de l'aéroport de Genève) et l'Italie.

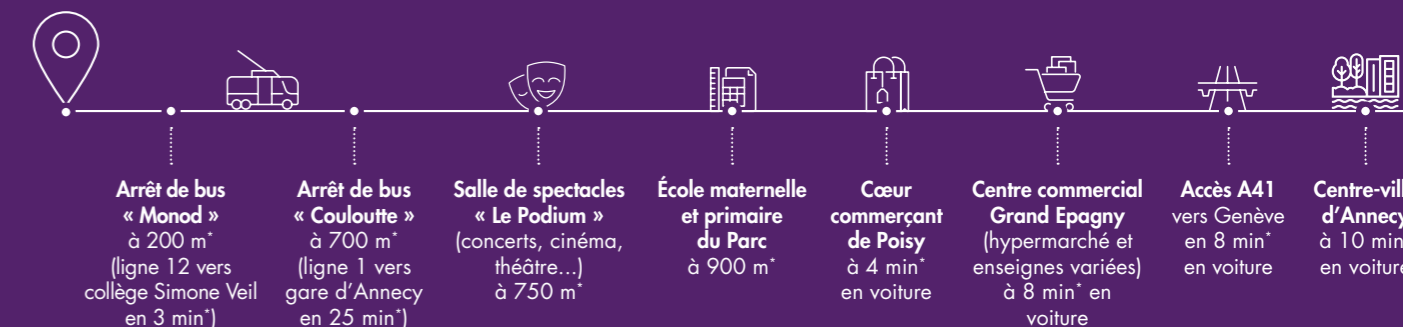
Une infinité de loisirs, été comme hiver

- À moins d'1 heure* des stations de ski des Aravis (La Clusaz et Le Grand Bornand) et à peine plus de celles de la Tarentaise (Valmorel), les joies de la montagne vous tendent les bras toute l'année.
- Col de la Forclaz, Mont Veyrier, massif du Semnoz... De nombreuses randonnées aux panoramas à couper le souffle ceignent le lac.
- Avec la Fête du Lac ou le Festival International du Film d'Animation, les événements culturels se suivent mais ne se ressemblent pas.

Une commune à la sérénité absolue

- À seulement 6 km* d'Annecy, Poisy est une commune prisée par les citadins en quête d'un cadre plus nature.
- Composé de 9 hameaux, son territoire est majestueux et verdoyant. Ses 442 hectares de forêts et de zones naturelles protégées sont traversés par de nombreux sentiers de randonnée ou parcours de VTT (marais de Poisy, montagne d'Age...)
- Située sur un coteau ensoleillé, la ville offre un exceptionnel panorama sur le Parmelan, le Semnoz et le Mont Veyrier.

Proche de tout, proche de vous...



Pour un quotidien dynamique et apaisé

- La commune est bien desservie par les transports en commun (bus direct vers Annecy), la piste cyclable et facilement accessible par la rocade d'Annecy toute proche.
- Avec plus de 250 entreprises* réparties sur 4 zones d'activités (Valparc, Parc du Calvi, Les champs de Beufan et le Pré de Séran), Poisy offre un bassin d'emploi large et dynamique.
- Commerces variés, établissements scolaires de la maternelle au lycée et services de proximité... Le cœur de Poisy concentre tous les essentiels.



Église Saint-Martin - Poisy



Mairie de Poisy

LES BALCONS DE POËSY
**UNE RÉSIDENCE
DE CHARME**
OÙ CONVIVIALITÉ
RIME AVEC INTIMITÉ

Conçue dans l'esprit Haut-Savoyard, la résidence se fond harmonieusement dans le paysage existant. En lieu et place d'une pépinière, elle occupe un terrain préservé où la nature et les panoramas d'exception s'offrent à vous.

« La résidence est un véritable balcon sur le grand paysage de la région annécienne. Un projet respectant l'architecture traditionnelle locale et arborant des couleurs douces et sobres. »

Architecte - Florent Mako

LES BALCONS DE POËSY
**UN BIEN-ÊTRE
QUOTIDIEN**
DANS UN COCON
DE VERDURE

« Le projet paysager conforte l'esprit de hameau tout en intégrant les logements dans un cocon végétal :

