



**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS

L'amour du patrimoine

À Annecy, un cadre de vie aéré et résidentiel

MEYTHET
VILLA MAGDALENA

Franco Suisse Deux Lacs

Exiger le meilleur et le vivre chaque jour

L'exigence est sans doute le plus noble des matériaux. Celle qui nous conduit à sélectionner les meilleurs emplacements, à choisir les artisans les plus expérimentés à chaque étape de la construction. Depuis la conception même de nos projets, jusque dans la réalisation et la finition de chaque appartement, tout est pensé, choisi et conçu pour vous offrir le meilleur d'une prestation de qualité.

Ici vos attentes rencontrent les solutions Franco Suisse Deux Lacs. Le choix des matériaux nobles et pérennes, le soin porté à la signature végétale de chaque résidence, avec l'expertise d'un cabinet d'architectes paysagistes, la qualité des équipements, la recherche et la création d'une véritable qualité de vie : c'est tout cela qui, détail après détail, crée la différence Franco Suisse Deux Lacs.



Meythet, le nouveau lieu de vie par excellence

Franco Suisse Deux Lacs s'investit à nouveau à Meythet, au plus proche des habitants et de leurs attentes.

Meythet, commune attractive au sein du Grand Annecy, constitue désormais un quartier résidentiel, dans un cadre environnemental riche et ouvert sur les reliefs alpins. Près de 8 hectares de biodiversité sont ainsi classés au niveau national.

La vie locale est animée, assurée par des commerces de proximité, des infrastructures de qualité, de nombreux services, ainsi qu'une offre culturelle riche et variée.

Son excellente situation offre une desserte remarquable dans toutes les directions, tout particulièrement vers l'A41 conduisant à Genève et également vers le centre d'Annecy et son lac.



* Source Google Maps

Calme, verdure et panorama à deux pas du cœur de ville

Villa Magdalena bénéficie d'un emplacement idéal au calme, tout proche du centre de Meythet accessible à pied.

En effet, ce sont bien les mobilités douces que favorise cette résidence traversée par un mail piéton paysager.

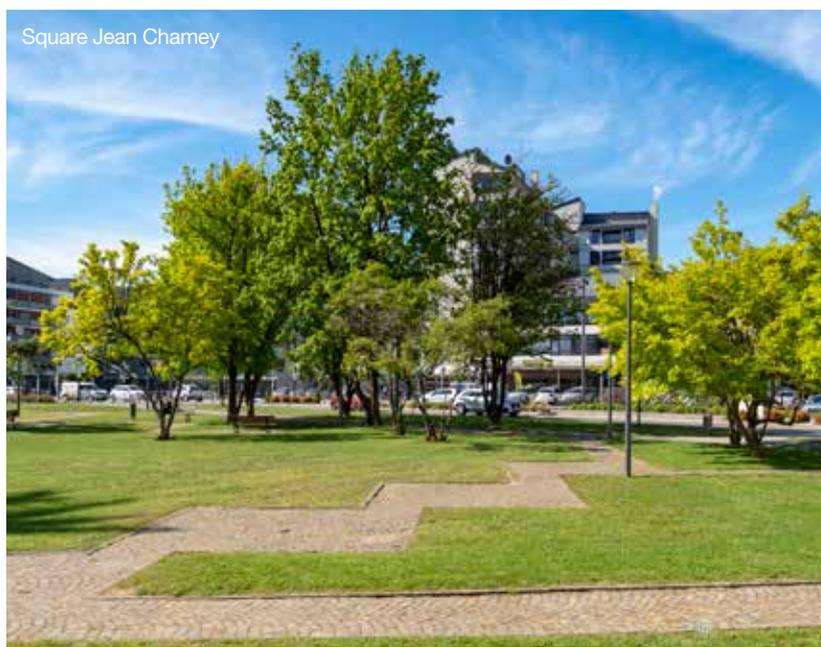
Tous les services du quotidien sont à proximité immédiate : la mairie, la crèche, le marché central et celui du vieux Meythet, le supermarché, ou encore les nombreux commerces : boulangerie, pharmacie, bureau de poste...

