

**COGEDIM**

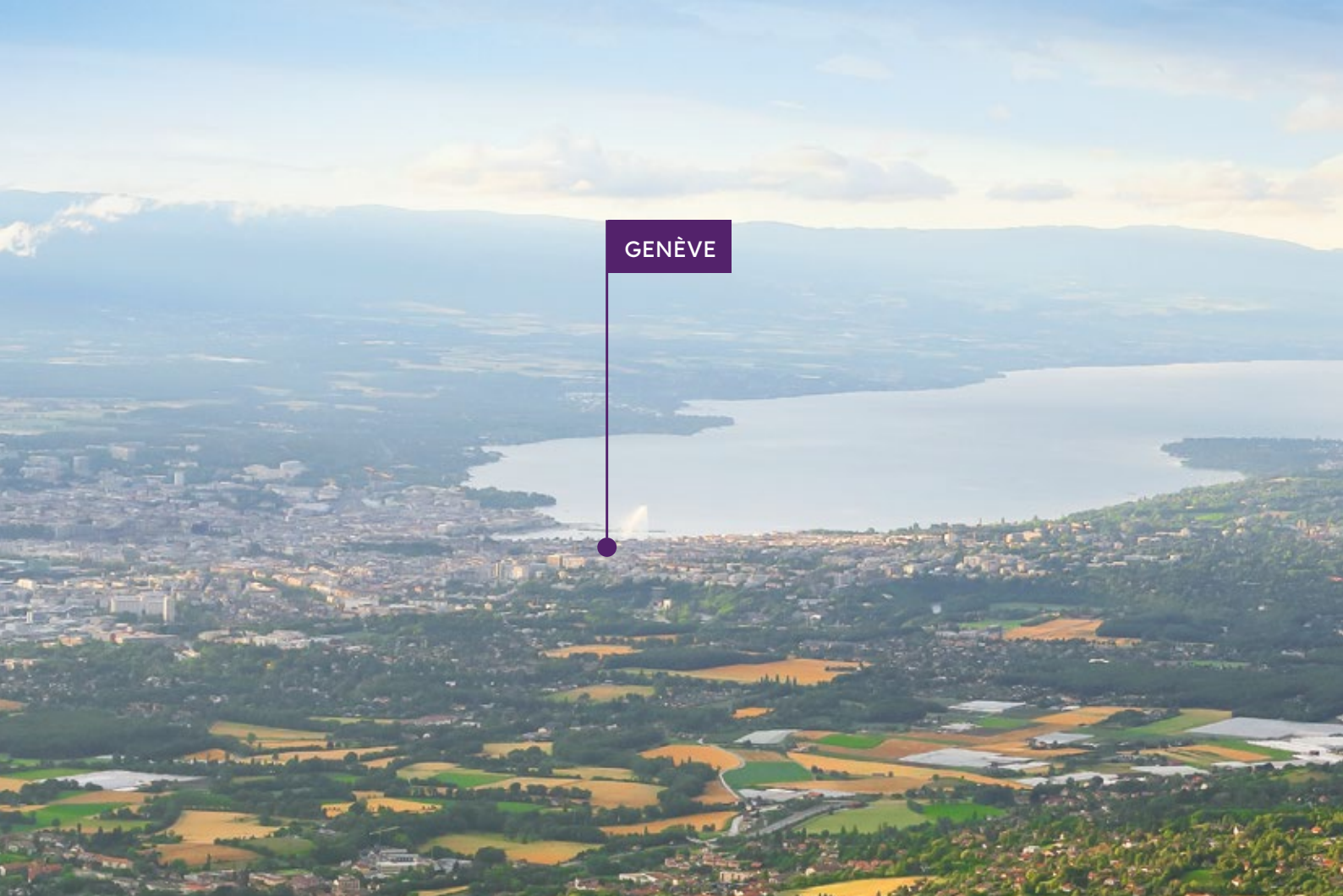
La qualité ça change la vie

# À ANNEMASSE

## Sérénité

**Une résidence intimiste,  
proche du centre-ville.**





GENÈVE

## Une adresse aussi pratique que préservée

- + Proche du centre-ville, la résidence est à moins de 10 min\* à pied de tous les essentiels : commerces, services de proximité, transports en commun, espaces verts...
- + À l'horizon 2026\*, le tramway 17 sera prolongé jusqu'au lycée des Glières à 600 m\* et permettra de rejoindre la gare d'Annemasse en 17 min\* et Genève en 25 min\*.
- + Tous les mardis et vendredis, la place de la Libération accueille un grand marché à ciel ouvert regroupant plus de 200 producteurs : le rendez-vous incontournable des Annemassiens.
- + De nombreuses échappées culturelles ou nature vous tendent les bras : salle de spectacles Château Rouge\* et sa programmation diversifiée, promenades au bord de l'Arve, randonnées sur Le Petit Salève, ski aux Gets, au Grand-Bornand ou à La Clusaz...



Voie verte du Grand Genève



**Bus arrêt  
«Château Rouge»**  
(ligne Tango)  
à 2 min\* à pied  
vers la gare en 11 min\*

**Salle de spectacles  
Château Rouge**  
à 3 min\* à pied

**Parc Clémenceau**  
à 7 min\* à pied

**Lycée des Glières**  
à 8 min\* à pied

**Cœur de ville  
commerçant**  
