











BLUFFYVivre grandeur nature

Aux pieds des Dents de Lanfon, rempart majestueux surplombant les eaux cristallines du lac d'Annecy, Bluffy est une des communes les plus prisées de la rive Est où les nouvelles adresses sont rares et précieuses.

Voisine de Talloires-Montmin laissant découvrir une baie magnifique et de Menthon-Saint-Bernard où se concentrent établissements scolaires, commerces et services de proximité, Bluffy cultive un art de vivre en parfaite osmose avec son environnement.

Entre lac et montagnes, ses prairies en pentes douces dévoilent des panoramas exceptionnels. Départ de bon nombre de balades et randonnées, la commune figure dans le top 5 au classement des villages de moins de 500 habitants où il fait bon vivre en France⁽¹⁾. Sans aucun doute, voilà le secret du bonheur à mi-chemin entre Annecy et Thônes!

(1) En 2024, par « l'association des villes et villages où il fait bon vivre ».

PROCHE de vous*

1 minute à pied



3 minutes en voiture



5 minutes en voiture



École primaire

7 minutes en voiture



8 minutes en voiture



.

9 minutes en voiture

Plages du lac

12 minutes à pied



Bus ligne Y62





ure Th



Annecy

30 minutes en voiture











Un nouvel HORIZON

Sur la route des Dents de Lanfon...

Dessinée par le cabinet d'architecture ATELIER PLURIEL, la résidence **Cimes et Rivages** séduit dès le premier regard!

Épousant la pente douce du terrain et intégrés avec discrétion dans le paysage existant, les 4 petits îlots de ce programme immobilier accueillent une sélection de seulement 23 appartements. Dans un style entre modernité et tradition, la résidence s'inspire de l'architecture traditionnelle des chalets typiques de Haute-Savoie : toitures à larges pans avec débords, séquences bardées de bois, enduits de teintes claires... À la fois largement tournée vers le lac et les montagnes, la résidence **Cimes et Rivages** offre à ses résidents un cadre de vie idyllique en symbiose avec le grand paysage environnant.

Des garages boxés en sous-sol, des locaux à vélos et des caves, complètent le portrait de cette résidence exclusive qui s'impose comme un lieu de vie convivial et durable.







Sublimez votre QUOTIDIEN

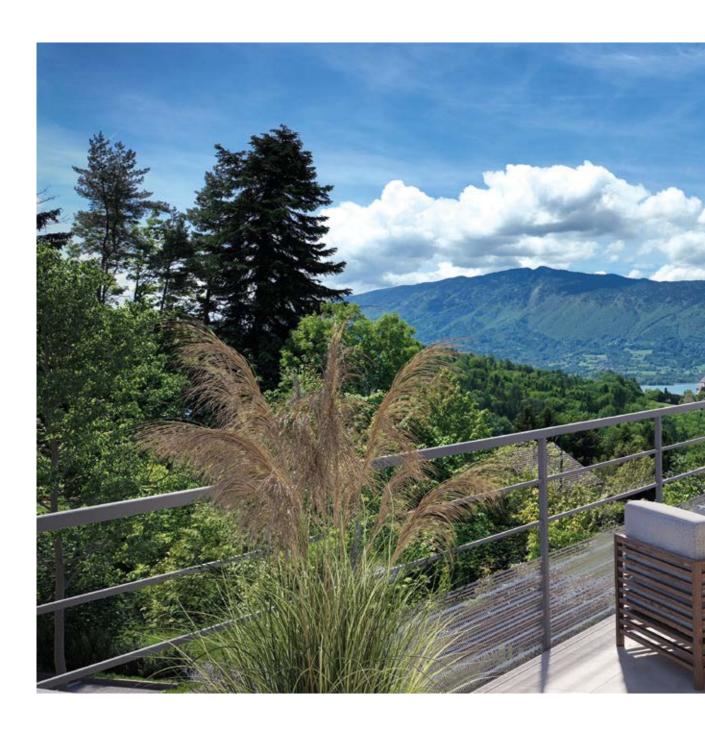
en version panoramique!





Côté intérieur, les appartements du 2 au 4 pièces font la part belle aux espaces lumineux pour un confort absolu. Idéalement orientées à l'Est ou à l'Ouest, les pièces de vie sont baignées d'une lumière naturelle tout au long de la journée. Ancré dans l'air du temps, chaque logement est agencé autour d'une belle cuisine ouverte sur séjour où les plaisirs de la table se mêlent aux moments de partage en famille ou entre amis.

Ici, les habitants profitent d'une terrasse à ciel ouvert ou d'un balcon d'angle qui prolongent avec amplitude tous les intérieurs. Aussi agréables qu'intimistes, ces pièces de vie additionnelles offrent de splendides panoramas sur le lac, les montagnes ou sur le château de Menthon-Saint-Bernard pour des instants de contemplation assurés.



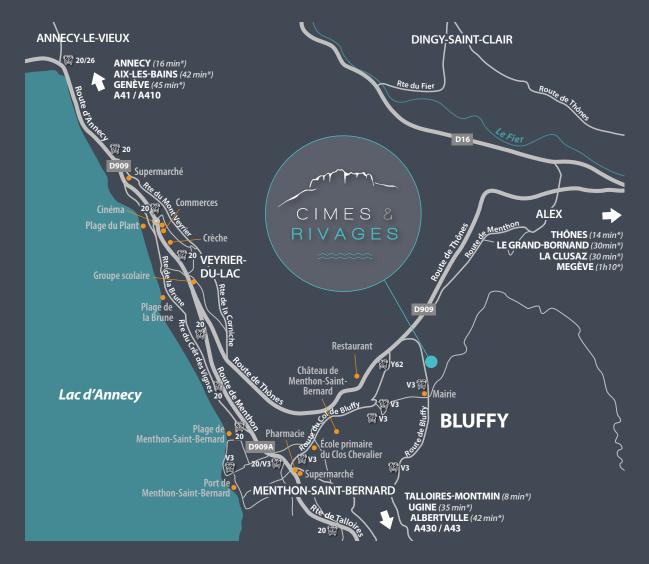


Pour votre **CONFORT**

- Carrelage grès émaillé 60 x 60 cm dans les pièces de jour.
- Parquet stratifié dans les chambres.
- Faïence murale toute hauteur 25 x 50 cm au droit des baignoires ou des receveurs de douche dans les salles de bains ou salles d'eau.
- Salles de bains et salles d'eau entièrement équipées : meuble vasque, robinetterie mitigeuse thermostatique, miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes.
- WC suspendus.
- Menuiseries en PVC couleur bois extérieur et blanc intérieur.
- Volets roulants motorisés avec centralisation de l'ensemble des ouvertures⁽¹⁾.
- Porte palière, serrures 3 points A2P* anti-effraction.
- Chauffage individuel au gaz.
- Ascenseurs.
- Caves et garages individuels.
- Locaux à vélos.
- Vidéophone.
- Espaces verts aménagés.

I) Sauf salles de bains et salles d'ea







Un grand groupe immobilier POUR RÉALISER VOS PROJETS

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.

Les **ACCÈS**

En voiture*

- Autoroute A41 à 20 minutes.
- Gare d'Annecy, TER/TGV/LÉMAN EXPRESS (L2), à 24 minutes.
- Aéroport International de Genève-Cointrin à 48 minutes.

0482296693 apricot

apricot-immobilier.com