L'accès est facile vers les établissements scolaires, les lieux de loisirs (médiathèque, théâtre, cinéma), les installations sportives et les espaces verts, notamment les florissants jardins familiaux à seulement 12 minutes* à pied.

Depuis l'arrêt de bus à quelques pas de la résidence, plusieurs lignes rallient les points stratégiques du Grand Annecy : le centre-ville, la gare SNCF et le Léman Express, le centre commercial du Grand Épagny et ses nombreuses enseignes, le parc d'activités économiques des Glaisins...

L'accès rapide à l'autoroute A41 permet de rejoindre Genève en toute sérénité.

Côté loisirs, il est possible de se rendre au cœur d'Annecy à pied par la bucolique promenade du Thiou, ou de rallier à vélo, en 20 min*, le lac et ses plages.



* Source Google Maps

Après Empreinte, première réalisation de Franco Suisse Deux Lacs à Meythet, suivie de Bellevue, la seconde résidence en cours de construction, l'architecture contemporaine de « Villa Magdalena » affirme son style et participe à l'esthétisme de l'entrée de ville.

“ LA NOUVELLE
RÉALISATION POURSUIT
LE RÉAMÉNAGEMENT
URBAIN DÉJÀ
REMARQUABLE
DE LA VILLE.



Matériaux naturels et écriture contemporaine

Villa Magdalena, toute en élégance, s'appuie sur des matériaux nobles et pérennes : la pierre naturelle, le métal, le marbre...

Les façades sont habillées d'un enduit minéral monocouche, décliné dans une harmonie de trois teintes distinctes dont une plus foncée en soubassement, pour marquer le socle en alternance avec la pierre naturelle.

Les différentes toitures, à pente ou végétalisées et les attiques donnent du rythme à l'ensemble. Outre leur esthétique, les toitures végétalisées remplissent une fonction d'usage environnemental importante. Elles participent à la lutte contre les îlots de chaleur, en assurant un drainage et un bon écoulement des eaux de pluie, réduisant le ruissellement.

Le drainage est par ailleurs démultiplié par la conservation d'une partie importante des sols en pleine terre. La gestion des eaux pluviales est ainsi assurée en autonomie sur la parcelle.

Le soin apporté aux détails se retrouve dès les halls d'entrée habillés de marbre et décorés avec raffinement.



UNE RÉSIDENCE ÉLÉGANTE
ET RAFFINÉE SELON L'ESPRIT
FRANCO SUISSE DEUX LACS.

Entrée piéton, côté rue Émile Tyrode





Autour d'un mail planté, la quiétude d'un espace paysager préservé

Les deux bâtiments sont implantés de part et d'autre d'une large allée piétonne aménagée, dans le prolongement de celle d'Empreinte, résidence Franco Suisse Deux Lacs.

Une halte fraîcheur généreusement arborée, des bacs sensoriels à base d'aromatiques composent une atmosphère agréable et douce. Les massifs arbustifs et les diverses essences endémiques qui les constituent proviennent principalement de pépinières locales.

La conservation de sujets existants et la plantation d'arbres à haute tige contribuent au bien-être des résidents avec la création d'îlots ombragés.

Les préoccupations environnementales font partie de l'approche globale Franco Suisse Deux Lacs. Elles s'incarnent ici également par l'installation de deux zones de compostage, pratiques et responsables, ainsi que de deux hôtels à insectes, favorisant la biodiversité et la petite faune.



Bâtiment A, côté jardin



De généreux balcons pour profiter des vues exceptionnelles

Les appartements sont tous prolongés par de généreux espaces extérieurs : balcon ou terrasse.

Au rez-de-chaussée, ils sont agrémentés d'un jardin privatif clos de haies.

Villa Magdalena offre, côtés Sud et Est, d'agréables vues dégagées sur les magnifiques montagnes annéciennes : le Parmelan, le Mont-Veyrier, le Massif de la Tournette et le Semnoz.





 DEPUIS CERTAINS
APPARTEMENTS,
DES VUES DÉGAGÉES
SUR LES RELIEFS
ANNÉCIENS ALENTOURS.



