



————— ÉTREMBIÈRES - 74 —————



Vue Sud-Est sur le Salève

Étrembières, une petite commune pittoresque à deux pas de Genève

Voisine d'Ambilly et d'Annemasse, Étrembières occupe une situation convoitée à la frontière suisse et à 7,5 km de Genève. Cet emplacement privilégié séduit familles et actifs transfrontaliers attirés par la tranquillité d'un environnement rural et par les opportunités professionnelles du bassin lémanique, riche de 500 000 emplois.

Longeant les bords de l'Arve et dominée par le Salève, Étrembières offre à ses plus de 2 500 habitants un cadre naturel aux allures de carte postale. La proximité du lac Léman et des stations de ski, telles que Le Grand-Bornand à 45 min de route, fait aussi le bonheur des amateurs de loisirs en plein air !

Desservi par le bus, le village tire avantage d'un accès rapide à l'A411 et à l'A40. S'y ajoutent deux atouts mobilité supplémentaires : la ligne 17 du tramway d'Ambilly desservant Genève en 25 min et le Léman Express en gare d'Annemasse.

Profitez au quotidien d'un environnement d'exception au pied du Salève

En s'installant en lisière d'Annemasse, d'Ambilly, de Gaillard et de Veyrier, *Reflets Salève* vous invite à profiter des attraits conjugués de 5 communes. La commune suisse de Veyrier à moins de 1 km met, par exemple, à votre service 228 entreprises et commerces de proximité (boucherie, épiceries, fleuristes, pharmacie, salons de coiffure et de beauté, restaurants...) pour vous simplifier la vie.

À PROXIMITÉ !*



- Microcrèche Les Roudoudous à 3 min en voiture
- Groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau à 3 min en voiture
- Collège Jacques Prévert de Gaillard à 32 min en bus
- Lycée des Glières d'Annemasse à 25 min en bus



- Supermarché de Gaillard à 5 min en voiture
- Centre commercial Shopping à 5 min en voiture
- Marché hebdomadaire de Gaillard à 7 min en voiture



- Salle de spectacles Château Rouge d'Annemasse à 6 min en voiture
- Bibliothèque municipale à 5 min en voiture
- Cinéma Studio 6 d'Annemasse à 12 min en voiture



- Centre aquatique Château Bleu d'Annemasse à 7 min en voiture



- Parc de Bois Salève à 7 min à vélo
- Sentier des bords de l'Arve à 3 min à vélo

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

LA RÉSIDENCE



Une résidence à l'échelle humaine dans un écrin de verdure

Prenant place sur le chemin des Pralets, *Reflets Salève* est une copropriété intimiste qui préfigure une vie à l'équilibre entre convivialité et intimité. Conçue par l'atelier d'architecture Hervé Vincent, cette réalisation se compose de 34 appartements répartis sur 4 petites unités résidentielles de 4 niveaux. Le découpage et le traitement des volumes leur permettent de se rapprocher de l'habitat individuel et de s'insérer en douceur dans le paysage bâti d'Étrembières.

Très soignées, les façades proposent à la lecture une composition séquencée : rez-de-chaussée en enduit balayé gris, étages courants en enduit clair ponctué de bardage bois qui apporte une touche naturelle chaleureuse, garde-corps en verre ajoutant une note aérienne... Le cadre verdoyant de la résidence fait écho au Salève qui se donne généreusement à voir depuis certains appartements.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Une adresse à 850 m
de la frontière suisse



Vues sur le cadre montagnard
pour certains logements



Des matériaux
de qualité

ESPACES EXTÉRIEURS

Terrasse



Profusion de lumière en terrasse

Avoir le ciel rien que pour soi, c'est bien. En profiter pour partager des moments de convivialité, c'est encore mieux. Le dernier étage des 4 bâtiments offre son hospitalité à des appartements s'ouvrant sur de spacieuses terrasses ensoleillées, à triple ou quadruple orientation. Dès les beaux jours, elles s'animent des fêtes d'anniversaire en famille, des soirées entre amis et des instants de détente volés à la vie active.

Vous avez carte blanche pour satisfaire vos envies en termes d'aménagement. *Reflets Salève* livre également à certains logements la faveur de jouir de perspectives aux accents d'évasion sur les Voûtes, un massif du Petit Salève tout proche de la résidence. Un superbe panorama à contempler sans lassitude à toute heure du jour !

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Appartements
du 2 au 4 pièces



Terrasses



Jardin commun
en cœur d'îlot

INTÉRIEUR



Une conception soignée au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs de *Reflets Salève* 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, les appartements en dernier étage bénéficient chacun d'une spacieuse terrasse. Nombreux sont également les appartements à profiter d'une multi-orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.

