XIII Concise

Thonon-les-Bains - 74

Commercialisé par

home line

Immobilier neuf & ancien

XIII Concise

ÉDITO

C'est un des quartiers les plus prisés de Thonon-les-Bains que vous réserve Le *XIII Concise*, une petite copropriété à taille humaine. Ici, vous êtes à distance piétonne du centre-ville et de toutes ses commodités, mais aussi du parc du Belvédère, réputé, comme son nom l'indique, pour ses vues balcon sur le lac Léman.

Thonon-les-Bains, un tête-à-tête si appréciable avec le lac Léman

Rares sont les communes qui, comme Thonon-les-Bains, jouissent d'une situation géographique privilégiée, doublée d'un décor de carte postale. Lovée sur la rive sud du lac Léman, à 34 km de Genève et à 10 km d'Évian-les-Bains, la capitale du Chablais s'épanouit sous l'égide des massifs alpins.

Les possibilités infinies de loisirs en plein air participent à l'incroyable qualité de vie thononaise. Aux plaisirs aquatiques (baignade, paddle, voile…) côté lac s'ajoute l'adrénaline des sports en eau vive (rafting, canyoning, hydrospeed…) sur la Dranse. Côté montagne, entre les stations familiales de Bernex et de Thollon-les-Mémises à moins de 20 km et le domaine des Portes du Soleil à environ 1 h de route, les fans de glisse profitent d'un terrain de jeu grandeur nature.

Station thermale réputée, émaillée de châteaux ancestraux et d'espaces boisés, Thonon-les-Bains a érigé le bien-être en art de vivre, tout en revendiquant une belle vitalité économique. Partie prenante du Grand Genève, territoire transfrontalier riche de 451 000 emplois, elle séduit de plus en plus d'actifs désireux d'élargir leur horizon professionnel grâce à une mobilité efficace. La gare est desservie par la ligne 1 du Léman Express qui, outre un accès aux 45 destinations du réseau, place Genève à 57 min. La ligne 2 de la navette lacustre permet de rejoindre Lausanne en 50 min. Bus urbains et interurbains renforcent cette liberté de déplacement.









Une adresse prisée, à quelques minutes du parc du Belvédère, de l'hypercentre et du lac

Vous trouverez rarement emplacement plus privilégié que celui que vous réserve *Le XIII Concise*. Imaginez-vous résider dans l'un des meilleurs quartiers de la ville, celui de Concise, à 500 m du parc du Belvédère, apprécié pour sa vue panoramique sur le lac, et à 650 m de l'hypercentre animé de nombreux commerces. Supermarché et marché (chaque lundi et jeudi matin) vous facilitent les courses dans un rayon d'1 km.

Dans le même rayon, les structures éducatives jouent aussi la proximité : crèche Lémantine, groupes scolaires public Jules-Ferry et privé Jeanne-d'Arc, écoles maternelle et élémentaire privées Saint-François, collège et lycée privés Saint-Joseph ; collège Champagne et lycée de la Versoie à 10 min à vélo.

Le Léman Express et la navette lacustre, à 10 min en bus, simplifient les déplacements des actifs travaillant en Suisse. Théâtre Maurice-Novarina, cinéma Le France et pôle culturel de la Visitation vous divertissent dans les 1,2 km. Les sportifs fréquentent assidûment le gymnase Champagne, le stade Joseph-Moynat et la maison des sports à quelques minutes de vélo.

Le week-end, tous les plaisirs sont permis : détente à la plage, restaurant sur le port de Rives, promenade en forêt de Ripaille, défi cyclotouriste autour du lac, VTT en montagne… Votre bien-être résidentiel flirte avec la perfection.

Une architecture intégrée sur front boisé

C'est avenue du Léman, à 8 minutes à pied du lac, dans le hameau de Concise et près de sa chapelle éponyme, qu'une petite copropriété de seulement 29 logements vient prendre place.

En ces lieux, 2 vénérables cèdres bleus de l'Atlas vous accueillent à votre arrivée au seuil du *XIII Concise*. Conçu par Unanime Architectes, ce projet contemporain se compose de 2 unités résidentielles érigées sur 4 niveaux, dont un attique travaillé en retrait.

Le premier bâtiment vient s'insérer dans la longueur du terrain et le second dans la largeur. Cette césure offre des vues lointaines aux loggias et balcons qui animent les façades, tout en ouvrant une respiration visuelle dans le quartier. Au même titre que les toitures en tuiles plates de teinte brune, le traitement des façades en enduit, dans 2 teintes naturelles de pierre et d'ocre, permet de s'insérer harmonieusement dans le tissu environnant.

L'attique et certaines séquences en retrait sont habillés d'enduit gris plus soutenu afin de créer un jeu contraste et d'apporter de la profondeur. Des volets battants blancs et des garde-corps en verre sablé parachèvent le style soigné de cette composition sur le rythme.





Portes ouvertes sur des jardins

Afin de conserver l'esprit du quartier, *Le XIII Concise* s'inscrit dans une enveloppe végétale généreuse ornée de tilleuls argentés, de frênes, d'ifs, mais aussi de massifs fleuris composant une animation colorée au fil des saisons.

Source de biodiversité toute l'année et de fraîcheur en période estivale, cet écrin vert coexiste avec les jardins privatifs venant parfaire le confort des appartements du rez-de-chaussée.

