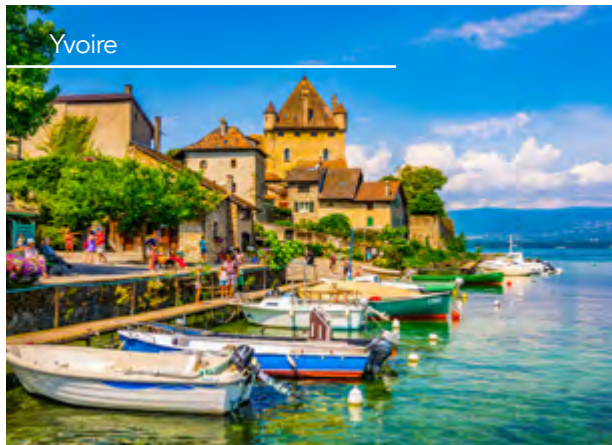


L'ÉCLOSION
DE L'EXCEPTION





Yvoire



Genève



Vue sur Nernier depuis le port

NERNIER, LA PERLE DU LÉMAN

Irréel. Féérique. Magique. Les qualificatifs ne manquent pas lorsqu'il s'agit de décrire Nernier, un petit village médiéval à mi-chemin de Genève et Thonon-les-Bains.

Les Néroniens, quelques centaines de privilégiés, vivent une poésie de tous les instants, entre flâneries lacustres et sollicitation permanente des cinq sens.

Battez le pavé des quelques rues néroniennes et laissez-vous envoûter par une vue à couper le souffle sur les eaux turquoise du Léman, au nord. Un coup de tête à gauche et se dessine le majestueux massif du Jura. Retournez-vous et vous voilà absorbé par le mont d'Hermone.

À présent, fermez les yeux. Vous sentez ? Votre odorat prend le relais dans ce voyage enchanteur. Vous voilà envahi par les fragrances des glycines et des roses trémières.

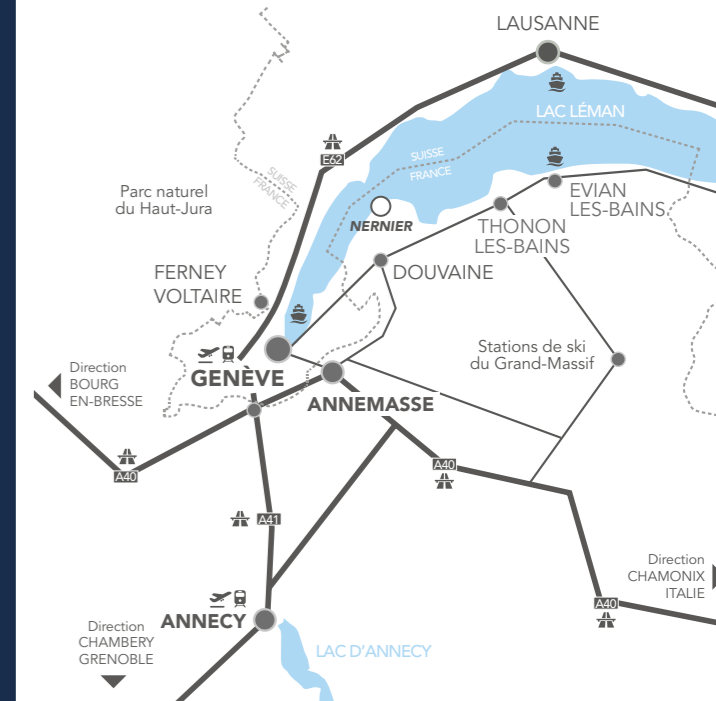
Le clapotis des vagues et le bruissement des vieux gréements vous racontent l'histoire d'un port de plaisance hors du temps. Des rues étroites préservent le village des affres de la circulation automobile, évitant ainsi de rompre l'harmonie des lieux.

Les trois restaurants de Nernier, aux cartes alléchantes, concluront la visite guidée de vos cinq sens sur une note gourmande.

Nernier est un havre de paix, si loin, et pourtant si près, de l'effervescence de la vie moderne. Des artistes, venus de partout, ont tenté de capter les vibrations particulières du village. Le sentier romantique, jalonné de fresques et de poèmes inclus dans la pierre, nous rappelle que Lamartine, Shelley et Byron sont passés par là.

