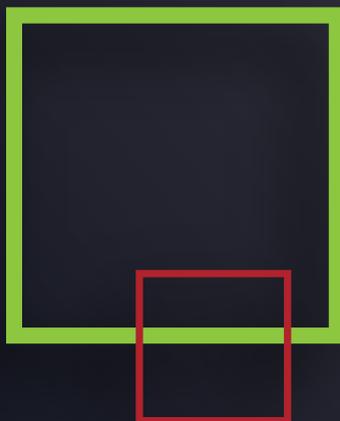


CRANVES-SALES



EVASION
NATURE





Un emplacement stratégique à 6 km d'Annemasse et 15 km de Genève

Située sur le flanc du massif des Voirons, Cranves-Sales profite d'une position géographique idéale au cœur du département de la Haute-Savoie. Partie intégrante de la grande agglomération Annemasse-Genève, la commune est à portée de main de ces deux métropoles, du Lac Léman, de l'Italie par le tunnel du Mont Blanc, des grandes stations touristiques (Annecy, Evian, Thonon...) et de sports d'hiver (Morzine-Avoriaz, les Gets...). Aux portes de la douane de Moillesulaz, la ville bénéficie d'une situation rare et précieuse.

Évasion Nature

Un environnement noble



BIENVENUE DANS LE MONDE COGEDIM...

DEPUIS 50 ANS LA CRÉATION IMMOBILIÈRE A UNE SIGNATURE : COGEDIM EST UNE MARQUE DE QUALITÉ, UNE MARQUE D'INNOVATION, UNE MARQUE D'ATTENTION, UNE MARQUE D'EXIGENCE POUR ELLE-MÊME ET POUR SES CLIENTS.

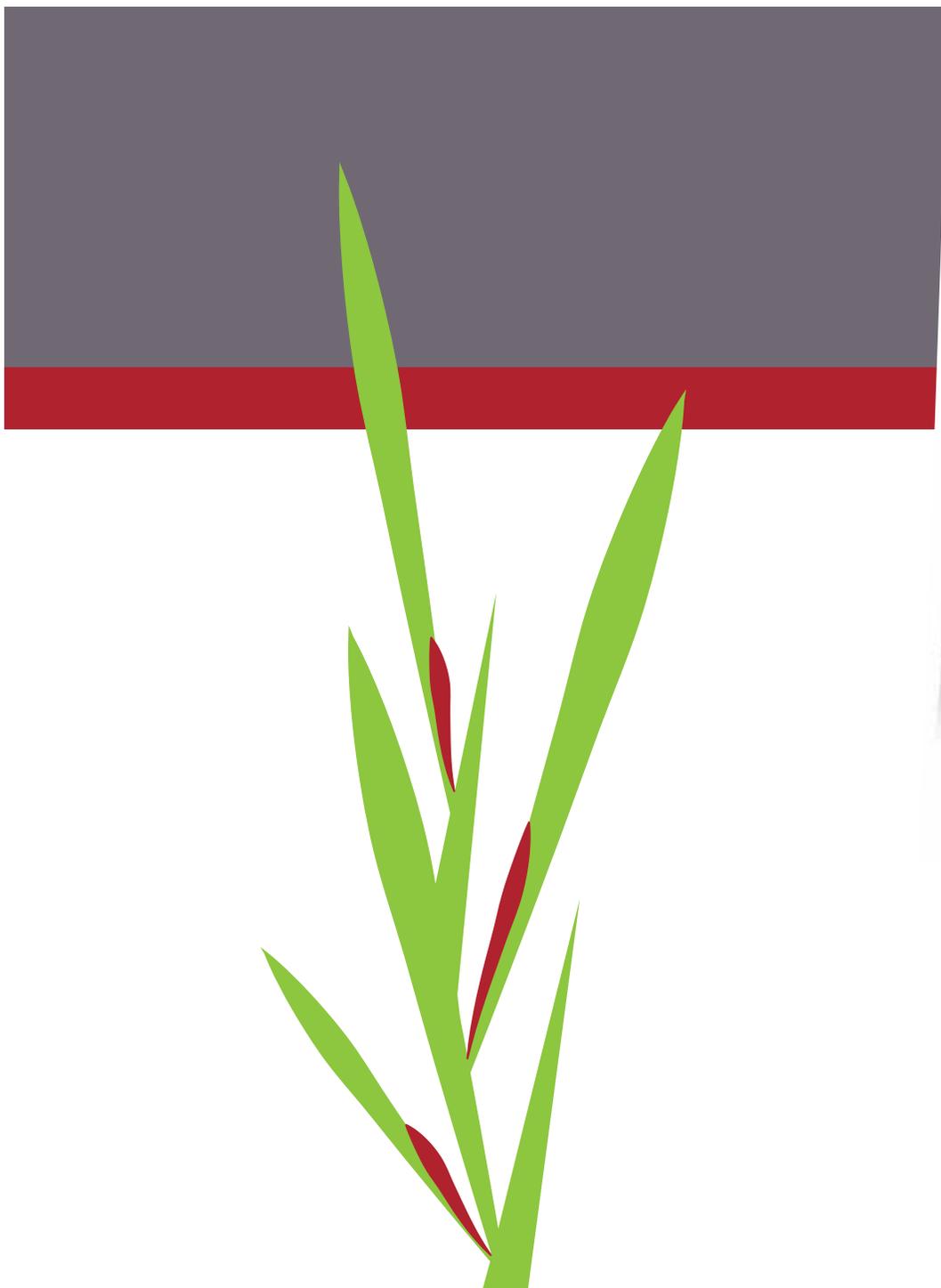
Animée par une volonté de créer des appartements toujours plus qualitatifs, plus durables, plus économes, plus adaptables, COGEDIM ose et crée bien plus que des immeubles. Revendiquant son statut de promoteur vraiment à part, COGEDIM conçoit des espaces à vivre, adaptés aux modes et moments de vie de chacun, au service du plaisir d'habiter...

