



VILLA SALÈVE ANNEMASSE (74)

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



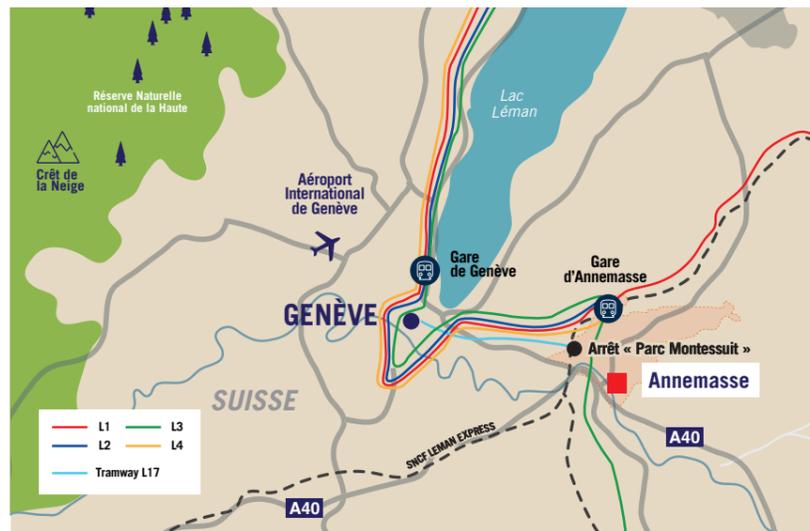
Annemasse

AU COEUR DES ALPES, PROCHE DE LA SUISSE

Située à seulement 7 km de Genève, Annemasse est le 2ème pôle économique de Haute-Savoie. Implantée au beau milieu du massif alpin entre la Suisse, Annecy et Chamonix, cette commune bénéficie d'une forte attractivité tant par sa situation géographique privilégiée que par son cadre naturel exceptionnel. Elle est située en Auvergne-Rhône-Alpes, 2ème région touristique française avec les plus beaux domaines skiables.

Membre de l'agglomération du Grand Genève, sa proximité avec la Suisse lui permet d'accueillir les frontaliers. En effet, face au prix élevé des logements à Genève, nombreux sont ceux qui préfèrent résider en France pour préserver leur pouvoir d'achat tout en profitant de la qualité de vie d'une ville résidentielle et paisible.

Ville vivante et en plein essor, Annemasse séduit par ses infrastructures modernes, ses commerces variés et son cadre naturel préservé. Avec sa gare connectée au Léman Express et au tramway direct vers Genève, les déplacements transfrontaliers deviennent simples et rapides. Cette proximité unique permet de profiter pleinement des atouts de Genève tout en bénéficiant d'un cadre de vie agréable côté français.



**RÉSIDENCE
VILLA SALÈVE**

**CC*
ETREMBIÈRES
750 m**

**HÔPITAL PRIVÉ
PAYS DE SAVOIE
/ RAMSAY SANTÉ
1 km**

**GENÈVE-PLAGE
(LAC LÉMAN)
7 km**

**UNIVERSITÉ
DE GENÈVE
7,5 km**

**HÔPITAUX
UNIVERSITAIRES
DE GENÈVE
7,5 km**

**LAC D'ANNECY
44 km**

**MORZINE-
AVORIAZ
55 km**

**CHAMONIX-
MONT BLANC
75 km**

* CC = Centre Commercial



**Qualité de vie et activités
sportives. Espaces naturels,
lacs et massifs montagneux**

**Autoroute A40
Gare multimodale : Plusieurs lignes
Léman Express, Tramway, TER et TGV**

**UNE SITUATION
GÉOGRAPHIQUE
PRIVILÉGIÉE**



**Proximité immédiate
de Genève**

**Ville verte,
charmante et dynamique**

ZOOM SUR... GENÈVE, LA VOISINE

Annemasse bénéficie d'une position géographique exceptionnelle, ce qui en fait un lieu stratégique pour ceux qui travaillent ou étudient dans la métropole suisse. La connexion directe avec Genève est possible grâce à un réseau de transport ultra développé. Le Léman Express, mis en service en décembre 2019, assure des liaisons fréquentes vers Genève, Coppet, Évian-les-Bains et Annecy. Il relie Annemasse à Genève en 15 minutes avec une fréquence de 10 minutes en heure de pointe. La ligne de tramway 17 rejoint directement le centre de Genève (arrêt « Molard ») avec une rame toutes les 9 minutes en heure de pointe. La gare d'Annemasse est aussi un pôle multimodal, desservi par le TGV (Paris-Évian-les-Bains), le TER Auvergne-Rhône-Alpes et plusieurs lignes de bus, facilitant les déplacements dans toute la région et en France.