Des appartements lumineux et bien conçus

Les appartements, aux prestations de grande qualité, privilégient des espaces de vie ouverts à la lumière et bien conçus.

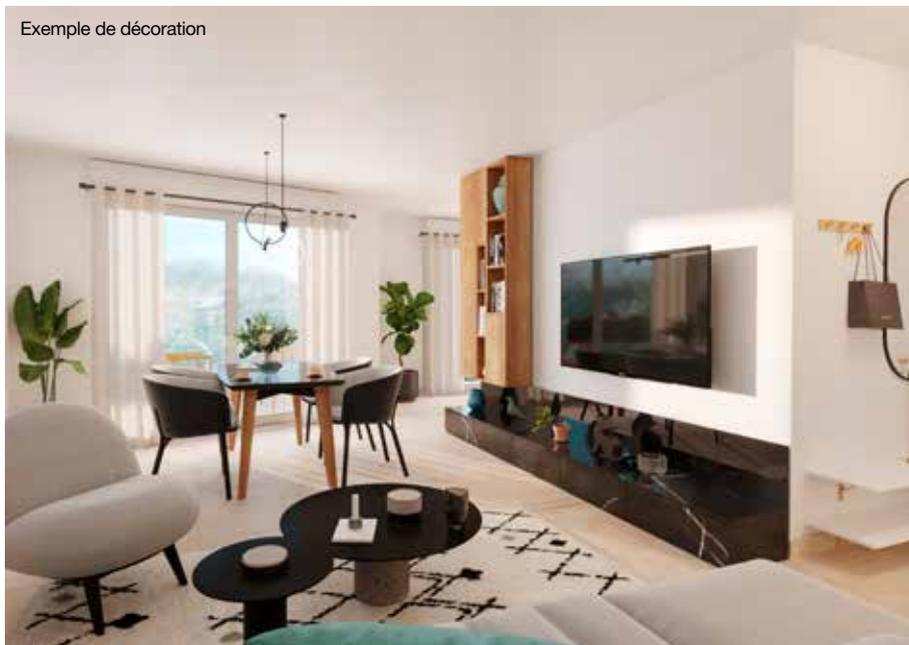
La modernité trouve elle aussi sa place au sein des foyers, avec la domotique pour faciliter le quotidien des résidents.

Au rez-de-chaussée, des locaux à vélos sont également prévus pour favoriser les mobilités douces.

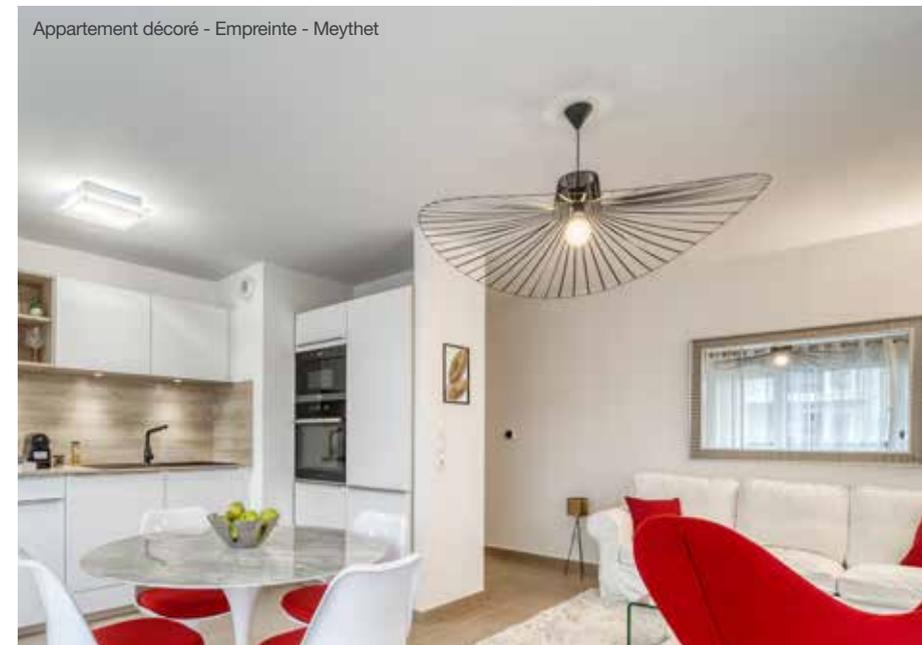
Les appartements disposent d'un stationnement en sous-sol et d'une cave pour la plupart.