La culture est d'ailleurs omniprésente à Nernier : école de peinture du musée du Lac, école de musique Intermezzo, expositions à la ferme d'Antioche, festival de courts-métrages en plein air, spectacles de rue... Autant de rendez-vous qui ne manqueront pas de stimuler des artistes en herbe à l'imagination fertile.

Difficile de ne pas tomber sous le charme du village et sa douceur de vivre au quotidien. Et si Nernier était tout simplement la perle rare ?



• EN VOITURE :

Annemasse	30 minutes
Genève	35 minutes
Anancy	1 heure
Lyon	1 heure 50

• EN TRANSPORTS EN COMMUN :

Gare TGV CFF-Cornavin	40 minutes
Gare TGV Anancy	1 heure
Aéroport international de Genève	45 minutes
Bus interurbain ligne 152 Thonon-les-Bains et Douvaine à 25 minutes	Arrêt à 2 minutes de la résidence

Bateau CGN

Nyon à 20 minutes depuis Yvoire
Lausanne à 35 minutes depuis Evian-les-Bains



FACILITÉ DE VIE AU QUOTIDIEN

• SUR PLACE :

Café
Restaurants
Mairie
Magasins d'artisans locaux
Port de plaisance

• À MESSERY :

Ecole élémentaire et maternelle
Bureau de poste
Superette
Pharmacie, Boulangerie, Boucherie

• À DOUVAINE :

10 MINUTES EN VOITURE
Collège
Hypermarché
Cinéma

• À THONON-LES-BAINS

25 MINUTES EN VOITURE
Lycée
Centre Hospitalier
Zone commerciale (Intersport, Boulanger, Bricorama, ...)



ALCÉA, CALME ET VOLUPTÉ AU CŒUR DE NERNIER



Résidence intimiste implantée au centre du pittoresque village médiéval de Nernier, Alcéa est composée de 30 logements répartis sur deux bâtiments.

L'architecture d'Alcéa puise son inspiration dans le bâti traditionnel néronien. Elle l'enrichit d'une note contemporaine en mêlant pierre, bois et acier au milieu d'une nature luxuriante. Les enduits minéraux reprennent le ton du bureau de poste voisin.

Les bâtiments, de seulement 2 étages, évoquent une succession de maisons de village. L'alternance des toitures rend les bâtiments particulièrement agréables à l'œil. Finalement, Alcéa réussit le pari de fusionner avec l'environnement lacustre.

Bénéficiant d'une orientation idéale et de larges baies vitrées, les appartements jouissent d'une luminosité éclatante et, pour la plupart, d'un superbe panorama sur le jardin intérieur. Balcons, terrasses ou jardins font office de véritables pièces à vivre et permettent de savourer pleinement ce lieu d'exception.

Les appartements, **proposant 2 à 4 pièces** (44 à 91 m²), profitent d'espaces généreux, d'un agencement et d'une distribution parfaitement optimisés. Confort et praticité sont au rendez-vous : isolation renforcée pour un bien-être absolu été comme hiver et brise-soleil pour les aménagements extérieurs afin de profiter pleinement des journées les plus ensoleillées.

Pour le côté pratique, en plus des rangements intégrés à chaque logement, tous les résidents bénéficient d'une cave privative. Le stationnement à la carte permet de choisir selon ses besoins : stationnement aérien ou en sous-sol, garage en sous-sol, simple ou double. Les sportifs ont aussi la possibilité d'acquérir un local pour y entreposer leur kayak.

Ce cadre idyllique, situé à deux minutes à pied du port de Nernier, séduira les personnes en quête d'une reposante résidence principale ou secondaire près de Genève et à quelques encablures des stations de ski. Quant aux investisseurs, ils miseront sur l'attractivité de ce site d'exception.



30 logements
du 2 au 4 pièces



6 terrains à bâtir
libres de constructeur



Jardin intérieur
paysager



Au coeur
d'un havre de paix



ALCÉA, CÔTÉ MAISON

Imaprim vous propose de vivre l'expérience Alcéa depuis une maison individuelle. Dans ce futur lotissement de 6 maisons situées en bordure d'Alcéa, les terrains viabilisés développent des surfaces allant de 678 à 1054 m², dans un décor de rêve.

