Commercialisé par

home line

Immobilier neuf & ancien

Présente

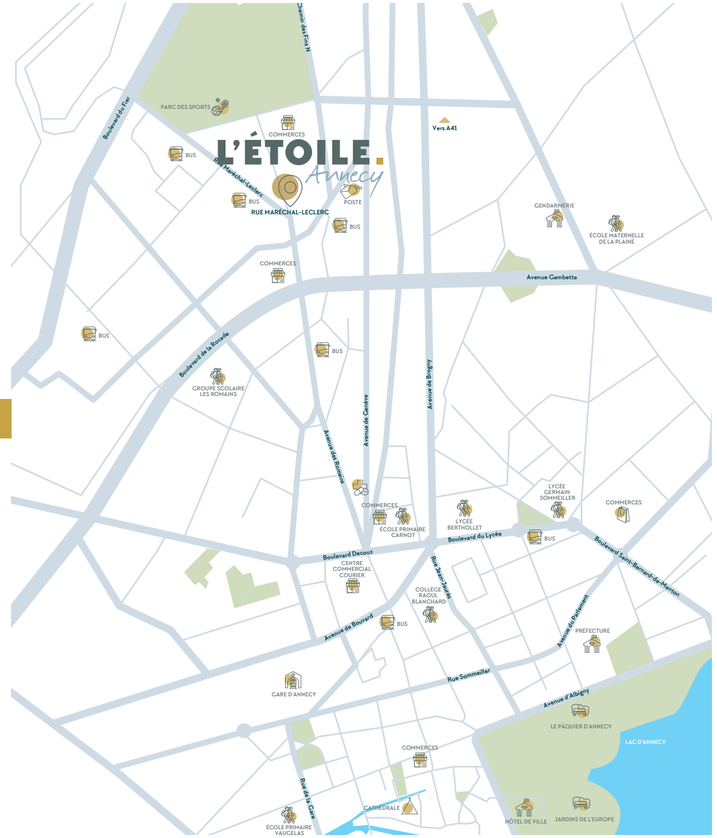
L'ÉTOILE.

Annecy



Conçue sous une bonne étoile

vous présente **L'ÉTOILE**, sa nouvelle résidence à Annecy.
Une adresse rare, intimiste et innovante, au cœur d'une ville d'exception.



Annecy, l'intemporelle

Capitale de la Haute-Savoie, Annecy propose un cadre de vie unique amené par son environnement naturel et son patrimoine culturel. Cernée de montagnes majestueuses et sublimée par son lac aux eaux cristallines, propice aux activités de plein air, Annecy séduit par son architecture préservée, son centre historique et ses petites rues pittoresques.

Connectée à Genève, Lyon et Grenoble, la « perle des Alpes » bénéficie d'un dynamisme économique et culturel qui la place parmi les communes les plus attractives en France.
Située dans un environnement calme et résidentiel, à proximité immédiate des écoles, des commerces et des transports en commun, la résidence **L'ÉTOILE** offre un quotidien agréable et privilégié.

Au contact du cœur historique de la ville, des boutiques, des restaurants et des infrastructures culturelles et sportives (cinéma, salles de spectacles Bonlieu et Arcadium, parc des Sports), cet emplacement idéal fera le bonheur des familles, des actifs ou des seniors, en recherche d'une qualité de vie hors du commun.







COMMERCES

- Marché hebdomadaire à 400 m
- Supermarché à 300 m
- Dans un rayon de 500 m : Pharmacie, épiceries, boulangeries, coiffeurs...
- Centre commercial Courier à 1,2 km
- Galeries Lafayette à 1,8 km
- Centre historique à 1,6 km

LOISIRS

- Parc des sports à 150 m
- Arcadium (salle de spectacle) à 300 m
- Autres activités culturelles dans un rayon de 1,8 km : cinéma, médiathèque
- Lac d'Annecy et activités nautiques à 1,9 km
- Le Semnoz à 35 min*, Le Grand Bornand et La Clusaz à 40 min*

ENSEIGNEMENTS

- Crèche à 700 m
- Écoles primaires à moins de 1 km
- Collèges dans un rayon de 2 km
- Lycée Berthollet à 1,4 km
- Lycée Gabriel-Fauré à 2,3 km
- Universités et écoles supérieures dans un rayon de 2,5 à 3 km

TRANSPORTS

- Ligne de bus n°5 à 100 m
- Gare SNCF d'Annecy à 1,7 km
- Accès autoroute A41 à 10 min*
- Aéroport d'Annecy Mont-Blanc à 10 min*
- Aéroport de Genève à 35 min*

* temps estimé

Une signature architecturale élégante et innovante

Dotée d'une architecture moderne et épurée, la résidence **L'ÉTOILE** est issue d'une alliance réussie entre élégance et innovation. Son mode de construction, combinant béton et ossature bois, optimise les qualités thermiques et acoustiques des logements tout en minimisant l'impact écologique. Le projet s'appuie sur une sélection de matériaux durables et recyclables.