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
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

DÉCORATION

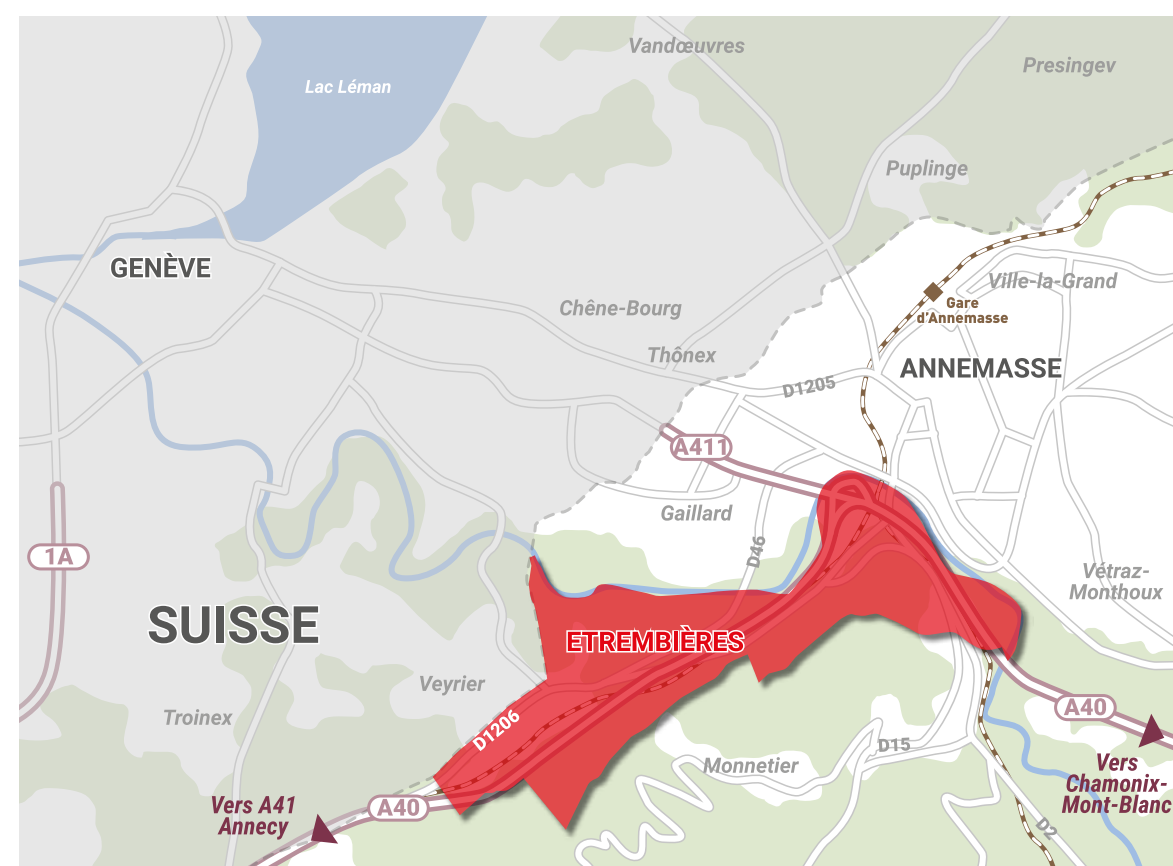
- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Carrelage dans les pièces de vie et pièces humides, parquet stratifié dans les chambres...

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




Reflets SALÈVE
 65 Chemin des pralets



En transport en commun

Bus

- Arrêt « Les Îles » à 230 m desservi par les lignes 4 et TAD A reliant notamment le centre-ville d'Annemasse en 22 min ou la gare en 29 min

Tramway

- Arrêt « Croix d'Ambilly » à 4,3 km - ligne 17 menant à Genève Bel-Air en 25 min

Train

- Gare d'Annemasse à 5,8 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 8,1 km reliant Paris Gare de Lyon en 3 h 11



En voiture

- 850 m de la frontière de Veyrier
- 4,8 km du centre-ville d'Annemasse
- 7,5 km du centre de Genève via la route de Florissant
- 44,8 km d'Annecy via l'A41
- Accès à l'A41 à 2,9 km (en connexion rapide avec l'autoroute blanche A40)



En avion

- Aéroport de Genève-Cointrin à 19,8 km via la D1206 et l'autoroute suisse n° 1

**Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, etrembieres.fr, annemasse-agglo.fr, grand-geneve.org*

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 01/10/2022.

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

EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN HAUTE-SAVOIE



L'Orée du Lac à Sciez
Architecte : Agence Oworkshop



Les terrasses du lac à Sévrier
Architecte : David Ferré



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



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



LNC.fr

0 805 405 485

**Service & appel
gratuits**