... BIENVENUE CHEZ VOUS.



3 styles de vie au cœur de 2 hectares de parc paysager : villas sur jardin privatif, appartements indépendants avec entrées individuelles et appartements de caractère en résidence

Bordée par la route des Fontaines et la route des Petits Bois, la résidence Évasion Nature profite d'une situation idéale au cœur d'un parc de 2 hectares. Un corridor écologique le long de la rue renforce la dimension végétale et laisse imaginer que les bâtiments émergent de la nature. Villas, appartements indépendants avec entrées privatives et appartements de caractère en résidence proposent 3 styles de vie pour un décor unique. Les garages individuels et les parkings extérieurs des maisons sont accessibles par la route des Fontaines tandis que les résidents des appartements accèdent aux garages en sous-sols par les entrées sud et ouest du terrain. De belles allées paysagères ouvertes sur le parc permettent de rejoindre les différents appartements répartis sur plusieurs bâtiments, comme dans un véritable petit hameau.



APPARTEMENTS DE CARACTÈRE EN RÉSIDENCE

Appartements du studio au 4 pièces répartis dans de petits bâtiments de deux étages.



VASTE PRAIRIE NATURELLE

Belle prairie fleurie bordée de cornouillers, de merisiers et autres rosiers paysagers.



APPARTEMENTS INDÉPENDANTS

Appartements de 3 et 4 pièces en rez-de-jardin ou en dernier étage.

Un écriin naturel

VILLAS SUR JARDIN PRIVATIF

Villas de 4 et 5 pièces avec jardin et garage privés.

