

An aerial photograph of a valley, likely in the Alps, showing a winding river. The river is highlighted with a teal color. The surrounding landscape includes fields, forests, and some buildings. The overall image has a dark, muted color palette.

# VILLA RHONA

VALSERHÔNE (01)

# Douceur de vivre AUX PORTES DE GENÈVE

Au sud du Parc Naturel Régional du Haut Jura, à la confluence du Rhône et de la Valserine, la commune fusionnée de Valsenhône (Lancrans, Châtillon-en-Michaille et Bellegarde-sur-Valserine) offre un environnement naturel d'exception où la nature est reine.

À seulement 15 km\* de la frontière franco-suisse, Valsenhône profite de l'attractivité du Grand Genève, métropole transfrontalière de plus d'un million d'habitants. Elle bénéficie également d'un emplacement stratégique au sein d'un réseau d'infrastructures majeures. Grâce à l'autoroute A40, à la gare TER-TGV et LEMAN EXPRESS, ainsi qu'aux diverses lignes de bus,

elle est dotée d'un accès multimodal performant. À 2 h 45\* de Paris, Valsenhône est reliée à Lyon en 1 h 20\* et à Genève en moins de 30 minutes\*. Entre nature et émotions, la commune promet de belles échappées sportives ou contemplatives : ski, VTT, chiens de traîneau, parapente ou randonnée sur le plateau de Retord et le mont Vuache, bien-être au centre aquatique ValséO... sans oublier son théâtre et son conservatoire pour les férus de culture.

Valsenhône suscite ainsi un véritable engouement auprès des familles et des actifs en quête d'une qualité de vie conjuguant épanouissement professionnel et douceur de vivre.

## Mode DE VIE

### Le meilleur de Valsenhône à votre porte pour un quotidien des plus pratiques.

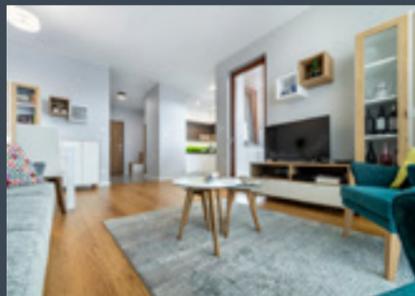
- Dans un cœur de ville récemment rénové, toutes les commodités (supermarché, commerces, restaurants, cinéma Les Variétés, théâtre Jeanne d'Arc, crèche Les Mille Pattes), à moins de 500 m\* de la résidence vous offre la liberté de faire tout ou presque à pied.
- À 450 m\* à pied, la place Carnot se transforme chaque jeudi matin en un marché hebdomadaire de plein air. Ce rendez-vous convivial invite les Valsenhônois à flâner entre les étals, où se côtoient produits frais et locaux.
- Le groupe scolaire Marius Pinard et le collège Louis Dumont situés à 350 m\* à pied et le lycée

Saint-Exupéry à 1,7 km\* à vélo garantissent une scolarité complète pour vos enfants.

- À 3 min\* à pied, l'arrêt de bus « Parc de Savoie » est desservi par les lignes A, B et S2.
- La gare TER/TGV/LÉMAN EXPRESS à 4 min\* en voiture assure une connexion rapide et efficace vers les communes voisines et la Suisse.
- Les sentiers des berges de la Valserine à 750 m\*, le château de Musinens (expositions et conférences) à 2 km\*, l'espace aquatique ValséO à 2,6 km\* et les Pertes de la Valserine à 5,5 km\* constituent des attraits qui font le bonheur des grands et des petits.

VILLA RHONA

2 rue Georges Marin à Valsenhône



 14 appartements à vendre du 2 au 4 pièces

 2 appartements de 4 pièces en attique avec terrasses multi-orientées

 Loggias ou terrasses

 Garages ou stationnements individuels

 Locaux à vélos

 Résidence sécurisée



## Pour votre CONFORT

Partout dans votre nouveau logement, les prestations répondent à une même exigence de qualité, de confort et de fiabilité.