à 9 min\* à pied

**Gare SNCF  
(Léman Express)**  
à 6 min\* à vélo

**Zone commerciale  
Shopping  
Etrembières**  
(boutiques, restauration...)  
à 5 min\* en voiture





ANNEMASSE

Vue sur Annemasse

## Annemasse, ville dynamique du Grand Genève

Aux portes de la Suisse, Annemasse, second pôle économique de Haute-Savoie, affiche une vitalité rayonnante. Les nombreuses liaisons du Léman Express, un réseau de bus efficace et la proximité d'axes routiers majeurs permettent de rejoindre Genève et les villes les plus dynamiques de la région en quelques minutes.

Cette dynamique économique lui permet de se réinventer grâce à d'ambitieux projets d'urbanisme, à l'image de l'écoquartier de Château Rouge tout proche de la résidence (environ 1 700 m<sup>2</sup> dédiés aux équipements, services et commerces, 1 750 m<sup>2</sup> d'aires de jeux et 266 arbres plantés d'ici 2032).

Au quotidien, la vie citadine et commerçante se concentre dans son cœur historique entièrement réservé aux piétons, un atout majeur synonyme d'une ville durablement agréable à vivre. Avec des établissements publics de qualité, 22 parcs et jardins, la Vallée Verte de Haute-Savoie et le domaine skiable des Habères à moins de 30 min en voiture, Annemasse s'affirme comme une ville de choix.



