ANNECY - 74

IMPULSION

Commercialisé par

home line

Immobilier neuf & ancien

ANNECY, ENTRE ÉNERGIE URBAINE ET DOUCEUR DE VIVRE

Entre lac et montagnes, Annecy incarne un art de vivre rare, mêlant nature préservée, patrimoine vivant et vitalité contemporaine. La « Venise des Alpes » séduit par son cadre idyllique autant que par son rayonnement.

À seulement 35 min* en voiture de l'aéroport international de Genève, Annecy symbolise la Haute-Savoie dans ce qu'elle a de plus généreux, à l'image de son lac ou des massifs des Bauges et de la Tournette qui dominent la ville.

Aux portes des stations de ski, les annéciens vivent le meilleur de la région au rythme des saisons. Appréciée des touristes, la commune concentre en un seul et même lieu une diversité unique de ressources.

Des ruelles médiévales aux plages du Pâquier en passant par ses rues commerçantes, Annecy dévoile un patrimoine aussi riche que séduisant.

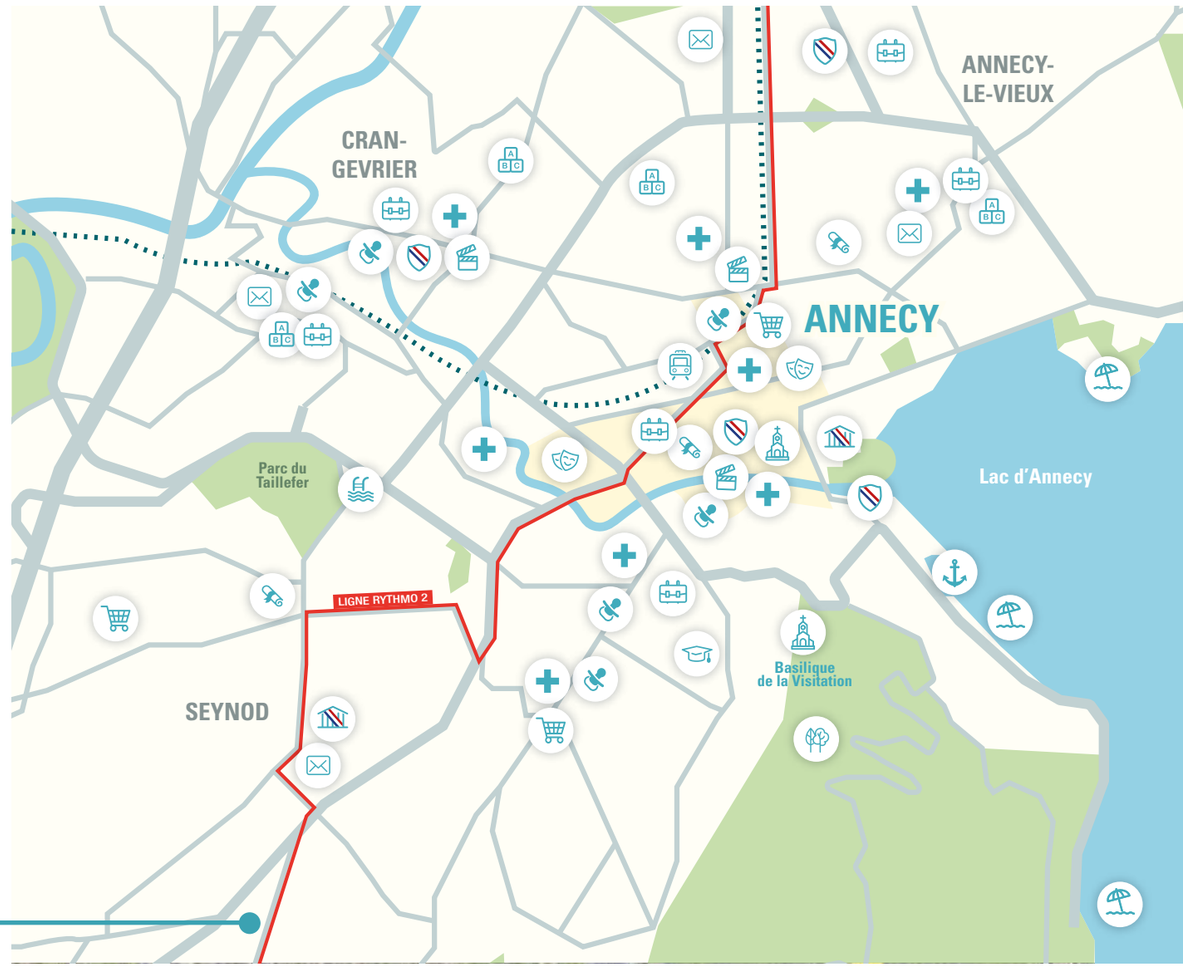
Connectée grâce à ses deux autoroutes et sa gare TGV, fière de son histoire mais entièrement tournée vers l'avenir, Annecy séduit à bien des niveaux.

