

Marignier | 74

# Allure

Le privilège de vivre  
au pied des Alpes, proche de sites naturels  
et de stations de ski renommées

 Marignan



## LE PRIVILÈGE DE VIVRE AU PIED DES ALPES

Commune bucolique, Marignier dévoile un décor de carte postale : une vallée verdoyante traversée par deux rivières cristallines et encadrée de montagnes. Installée sur des coteaux exposés plein sud, la ville offre une qualité de vie radieuse.

Au plus proche des grands sites naturels et des stations de ski renommées, elle est parfaitement connectée aux principaux bassins d'emploi de la région par l'A40 rapidement accessible et le Léman Express, RER du Grand Genevois. À 8km<sup>\*</sup> de Cluses et ses pôles de compétitivité, elle s'intègre dans un environnement dynamique et porteur. La jeunesse de sa population contribue à une vie associative foisonnante qui comble toutes les aspirations.

À deux pas de l'école et du collège, la résidence **Allure** profite d'une adresse familiale empreinte de quiétude. La gare et quelques commerces de proximité se trouvent à 5min<sup>\*</sup> à pied, le centre-ville à 10min<sup>\*</sup>. Boulangerie, boucherie, supérette, bars, restaurants, fleuriste, coiffeur, tabac-presse, poste, pharmacie, médecins... tout est là pour un quotidien des plus sereins.



### UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE



Gare TER  
à 500 m\*



Commerces et marché  
à 800 m\*



Bibliothèque  
à 1,2 km\*



Microcrèche Babilou  
à 1 km\*



École maternelle et primaire  
Pierre Gripari à 150 m\*



Collège Camille Claudel  
à 450 m\*



Espace Animation  
à 500 m\*



## UNE ODE À L'AUTHENTICITÉ ET AU BIEN-ÊTRE

Ce programme immobilier se compose de maisons et d'appartements au calme habillant la rue avec panache.

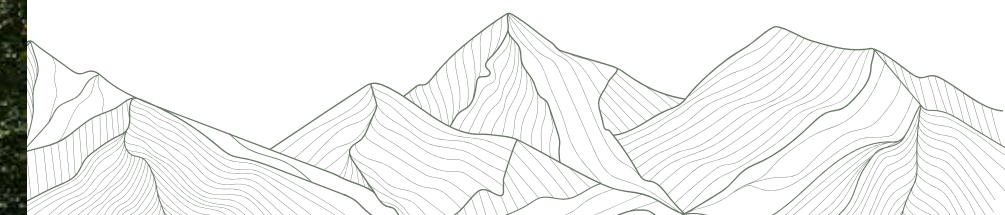
Bien enracinée dans le sol haut-savoyard, l'architecture de la résidence **Allure** s'approprie les codes locaux qu'elle magnifie d'un glacié contemporain.

Les façades adoptent des teintes naturelles et des volumes simples d'une élégante sobriété.

Les larges toitures à deux pans évoquent le cachet unique des villas traditionnelles par leur couverture en tuiles et la noblesse des matériaux authentiques.

Le bois s'invite par petites touches sur les claustras des balcons et enveloppe l'étage supérieur de ses nuances chaleureuses. Le bardage, les bandeaux gris clair et le soubassement foncé jouent la carte de l'horizontalité, renforçant une puissante sensation d'ancrage. Partageant cette esthétique, les maisons revêtent la même palette naturelle, le bois soulignant leur géométrie contemporaine.

Urbaine et sereine, **Allure** prévoit un parking en sous-sol, des stationnements extérieurs et un abri-vélos facilement accessible depuis l'avenue. Trait d'union entre le bâtiment et les maisons, le jardin favorise les rencontres autour des carrés potagers et d'un espace cueillette qui ravira les amateurs de fruits rouges.



Déclinés du 2 pièces cosy au 4 pièces familial, les appartements ont été conçus individuellement pour garantir la meilleure habitabilité. Répondant aux attentes actuelles, les plans proposent des séjours généreux avec cuisine ouverte, pour de beaux moments de convivialité et des celliers pour certains logements.

Des agencements optimisés pour une sensation d'espace et des volumes harmonieux.



## DES APPARTEMENTS OUVERTS SUR LE GRAND PAYSAGE

### Le privilège de contempler les montagnes depuis le confort des intérieurs.

Les appartements s'ouvrent pleinement sur le panorama par les larges baies vitrées des séjours et les fenêtres toute hauteur des chambres. La majorité bénéficie d'une double orientation, privilégiant un espace nuit frais et un ensoleillement maximal pour les pièces de vie.