Autant d'illustrations de l'attention particulière portée par Franco Suisse Deux Lacs à l'évolution des usages.

Exemple de décoration



Appartement décoré - Empreinte - Meythet



Des prestations de grande qualité

LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée dallés de pierre marbrière massive
- Parties communes décorées
- Boîtes aux lettres connectées
- Éclairage automatique des paliers par détecteur de présence
- Porte d'entrée des halls en acier laqué et vitrages

LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas, digicode et vidéophone
- Portes palières blindées, équipées d'une serrure de sûreté multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuil à la Suisse
- Ascenseurs avec contact à clé sur organigramme « résidents » pour l'accès au sous-sol
- Parkings et caves en sous-sol
- Grille sur muret en façade route Tyrode

VOTRE APPARTEMENT CONNECTÉ

une application facile à utiliser

Avec votre appartement connecté à une tablette ou un smartphone, il vous sera possible de contrôler, programmer et automatiser certains équipements.

Vous pourrez ainsi :

- Contrôler vos volets roulants
- Être alerté en cas de fumée (DAAF)
- Créer vos scénarios
- L'application SOMFY* vous permettra également d'ajouter d'autres équipements connectés

LES PRESTATIONS INTÉRIEURES

- Carrelage de marque SALONI** dans l'entrée, le séjour, les dégagements, la cuisine, la salle de bains et toilettes
- Parquet stratifié dans les chambres posé sur chape isophonique
- Peinture blanche dans toutes les pièces
- Cloisons en Placostil 73 mm avec isolant
- Portes intérieures prélaquées blanches avec serrurerie en nickel satin sur rosace
- Salles de bains aménagées avec un plan de toilette et vasques encastrées posé sur un meuble, grand miroir, bandeau lumineux ou applique lumineuse, pare-douche. Radiateur sèche-serviettes
- WC suspendu
- Placards (si dimension excède 1 m) avec portes coulissantes, selon plan architecte
- Volets roulants électriques sur toutes les ouvertures (selon plan architecte)
- Pour répondre à la réglementation RT2012, chauffage individuel à partir d'une chaudière individuelle à condensation à gaz

CONFORME À LA RT 2012

Dans une perspective de développement durable, la nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux.



* Après configuration et activation. Nécessite une box avec abonnement internet et un smartphone ou une tablette (non fournis).

** Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

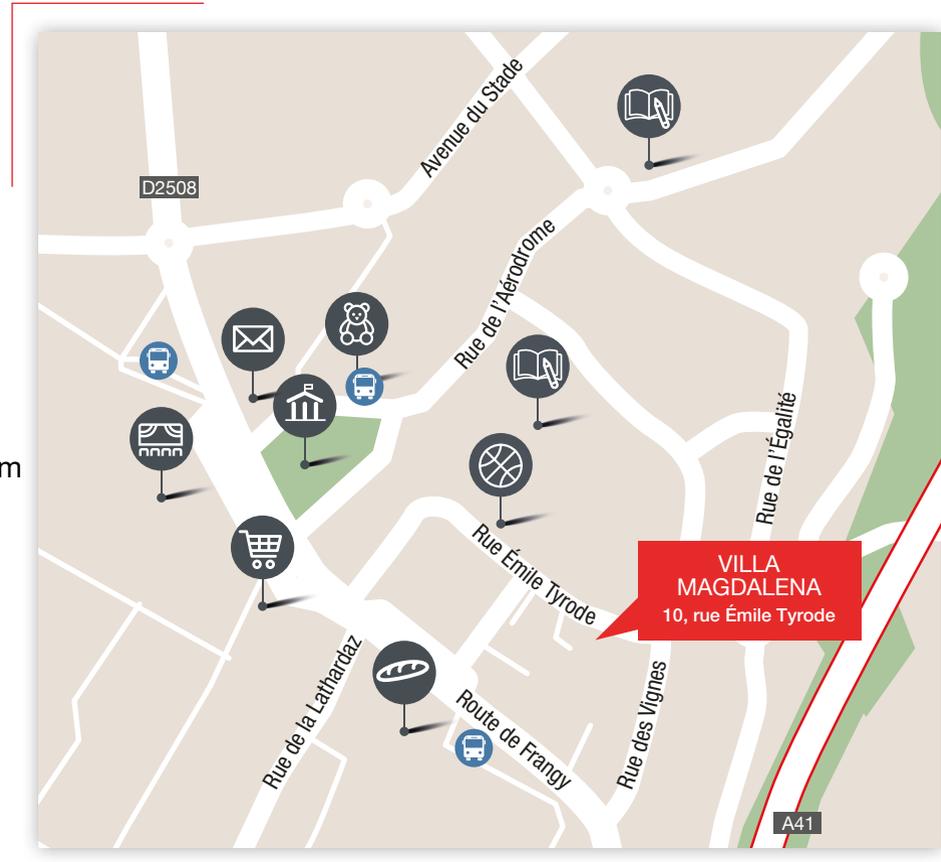
Tous les services et équipements à proximité

