

Les
BALCONS
du *Léman*

LA VILLE ET LE QUARTIER



THONON-LES-BAINS

UN TÊTE-À-TÊTE SI APPRÉCIABLE AVEC LE LAC LÉMAN

Lovée sur la rive sud du lac, à 34 km de Genève et à 10 km d'Évian, Thonon-les-Bains s'épanouit dans un décor de carte postale.

Les loisirs en plein air participent à la qualité de vie thononaise. Aux plaisirs aquatiques côté lac s'ajoutent les sports en eau vive 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, la capitale du Chablais a érigé le bien-être en art de vivre, tout en revendiquant une belle vitalité économique. Membre du Grand Genève, territoire riche de 451 000 emplois, elle séduit les actifs désireux d'élargir leur horizon professionnel grâce à une mobilité efficace.

DÉCOUVREZ UNE ADRESSE AU CALME À PROXIMITÉ DE L'HYPERCENTRE ET DE LA GARE

À 11 min à pied du centre-ville et de ses commodités, ainsi que de la gare desservie par la ligne 1 du Léman Express plaçant Genève à 57 min, *Les Balcons du Léman* jouit d'un emplacement attractif. Le week-end, tous les plaisirs s'offrent à vous : détente à la plage, restaurant sur le port de Rives, balade en forêt de Ripaille, cyclotourisme autour du lac, VTT en montagne...

À PROXIMITÉ !*



- Micro-crèche Ô P'tit Môme à 450 m
- Groupe scolaire et collège privés Sacré-Cœur à 650 m
- Collège Jean-Jacques Rousseau à 450 m
- Lycée de la Versoie à 500 m



- Supermarché à 700 m
- Marché bihebdomadaire à 5 min en voiture



- Théâtre Maurice Novarina à 6 min en voiture
- Cinéma Le France à 800 m



- Stade Joseph Moynat à 750 m
- Tennis Club à 7 min à vélo



- Parc du centre thermal à 900 m
- Parc du Belvédère à 5 min à vélo
- Plage municipale à 10 min à vélo

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

LA RÉSIDENCE



UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE SOUS LE SIGNE DE L'ÉPURE

Prenant place au calme de l'impasse des Coquelicots, la résidence *Les Balcons du Léman* se compose de 3 bâtiments se déployant sur 5 niveaux et illustrant le vent de modernité qui souffle sur le quartier. Conçue par le cabinet d'architecture Philippe Cheysson, l'écriture des bâtiments s'inspire des codes stylistiques des constructions voisines pour favoriser leur intégration harmonieuse dans le paysage. La composition des volumes joue habilement des avancées et des retraits pour faire la part belle aux prolongements extérieurs.

Tout habillées d'enduits blanc crème et brun nuancé, les façades dévoilent des attiques mis en valeur par un bardage bois de ton grisé apportant une touche chaleureuse au projet. Élégance architecturale, qualité paysagère et prise en compte des enjeux bioclimatiques ont permis de tendre vers cette réalisation de charme, portant la signature patrimoniale des belles adresses résidentielles.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Architecture
intemporelle soignée



Vues sur les paysages
pour certains logements



Des appartements
du 2 au 4 pièces

ESPACES EXTÉRIEURS
TERRASSE



UN ART DE VIVRE SOLAIRE

Au sein des *Balcons du Léman*, le confort et l'horizon des intérieurs se poursuivent au-delà des grandes baies des appartements grâce aux prolongements privatifs extérieurs. Traité en attique, le dernier étage des résidences en offre une illustration. Il fait place à de spacieuses terrasses, dont certaines multi-orientées communiquant avec le séjour, mais aussi certaines chambres*.

C'est un merveilleux espace à personnaliser à votre image pour céder à toutes vos envies de plein air. Dès le 4e étage, certains logements ont la faveur de jouir de vues sur le mont d'Hermone ou le lac Léman en toile de fond. Depuis le lever jusqu'au coucher du soleil, c'est un beau panorama à ciel ouvert qui vous est offert pour déjeuner en famille, recevoir des amis, voler quelques heures de détente en solo à la vie active...

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Balcon, loggia, terrasse
ou jardin privatif



Beaux espaces
verts collectifs



Locaux vélos au rez-de-
chaussée et au sous-sol

INTÉRIEUR



DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs des *Balcons du Léman* 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 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 ou 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.

