



le Clos des lys



VALSERHÔNE



apricot
immobilier
La promotion immobilière
SEMCODA



Donnez du goût
à vos projets !

Valserhône, un nom élu par les habitants de Lancrans, Châtillon-en-Michaille et Bellegarde-sur-Valserine pour désigner leur nouvelle commune.

Un nom tout neuf qui porte le nouvel avenir de ce territoire privilégié par une position stratégique entre Haut-Bugey et Pays de Gex et par un environnement naturel préservé.

À l'extrémité du département de l'Ain, bordée par le Rhône et traversée par la rivière Valserine, l'un des atouts essentiels de Valserhône tient aujourd'hui à son accessibilité. À 2 h 45 de Paris en TGV, la commune est reliée à Lyon en 1 h 20 par l'autoroute A40 et à Genève via le Léman Express en 30 minutes.

Ici la vie se décline comme une valse à trois temps, un temps pour le travail et les déplacements, un autre pour savourer la proximité du parc naturel régional du Haut-Jura et des paysages sauvages du plateau du Retord, et le dernier pour profiter des atouts de cette commune, dont le centre récemment rénové ajoute une note de couleur pimpante aux nombreux commerces présents.

Pour les curieux de nature et les amateurs de culture, rien ne manque. Un éventail d'activités peut être pratiqué selon les saisons : ski, randonnées, VTT, escalade, parapente, aviron... Valserhône c'est aussi un centre aquatique, un aéroclub, un théâtre, un conservatoire qui n'attendent que vous !

MODE DE VIE

Le meilleur de Valserhône à deux pas pour un quotidien très pratique et agréable.

- Toutes les commodités, supermarché, commerces, restaurants, cinéma Les Variétés, théâtre Jeanne d'Arc, crèche Les Mille Pattes, situées à moins de 500 m* de la résidence vous offrent la liberté de faire tout ou presque à pied.
- À 400 m* à pied, la place Carnot accueille un marché hebdomadaire de plein air (jeudi matin), véritable lieu de convivialité.
- Le groupe scolaire Marius Pinard à 400 m* à pied, le collège Louis Dumont à 300 m* à pied et le lycée Saint-Exupéry à 1,8 km* à vélo assurent la scolarité de vos enfants.
- À 5 min* à pied, les arrêts de bus « Parc de Savoie » et « Poncelet » sont desservis par les lignes A, B, S1 et S2.
- La gare TER/TGV/LÉMAN EXPRESS à 4 min* en voiture assure une connexion rapide et efficace vers les communes voisines et la Suisse.
- Les sentiers des berges de la Valserine à 800 m*, le château de Musinens (expositions et conférences) à 2 km*, l'espace aquatique ValséO à 2,5 km* constituent des attraits qui font le bonheur des grands et des petits.

IDÉAL POUR HABITER
AUX PORTES DU GRAND GENÈVE





le Clos des lys

Angles rue de Savoie,
rue des Papetiers
et rue Georges Marin
VALSERHÔNE



20 appartements
du 2 au 4 pièces



Balcons, terrasses ou
jardins privés



Places de stationnement
couvertes incluses



Espaces verts



Locaux à vélos



**APPARTEMENTS
ÉLIGIBLES AU
PSLA ET À SES
AVANTAGES**



Prix réduits⁽²⁾



**Exonération
de taxe foncière⁽²⁾**



**Garantie
de rachat⁽²⁾**

Découvrez auprès de nos
conseillers si vous êtes éligible
à la location-accession.

LES PRESTATIONS

Partout dans votre nouveau logement, les prestations répondent à une même exigence de qualité, de confort et de fiabilité.

- Respect des normes actuelles en matière d'isolation phonique et de performance énergétique RT 2012 -10%.
- Parquet dans les chambres.
- Carrelage 45 x 45 cm dans les autres pièces.
- Placards équipés.
- Chauffage gaz à condensation.
- Volets roulants motorisés dans toutes les pièces.
- Faïence toute hauteur au droit de la baignoire ou de la douche.
- Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux, sèche-serviettes dans la salle de bains ou la salle d'eau.
- Hall d'entrée sécurisé par lecteur de badge et vidéophone.
- Ascenseur desservant tous les étages.
- Parking extérieur privé couvert.
- Résidence close et sécurisée par portail d'accès.





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*

- Gare TER/TGV de Bellegarde à 4 min.
- Accès A40 à 10 min.
- Aéroport de Genève-Cointrin à 35 min.
- Saint-Genis-Pouilly à 30 min, Genève à 40 min et Annecy à 50 min.
- Aéroport de Lyon-Saint Exupéry à 1 h 10 min.

En transports en commun*

- Gare TER/TGV/Léman Express de Bellegarde :
 - vers Genève-Cornavin en 30 min via la ligne 6 du Léman Express.
 - vers Genève-Cornavin en 26 min, Chambéry-Challes-les-Eaux en 1 h 09 min, Thonon-les-Bains en 1 h 15 min et Lyon Part-Dieu en 1 h 23 min par le TER.
 - vers Paris gare de Lyon en 2 h 40 min par le TGV.
- Arrêt de bus « Poncelet » à 350 m et arrêt de bus « Parc de Savoie » à 400 m : lignes A et B ainsi que les lignes scolaires S1 et S2.
- Autres lignes de bus : A33 (Seysssel), A36 (Challex) A53 (Mijoux), X33 (Divonne-les-Bains), X36 (Bourg-en-Bresse) et Y22 (Annecy).

apricot
immobilier
La promotion immobilière
SEMCODA

*Sources : Google Maps, sous réserve de conditions de trafic et de météo. transportsdelain.fr, moviavls.fr, laegionvoustransporte.fr.
(1) La résidence « Le Clos des Lys » à Valsershône est conforme à la réglementation RT 2012 -10%. (2) Avantages possibles, notamment TVA à 5,5% au lieu de 20%, sous réserve de répondre aux conditions du dispositif PSLA. Conditions disponibles auprès de nos conseillers commerciaux au numéro de téléphone indiqué. SEMCODA RCS Bourg 759 200 751 - Vente en état futur d'achèvement sous réserve de stocks disponibles. Appartements, balcons, terrasses et jardins vendus non meublés. Document non contractuel, sous réserve d'erreur typographique. Illustrations dues à la libre interprétation des artistes. Illustrations : Coef.6. Architecte : ACN Architectes. Crédit photo : Adobe Stock. Conception Coef.6 - 01/2024.



04 82 29 81 54
apricot-immobilier.com