



À RUMILLY
EN VUE



RUMILLY-ALBANAIS

COCON DYNAMIQUE ET PRÉSERVÉ

ENTRE ANNECY ET AIX-LES-BAINS

Entourée des lacs d'Annecy et du Bourget, Rumilly vous accueille dans un écrin naturel d'exception, aux portes du massif des Bauges. La capitale du pays de l'Albanais propose un quotidien attractif, un retour à l'authentique, connectée aux bassins de Genève, Lyon et Chambéry.

Un patrimoine naturel de premier choix

- Ville-porte du Parc régional des Bauges, Rumilly est le point de départ rêvé pour découvrir une terre magique, source d'équilibre et de bien-être.
- Entre deux lacs, la ville jouit d'une situation privilégiée. Le sauvage Bourget, pour une atmosphère de nature préservée ou Annecy pour ses berges ornées de guinguettes et de châteaux.
- Les gorges typiques du Chéran et du Fier offrent des paysages surprenants et inoubliables dans un milieu naturel préservé.

L'ADRESSE

LA DOUCEUR DE VIVRE

À DEUX PAS DU CENTRE-VILLE



Rumilly

L'ALBANAIS



145 km de pistes de VTT
labellisées FFC*



5 domaines skiables

à moins de 50 min* : Aravis (la Clusaz, Grand-Bornand...), Aillons-Margériaz, Savoie Grand Revard



Panorama sur l'Albanais

RUMILLY



16 778 habitants en 2021*



15 min d'Annecy en train*



7 ha de plan d'eau*

Des trésors insolites dans la ville et autour

- Nichée entre deux cours d'eau, peuplée de petites maisons décorées d'arcades du 16^{ème} siècle, le pittoresque de la ville séduit au premier regard.
- Jardins secrets de Vault, châteaux de Montrottier ou de Clermont et leurs cabinets de curiosité, on ne compte plus les escapades possibles aux alentours.
- Le pays de l'Albanais est un vivier d'artisanat et d'agriculture. Les villages autour de Rumilly valent chacun le détour pour leur marché ou leurs ateliers.

Richesse industrielle et position stratégique

- Riche de son passé industriel, la ville profite d'une économie dynamique et d'un important bassin d'emplois. Les groupes Tefal, Nestlé ou encore Vulli (Sophie la Girafe), sont plus que jamais acteurs de cette prospérité.
- Très bien desservie par le réseau ferroviaire (15 min* vers Annecy ou 17 min* vers Aix-les-Bains) et routier (30 min* vers Annecy ou Aix-les-Bains), Rumilly réconcilie avec brio vie active et familiale.
- La proximité de 3 aéroports, Chambéry à 35 min*, Genève à 50 min* et Lyon à 1h15* rendra tous vos déplacements faciles à planifier.

La sérénité au premier plan

- En lisière ouest du centre-ville, votre adresse respire le calme et le parfum de la nature. Entourée de champs parsemés de maisons, retrouvez le plaisir d'un paysage verdoyant.
- Tout proche, le joli centre-ville, riche d'une offre scolaire et commerciale complète, vous propose tout le nécessaire à un quotidien facile et serein.
- En plus des zones commerciales facilement accessibles, le marché hebdomadaire s'enrichit de celui des producteurs sous l'ancienne halle, place de l'hôtel de ville.



Plan d'eau de Rumilly

Proche de tout, proche de vous...



Arrêt de bus
« Eau Vive »
à 170 m*
ligne 3 vers Mairie
en 4 min*

**Centre-ville
commerçant**
à 3 min*
en voiture

Groupe scolaire
Joseph Béard
et **collège**
Le Clergeon
à 3 min*
en voiture

**Zone d'activités
des Granges**
(Nestlé, Tefal,
Vulli...)
à 3 min*
en voiture

Supermarché
à 4 min*
en voiture

**Lycée de
l'Albanais**
à 5 min*
en voiture

Gare TER
à 5 min*
en voiture
vers Annecy
en 15 min*,
vers Aix-les-Bains
en 17 min*

Accès A41
à 12 min*
vers Annecy,
en 18 min* ou
Aix-les-Bains
en 16 min*

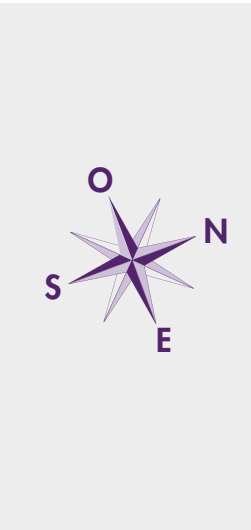
Un quotidien qui respire

- Pêche, parcours de VTT, randonnées pédestres et équestres, canoë/raft sur le Chéran ou le Fier, ou simple baignade dans le plan d'eau de la ville à 6 min*, de nombreux loisirs s'offrent à vous.
- Un cinéma à 4 min*, infrastructures sportives (piscine, stade, club de rugby...) et culturelles (médiathèque, musée...), le divertissement reprendra sa juste place dans votre vie.
- Le bus tout proche permet de rejoindre facilement le centre-ville et la gare, pour faciliter votre quotidien.



EN VUE
**UNE RÉSIDENCE
CONTEMPORAINE**
UN FACE À FACE
AVEC LA NATURE

À quelques minutes du centre-ville, votre résidence profite d'un cadre champêtre au sommet d'un coteau. La déclivité du terrain offre l'opportunité de magnifiques vues dégagées, sublimes grâce à de généreux extérieurs... Tout est là pour fêter dignement vos retrouvailles avec la nature.