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

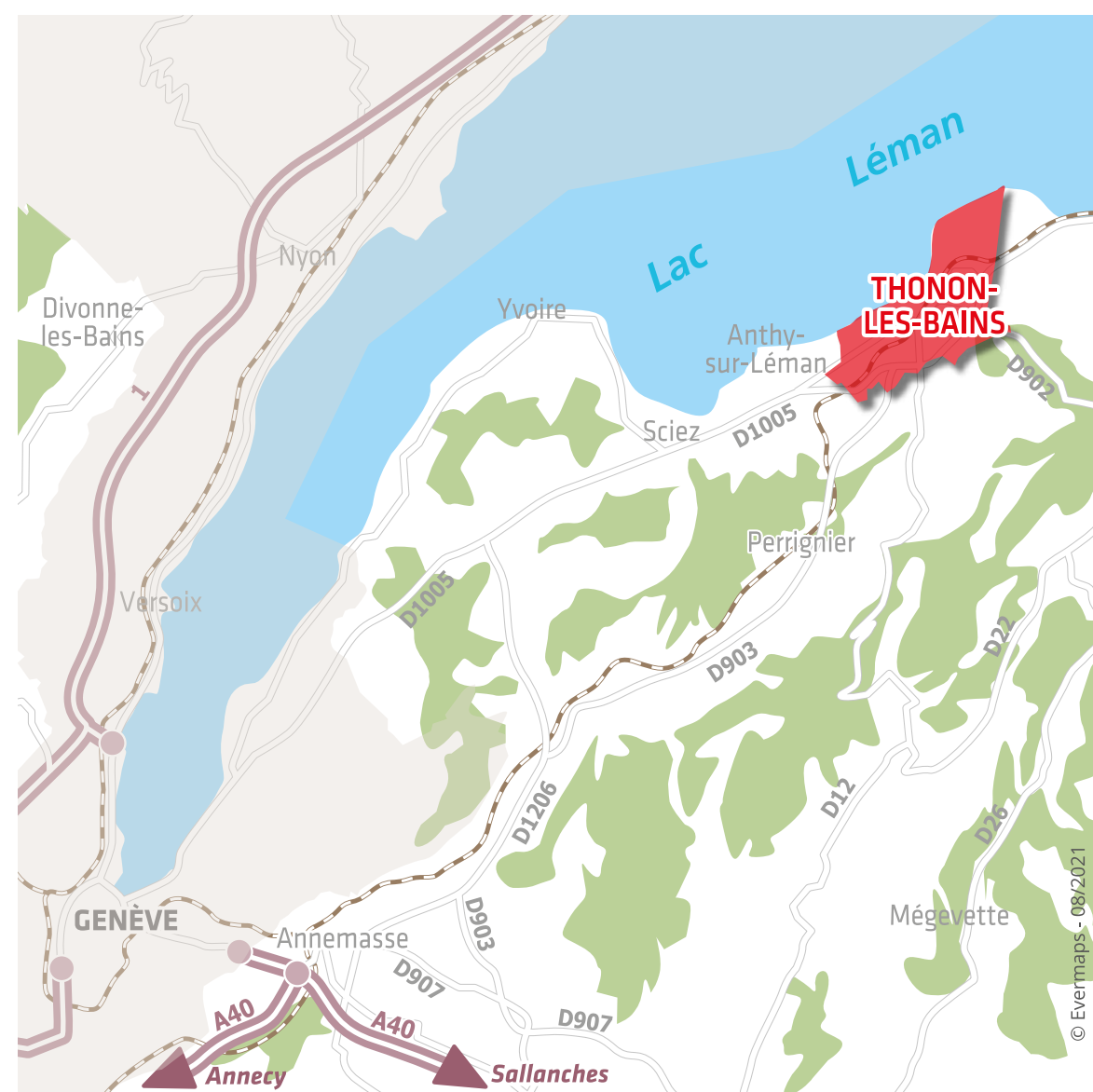
LÀ OÙ LE BIEN-ÊTRE RÉSIDENTIEL FLIRTE AVEC LE BONHEUR

L'ensemble des bâtiments des *Balcons du Léman* est desservi depuis l'impasse des Coquelicots, débouchant sur le boulevard des Trolliettes. Un accès automobile s'organise par une voie à double sens en partie partagée avec les piétons et les cycles. Elle amène au cœur du projet, desservant efficacement des places de parking aériennes, les 3 halls d'entrée, ainsi que la rampe menant au sous-sol sur deux niveaux.

Les amateurs de mobilité active trouvent à leur service des locaux vélos au rez-de-chaussée et dans le parking souterrain. Ici, les cheminements doux sont favorisés. Ils offriront à l'avenir la possibilité de traverser le secteur entre le boulevard des Trolliettes et l'avenue des Cyclamens afin de rejoindre entre autres directement le collège Rousseau ou le lycée de la Versoie.



ACCÈS



Les
BALCONS
du *Léman*
IMPASSE DES COQUELICOTS



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Trollettes » à 70 m de la réalisation – ligne A
- Arrêt « Mascottes » à 150 m – ligne A desservant la place des Arts en 3 min (à 3 min de marche de la gare de Thonon-les-Bains)

TRAIN

- Gare TER-TGV et Léman Express de Thonon-les-Bains à 800 m desservant Annemasse en 28 min, Genève en 57 min

NAVETTE LACUSTRE

- Ligne 2 de la navette lacustre permettant de rejoindre Lausanne en 50 min à 1,5 km



EN VOITURE

- Depuis l'A40, sortie n° 14 « Annemasse »
- Accès à la D1005 à 2,2 km, à l'A40 à 35 km et à l'autoroute suisse n° 9 à 41 km



EN AVION

- Aéroport de Genève Cointrin à 39,3 km via la D1005

**Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/mapsleman-but.fr, thononlesbains.com, 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**