Bordés par des vallonnements paysagers, ils profitent de toute l'intimité requise et offrent un joli tableau bucolique à contempler depuis les intérieurs. Ce sont des lieux de prédilection où il fait bon se ressourcer en solo ou en famille dès le printemps.

Des appartements résolument solaires

Les étages de couronnement du *XIII Concise* se prolongent par de vastes terrasses ensoleillées. Ces prolongements extérieurs sont judicieusement proportionnés pour pouvoir y manger, se reposer, recevoir. Vous prendrez plaisir à les aménager au gré de vos envies et de votre personnalité.

Imaginez la douceur des soirées d'été passées ici à jouer avec les enfants, à partager de bons moments en famille, à refaire le monde entre amis, à contempler les étoiles… Faveur en plus pour certains résidents : dès le 3e étage, la résidence offre des vues lointaines sur le lac ainsi que sur les massifs chablaisiens*. De quoi enchanter votre quotidien en version panoramique !

* Selon plans





Des prestations soignées au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs du *XIII Concise* s'étend du 2 au 5 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 aux espaces verts animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : balcon, loggia, terrasse, jardin privatif. Certains appartements profitent, en outre, d'une double orientation synonyme de bien-être : variété des vues sur les environs, luminosité maximale en toute saison, aération naturelle optimisée, confort thermique idéal été comme hiver.

Un lieu de vie sous le signe du calme et de l'harmonie

Le *XIII Concise* est doté d'accès sécurisés et est entièrement clos sur son périmètre. La présence d'un mur bordant l'avenue du Léman apporte à la copropriété une touche d'intimité et de calme. Introduit par un portillon, un cheminement piéton propose une promenade sous les arbres avant de longer la parcelle au sud pour venir desservir les 2 halls d'entrée. Les amateurs de mobilité douce trouvent à leur service un local vélos.

Afin de préserver la tranquillité des lieux et de faire la part belle aux espaces verts, Le *XIII Concise* est exempt de toute présence automobile. À leur arrivée, les véhicules sont invités à regagner le parking en sous-sol via sa rampe couverte d'une pergola végétalisée de plantes grimpantes.





Des prestations de qualité

Sécurité

- Résidence entièrement fermée
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings ou garages en sous-sol fermés
- 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 60 x 60 cm dans les pièces de vie et pièces d'eau
- Parquet contre-collé dans les chambres

Confort et maîtrise de vos consommations

- Volets roulants aluminium électriques dans toutes les pièces et dans les étages
- 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 le décorateur : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes







Exemples de réalisations en Haute Savoie



Les terrasses de l'Helvétie - Ambilly
Architecte : Cabinet Oworkshop



Les terrasses du lac - Sévrier
Architecte : David Ferré



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

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

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.

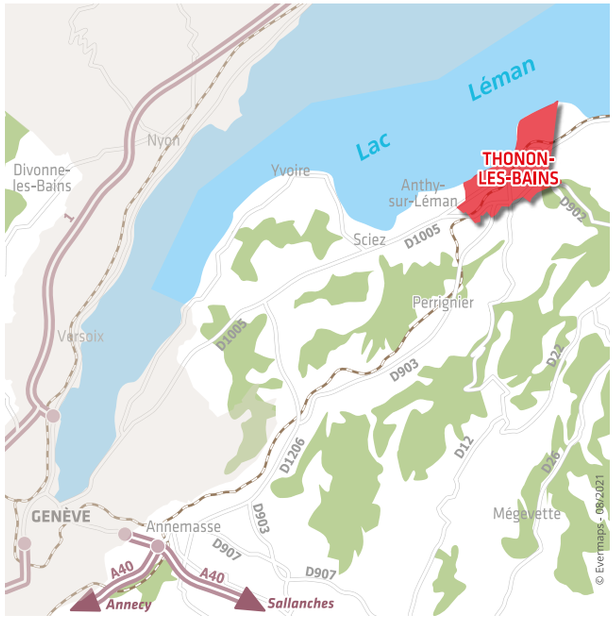
PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

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 01/01/2022.
** BEE : Bâtiment Énergie Environnement – Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.





Accès*

EN VOITURE

- Depuis l'A40, sortie n° 14 « Annemasse »
- Accès à la D1005 à 1,8 km, à l'A40 à 35 km et à l'autoroute suisse n° 9 à 38 km

EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Concise » à 140 m de la réalisation – ligne L (Place des Arts <-> Évian Embarcadère) ligne L desservant la gare routière en 10 min (à moins de 5 min de marche de la gare de Thonon-les-Bains)

TRAIN

- Gare TER-TGV et Léman Express de Thonon-les-Bains à 1,6 km desservant Annemasse en 28 min, Genève en 57 min

AVION

- Aéroport de Genève à 47,1 km via la D1005

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, leman-but.fr, thononlesbains.com, grand-geneve.org

XIII Concise

Commercialisé par
home line
Immobilier neuf & ancien

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

SNC LNC YODA PROMOTION - OPÉRATION 2799 THONON LEMAN - 831 304 548 00017 RCS NANTERRE- Les Nouveaux Constructeurs 50, Route de la Reine CS 50040 92100 Boulogne-Billancourt - Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Architecte : Unanime Architectes. Document non contractuel à caractère publicitaire. Les caractéristiques de ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées. Les appartements sont vendus non aménagés et non meublés. Crédit photos : Laurence Danière - 04/2023