- Arbres de grand et moyen développement afin de préserver un îlot de fraîcheur,
- Développement d'essences locales, multistrates, mélangeant arbres et arbustes variés favorables à la biodiversité,
- Création d'un cœur d'îlot paysagé et convivial avec cheminements modes doux, bacs pour aromatiques, nichoirs à oiseaux, bancs, plantations, bacs à compost,
- Traitement végétal et minéral soigné des entrées, plantations d'animations au fil des saisons, haies variées pour les jardins privés. »

Paysagiste - Atelier Fontaine



Une architecture traditionnelle revisitée

- L'écriture du bâti a été repensée pour apporter à la réalisation un souffle de modernité et de raffinement.
- Grandes ouvertures et larges baies vitrées, garde-corps en métal ajouré et enduits clairs sont autant de détails contemporains qui donnent du cachet à la réalisation.
- Le terrain en légère pente et l'implantation réfléchie du bâti permettent d'offrir aux résidents des orientations optimales et de très belles vues dégagées sur le Parmelan, le Semnoz et le Mont Veyrier.

Comme une seconde nature

- Avec ses beaux espaces paysagers, la résidence a fait de la nature son partenaire bien-être.
- Nombreux arbres aux essences variées, massifs arbustifs aux couleurs changeantes, vaste espace engazonné propice aux jeux des enfants, ce décor convivial est une ode au patrimoine végétal local.
- Afin de préserver la biodiversité de la faune et de la flore, des bacs à compost, carrés potagers et nichoirs à oiseaux complètent ce tableau bucolique.



LES APPARTEMENTS CONFORTABLES ET OUVERTS SUR LE GRAND PAYSAGE

Lumière, espace et confort sont les maîtres-mots

- Déclinés du studio au 4 pièces, les appartements proposent des surfaces généreuses et des espaces optimisés pour répondre à tous les styles de vie.
- Un agencement bien pensé offre à la fois convivialité et indépendance, grâce à la cuisine ouverte sur le salon et aux chambres bien séparées
- Des prestations de qualité (ascenseur, volets roulants électriques, carrelage 60 x 60 cm, caves, stationnements en sous-sol...), tout vous semblera facile.

Un rêve d'horizon au quotidien

- Baignés d'une belle lumière naturelle grâce aux larges baies vitrées, les séjours s'ouvrent sur de beaux extérieurs privatifs.
- Balcon, terrasse ou jardin jusqu'à 60 m², ces espaces de vie supplémentaires promettent de beaux moments partagés en famille ou entre amis.
- Profitez jour après jour des magnifiques vues dégagées sur les massifs alentour et appréciez pleinement votre environnement d'exception.

Profitez de prestations de qualité

ESTHÉTIQUE

- Carrelage 60 x 60 cm.
- Sol stratifié dans les chambres.

CONFORT

- Volets roulants électriques dans le séjour.
- Salle de bains équipée avec meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes.
- WC suspendus.
- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière individuelle au gaz.

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès au hall d'entrée de l'immeuble par vidéophone et badge Vigik®.
- Porte palière avec serrure de sécurité 3 points.

PARTIES COMMUNES

- Ascenseur desservant tous les étages.
- Hall d'entrée décoré avec soin par notre architecte d'intérieur.
- Cave en sous-sols pour chaque appartement.
- Places de parking et garages fermés en sous-sol.
- Locaux à vélos sécurisés.



Des biens qui font du bien.

Nous mettons tout en œuvre pour améliorer le confort de nos appartements et avoir un impact positif sur l'environnement.