LA RÉSIDENCE PAR SON ARCHITECTE

GGB ARCHITECTES SA
Genève



Le projet L' Alcéa est plus qu'un projet de logements. Fruit d'une réflexion urbanistique sur l'espace public autour de l'ancien bureau de poste et les cheminements piétons, il se réfère au centre médiéval de Nernier, dont il reprend le rythme des façades et les gros murs de pierres si caractéristiques auxquels s'accrochent les balcons sous de grandes avancées de toitures. Si le langage architectural s'inspire des rues du village, il affirme aussi un registre contemporain en associant pierre, bois et métal dans des volumes à échelle humaine.

La proximité du lac nous a conduits à proposer la construction de généreux rangements pour le matériel de loisirs (planches à voile, kayaks, vélos...), situés dans une cour intérieure paysagée qui mixte les jardins privés avec des espaces communs accessibles à tous directement depuis les halls d'entrée.

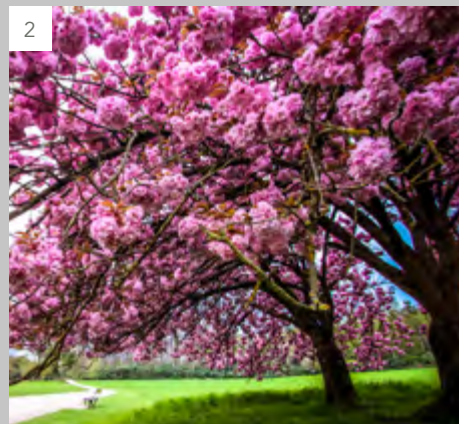
Enfin, les logements offrent de belles surfaces, notamment pour les séjours que nous avons voulu systématiquement prolonger par de généreuses terrasses. Maintenant, le temps du projet est fini.

À vous de lui donner vie !

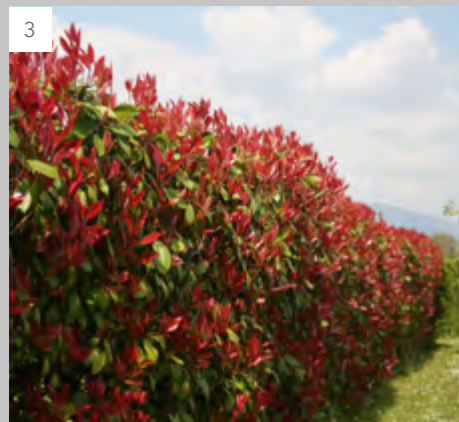




Intégration de pierres en façade



Arbres fruitiers et à floraison décorative



Murs d'enceinte et clôtures doublés de haies

UNE RÉALISATION AXÉE SUR LE BIEN-ÊTRE.

Tous les logements Imaprim sont conçus pour apporter une qualité de vie exceptionnelle.

Nous peaufinons chaque détail dans le but de vous assurer un quotidien des plus agréables.

Alcéa adhère à cette philosophie en mettant l'accent sur le bien-être :

- Une résidence près du centre-bourg offrant tous les services du quotidien ;

- L'aménagement paysager au cœur de la résidence participe à la quiétude des lieux ;

- Une conception favorisant l'orientation sud du bâtiment pour plus de confort et des intérieurs baignés de lumière.



UNE RÉSIDENCE AUX PRESTATIONS HAUT DE GAMME.



Parquet contrecollé sur isolant. Plinthes assorties. Coloris au choix.

Menuiseries bois

Porte-palière de type Iso blindée avec serrure de sécurité A2P1*

WC suspendus

Carrelage en gré cérame 60 x 60 cm (pour les T3 et T4)

Très grande baie vitrée coulissante

Terrasses étanchées avec dalettes béton posées sur plots

Placards d'entrée équipés

Jardins engazonnés avec plantation de haies et de clôtures séparatives

Meuble vasque avec miroir et bandeaux lumineux

Faïence toute hauteur sur une large surface

Appartement 3 pièces

Lot A02

Appartement 2 pièces

Lot B11

Appartement 4 pièces

Lot A14



LE CONFORT AU FIL DU TEMPS

IMAPRIM s'engage pour un habitat confortable et durable en respectant la réglementation thermique RT 2012 actuelle.

