

En 2023, notre expertise à votre service...

Pourquoi estimer le prix de votre bien
avec nous :

- C'est rapide: Quelques minutes suffisent
pour renseigner les informations nécessaires à
l'estimation.

- C'est complet: Nous vous proposons une véritable
évaluation de l'emplacement de votre bien! Points
forts du quartier, qualité de vie, transports et écoles
à proximité, valeur locative, etc.

- C'est efficace: Rien ne remplace l'œil avisé
d'un professionnel de l'immobilier qui
connaît son secteur et qui saura
valoriser tous les aspects de
votre bien.

news

2A, votre partenaire immobilier

- 60 ans d'expérience et de proximité
sur les bassins annécien, aixois et albanais
- 6 sites exceptionnels à votre disposition à
ANNECY (avenue d'Albigny, centre-ville
et avenue de Genève), AIX-LES-BAINS,
TALLOIRES et RUMILLY
- Une équipe de 50 collaborateurs mobilisés
pour votre entière satisfaction
- Leader sur les bassins annécien et aixois
en gérance locative avec un portefeuille
d'environ 3500 lots
- Une expertise immobilière reconnue
et une notoriété affirmée
- 200 ventes par an dans le neuf et l'ancien
- Une démarche qualité attestée depuis
+ de 20 ans par la certification Iso 9001
- Un partenariat régional avec un panel
de professionnels reconnus.

6 agences, 3 bassins d'activités,
1 équipe dynamique à votre service

SIÈGE SOCIAL
AGENCE ANNECY ALBIGNY
7, avenue d'Albigny. **04 50 27 97 92**



AGENCE ANNECY CENTRE
3, rue du Lac. **04 50 45 12 66**

AGENCE ANNECY GENÈVE
59, avenue de Genève. **04 26 78 60 52**



AGENCE TALLOIRES
Route du Crêt. **04 50 27 97 92**

AGENCE AIX-LES-BAINS
261, rue de Genève. **04 79 35 18 26**



AGENCE RUMILLY
4 & 20, place d'Armes. **04 50 64 56 21**

L'immobilier en chiffres

476 500
logements

ont été autorisés à la construction sur la dernière année glissante soit de février 2022 à janvier 2023. Ce chiffre ne reflète toutefois pas la réalité d'un secteur en début de crise car le nombre de permis de construire a bondi en 2022, du fait d'un afflux de demandes fin 2021, avant l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale (RE2020) plus stricte et de la date butoir de fin août 2022 accordée aux collectivités pour bénéficier d'une aide à la construction de logements collectifs en zone tendue.

C'est le taux d'usure pour les prêts de plus de 20 ans depuis le 1^{er} mars dernier; le taux d'usure correspond au taux d'intérêt maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt; le taux d'usure vise à protéger les emprunteurs. La Banque de France est en charge du calcul du taux d'usure publié désormais chaque mois...

4%

2
ans

C'est selon une enquête de « Meilleurs Agents » la durée minimale de vie commune pour 55 % des Français avant d'acquérir ensemble leur résidence principale! Acheter un bien immobilier reste en effet un des événements les plus engageants pour les couples français après avoir un enfant et le mariage!



UNE AUTRE FAÇON
D'ADMINISTRER, LOUER
ET VENDRE VOS BIENS

LE BASSIN AIXOIS



EXCLUSIVITÉ
AIX-LES-BAINS centre-ville,
studio d'environ 24 m² situé au premier étage
avec ascenseur, cuisinette séparée,
pièce principale avec balcon,
salle de bains/WC, grand placard.
Ch/an : 794 €. Lots : 53. DPE : F.
118 000 €



CHARME DE L'ANCIEN
AIX-LES-BAINS
entre marché et hôpital,
rue calme, spacieux T3 en RC, séjour et une
chambre avec cheminée, parquet, menuiseries
PVC, chauffage individuel gaz, cave.
Ch/an : 780 €. Lots : 28. DPE : D.
260 000 €

PROGRAMME NEUF
CUSY, Villa Kozy, du T2 au T5,
avec jardin, balcon ou terrasse.
Cave. Parking et garage.
N'hésitez pas à
nous consulter pour
connaître les dernières
disponibilités.