Les espaces extérieurs communs, soigneusement paysagés et aménagés offrent un lieu de détente au cœur de la résidence. Les résidents pourront profiter de bornes pour les vélos électriques.
En harmonie avec le paysage urbain, le jardin recense une grande variété d'espèces locales et non allergènes, favorisant la fraîcheur et la biodiversité.

Les toitures végétalisées contribuent au confort thermique et participent à la gestion durable des eaux de pluie.

Innovante et respectueuse de son environnement, la résidence **L'ÉTOILE** s'inscrit dans les valeurs de l'habitat d'aujourd'hui.



Le confort à son zénith

L'ÉTOILE se compose de 21 appartements du 2 au 5 pièces, conçus pour offrir des espaces de vie lumineux et fonctionnels. Les logements sont prolongés par de larges balcons-terrasses, offrant des vues dégagées sur les montagnes environnantes.

Les prestations intérieures sont soignées et pensées pour améliorer votre qualité de vie et vos consommations énergétiques. Les volets roulants et le chauffage se pilotent à distance par un système de domotique de dernière génération.
Pour un bien-être optimal, tous les appartements intègrent un système de chauffage mixte (pompe à chaleur), qui devance les exigences de la réglementation thermique 2025. Chaque appartement dispose d'une cave ou d'un cellier.

Les parkings en sous-sol et les espaces vélos sécurisés contribuent à la tranquillité des résidents.

Entre convivialité et intimité, la résidence **L'ÉTOILE** tient toutes ses promesses d'une vie agréable, moderne et équilibrée.

Du 2 au 5 pièces

Prestations innovantes

Proximité du centre-ville



Apportez votre touche personnelle

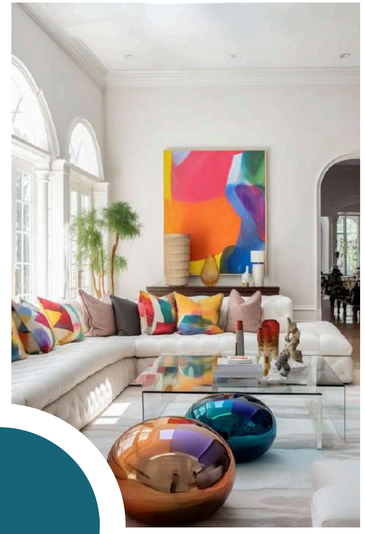
Chez EDIFIM, nous ofrons à chacun de nos clients la possibilité de personnaliser son appartement selon ses envies et de bénéficier de conseils avisés de la part de nos chargés de clientèle.

Les **Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA)** vous permettent d'étudier, dans un premier temps, différents axes de personnalisation tels que l'ajout ou la suppression de cloisons, le remplacement d'une baignoire par une douche et bien d'autres possibilités.

Un **catalogue de prestations** décoratives contemporaines vous est proposé dans un second temps afin de donner une identité unique à votre appartement. Votre choix se portera sur les éléments suivants : revêtements de sols, faïences murales des salles d'eau en passant par le choix des portes intérieures pour créer un lieu sur mesure.

C'est en associant le savoir-faire d'EDIFIM à votre vision que nous réalisons un appartement qui vous ressemble.













Le mot de l'architecte

Le projet de l'Etoile à Annecy a pour ambition majeure de s'inscrire dans une continuité fluide et logique avec son environnement.
Ainsi, un travail a été effectué sur la prise en compte des caractéristiques architecturales des bâtiments alentours, et notamment de la copropriété voisine «Olympic», avec laquelle l'Etoile aura un rapport visuel direct. Nous avons donc repris de l'Olympic ses lignes horizontales, qui ceinturent le bâtiment et marquent les niveaux. Les jeux de volumes restent une composante architecturale forte, comme sur l'Olympic qui s'exprime à travers une forme courbe convexe. Nous avons réinterprété cette forme arrondie, et l'avons projetée dans le 21ème siècle au travers d'un jeu d'angles rentrants et sortants. Cela a pour conséquence de créer des «pointes» aux angles du bâtiment, rappelant la forme d'une étoile ; d'où le nom du bâtiment.

La matérialité générale se veut contemporaine. Les bandeaux métalliques marquant les niveaux s'expriment à travers une légère ondulation, qui leur donne une profondeur et une vibrance supplémentaire. Le bois composite qui se retrouve en attique a lui aussi une certaine vibration grâce à l'utilisation de joints creux.
L'ensemble se veut sobre, doux et apaisant, en contrepoint des angles saillants.

Les ambitions environnementales sont également fortes sur ce projet, par le respect de la RE 2020, mais également par l'utilisation de façades en ossature bois, d'une pompe à chaleur collective, de brises-soleil à lames orientables, etc...