Baignés de lumière, les séjours sont prolongés naturellement par d'agréables espaces privés extérieurs.

Au rez-de-chaussée, les terrasses s'entourent de haies pour plus d'intimité. Avec leurs garde-corps opaques, leurs claustras en bois et leurs dimensions confortables, les balcons confidentiels offrent une véritable pièce en plus.



### Des prestations contemporaines & performantes

#### Énergie :

- Équipements conformes à la RT2012
- Chauffage au gaz
- Sèche-serviettes électrique dans les salles de bains et salles d'eau

#### Confort :

- Menuiseries en PVC, double vitrage
- Volets roulants électriques
- Faïence dans les salles de bains et les salles d'eau
- Carrelage en grès cérame dans toutes les pièces

#### La résidence :

- Accès sécurisés avec visiophone
- Ascenseurs desservant tous les étages
- Éclairage des parties communes par détecteur de présence
- Caves en rez-de-chaussée pour les appartements
- Parkings aériens
- Parkings en sous-sol pour les appartements
- Garages pour les maisons
- Abri vélos



## LE CONFORT D'UNE MAISON, TOUT NATURELLEMENT

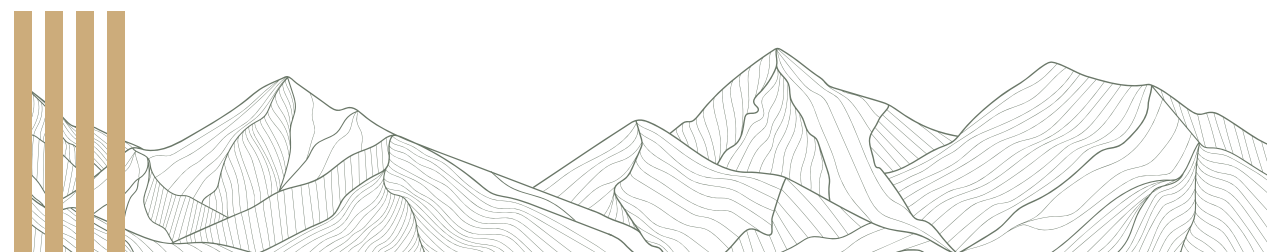
**Les maisons sont nimbées d'une atmosphère paisible, enveloppée de haies végétales.**

Dans cet écrin verdoyant, les terrasses et les jardins profitent de belles expositions. Arbres et arbustes ombragent les pelouses et préservent l'intimité de chacun avec grâce.

Chaque maison dispose d'un garage privatif et de stationnements supplémentaires pour accueillir facilement famille et amis. Le rez-de-chaussée dévoile une superbe pièce de vie de 37m<sup>2</sup>. Le confort et l'harmonie des volumes sont sublimés par les grandes baies vitrées prodiguant lumière naturelle et vue apaisante sur le jardin. L'ambiance chaleureuse qui se dégage est nourrie par la convivialité de la cuisine ouverte.

À l'étage, l'espace nuit propose trois chambres et une salle de bains avec baignoire et meuble double vasque. Pour plus de confort, les plans intègrent un placard aménagé et une buanderie dans l'entrée, un cellier et des WC séparés à chaque étage.

Issues d'une technologie brevetée, les maisons TH<sup>®</sup> bénéficient d'une conception exigeante qui allie excellence des matériaux, performances bas carbone et élégance contemporaine. Le raffinement et la qualité de finition garantissent un confort absolu, esthétique et économe en énergie.





## LES ACCÈS



### EN VOITURE

- Autoroute A40 à 4 km\*
- Grand Massif Domaines Skiabiles à 19,6 km\*
- Genève à 37 km\*
- Annecy à 47,7 km\*
- Chamonix à 60 km\*

### TRANSPORTS EN COMMUN

- Gare de Marignan à 5 min\* à pied
- TER et CEVA Ligne 3
- Bus F et G

\*Source Google Maps - MARIGNAN, siège social : 4 Place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET - SAS au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et document non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les maisons, appartements, balcons, terrasses et jardins sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédit photo : ECTM. Perspectiviste : SCENESIS - Architecte : Atelier Julien Schoumacher, 10/2022

Emblem  
METZ-TESSY (74)



## NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN HAUTE-SAVOIE



Les Rigoles  
ARGONAY (74)



À vos côtés dans les moments clés

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire. À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement. Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

**09 71 05 15 15**  
marignan.immo