EXCLUSIVITÉ
AIX-LES-BAINS
centre-ville au calme,
T5 avec balcons et jardin, cuisine équipée,
séjour, salon, 3 chambres, 2 bains, cave et
parking privé en sous-sol, à rafraîchir.
Ch/an 3 580 €. Lots : 140. DPE : D.
380 000 €



IDÉAL POUR LOCATIF
Aix-les-Bains premières
hauteurs,
2 appartements T3 duplex à terminer de
rénover, avec terrasse, parking et garage.
Chauffage individuel gaz, vue dégagée.
Ch/an : 0 €. Lots : 5. DPE : D.
470 000 €



NOUVEAUTÉ
AIX-LES-BAINS, à quelques
minutes à pied du centre,
spacieux T3 traversant Est/Ouest avec belle
vue sur le lac du Bourget, double séjour,
grand balcon, cave et garage en sous-sol.
Ch/an 2 496 €. Lots : 26. DPE : D.
495 000 €

DERNIER ÉTAGE
Aix-les-Bains quartier recherché
tout proche du centre,
appartement d'environ 120 m² traversant
avec grands balcons, séjour d'environ 47 m²,
cave et garage.
Ch/an : 2 520 €. Lots : 71. DPE : en cours.
745 000 €



TRESSERVE
Proche église,
très grande maison ancienne avec belle
terrasse sud, séjour/cuisine de 100 m² env.,
4 chambres, 2 bains, mezzanine, combles
aménageables, buanderie, garage/atelier
et cave. DPE D.
895 000 €



LE BASSIN ANNÉCIEN



EXCLUSIVITÉ
PROCHE CENTRE
Dans le quartier CHORUS au pied des
commerces, 2 pièces baigné de lumière en
étage avec balcon ensoleillé. Travaux à prévoir
hormis les fenêtres en double vitrage et
radiateurs neufs. Cave. Garage + 30 000 €.
Ch/an : 600 €. Lots : 24. DPE : F.
236 000 €

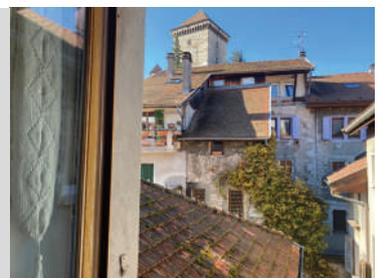


IDÉALEMENT SITUÉ
Bas d'ANNECY-LE-VIEUX,
Résidence « Parc des Raisses » à proximité
des commerces, 2 pièces de 49 m² à
réactualiser. Terrasse et jardin privatif plein
sud. Cave et parking privé.
Ch/an : 900 €. Lots : 115. DPE : E.
315 000 €

ANNECY
Avenue de Genève
3 pièces de 61 m² en étage avec ascenseur.
Cuisine ouverte sur le séjour, 2 chambres, salle
d'eau avec espace buanderie, wc et balcon.
Grenier, cave. Garage possible en location.
Ch/an : 1 313 €. Lots : 35. DPE : E.
284 000 €



MAGNIFIQUE
VUE CHÂTEAU
Idéalement situé à l'entrée
des vieux quartiers annéciens,
spacieux 2 pièces de 53 m² en étage avec
grand balcon ensoleillé. Situé au calme,
l'appartement est traversant. Jouissance d'une
grande cave. Ch/an : 232 €. Lots : 16. DPE : E.
388 000 €





ANNECY CŒUR DE VILLE
Appartement de caractère
 de 2/3 pièces, 86 m² en étage élevé avec ascenseur. Traversant, beaux volumes et belle hauteur sous plafond. 2 chambres possibles. Balcon avec vue dégagée sur les toits. Prévoir travaux. Cave. Garage + 75 000 €. Ch/an : 2 258 €. Lots : 40. DPE : E.
560 000 €