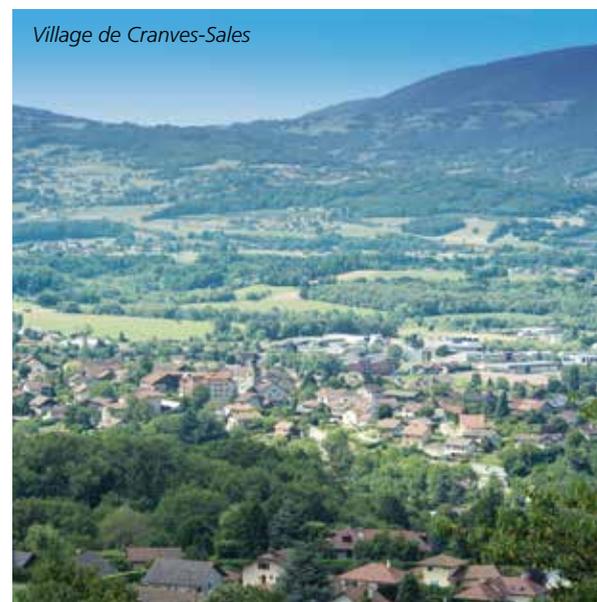
CORRIDOR ÉCOLOGIQUE

Espace vert favorisant la conservation de la biodiversité et des écosystèmes. Lieu de promenade et de détente aménagé entre la résidence et la rue, se poursuivant de part et d'autre du site.

Un cadre enchanteur où s'est installé le bien-vivre

Proche de la nature et de ses plaisirs, Cranves-Sales s'impose en commune aussi typique que bucolique. Relief et cours d'eau structurent le paysage, délimité au sud par la rivière de la Menoge, au nord par le ravin de la Chandouze et à l'est par le massif des Voirons. Entre ces périmètres naturels se trouve un grand nombre de panoramas à l'identité remarquable, façonnée par l'agriculture et l'histoire. Dans le but de valoriser ces sites protégés et de favoriser la conservation de la biodiversité et des écosystèmes, la commune met en place différents espaces naturels, à l'image

du corridor écologique présent le long du terrain de la résidence. Ce cadre de vie paisible et authentique de village de Haute-Savoie complété par les nombreux avantages transfrontaliers et la prospérité économique genevoise, garantit un patrimoine pérenne.



à vivre en toute intimité

Vivante et pratique

Si Cranves-Sales propose une tranquille vie de village, elle garantit aussi un quotidien rythmé tout au long de l'année. Les petits commerces de proximité, les nombreuses associations et le marché de la rue du Clos des Mésanges sont à quelques minutes seulement. Côté pratique, la commune dispose d'un groupe scolaire (maternelle et élémentaire) et d'un collège. Les cœurs de ville Annemassien et Genevois sont toujours rapidement accessibles, avec

en plus dès 2017, l'arrivée du BHNS (Bus à Haut Niveau de Service). Les résidents pourront l'emprunter depuis le parking relais du rond-point des Chasseurs situé à 10 minutes de la résidence et ainsi rejoindre facilement le pôle multimodal d'Annemasse Étoile puis Genève centre par le tramway. Cette situation géographique exceptionnelle promet un cadre de vie empreint de bien-être, en phase avec le dynamisme économique de la région.



Des lignes architecturales inspirées, à la manière d'une œuvre d'art

Les différents bâtiments de la résidence revêtent un langage architectural commun pour une perception d'unité de l'ensemble. Évasion Nature présente ainsi des bâtiments aux façades épurées dont le jeu de verticalités et d'horizontalités garantit une belle lumière intérieure. Chaque volume aux lignes contemporaines sobres s'implante harmonieusement dans les allées paysagères arborées. Une juxtaposition de formes cubiques, parfois ornées d'un rouge brique, vit au contact direct du ciel et de la nature, dressant un tableau abstrait à la personnalité singulière.

Une identité architecturale affirmée

Teintes et matériaux donnent le ton

La lecture architecturale de la résidence est soulignée par un savant mélange de couleurs et de matériaux nobles et pérennes. Les différentes façades des bâtiments et des villas arborent de grands aplats de couleurs dans un jeu d'enduits blanc, beige ou taupe, dont l'alternance permet d'élancer les volumes. Les matériaux contemporains, tels la serrurerie et le verre confèrent son caractère à la fois novateur et intemporel à cette résidence de grande qualité.



