

Moka
MARIGNIER

GROUPE **D** Edouard
Denis



Marignier

Une commune de charme au
cœur de la vallée de l'Arve

Blottie sur le versant Sud/Est de la montagne du Môle, et en lisière de Cluses à laquelle elle est intimement liée, Marignier occupe une place à part dans cette vallée réputée pour son industrie de pointe : le décolletage.

Avec la gare TER/Léman Express qui la relie, sans correspondance, à Annemasse et Genève, ainsi que la proximité avec l'autoroute A40, les Margnerands sont très bien connectés à leur territoire. Au quotidien, Marignier ne manque pas d'atouts. Marché du vendredi matin regorgeant de produits du terroir, établissements scolaires, commerces et services de proximité, espaces verts en nombre... Une agréable atmosphère de village plane sur la commune !

Une adresse centrale

Aussi pratique qu'accessible

LA SCOLARITÉ DES ENFANTS*

- Crèche à 220 m
- Groupe scolaire du Centre à 400 m
- École primaire Pierre Gripari à 1,4 km
- Collège Camille Claudel à 1,5 km

SE DÉTENDRE*

- Cinéma La Bobine à 650 m
- Départ de randonnée à 700 m
- Lacs du Nanty à 4 km (9 min en voiture)

FAIRE SES COURSES*

- Épicerie à 400 m
- Tabac-presse à 450 m
- Boucherie-charcuterie à 850 m
- Supermarché, grandes surfaces à 2,4 km (5 min en voiture)

À seulement 6 min à pied* de la mairie, la résidence **MOKA** a hérité d'un emplacement privilégié en entrée de ville, là où calme et praticité vont de pair.

Au quotidien, l'adresse permet de presque tout faire à pied. Emmener les enfants à l'école, faire des courses de dernière minute, promener le chien sur les bords du Giffre, partir en famille sur les circuits de randonnée pour une promenade dominicale...

Tout peut se faire en quelques minutes de marche : une véritable bouffée d'oxygène au quotidien !

Moka

Quand l'architecture
et la nature ne font qu'un

Conçue par l'agence d'architecture Chambre & Vibert, la résidence **MOKA** s'insère avec justesse dans le paysage existant, sans le dénaturer. Toitures à deux pans recouvertes de tuiles à la teinte brun-rouge, enduits de couleur blanc cassé ou d'aspect bois, lucarnes en saillie, combles en retrait pour alléger l'ensemble... Ici, les codes de l'architecture montagnarde sont revisités de manière contemporaine.

Divisée en deux îlots de petit gabarit, **MOKA** laisse une place de premier plan aux espaces verts partagés qui recouvrent 36 % de son terrain. Ce jardin est sillonné par des cheminements piétons en pas japonais, de quoi inviter à passer plus de temps à l'air libre. Avec en plus les arbres fruitiers du verger qui s'épanouit sur 194 m², une aire de compostage, des haies composées de fusains, de sureaux ou de cornouillers, ainsi que des nichoirs à oiseaux, **MOKA** a fait de la nature sa meilleure alliée.





Chez vous,

Le confort atteint des sommets

Avec des appartements du 2 au 5 pièces, **MOKA** fait la part belle aux généreux espaces, baignés de lumière naturelle grâce à des orientations optimisées est/ouest. Pour profiter au mieux du calme offert par le jardin de la résidence, ils sont tous dotés d'un espace extérieur privatif sous la forme d'un balcon ou d'une belle terrasse. Côté intérieur, chaque logement est le reflet d'une approche contemporaine de l'habitat. Cuisine ouverte sur séjour, pièces de vie et de nuit bien délimitées, belles finitions... Tout concourt à créer des parenthèses de calme et de sérénité.





Des prestations de belle facture

Gage d'un confort inégalé

- Surfaces généreuses
- Vastes balcons, terrasses et/ou jardins privatifs
- Cellier pour tous
- Carrelage grand format dans les pièces de vie
- Sol stratifié et plinthes assorties dans les chambres
- Salle de bains faïencée, équipée de son meuble vasque, de son miroir et de son sèche-serviettes à eau chaude
- Volets roulants électriques pour l'ensemble des pièces de vie
- Porte palière avec serrure de sécurité 3 points
- Contrôle d'accès par vidéophone
- Place de stationnement ou box stationnement en sous-sol
- Local à vélos

Moka
MARIGNIER

268 Avenue de la Plaine
74970 MARIGNIER



Accès

VOITURE

- Autoroutes A40 à 10 minutes et A410 à 15 minutes
- Bonneville à 11 minutes et Cluses à 14 minutes
- Genève à 40 minutes

TRANSPORTS EN COMMUN

- Arrêt de bus « Maison Santé » au pied de la résidence : ligne F vers la gare de Bonneville en 12 min
- Gare TER/Léman Express de Marignier à 14 min à pied : L3 vers Genève en 1h10

0800 950 750

appel et service gratuits

edouarddenis-immobilier.com

GRUPE **ED** Edouard
Denis