Vue aérienne du lac d'Annecy

Le centre-ville d'Annecy

BON À SAVOIR

Le lac d'Annecy est réputé comme l'un des plus purs d'Europe grâce à une politique environnementale engagée depuis les années 1960. Résultat : vous profitez de plages aménagées et d'une eau cristalline.



6-12, RUE DE MALAZ

UNE NOUVELLE ADRESSE TOURNÉE VERS DEMAIN

Située au cœur de l'ancienne ville de Seynod, votre nouvelle adresse réunit tous les atouts d'un quartier historiquement autonome répondant à tous les besoins du quotidien. Établissements scolaires de la maternelle au lycée, commerces et services de proximité, ligne de bus pour rejoindre le centre commercial Courier ou les Jardins de l'Europe… Tout est facilement accessible en quelques minutes seulement.

SE DÉPLACER

- **Arrêt de bus « Malaz Golemme »** à 190 m*
  - Ligne 2 pour rejoindre la gare d'Annecy en 20 min*
- **A41** (direction Aix-les-Bains) à 8 min* en voiture
- **Gare d'Annecy** à 10 min* en voiture

LES LOISIRS

- **Parc de Malaz** à 12 min* à pied
- **Bords du lac d'Annecy** à 12 min* à vélo/trottinette
- **Station La Clusaz** à 50 min* en voiture

LA SCOLARITÉ

- **Établissement privé des Cordeliers** à 6 min* à pied
- **Groupe scolaire des Neigeos** à 10 min* à pied
- **Collège Le Semnoz** à 11 min* à pied
- **Lycée Baudelaire** à 10 min* à vélo

LE QUOTIDIEN

- **Centre commercial Arcal'Oz** à 8 min* à pied
- **Cœur de ville** à 10 min* à pied
- **Marché de Seynod** à 13 min* à pied (tous les mercredis)

L'ARCHITECTURE QUI VOUS OFFRE ESPACE, NATURE ET CALME

Dès le premier regard, Impulsion séduit par l'harmonie de ses terrasses et de ses balcons filants. Composée de quatre bâtiments d'habitation, elle affirme un style architecturale élégant et plein de caractère.

Habillées de béton brut lasuré et d'huisseries en bois, qui apportent une finition chaleureuse en soulignant les détails essentiels, les façades ont une allure résolument contemporaine et design.

De larges placettes paysagères forment des parenthèses de verdure, invitant chacun à profiter d'instants de partage et de loisir, tout en limitant les vis-à-vis.

La résidence intègre également un potager partagé, des arbres de haute tige et des parterres fleuris répartis dans tout l'aménagement paysager, renforçant ainsi la place de la nature dans le cadre de vie.

Entièrement clos et sécurisé, votre nouveau lieu de vie est garant de votre tranquillité d'esprit.

Potager partagé

Toitures végétalisées

Halls traversants

Locaux à vélos

Vue nord-est de la résidence

LE MOT DE L'ARCHITECTE

Jean-Paul RODA
Architecte Fondateur

Notre concept architectural s'appuie sur la notion du bien vivre ensemble et sur celle de logements d'une grande qualité d'usage.

Nous avons trois immeubles en épi Nord/Sud et un quatrième orienté Nord/Sud sur ses grandes façades pour s'adapter au plus près à la géométrie du terrain.