Un cadre de vie idéal

Depuis Annemasse, on profite de la proximité d'Annecy et du lac Léman, mais surtout de la montagne qui s'offre à nous avec des hauts lieux de tourisme tout proches. Ici, on vit au rythme des saisons pour les activités de plein air : les sportifs et les amoureux de nature profitent des paysages bucoliques et vivifiants pour parcourir les sentiers de randonnée à pied, en VTT ou à cheval. Nichée le long de la rivière L'Arve et entourée de collines verdoyantes, c'est dans ce décor préservé que l'on découvre la **2ème ville de Haute-Savoie** au visage authentique et encore empreint des traditions savoyardes.

Avec ses 38 000 habitants, Annemasse offre tous les atouts d'**une grande ville à taille humaine**. C'est une commune dynamique, vivante et conviviale, avec ses marchés locaux, ses commerces de proximité et un tissu associatif riche qui anime chaque quartier. Ses habitants profitent d'**infrastructures scolaires de qualité** et bénéficient d'équipements sportifs et culturels qui permettent de pratiquer une grande variété de loisirs : bibliothèques, conservatoire, centre d'art contemporain «Villa du Parc», salle de spectacle «Château Rouge», complexes sportifs, centre aquatique Château Bleu. Été comme hiver, la commune est également animée par de nombreux événements culturels. Annemasse compte aussi plusieurs parcs et squares, comme le jardin Claudius-Montessuit ou le parc de la Fantasia, qui offrent des lieux de promenade et de détente pour toute la famille. La ville est labellisée "3 fleurs", reflet de l'attention portée à l'embellissement des rues, à la biodiversité urbaine et au développement durable. Enfin, plusieurs grandes **zones commerciales sont accessibles** très rapidement pour faire son shopping. Pour résumer, Annemasse a tout du lieu de vie idéal, ce qui en fait aujourd'hui une commune particulièrement prisée en Haute-Savoie.



LES TRANSPORTS



À PROXIMITÉ

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| 🍴 Restaurants à 300m | 🏠 Gs* Les Hutins À 850m | 👶 Crèche du Centre-Ville à 1,5km |
| 🏊 CA* Château Bleu à 450m | 🏛️ Mairie À 900m | 🏠 GS* Bois Livron à 1,5km |
| 🏋️ Gymnase du Saleve à 450m | 🏠 Gs* Marianne Cohn à 950m | 🎓 Lycée des Glières À 1,5km |
| 🎵 SS* Château Rouge à 500m | 👶 Crèche du Perrier à 1km | 🎓 Lycée Jean Monnet À 1,5km |
| 🏦 Banque À 550m | 👶 Crèche du Parc à 1km | 🎵 Conservatoire à 1,5km |
| 🏫 École La Chamarette À 650m | 🏠 GS* La Fontaine à 1km | 🌳 Parc de la Fantasia à 1,5km |
| 🏥 Pharmacie À 650m | 🏫 Collège Michel Servet à 1km | ✝️ Église Saint-Joseph à 1,5km |
| 🍖 Boucherie À 650m | 📮 La Poste à 1km | 🎓 Lycée technologique et professionnel Jean Monnet à 1,5km |
| 🍞 Boulangerie À 700m | 🏠 Maison des sports à 1km | 🏪 FNAC Annemasse à 2,5km |
| 🛒 Hypermarché Super U À 750m | 🎰 Casino d'Annemasse à 1km | 🕒 CS* Henri Jeantet à 3km |
| 🛒 Supermarchés À 750m | 🌳 Parc de Montessuit à 1km | 🕒 CS* des Verchères à 3km |
| 🏪 Marché Central À 800m | 🎨 Centre d'art contemporain « Villa du Parc » à 1km | |
| 📖 Bibliothèque À 800m | | |

*GS = Groupe Scolaire / CS = Complexe Sportif / CA = Centre Aquatique / SS = Salle de Spectacle