Jardin-paysage à l'atmosphère bucolique

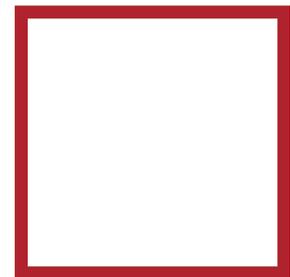
Disposée de manière équilibrée sur ses 2 hectares d'espaces verts, Évasion Nature promet un décor grandiose. Une superbe prairie naturelle invite les habitants à contempler rosiers paysagers, aulnes et merisiers. Afin de rendre vivant l'accès piétons aux différents logements, une composition d'arbres fruitiers mêlant cerisiers, poiriers ou amélanchiers, évolue au fil des saisons sous les yeux des résidents. Réservés aux modes de déplacements piétonniers, ces cheminements permettent de relier le terrain de part en part.



W Dans ce lieu de vie à forte qualité environnementale, le concept architectural et urbain est le fruit de réflexions aussi simples que cohérentes inscrivant les logements en totale harmonie avec le site : simplicité des formes pour des bâtiments optimisés énergétiquement, discrétion des teintes et des matériaux afin de rester en cohérence avec les éléments naturels environnants et intégration optimale de la résidence avec le concept paysager du quartier. Ceci, dans le but d'apporter une véritable qualité de vie aux futurs habitants.

//

*Alain Daragon
Agence d'architecture
Daragon-Cheysson*





Rencontre de l'intimité et de la lumière

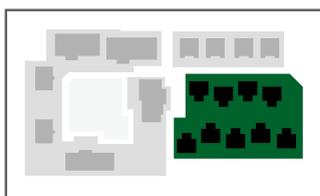
Chacune des villas de 4 et 5 pièces dispose de volumes généreux remarquablement aménagés. Au rez-de-chaussée, de belles pièces de réception aux larges baies vitrées font de ces villas des espaces de vie lumineux dédiés au bien-être. À l'étage, l'espace nuit propose trois ou quatre chambres dont une suite parentale avec dressing aménagé et salle-de-bain attenante. Dans chacune des

pièces, l'accent est mis sur la quiétude et le plaisir du regard avec des ouvertures sur la nature environnante. Pour parfaire ce confort de vie quotidien, une place de parking en extérieur ainsi qu'un garage individuel accessible directement depuis les villas, complètent l'ensemble. Véritables maisons familiales indépendantes, les villas garantissent une atmosphère unique empreinte de liberté et de douceur.



Lié par nature

Côté art de vivre, les villas promettent une agréable intimité. Chaque espace privatif se trouve délimité par une clôture ornée de plantations arbustives et fleuries à l'image d'un écrin végétal. Une vaste terrasse prolonge l'espace intérieur vers l'extérieur, pour vivre dehors dès l'arrivée des beaux jours.



Villas sur jardins privatifs





Un nouveau concept de vie

L'intimité préservée d'appartements indépendants

Évasion Nature propose un concept novateur d'appartements à l'art de vivre remarquable. Au cœur d'un petit bâtiment d'un étage seulement, se déclinent deux styles de vie d'une même qualité. Au rez-de-chaussée, l'appartement s'apparente à une véritable villa indépendante avec son entrée privative et sa terrasse sur jardin ornée d'une belle pergola. À l'étage, un second appartement bénéficie des atouts d'une maison sur le toit avec terrasse privative, auquel on accède par un escalier extérieur.

PRESTATIONS DE GRANDE QUALITÉ POUR LES VILLAS ET LES APPARTEMENTS

CONFORT

- Aménagement des halls d'entrée de la résidence réalisé par un architecte décorateur.
- Menuiseries extérieures avec volets roulants en PVC.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Carrelage 40 x 40 dans les pièces principales (hors chambres et espaces extérieurs).
- Vaste choix de parquet pour les chambres.
- Faïence jusqu'à hauteur d' huisserie. Plan vasque et sèche-serviettes dans les salles de bain et salles d'eau.
- WC suspendus.