Centre d'Annemasse



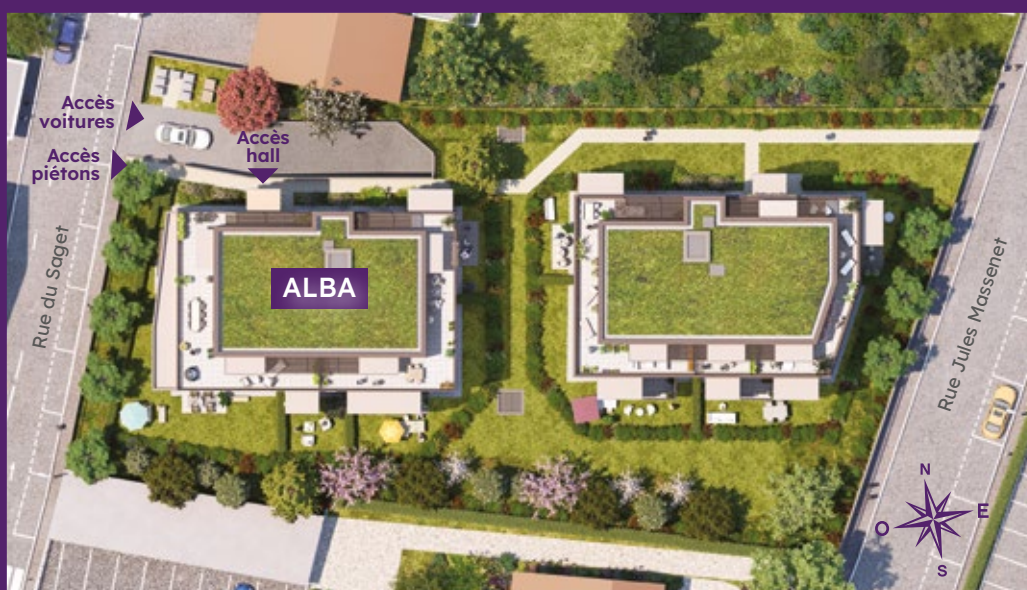
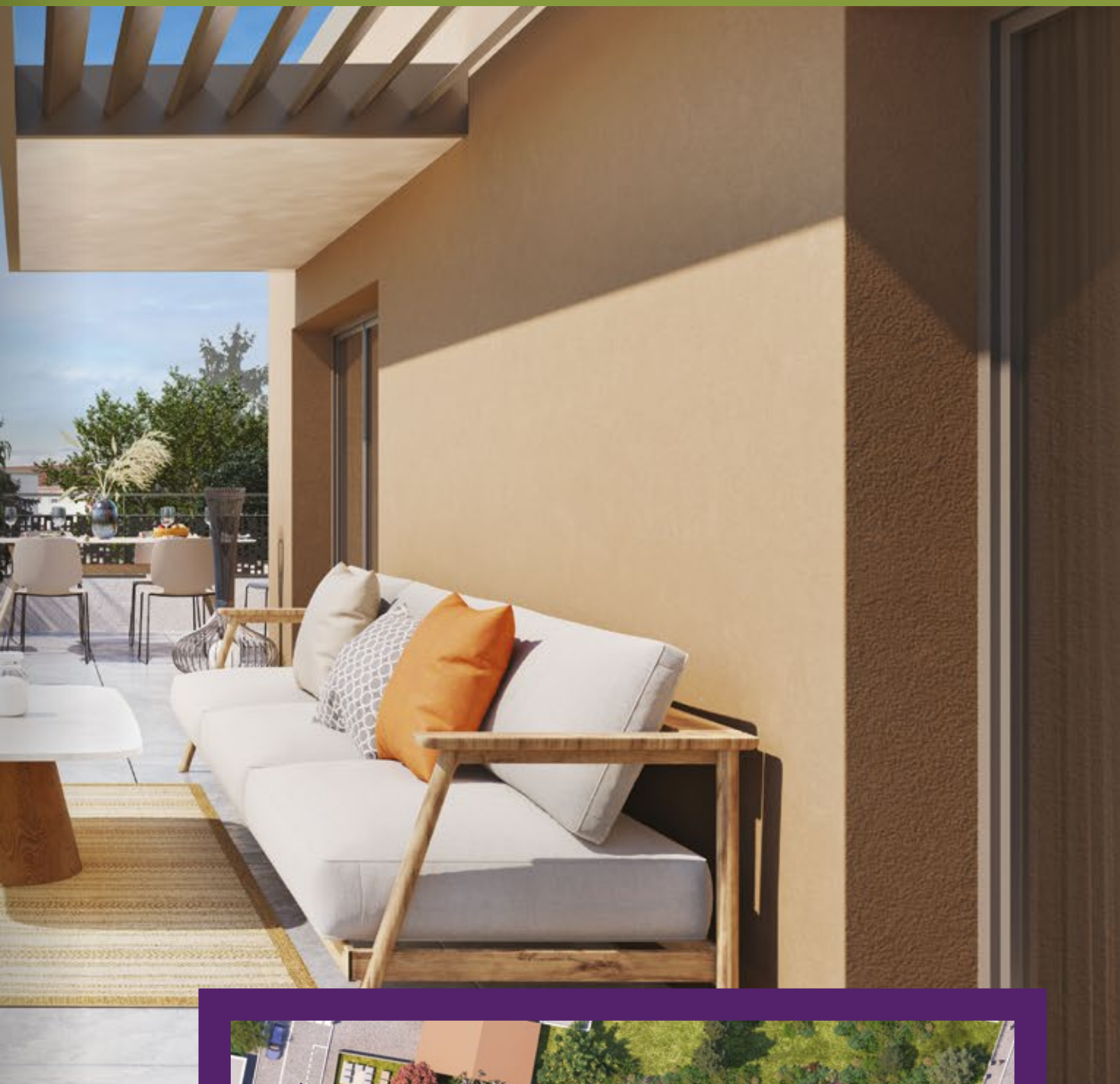