 **Nos engagements** santé et bien-être

 **Nos engagements** éco-responsabilité

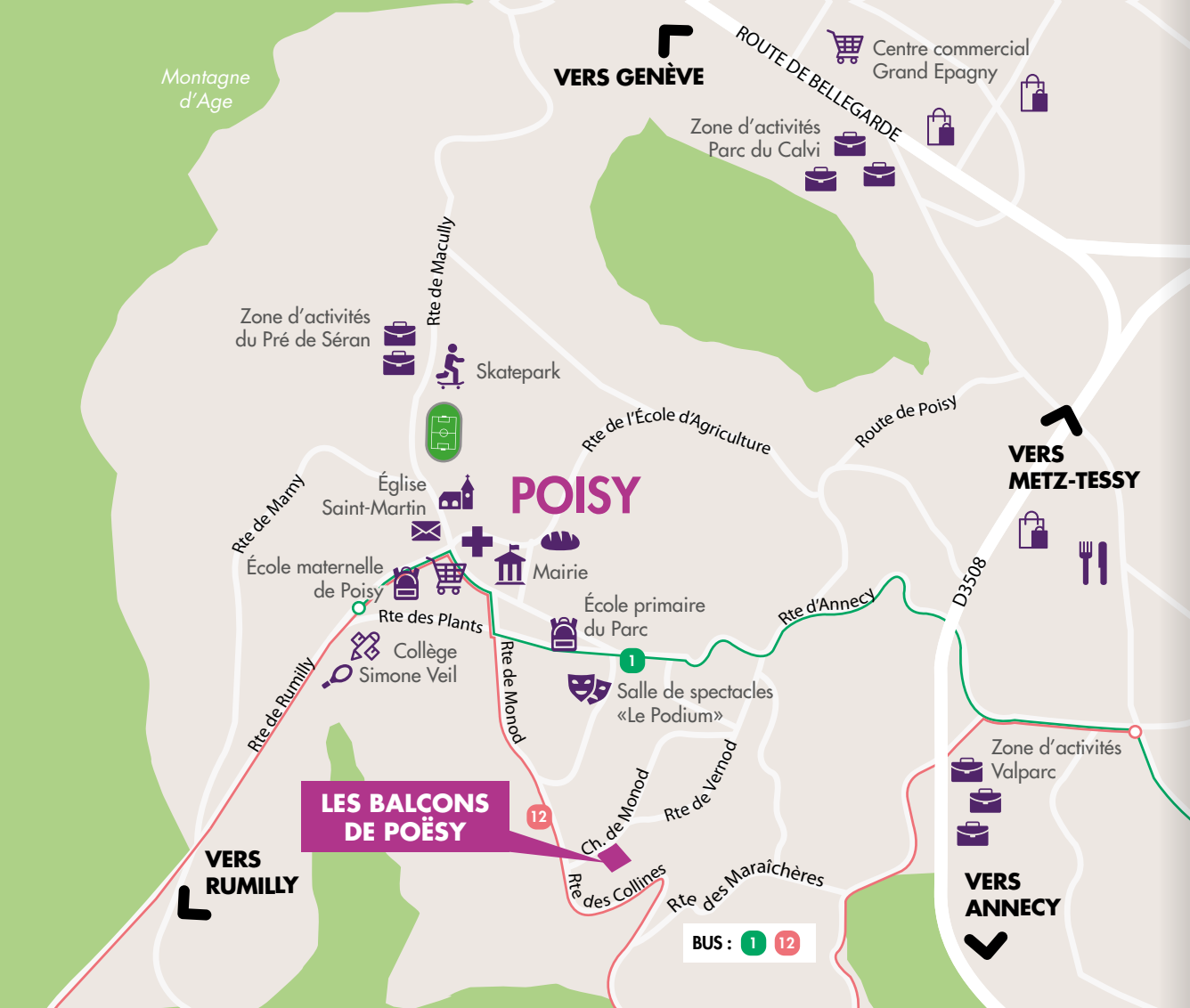
« Les Balcons de Poësy » est une résidence certifiée **NF Habitat**, conçue dans le respect des exigences de la réglementation thermique **RE 2020**, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale.

Optimiser et maîtriser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges moins élevées
- D'une garantie patrimoniale à terme



RE 2020



LES BALCONS DE POÏSY

121 Chemin de Monod,
74330 Poisy

EN BUS :

- Ligne 12, arrêt « Monod » (Lovagny / Meythet) vers collège Simone Veil en 3 min*
- Ligne 1, arrêt « Couloutte » (Lycée de Poisy / Parc des Glaisins) vers gare d'Annecy en 25 min*

EN VOITURE :

- D3508 vers Annecy en 10 min*
- A41 vers Genève en 40 min* ou Aix-les-Bains en 28 min*

EN TRAIN :

- Gare d'Annecy
 - Léman Express vers Genève-Eaux-Vives en 1h14 min*
 - TER vers Aix-les-Bains en 56 min*
 - TER vers Lyon en 1h59*

EN AVION :

- Aéroports internationaux (lignes nationales et internationales, régulières et low-cost) :
 - Genève à 35 min* en voiture
 - Lyon Saint-Exupéry à 1h10* en voiture

*Sources : SNCF, Google Maps, Insee, Site internet officiel de l'agglomération du Grand Annecy, Site internet officiel de la ville de Poisy. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Réalisation : Néo 3D. Photos à caractère d'ambiance. Crédits photos : Adobestock. Document non contractuel. Conception : **adjectif**. - 05/2024 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.