ISOLATION ET CHAUFFAGE

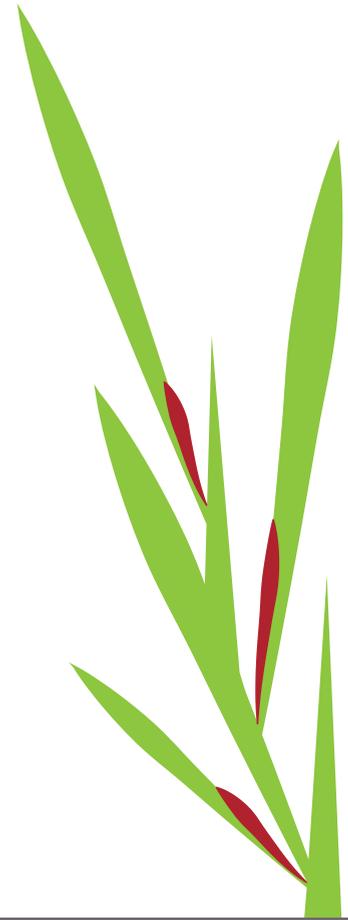
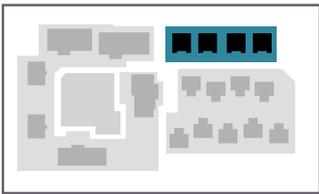
- Fenêtre à double-vitrage en PVC.
- Chauffage au gaz par chaudière individuelle à condensation.

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone depuis les halls d'entrées des résidences.
- Portes palières serrure 3 points A2P*.
- Garages individuels pour tous les logements.

Jardin privatif ou terrasse sur le toit

À l'intérieur, l'espace s'exprime pleinement à travers des surfaces déclinées en 3 et 4 pièces ouvertes par de grandes baies vitrées. Les séjours se prolongent d'un vaste jardin pour les appartements au rez-de-chaussée et d'une belle terrasse pour les appartements au premier étage, privilégiant ainsi les apports solaires et la luminosité des lieux.



entre maison et appartement



Authentique qualité de vie

Du rez-de-jardin à l'attique, tous les appartements profitent de beaux espaces extérieurs. Les grandes terrasses, les larges balcons et vastes jardins privés promettent tous d'agréables instants d'évasion face à la nature. Certains de ces espaces bénéficient d'une indéniable touche

de modernité à travers un encadrement rouge brique. Les terrasses et balcons apparaissent alors comme de véritables pièces de vie suspendues aux façades. Chaque appartement répond pleinement aux attentes de confort et de sécurité des résidents, en arborant tous les signes de la

qualité COGEDIM, des garages en sous-sol jusqu'aux appartements de dernier étage. Les nombreuses prestations haut de gamme et sécurisantes soulignent le soin apporté à la conception de la résidence. Les halls d'entrée des différents immeubles ont fait l'objet d'un traitement décoratif particulièrement soigné, rappelant le décor végétal omniprésent de la résidence. Boîtes aux lettres colorées, éclairage des halls par LED, murs anthracite pailletés reflétant la lumière extérieure, carrelage d'exception aux nuances naturelles... une entrée sublimée par une composition originale de matériaux à l'élégante sobriété.