— LES COMMERCES, ÉCOLES ET SERVICES*

- Commerces de proximité à partir de 250 m
- Marchés mercredi et samedi à 450 et 950 m
- Supermarchés à 350 et 450 m
- Centre Commercial Grand Épagny à 4 km
- Crèches à 950 m
- École élémentaire Cotfa à 950 m
- Collège Jacques Prévert à 300 m
- Lycée Charles Baudelaire (Cran-Gevrier) à 3,5 km
- Mairie à 450 m et bureau de poste à 500 m

— LES MOYENS DE TRANSPORTS*

- Bus :
 - Station Meythet SNR à 100 m : Ligne 1 (gare d'Annecy en 12 minutes**); Ligne 7 Grand Épagny; Ligne L (dimanche et jours fériés)
 - Station Le Rabelais à 500 m : Ligne 6 (Hôpital en 14 minutes**)
- SNCF : gare d'Annecy à 3 km
- Accès autoroute A41 Annecy Nord à 4,7 km vers Genève et Lyon, accès D3508 à 1,6 km, Genève à 41 km, accès immédiat à la route de Frangy, mairie d'Annecy à 5 km



— LES ACTIVITÉS DE LOISIRS*

- Équipements sportifs : stade en face, gymnase à 300 m, tennis club à 1 km
- Complexe sportif Jean Mermoz à 2 km
- Médiathèque à 500 m
- Théâtre et cinéma à 500 m
- Promenade du Thiou à 1,1 km, plages à partir de 4,5 km
- Base nautique d'Annecy 4,7 km



01



02



03

01 - Villa Adélia - Cruseilles

02 - Villa Loréna - Cran-Gevrier

03 - Empreinte - Meythet

Nos résidences marquent leur environnement

La société Franco Suisse a été créée par un maçon helvétique établi en France en 1963. À l'image du territoire qui s'étend du Genevois à la Haute-Savoie, cette entreprise familiale a une identité forte.

Elle bâtit des résidences de grand confort au cœur de cet espace exceptionnel qui s'étend autour des lacs Léman et d'Annecy. La qualité de ses emplacements et de ses réalisations, ainsi que son respect pour le patrimoine et l'environnement sont unanimement reconnus.

Franco Suisse Deux Lacs, qui nourrit un authentique amour de son métier, tisse de solides liens de confiance avec ses clients.

Elle les accompagne dans leurs choix et partage avec eux la passion de cette belle région.