## Une résidence confidentielle au charme intemporel

Avec Sérénadé, Cogedim a conçu une résidence empreinte de sérénité, à l'écart de l'effervescence urbaine. Le cèdre centenaire remarquable est conservé, pour veiller sur ce nouvel écrin végétalisé. Les pins, chênes, arbres de Judée, micocouliers de Chine forment un environnement naturel vertueux, véritable refuge pour la biodiversité.

Intimiste, la résidence offre des lignes contemporaines épurées pour s'intégrer en douceur dans son environnement résidentiel. Ses teintes claires, du gris au blanc cassé, ses nombreuses ouvertures et les garde-corps en tôle décorative apportent du rythme et de la lumière à l'ensemble.





# Des appartements tournés vers votre bien-être

Avec une collection de seulement 24 appartements du 2 au 5 pièces, Séréné joue la carte de l'intimité.

Les intérieurs bénéficient de volumes généreux et font la part belle aux meilleures orientations pour une sensation de plénitude et de clarté optimale. Les séjours conviviaux sont ouverts sur les cuisines, tandis que les chambres, bien dimensionnées, ont été pensées à l'écart pour plus de tranquillité. Les plus grands appartements profitent d'une suite parentale avec salle de bains attenante et parfois, un accès direct à l'extérieur.

Chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif conçu comme une véritable pièce à vivre supplémentaire, pour savourer jour après jour la quiétude des lieux. Jardins privatifs jusqu'à 87 m<sup>2</sup>, balcons ou grandes terrasses, profitez d'une vie dedans-dehors. Ombragés de casquettes ou de pergolas en attique, ces espaces de vie supplémentaires promettent de précieux moments de convivialité en famille ou entre amis.



## Des prestations de qualité pour votre confort quotidien

### ESTHÉTIQUE

- Menuiseries extérieures en PVC équipées de volets roulants électriques dans les séjours/ cuisines et manuels dans les chambres.
- Carrelage dans toutes les pièces et sol stratifié esprit parquet dans les chambres.
- Peinture blanche sur les murs et les plafonds de toutes les pièces pour favoriser la sensation d'espace.

### CONFORT

- Salles de bains et salles d'eau revêtues de faïence à hauteur d'huissier sur le pourtour de la douche ou de la baignoire. Elles sont équipées d'un meuble vasque surmonté d'un miroir suspendu et d'un radiateur sèche-serviettes.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par une chaudière individuelle au gaz.
- Cave en sous-sol pour de précieux rangements supplémentaires.

### SÉCURITÉ

- Accès au sas du hall d'entrée contrôlé par digicode, vidéophone et badge Vigik®.
- Porte d'entrée des appartements, serrure 3 points A2P\*.
- Stationnements et local à vélos en sous-sol accessible par portail télécommandé.