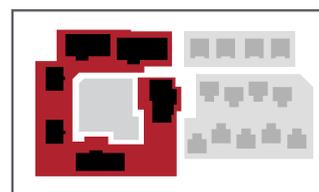


Apparteme

Ouvertures paysagères et nature omniprésente

Partie intégrante du jardin, les petits bâtiments collectifs affirment l'esprit moderne et naturel de la résidence par des couleurs douces jouant avec les feuillages aux teintes mélangées. Sur deux niveaux, chacun offre une gamme complète d'appartements 1, 2, 3 et 4 pièces dont la

volumétrie et l'implantation bien pensées ont permis de concevoir une majorité de logements multi-orientés, parfois traversants. Exposés au sud, à l'ouest ou à l'est, tous les séjours profitent d'espaces extérieurs généreux libérant des vues sur le décor végétal et la nature environnante.





nts de caractère en résidence



UN ENGAGEMENT PÉRENNE

Pour vivre plus vert !

Évasion Nature a fait le choix d'une certification NF Logement et intègre les normes de qualité et de confort les plus exigeantes. En matière d'énergie, la résidence bénéficie de la dernière réglementation thermique (RT 2012).

Équipements plus performants

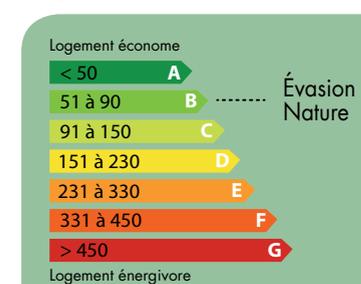
Un chauffage individuel au gaz est assuré par une chaudière à condensation.

Isolation renforcée

Tout au long de la construction des immeubles et des villas COGEDIM, les déperditions d'énergie sont maîtrisées grâce à une isolation performante et un choix de matériaux favorisant les économies d'énergie : étanchéité des menuiseries, réduction des ponts thermiques, tests de perméabilité à l'air.

Réduire l'impact énergétique de votre appartement sur l'environnement, c'est aussi bénéficier dès aujourd'hui :

- D'un confort optimisé au quotidien.
- De réductions de charges grâce à la maîtrise de votre consommation.
- D'une garantie patrimoniale à terme.



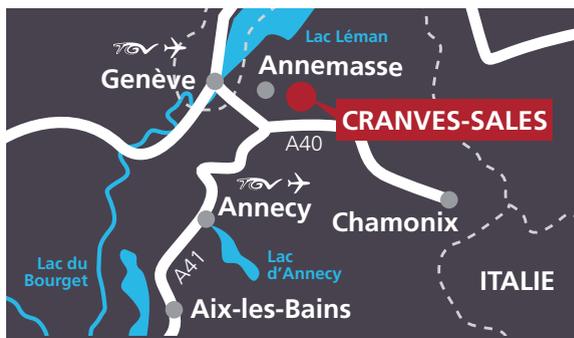
Étiquette énergétique en kWhep/m²/an



RT 2012

Évasion Nature

angle route des Fontaines / route des Petits Bois
74380 CRANVES-SALES



EN VOITURE :

- Genève à 25 minutes par D903 et A40,
- Annemasse à 10 minutes par la route de Taninges et la D907,
- Annecy à 35 minutes par A410.

EN TRANSPORT EN COMMUN :