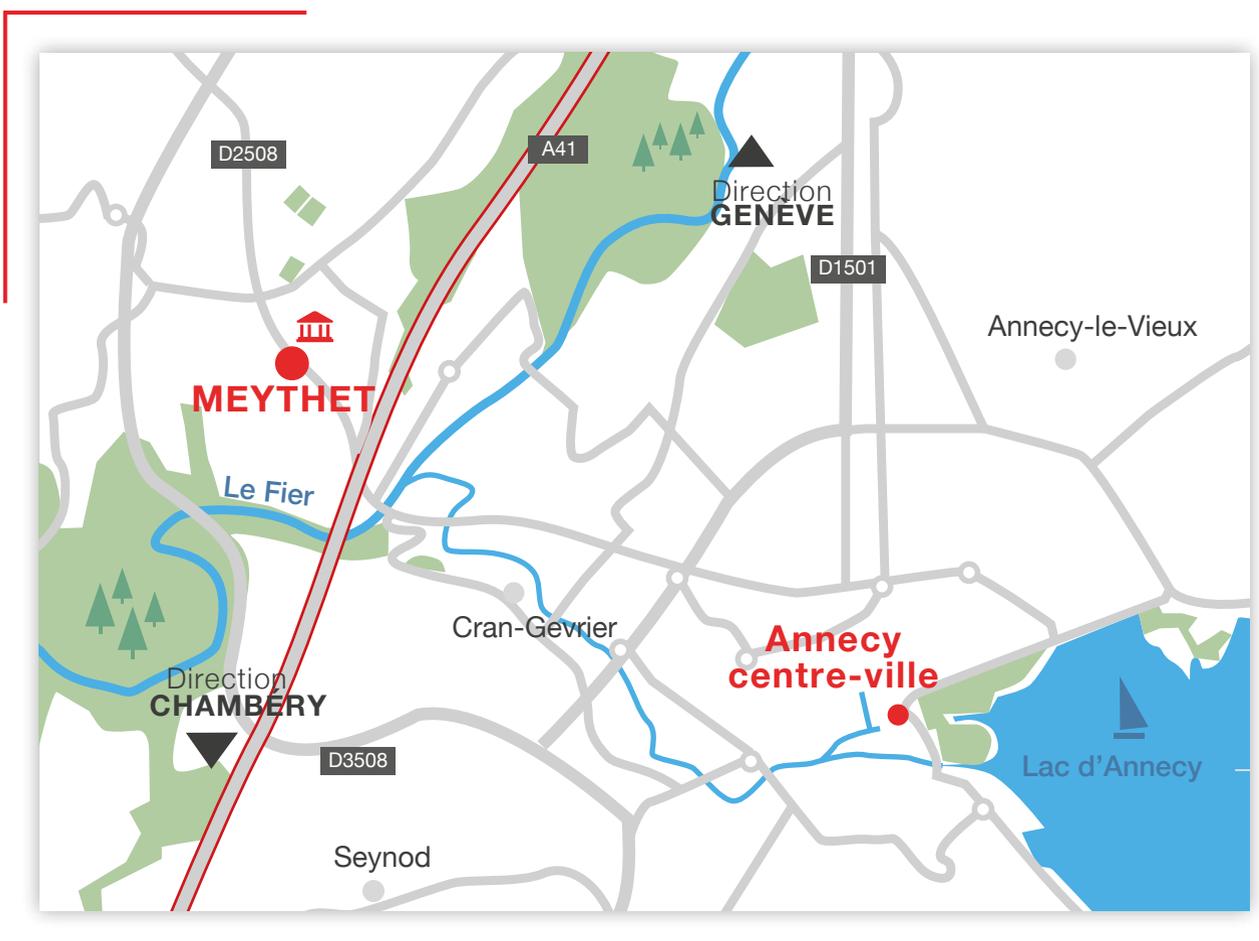
LES **5+** D'UNE MARQUE D'EXCEPTION

1. L'EXIGENCE DE BELLES ADRESSES
2. LA SIGNATURE VÉGÉTALE
3. DES ESPACES EXTÉRIEURS POUR CHAQUE LOGEMENT
4. UNE VENTE DIRECTE, UN INTERLOCUTEUR DÉDIÉ
5. UNE ENTREPRISE ANCRÉE DANS SA RÉGION

**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS

L'amour du patrimoine



VILLA MAGDALENA

10, rue Émile Tyrode
74960 ANNECY - MEYTHET

ESPACE DE VENTE

10, route de Frangy
74960 ANNECY - MEYTHET

04 50 75 6000

francosuisse-2lacs.fr