Résidence Villa Salève

60 RUE D'ETREMBIÈRES,
74100 ANNEMASSE

18 APPARTEMENTS
T2 AU T3

UNANIME
ARCHITECTES

UNE ARCHITECTURE MODERNE ET INTIMISTE

La « Villa Salève » se situe Rue d'Etrembières, dans le quartier le plus recherché de la ville d'Annemasse. À deux pas de l'Arve et des collines du Salève, il conjugue tranquillité et nature, offrant un cadre de vie privilégié. Et il se trouve également à proximité immédiate des transports et du cœur de ville d'Annemasse où se côtoient tous les commerces et services du quotidien. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement, au cœur des Alpes.

Avec seulement 18 logements et entourée de beaux jardins arborés, « Villa Salève » offre un cadre préservé et intimiste à tous ses résidents.

Les façades de la résidence se distinguent par un design sobre, élégant et moderne. Le jeu subtil des balcons, mis en valeur par la variation des couleurs (béton brut ou enduit blanc et beige), crée un rythme harmonieux sur l'ensemble du bâtiment. Le mouvement suggéré des lignes horizontales est renforcé par la singularité de chaque balcon, ce qui apporte dynamisme et personnalité à l'architecture. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.



CONFORT

- 27 parkings sous-sol et sous bâtiment, 1 place visiteur en aérien.
- 18 celliers dans les étages.
- Local dédié aux vélos.



SÉCURITÉ

- Vidéophone avec appel sur smartphone.
- Détecteurs de fumée.
- Badge de proximité permettant de déverrouiller les portillons d'accès.
- Caméra de vidéosurveillance dans le parking.

Accès véhicules
parking

Accès piétons

Jardin collectif

Toiture végétalisée



Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

DES LOGEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence «Villa Salève» est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes. Ils profitent d'une luminosité exceptionnelle grâce aux nombreuses ouvertures en façade et aux grandes baies vitrées. Tous les appartements sont livrés avec cuisines et salles de bains équipées et de multiples rangements.



LE CHOIX DE LA QUALITÉ

Nous sommes engagés dans la certification NF Habitat pour l'ensemble des logements de la résidence. Une résidence certifiée NF Habitat, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.

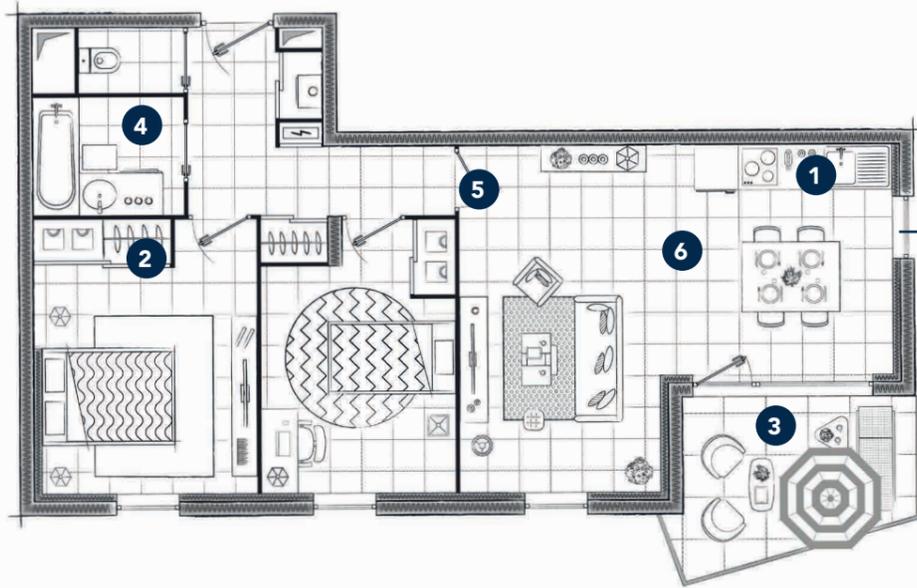


Tous nos logements
sont contrôlés par
BTP Consultants.