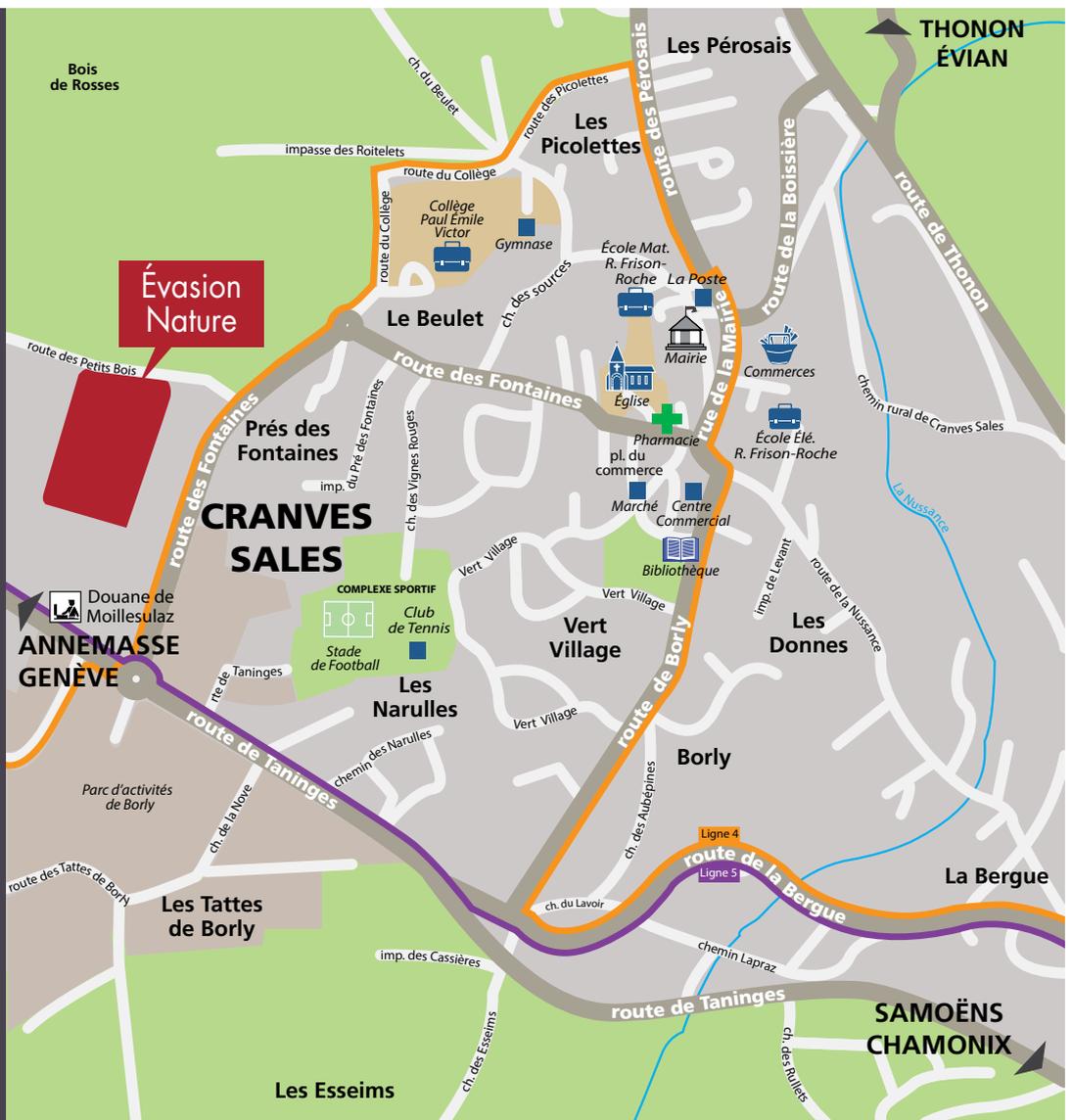
- Bus TAC ligne 4 : arrêt Complexe sportif (à 3 minutes à pied), relie la résidence à Annemasse centre en 30 minutes,
- Bus TAC ligne 5 : arrêt ZI Borly (à 5 minutes à pied de la résidence), relie la résidence à Annemasse centre en 20 minutes,
- Bus BHNS : arrêt rond point des Chasseurs à Ville-la-Grand (10 minutes de la résidence) mène au nouveau pôle multimodal d'Annemasse et au tramway ligne 12 reliant Annemasse à Genève centre – Mise en marche à l'horizon 2017.

EN TRAIN :

- Gare TGV et TER d'Annemasse à 8 minutes : liaisons vers Saint-Julien-en-Genevois (10 minutes) / Évian / Lyon.

EN AVION :

- Aéroport international de Genève Cointrin à 30 minutes.



GRUPE ALTAREA COGEDIM

cogedim.com

0811 330 330

Prix d'un appel local depuis un poste fixe.

Depuis la Suisse : +33(0)1 60 79 86 70