- Respect des normes actuelles en matière d'isolation phonique et de performance énergétique.
- Parquet stratifié dans les chambres.
- Carrelage 45 x 45 cm dans les autres pièces.
- Faïence murale toute hauteur au droit de la baignoire, de la douche et du plan vasque.
- Salles de bains et salles d'eau équipées : meuble vasque, robinetterie mitigeuse thermostatique, miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes.
- Placards équipés.
- Volets roulants motorisés dans toutes les pièces.
- Porte palière avec serrure 3 points et microviseur.
- Chauffage individuel au gaz.
- Ascenseurs desservant tous les étages.
- Garages et stationnements individuels en rez-de-chaussée.
- Locaux à vélos.
- Accès résidence sécurisée par vidéophone et système de badge Vigik.



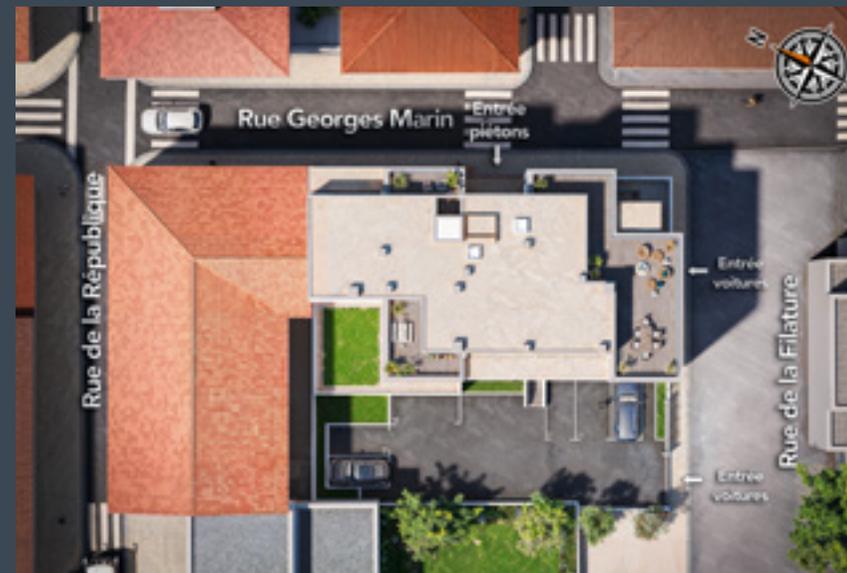
## Les ACCÈS

### En voiture\*

- Gare TER/TGV de Bellegarde à 4 min.
- Accès A40 à 10 min.
- Aéroport de Genève-Cointrin à 35 min.
- Saint-Genis-Pouilly à 30 min, Genève à 40 min et Annecy à 50 min.
- Aéroport de Lyon-Saint Exupéry à 1 h 10 min.

### En transports en commun\*

- Gare TER/TGV/Léman Express de Bellegarde :
  - vers Genève-Cornavin en 30 min via la ligne 6 du Léman Express.
  - vers Genève-Cornavin en 26 min, Chambéry-Challes-les-Eaux en 1 h 09 min, Thonon-les-Bains en 1 h 15 min et Lyon Part-Dieu en 1 h 23 min par le TER.
  - vers Paris gare de Lyon en 2 h 40 min par le TGV.
- Arrêt de bus « Parc de Savoie » à 240 m et arrêt de bus « Poncelet » à 350 m : lignes A et B ainsi que la ligne scolaire S2.
- Autres lignes de bus : A33 (Seysssel), A36 (Challex), A53 (Mijoux), X33 (Divonne-les-Bains), X36 (Bourg-en-Bresse) et Y22 (Annecy).



## 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.

**apricot**  
immobilier  
La promotion immobilière  
SEMCODA

**04 82 29 81 54**

[apricot-immobilier.com](https://www.apricot-immobilier.com)