Un environnement calme, en retrait de la ville

- Légèrement en retrait, c'est dans un écrin de nature préservé où dialoguent prairies et bosquets que votre résidence s'élève. On accède à ce havre de paix par la route de Cessens.
- Autour de vous, la tranquillité règne : le quartier résidentiel se compose de quelques petites maisons éparses, construites dans les codes traditionnels locaux.
- La nature inclinée du terrain promet une adresse dominante et confidentielle, un refuge où détente et authenticité font loi.

Des aménagements paysagers tout en douceur

- La réflexion sur les aménagements extérieurs a été menée dans un esprit de convivialité en proposant une grande prairie de plus de 5 300 m² dans le prolongement du bâti, des arbres fruitiers et de nombreux bosquets végétalisés...
- L'atmosphère est paisible grâce à la place donnée aux modes doux : sentiers champêtres, voies cyclables.
- Au cœur de la résidence, un petit pont bordé de nombreux arbres enjambe le ruisseau la Néphaz et donne à vos allées et venues un charme tout particulier.

Une touche de modernité dans un cadre bucolique

- La résidence, de faible hauteur, épouse la pente naturelle du coteau pour s'intégrer harmonieusement dans son environnement.
- Le choix de matériaux nobles comme le bois et les teintes naturelles utilisées en façade (blanc cassé, beige), subliment les camaïeux de verts de la nature environnante.
- Un jeu de décrochés valorise la variété des volumes extérieurs pour atteindre son paroxysme avec les superbes terrasses sur le toit jusqu'à 114 m² pour une vue imprenable sur les collines.

« Nous avons cherché à préserver et enrichir la biodiversité pour améliorer le cadre de vie et éduquer à l'environnement. »

Atelier Fontaine Paysagiste



LES APPARTEMENTS OUVERTS ET CONFORTABLES POUR PROFITER DU PANORAMA

Un rêve d'horizon et de grand air

- De grands balcons et de magnifiques terrasses jusqu'à 114 m² plein ciel pour certaines, prolongent les pièces de vie et promettent des moments de joie, en famille ou entre amis.
- Appréciez jour après jour les superbes vues dégagées sur l'environnement vallonné qu'offre l'Albanais.
- Très bien exposés, les extérieurs sont cadencés et s'habillent pour certains d'un bardage bois afin de protéger votre tranquillité.

Un intérieur dédié à votre bien-être

- Du studio au 4 pièces familial, les appartements sont lumineux grâce aux grandes baies vitrées qui laissent entrer une belle lumière naturelle.
- Ils ont été pensés pour s'adapter aux modes de vie actuels avec des espaces étudiés pour le télétravail, une cuisine ouverte sur le séjour et une suite parentale pour les appartements familiaux.
- Les finitions soignées vous apportent le plus grand confort et un aménagement plus facile : placards aménagés dans l'entrée, cellier ou cave pour la plupart.

Profitez de prestations de qualité

ESTHÉTIQUE

- Carrelage au sol 45x45 cm dans l'entrée, le séjour et la salle de bain.
- Sol stratifié dans les chambres.
- Peinture blanche sur murs et plafonds dans toutes les pièces.

CONFORT

- Salles de bains équipées avec meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes.
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces.
- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière individuelle au gaz.
- Placards aménagés dans l'entrée.

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès au hall d'entrée des immeubles par vidéophone, digicode et badge Vigik®.
- Porte palière avec serrure de sécurité classée 3 points A2P*.

PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrées décorés avec soin par notre architecte d'intérieur.
- Celliers à l'étage ou caves pour la plupart des appartements.
- Stationnements en sous-sol.
- Locaux à vélos sécurisés.



Des biens qui font du bien.

Nous mettons tout en œuvre pour améliorer le confort de nos appartements et avoir un impact positif sur l'environnement.



Nos engagements santé et bien-être



Nos engagements éco-responsabilité

« En Vue » est une résidence **certifiée NF Habitat**, conçue au-delà des exigences de la réglementation thermique **RT 2012 -10 %**, (niveau de consommation énergétique inférieur de 10 % aux normes exigées par la réglementation RT 2012) permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale.



RT 2012 -10%

Optimiser et maîtriser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges moins élevées
- D'une garantie patrimoniale à terme



EN VUE

Route de Cessens
74150 RUMILLY

EN BUS :

- Ligne 3, arrêt Eau Vive (Eau Vive/Praillets) :
- vers Mairie en 4 min*
- vers Cinéma en 7 min*
- vers Gare en 12 min*

EN VOITURE :

- D16 vers Annecy en 30 min*
- D910 vers Aix-les-Bains en 22 min*
- A41 :
- vers Annecy en 24 min*
- vers Aix-les-Bains en 24 min*
- vers Chambéry en 35 min*

EN TRAIN :

- Gare TER de Rumilly
- vers Annecy en 15 min*
- vers Aix-les-Bains en 17 min*
- vers Chambéry en 35 min*

EN AVION :

- Aéroports internationaux (lignes nationales et internationales, régulières et low-cost) :
- Genève à 50 min* en voiture
- Lyon Saint-Exupéry à 1h15* en voiture

*Sources : SNCF, Google Maps, Mairie de Rumilly, Insee. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Réalisation : Vertex. Photos à caractère d'ambiance. Crédits photos : Adobestock. Document non contractuel. Conception : *ARCTIC* - 06/2022 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.



04 84 310 310 | **cogedim.com**

APPEL NON SURTAXÉ