## Une entrée remarquable

Dès l'entrée, chaque détail fait l'objet d'un soin particulier. Conçu par nos architectes d'intérieur, cet espace répond à des exigences esthétiques et environnementales, avec des matériaux sélectionnés selon des critères responsables.

Le hall met en valeur des volumes équilibrés et une décoration élégante. Le choix de prestations nobles confère au lieu une atmosphère accueillante et raffinée. Plus qu'un hall, il constitue un espace de transition pensé pour votre confort et votre quotidien.



Inspiration d'ambiance du hall d'entrée de la résidence

## Une résidence vertueuse signée Cogedim

### Une conception responsable

La certification NF Habitat est le gage d'un habitat de qualité. Elle garantit une isolation thermique et acoustique renforcée, pour :

- une température idéale toute l'année,
- un environnement calme, préservé des nuisances,
- des économies d'énergie concrètes. Un cadre de vie plus serein pensé pour votre bien-être.



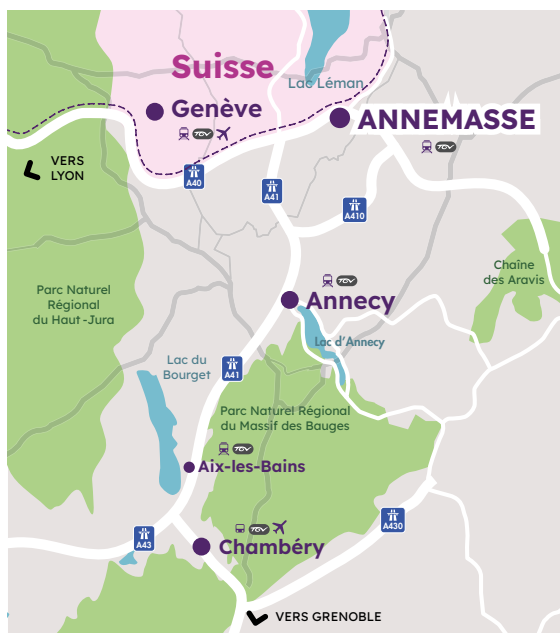
### Une nouvelle génération de logements, pensée pour demain

Avec la RE2020 seuil 2022, les logements vont plus loin en matière de performance et de durabilité. Cette réglementation impose :

- des bâtiments moins énergivores,
- une empreinte carbone réduite,
- un confort thermique renforcé, même en période de forte chaleur. Un logement qui anticipe les défis de demain pour mieux vivre aujourd'hui.



## Au quotidien, se déplacer devient facile



### Sérénaé

21 Rue du Saget  
74100 Annemasse

#### EN VOITURE

- Accès à l'autoroute A40 à 5 min\*
- Douane de Thônex-Vallard à 7 min\*
- Plage des Eaux-Vives à 20 min\*
- Aéroport international de Genève à 25 min\*

#### EN BUS

- Ligne TANGO à 150 m\*, arrêt « Château Rouge » vers la Gare d'Annemasse en 11 min\*
- Ligne 8 à 280 m\*, arrêt « Château Bleu » vers « Vétraz-Monthoux-Chef-lieu » en 12 min\*

#### EN TRAMWAY

- Futur arrêt « Perrier - Aubrac » à 600 m\* : ligne 17 directe vers la gare de Genève-Eaux-Vives

#### EN TRAIN

- Gare d'Annemasse à 6 min\* à vélo : TER/ TGV, RE33, L1, L2, L3 et L4 du Léman Express vers Genève en 23 min\*

Flashez ce QR Code  
et entrez dans  
votre résidence



\*Sources : Site internet officiel d'Annemasse, Google Maps, tac-mobilites.fr. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063. Photos: OT Monts du Genevois - A.Modylevskaia, Adobe Stock. Les appartements et surfaces extérieures sont livrés non aménagés et non décorés. Illustrations laissées à la libre interprétation de l'artiste destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Perspectives : Cuthome. Document non contractuel. Réalisation : Adjectif - 01/26- NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

