

les
Jardins
de Léonie



VALLEIRY

apricot
immobilier



Donnez du goût
à vos projets !

À Valleiry, profitez d'une situation exceptionnelle, à seulement 20 kilomètres* de l'effervescente Genève, et 12 kilomètres* de Saint-Julien-en-Genevois.

Avec la majesté des Monts du Salève et du Vuache d'un côté et le dynamisme de la zone frontalière de l'autre, la commune livre à ses habitants un cadre de vie champêtre unique, entre modernité, dynamisme et évasion.

Desservie par une gare TER qui la relie à Annemasse, Bellegarde, Évian-les-Bains ou encore Saint-Gervais-les-Bains Le-Fayet et par la ligne de bus N du réseau TPG, Valleiry offre également un accès au réseau autoroutier, notamment à l'A40 et l'A41 à moins de 15 minutes*, facilitant ainsi les déplacements vers tout le Grand Genève.

Conviviale et ayant conservé son esprit de village savoyard, Valleiry accueille tous les indispensables à un quotidien facilité : nombreux commerces et services de proximité, groupe scolaire, bibliothèque, équipements sportifs, cabinets médicaux, grandes surfaces, marché hebdomadaire... Non loin des bois de Vosogne et de Chancy, la commune est par ailleurs un point de départ idéal pour des randonnées sur les 95 km de sentiers pédestres et de VTT balisés.

MODE DE VIE

Le charme d'un quartier résidentiel pour une qualité de vie sans égale

- Facilement accessibles, tous les commerces et services du centre-ville se trouvent à moins de 900 mètres*.
- À moins de 3 minutes* à pied, un supermarché, ouvert tous les jours, facilite vos courses au quotidien.
- Les dimanches matin, le marché de plein air est le lieu de convivialité par excellence des valleiryens venus flâner au milieu des étals qui regorgent de produits frais et locaux.
- Pour la scolarité de vos enfants, le groupe scolaire les Primevères (maternelle et primaire) est à 15 minutes* à pied.
- La gare TER se situe à 3 minutes* en voiture et un arrêt de bus à 7 minutes* à pied de la résidence.

AUX PORTES DE GENÈVE

AU CŒUR D'UNE NATURE PRÉSERVÉE



LES JARDINS DE LÉONIE
Chemin des Artisans
74520 VALLEIRY

-  Appartements neufs du 2 au 4 pièces duplex
-  Balcons, terrasses ou jardins privatifs
-  Vues dégagées sur le grand paysage
-  Vaste jardin commun paysager
-  Places de stationnement en sous-sol
-  Local à vélos sécurisé

CONFORT

Pour votre plus grand confort, bénéficiez de prestations étudiées avec soin répondant à une même exigence de qualité et de respect environnemental

- Une résidence à l'architecture « écologique » parfaitement intégrée dans son environnement verdoyant.
- De grandes ouvertures favorisant la lumière naturelle.
- Des terrasses en toitures accessibles aux résidents.
- Menuiseries en aluminium, volets roulants motorisés et brise-soleils.
- Parquet dans les chambres.
- Carrelage dans les pièces de jour.
- Receveur de douche (T2 et T3) et baignoire (T4).
- Faïence, meuble vasque avec bandeau lumineux et sèche-serviettes dans les salles de bain.
- Placards équipés.
- Celliers intérieurs et extérieurs.
- Greniers et dressings pour certains logements.
- Accès à la résidence sécurisé par vidéophone.
- Chauffage individuel gaz.
- Respect des normes actuelles en matière d'isolation phonique et de performance énergétique RT 2012.





UN GRAND GROUPE IMMOBILIER POUR RÉALISER VOTRE PROJET

APRICOT IMMOBILIER est la marque de promotion immobilière de la **SEMCODA**, l'un des tout premiers intervenants sur le marché de l'immobilier en Auvergne-Rhône-Alpes et en Bourgogne-Franche-Comté avec un patrimoine de plus de 33 000 logements à son actif, répartis sur 7 départements. Notre expérience reconnue dans les métiers de l'immobilier vous offre toutes les garanties de fiabilité et de pérennité pour l'acquisition de votre résidence principale ou dans le cadre d'un investissement.



ACCÈS

En voiture*

- Autoroutes A40 et A41 à 14 minutes.
- Léman Express - Gare de Pugnny-Chancy à 13 minutes.
- Aéroport international de Genève à 26 minutes.
- Centre-ville de Genève à 31 minutes.

En transports en commun*

- Gare TER de Valleyrie à 13 minutes à pied : vers Saint-Julien-en-Genevois en 10 minutes, Bellegarde-sur-Valserine en 12 minutes, Annemasse en 25 minutes (correspondances pour la gare de Genève-Cornavin en 22 minutes).
- Arrêt de bus « Valleyrie Espace FOL » à 550 mètres : ligne N vers le centre-ville de Saint-Julien-en-Genevois en 25 minutes (correspondances avec la ligne D) et le lycée de Staël en 31 minutes.



apricot
immobilier

06 75 31 43 71

apricot-immobilier.com

*Sources : Google Maps, sous réserve de conditions de trafic et de météo. (1) La résidence « Les Jardins de Léonie » à Valleyrie est conforme à la réglementation RT 2012. SEMCODA RCS Bourg 759 200 751 - Illustrations dues à la libre interprétation des artistes. Appartements, balcons et terrasses vendus non meublés. Document non contractuel, sous réserve d'erreur typographique. Vente en état futur d'achèvement, sous réserve des stocks disponibles. Illustrateur : MH3D. Architecte : Métamorphoses. Crédit photo : Adobe Stock. Conception : Coef.6