

À 9km de Genève, un Art de Vivre Proche de la Suisse



mixcité
L'IMMOBILIER À VIVRE

&

**Smart
House**
Immobilier

VIVRE ET INVESTIR À AMBILLY

**AMBILLY,
UNE COMMUNE
TRANSFRONTALIÈRE**
très prisée à 9km
de Genève

8 APPARTEMENTS
neufs, 8 arts
de vivre
comme une
maison !

Aujourd'hui, plus que jamais, avec l'ouverture de **la ligne transfrontalière du CEVA** la création de la voie verte, la prolongation du tramway ainsi que l'aménagement du quartier de la gare et de l'hôpital, Ambilly est un lieu de vie aux multiples atouts.

UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE

En lisière d'Annemasse et proche de Genève, une vie de village animé par un tissu commerçant dynamique, de généreux espaces verts, et un réseau de transports flambant neuf. Avec la mise en service **du Léman Express**, le moment est idéal pour investir à 15 minutes à pied de la gare d'Annemasse.

UN POTENTIEL LOCATIF IMMENSE

Située en zone A du dispositif Pinel, elle permet d'allier à votre démarche patrimoniale **une optimisation fiscale** avec des rentabilités intéressantes.



LE SECTEUR FRONTALIER OFFRE UN CADRE DE VIE INCOMPARABLE ENTRE :

-  Dynamisme économique du Bassin Générois
-  Grands Espaces Alpains
-  Stations de Sports d'Hiver
-  Paysage Serein du Lac

Cette nouvelle adresse intimiste prend place au cœur d'un quartier résidentiel et offre un cadre de vie mêlant subtilement tranquillité et dynamisme.

UNE ARCHITECTURE INSPIRÉE

Nichée dans un écrin arboré, la résidence séduit par ses lignes contemporaines épurées combinée à une association de matériaux naturels en bardage bois.

Chaque logement propose des pièces de vie aux volumes généreux bénéficiant tous de l'ensoleillement naturel et de la tranquillité du cœur d'îlot. Le dernier étage dessert 2 patios à ciel ouvert au cœur du bâtiment.

Les appartements sont desservis par des entrées et escaliers ouverts sur l'extérieur associés à des locaux vélos privatifsés.

UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ

En rez-de-chaussée, des jardins privatifs prolongent les appartements à l'abri d'une jolie haie végétale.

Les espaces extérieurs laissent une grande place aux espaces naturels, avec de nombreuses plantations, comme des haies arbustives encadrant les circulations et les parkings, et des arbres généreusement proportionnés le long de la rue Ravier.

Un sous-sol, accessible en fond de parcelle, dispose de 8 garages. 8 parkings extérieurs sont également à la disposition des résidents. La plupart des parkings sont traités en revêtement perméable pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.



*Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale et susceptibles d'adaptations.

DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOTRE IMAGINATION

- Carrelage 60x60 dans les pièces de vie et salles de bains
- Parquet stratifié dans les chambres
- Menuiseries PVC avec double vitrage isolant et ouverture à la française
- Volets roulants à commande électrique
- Chaudière individuelle gaz
- Salles de bains équipées avec meuble vasque, applique lumineuse et faïence murale 30x60 toute hauteur
- Robinetterie thermostatique
- Porte d'entrée à serrures 3 points
- Hall d'entrée aménagé et réalisé par un architecte d'intérieur
- Contrôle d'accès sécurisé par vidéophone et digicode

LOCALISATION ET ACCÈS



Source: Google Maps



**53, RUE RAVIER
74100 AMBILLY**

À PIED :

-  Gare d'Annemasse à 15min
-  Arrêt de bus n°3 Foron à 3min
-  Tramway à 15mn,
reliant Genève en 25min

EN VOITURE :

-  Genève à 15min
-  Aéroport de Genève à 25min
-  Annecy à 45min
-  Lyon à 1h45



UNE RÉALISATION EN CO-PROMOTION :

Mixcité
L'IMMOBILIER À VIVRE

&

**Smart
House**
Immobilier

COMMERCIALISATION :

Tél : 0 953 953 000
(appel non sur-taxé)

contact@mixcite.fr