Julien Schoumacher
AJS Archi







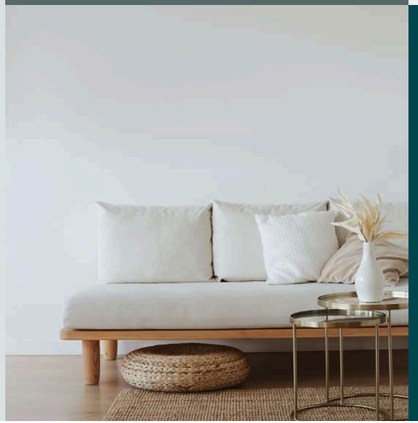
CONFORT

- Aménagement du placard du hall d'entrée (étagères et penderie)
- Installation d'un système domotique permettant la gestion des volets rolants et du chauffage à distance
- Chauffage mixte par pompe à chaleur collective
- Robinet de puisage individuel pour les appartements en attique
- Prise étanche sur les terrasses et balcons
- Local vélo situé au rez-de-chaussée aménagé avec prise électrique pour recharge des batteries et casiers pour rangement des casques

RE 2020

Niveau de consommation énergétique répondant aux normes exigées par la **RE2020**

Prestations



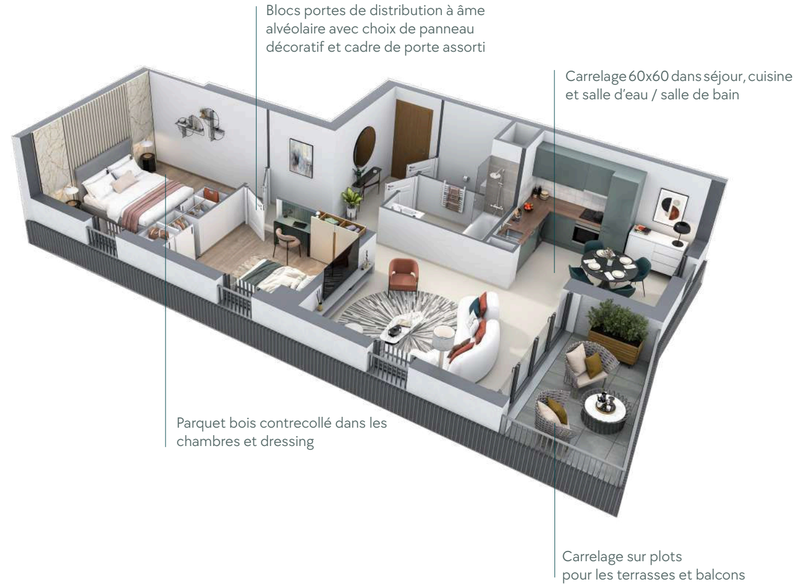
ESTHÉTHIQUE

- Blocs portes de distribution, à âme alvéolaire avec choix de panneau décoratif et cadre de porte assorti
- Carrelage grès émaillé 60x60 dans le séjour, cuisine, dégagement et salle d'eau
- Parquet bois contrecollé dans les chambres et dressing
- Un mur du séjour en peinture de couleur
- WC suspendu
- Carrelage sur plots sur les terrasses et balcons

SÉCURITÉ

- Portes palières métalliques blindées à âme isolante finition stratifiée côté intérieur et extérieur, serrure encastrée type A2P*
- Garages fermés en sous-sol selon plans de vente
- Caves : Porte isoplane avec serrure montée surorganigramme

Exemple d'appartement 3 pièces

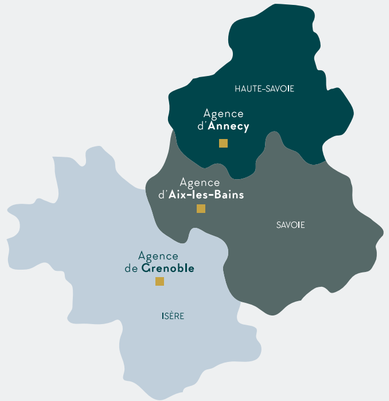


EDIFIM

Le bonheur à tous les étages

Créée en 2002, Edifim est spécialisée dans la réalisation de programmes immobiliers d'habitation en accession à la propriété sur les départements de l'Isère, des 2 Savoies et le secteur de la montagne.

60 COLLABORATEURS
3 AGENCES RÉGIONALES
350 LOGEMENTS / AN
1 MARQUE MONTAGNE



Edifim figure parmi les acteurs locaux les plus dynamiques de notre région. Tout au long de son développement, elle a su s'inspirer de l'organisation et des process de grands groupes nationaux, tout en conservant les qualités de proximité et de réactivité qui caractérisent les acteurs locaux.

Ses agences développent leurs activités en parfaite synergie, partagent les mêmes valeurs et poursuivent les mêmes objectifs :

Des emplacements ciblés, des architectures soignées et des prestations de qualité pour **un patrimoine immobilier valorisé**

Un savoir-faire et des exigences au service de projets qui **s'inscrivent dans le temps**

Un souci permanent de la relation clientèle basée sur **la confiance et la transparence**

Edifim est en constante évolution, afin de vous proposer une expérience de l'immobilier sereine, transparente et pérenne.



RECHERCHE TERRAINS & BÂTIS

Pour la réalisation de nos projets de résidences neuves ou de réhabilitation

edifim.fr

SUD'HARMONY.
Annecy





OPUS.
Annecy

Commercialisé par

home line

Immobilier neuf & ancien

MERCI creative - Illustrations non contractuelles. Crédit photo : Limpi