Ce dispositif urbain offre de larges respirations végétalisées entre chaque bâtiment qui ouvrent les vues sur le grand paysage. L'étagement en retrait des étages ouvre vers le ciel les bâtiments. Ce principe est très favorable à un plus grand apport solaire dans les cœurs d'îlot et à la mise en œuvre de terrasses filantes sur la longueur de la façade. Les autres façades sont agrémentées de balcons isolés qui dansent entre eux.

La mise en couleur des façades étagées selon un camaïeu de beige/ocre met en résonance les immeubles entre-eux et enrichit le rapport aux jardins entre bâtiments. Les appartements sont pour la plupart traversants ou bi-orientés pour bénéficier d'un très bon ensoleillement sans vis-à-vis.

UN ART DE VIVRE AU SOMMET DU CONFORT

Côté intérieur, des appartements allant du studio optimisé au 5 pièces familial permettent à tous les projets de prendre vie.

Les agencements répondent à une logique contemporaine, avec une belle cuisine ouverte sur séjour, baignée de lumière naturelle et ouverte sur l'extérieur.

Grâce à des plans soigneusement pensés, l'espace nuit profite à la fois de calme et d'intimité. Idéales pour les familles, les chambres parentales vous offrent un confort supérieur à partir du 4 pièces.

Des celliers ou des caves permettent de profiter d'un intérieur toujours bien ordonné.

WC suspendus

Volets roulants électriques

Espace de télétravail*

* à partir du 2 pièces

Placards aménagés

Découvrez la résidence en 3D et les plans d'appartements

Exemple d'aménagement de l'appartement D303

Exemple d'aménagement de la terrasse de l'appartement D204

MA CUISINE SUR MESURE

Avec [redacted] designez votre cuisine aux côtés de notre conseiller spécialisé. Entièrement équipée, elle sera prête et installée dès la livraison de votre appartement. Toujours plus de services et de prestations à découvrir au sein de nos Showrooms.

EN TÊTE-À-TÊTE AVEC LES MONTAGNES

Ici, chaque appartement profite d'un espace à ciel ouvert pour respirer, se détendre, partager. Un vrai prolongement du logement, pensé pour savourer les beaux jours et la vue, en toute simplicité.

La résidence vous offre un vrai confort de vie, dedans comme dehors. Balcon, terrasse ou jardin privatif : chaque logement dispose d'un espace extérieur pour profiter du grand air. Vue sur le jardin partagé ou sur les paysages alentours, tout invite à la détente. Que ce soit pour lire, partager un repas ou simplement prendre l'air, vous profitez pleinement de votre extérieur, en toute tranquillité.

Un point lumineux par extérieur

Cellier sur balcon

LE CONFORT PRIME SUR TOUT

À L'INTÉRIEUR COMME DANS LES PARTIES COMMUNES

Un confort acoustique et thermique pour un bien-être intérieur

/ **Fenêtres et portes-fenêtres** en bois avec double vitrage isolant thermique et acoustique dans chaque pièce

/ **Chape flottante acoustique** pour les étages courants

/ **Doublage thermique** et **acoustique** intérieur

/ **Cloisons isophoniques de type Placostil** avec remplissage intérieur par laine minérale

Des accès sécurisés pour une sérénité de tous les instants

/ **Porte palière bois** acoustique équipée d'une **serrure de sûreté 3 coffres 3 pennes, A2P 2***

/ Portillon et portail à ouverture commandées par **digicodes et lecteur de badge type Vigik**

Des finitions soignées pour un intérieur prêt à l'emploi

/ **Les revêtements des sols** :
Cuisine et pièces humides : carrelage grès cérame émaillé format 60 x 60 cm
Séjour, chambres, entrée et dégagements : sol contrecollé

/ **Les revêtements des murs** :
Pièces sèches : peinture mate
Salles de bains et salles d'eau : faïence 25 x 40 cm toute hauteur au-dessus de la baignoire et du receveur de douche

/ **Salles de bains et salles d'eau aménagées** : meuble vasque (céramique ou résine) sur pied chromé, avec miroir et applique lumineuse LED, posé sur meuble et sèche-serviettes électrique

Des économies d'énergie pour des factures plus douces

/ **Chauffage individuel :** réseau de chaleur urbain

LA PERSONNALISATION : ENSEMBLE, CONCEVOIR UN INTÉRIEUR À VOTRE IMAGE

Étape 1 : les travaux modificatifs acquéreurs

Le temps des Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA) est arrivé, avec pour première étape les éventuels changements du plan initial de votre logement.