“ Véritables pièces supplémentaires prolongeant les appartements, les balcons offrent une ouverture agréable vers l'extérieur. ”

Les prestations incluses dans votre logement T3

T3 de 60,55m²

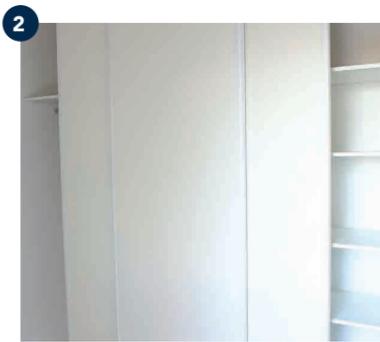


Menuiserie extérieure PVC double vitrage



Cuisine équipée

avec plaque de cuisson vitrocéramique 3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur congélateur



Placards aménagés

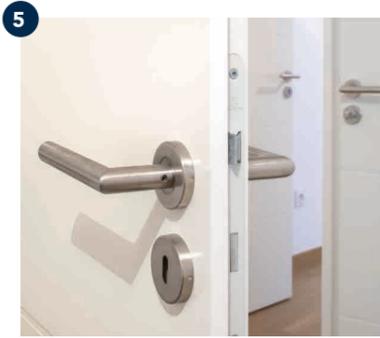


Terrasse grès cérame

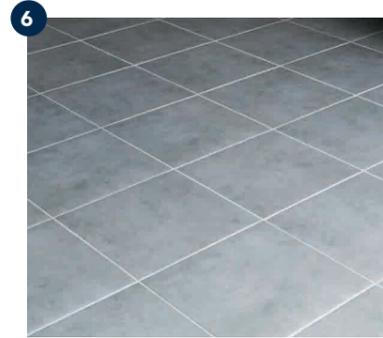


Salle de bains équipée

avec sèche-serviettes et lave-linge



Menuiseries intérieures



Carrelage 45x45

DES LOGEMENTS PÉRENNES ET CONFORTABLES



QUALITÉ DE L'AIR

Les équipements de ventilation et d'aération sont optimisés dans toutes nos résidences. Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.



CHAUFFAGE ET ISOLATION

La résidence est équipée de chaudières gaz individuelles pour le chauffage et l'ECS. Par ailleurs, la résidence profite d'une isolation renforcée et est équipée de menuiseries extérieures avec double vitrage.



ACOUSTIQUE

Tous nos logements répondent à la réglementation acoustique en vigueur. Les nuisances sonores sont fortement réduites.



LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La résidence répond aux exigences de la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022.

Au-delà de continuer à réduire les consommations d'énergie, la RE2020 intègre la réduction des émissions carbone du bâtiment de façon significative en faisant évoluer les techniques de construction, les matériaux utilisés, les solutions de production de chaleur et en privilégiant les énergies décarbonées.

IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.



GREENCITY IMMOBILIER PROCHE DE VOUS POUR ÊTRE AU PLUS PRÈS DE VOS BESOINS

DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES

17, avenue du Pré de Challes - 74944 Annecy

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - IDF

83, rue de Bercy - 75012 Paris

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

8, Allée Brancas - 44000 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE MÉDITERRANÉE

35, boulevard Saint-Assisclé - 66000 Perpignan

SIÈGE SOCIAL

2, Esplanade Compans Caffarelli - 31000 Toulouse

NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

- 2025** • Prix national Classement des Promoteurs pour la résidence Jardin de Diane à Tournefeuille (catégorie engagement carbone).
- 2024** • **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Jardins de Diane à Toulouse (Prix Bâtiment Bas Carbone).** 
• Pyramide d'Argent pour la résidence L'Orival à Toulouse (Prix Qualité Globale).
• Pyramide d'Argent pour la résidence Le Tivoli à Louvres (Prix Mixité Énergétique).
- 2023** • **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Passage Saint-Mandé à Paris (Prix du Grand Public).** 
• Pyramide d'Argent pour la résidence Home Spirit à Toulouse (Grand Prix Régional).
• Pyramide d'Argent pour la résidence Melty Home à Toulouse (Prix Impact Sociétal).
• Pyramide d'Argent pour la résidence Le Smart Green à Toulouse (Prix du Grand Public).
- 2022** • Pyramide d'Argent pour la résidence Le Boréal (Prix du Grand Public).

26 Pyramides depuis 2011.

GREENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Partenaire officiel du
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel
du Stade Toulousain

DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES : 17, AVENUE DU PRÉ DE CHALLES - 74944 ANNECY

0 805 258 805 Service & appel gratuits

www.greencityimmobilier.fr