Pour vous, les avantages sont nombreux :

- Un excellent confort, été comme hiver
- Un logement économe en énergie, idéal pour votre budget comme pour l'environnement
- Un bien construit pour être agréable à vivre, aujourd'hui comme dans 30 ans

LES ENTRÉES

- Porte d'entrée blindée anti-effraction, avec isolation thermique et phonique renforcée, serrure de sûreté A2P*, pions anti-dégondage et oeilleton
- Contrôle d'entrée par vidéophone main libre avec écran couleurs



LES SÉJOURS

- Carrelage dans l'entrée, le séjour et la cuisine en grès émaillé format 45x45 (pour les T2) et 60x60 (pour les T3 et T4)
- Très grandes baies vitrées coulissantes selon plans
- Occultation des baies et fenêtres par volets roulants motorisés
- Portes de distribution décorées avec rosace

LES CHAMBRES

- Parquet contrecollé en pose flottante sur isolant phonique



- Murs en peinture lisse blanche aspect velours
- Double vitrage isolant peu émissif avec isolation thermique renforcée

LES SALLES DE BAINS ET SALLES D'EAU

- Faience toute hauteur autour de la baignoire ou de la douche
- Sèche-serviette
- Receveur de douche ou baignoire
- Vasque, meuble vasque, bandeau lumineux et miroir



LES TOILETTES

- WC suspendus

LES TERRASSES ET BALCONS

- Carrelage ingélicif collé 30x30 cm sur les balcons
- Dallettes béton sur plots sur les terrasses
- Applique lumineuse
- Prise et robinet de puisage pour les terrasses en rez-de-jardin et au dernier étage

LES EQUIPEMENTS GÉNÉRAUX

- Cloisons placostyl de 72 mm avec 45 mm d'isolant en laine minérale
- Doublage intérieur et extérieur d'épaisseur et de résistance thermique pour conformité RT2012
- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière individuelle gaz à condensation pour les T3 et T4*



DEVENIR PROPRIÉTAIRE AVEC IMAPRIM

Olivier GALLAIS
Président-Fondateur d'Imaprim



Rayonnant sur l'ensemble du Sillon Alpin, de Grenoble à l'agglomération Genevoise, en passant par le Chablais et les bassins Annécien et Chambérien, nous réalisons des résidences de standing depuis plus de 14 ans.

Entreprise innovante et dynamique, nous mettons à la disposition de nos clients une véritable expertise orientée vers votre satisfaction et votre confort. La créativité de nos équipes nous permet de mieux penser et construire « votre appartement de demain ».

L'innovation et le développement durable sont au cœur de notre démarche et nous aident à vous proposer un habitat performant, durable, personnalisable, innovant et intégrant les dernières normes énergétiques. Notre ancrage local nous permet d'apprécier l'attractivité

de chaque territoire et de réaliser des résidences uniques qui s'intègrent parfaitement dans leur environnement.

Nous proposons ainsi des appartements confortables et fonctionnels en cœur de ville, à proximité de toutes les commodités.

Nous vous accompagnons tout au long du processus d'acquisition de votre futur logement. Cette proximité nous permet de vous assister jusqu'à la vente, de proposer un ensemble de services additionnels (conseil en financement, décoration, déménagement, choix du cuisiniste) et de vous accompagner lors de la personnalisation de votre logement.



NOS VALEURS

Notre ADN s'est construit autour d'un écosystème fondé sur 3 valeurs fondamentales :

- **LE RESPECT DES ENGAGEMENTS PRIS :**
avec nos clients, nos partenaires, les collectivités avec qui nous travaillons, est notre ligne de conduite, essentielle pour établir des relations durables basées sur la confiance.
- **L'EXIGENCE DE QUALITÉ :**
passe par la sélection d'emplacements de premier ordre, le choix des meilleurs professionnels de la région comme partenaires, un suivi rigoureux de la conception et de la réalisation de nos résidences ; certifiés par des tests in-situ pendant et après les travaux.
- **LE PROFESSIONNALISME :**
nous assurons une concertation étroite avec nos partenaires ce qui nous permet d'offrir un habitat neuf et intelligent répondant aux attentes et exigences de nos clients.

Mobilisés sur tous nos projets, nous proposons un savoir-faire personnalisé veillant à l'optimisation du confort et à la sécurisation de leur investissement.

www.imaprim-promoteur.com





121 Allée Albert Sylvestre
73 000 CHAMBERY

04 79 33 26 51

www.imaprim-promoteur.com