Vous allez ainsi pouvoir formuler et acter, le cas échéant, vos souhaits de modifications : déplacement des cloisons, ajustement des prises électriques, aménagement de la cuisine, plomberie, remplacement douche ou baignoire…

Étape 2 : le Showroom

Des sols aux plafonds, de l'aménagement des placards à la sélection d'une cuisine sophistiquée, nous vous offrons une expérience de personnalisation inégalée au sein de nos Showrooms, présents partout en France.

Dans cet espace dédié, choisissez votre sol parmi une sélection de revêtements élégants, planifiez l'aménagement de vos placards ou laissez-vous inspirer par un large choix de cuisines à designer selon vos envies aux côtés de notre conseiller spécialisé. Et en plus, vous en profiterez pleinement dès la livraison de votre logement.

Intégrez le coût de la personnalisation – des revêtements de sols aux équipements de cuisine – directement dans votre plan de financement global. Profitez ainsi du logement de vos rêves sans vous soucier des dépenses supplémentaires après l'achat.

Exemple d'aménagement de l'appartement D101

PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Une approche environnementale centrée sur l'humain et l'environnement

Nous mettons tout en œuvre pour créer **des lieux respectueux de l'environnement** et pensés pour vous, qui privilégient la durabilité et limitent leur empreinte carbone.

C'est pourquoi, à Annecy, Impulsion, nous avons :

/ Adopté la charte "**Chantier à faibles nuisances**" et privilégié l'upcycling.

/ Utilisé du **bois certifié PEFC et /ou FSC** et des matériaux de construction biosourcés.

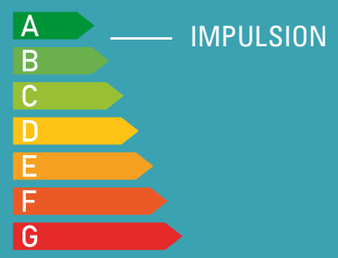
/ **Désimperméabilisé les sols** pour une meilleure absorption des eaux de pluies.

/ Installé des **équipements hydro-économes** au sein des logements.

/ Favorisé une **isolation thermique optimale** pour une consommation énergétique maîtrisée et des factures réduites.

/ Utilisé des **ampoules LED**.

/ Répondu aux **normes environnementales** en vigueur.



RE 2020 RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

BEE Logement Neuf Bâtiment Energie Environnement

La Foncière de Haute-Savoie

Et grâce à l'éco-score Showroom, évaluez l'impact carbone de nos prestations, de leur conception et fabrication à leur livraison et installation chez vous.

À VOS CÔTÉS DEPUIS PRÈS DE 60 ANS

Che[illegible] ıous regardons vivre nos clients pour mieux comprendre et anticiper les évolutions sociologiques, les aspirations de vie, le rapport aux déplacements, au travail, aux loisirs, la façon dont les nouvelles technologies se mettent au service de l'usager…

C'est pourquoi aujourd'hui, nous vous proposons des services et un accompagnement tout au long de votre projet immobilier :

/ Des plans bien pensés pour un appartement plus fonctionnel grâce à notre service d'architectes intégré

/ Un accompagnement personnalisé par nos experts, à chaque étape de votre projet

/ Une solution de financement clé en main proposée par nos partenaires financiers

/ Des partenariats privilégiés avec des acteurs majeurs de l'immobilier locatif pour un investissement sécurisé

Commercialisé par

home line
Immobilier neuf & ancien

titre indicatif, non contractuelle
édits photos: Adobe Stock. - Arc
tation de l'artiste et susceptible d'évolutions de chantier ou pour des
raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif (se reporter à la notice descriptive contractuelle). - 07/2025 - Conception : **adjectif.**