NOUVEAU MENTHONNEX-EN-BORNES
 Dans un environnement calme et champêtre, implantée sur un terrain de près de 1800 m² piscinable, maison de 5 pièces sur 2 niveaux avec double garage, cave et atelier.
 DPE : F.
564 000 €

EXCLUSIVITÉ ANNECY au cœur de la ville,
 3 pièces de 68 m² lumineux en parfait état rénové avec goût. Cuisine entièrement équipée sur un séjour ouvrant sur 2 balcons avec vue dégagée sur le canal du Thiou, 2 chambres avec placards, salle de bains. Cave et parking. Ch/an : 2 028 €. Lots : 86. DPE : F.
577 000 €



CADRE DE VIE CHAMPÊTRE
 Au calme sur les hauteurs d'ANNECY-LE-VIEUX,
 4 pièces ouvrant sur une belle terrasse ensoleillée. Cuisine semi-ouverte sur le salon, 3 chambres dont une parentale avec salle d'eau, salle de bains. Cave, parking privé et garage. Ch/an : 1 527 €. Lots : 47. DPE : C.
590 000 €



VUE LAC ET MONTAGNES ANNECY-LE-VIEUX colline,
 à l'abri des regards, 5 pièces de 134 m² en duplex en dernier étage. Actualisation des prestations à prévoir. Grand cave parking dans la résidence. Garage + 30 000 €. Ch/an : 3 235 €. Lots : 90. DPE : D.
630 000 €



CHARMANT HAMEAU AU CALME
 Hauteurs d'ANNECY-LE-VIEUX
 Au dernier étage d'une bâtisse ancienne, très beaux volumes pour ce 4 pièces baigné de soleil et offrant une vue dégagée sur Annecy et le lac. 140 m² utiles. Faibles charges. 2 parkings privés. Lots : 2. DPE : D.
735 000 €

LE BASSIN RUMILLIEN



RUMILLY
Centre historique
 Type 1 bis de 38 m² habitables. Appartement fonctionnel avec potentiel d'aménagement, grande salle de bains, hall d'entrée avec possibilité de créer de nombreux rangements. Proximité gare et commerces.
 Ch/an : 288 €. Lots : 4. DPE : F.
125 000 €



TERRAIN À BÂTIR
 Commune de Saint-Sylvestre, une parcelle de terrain constructible de 402 m². Viabilité en bordure. Environnement calme dans un petit hameau. Libre Constructeur.
190 000 €

EXCLUSIVITÉ
Dans le centre historique de RUMILLY,
 3 pièces duplex refait à neuf, 78 m² hab. composé d'un grand séjour avec cuisine équipée, deux grandes chambres avec placard, une salle de bains équipée. Cave.
 Ch/an : 780 €. Lots : 28. DPE : en cours.
220 000 €



RUMILLY
Fonds de commerce
 Affaire de boulangerie-pâtisserie, emplacement de premier ordre. Ce commerce offre un cadre de travail et de vie agréable.
 CA année N-1 : 400 000 €
259 900 €



EXCLUSIVITÉ
Hauteurs de RUMILLY
 Charmante maison mitoyenne ossature bois de 115 m² hab. implantée sur un terrain de 508 m² avec vue dégagée sur les montagnes et sans vis-à-vis. Joli terrain arboré avec une grande terrasse. Garage et abris voitures.
 DPE : C.
520 000 €



EXCEPTIONNEL
RÉSIDENCE NEUVE
 Sur les hauteurs de Rumilly, magnifique 4 pièces en attique. Belle et lumineuse pièce de vie, cuisine entièrement équipée sur mesure par un menuisier. Terrasse exposée Sud-Est de 80 m² avec vue imprenable et sans vis-à-vis. Garage. Ch/an : 2 052 €. Lots : 95. DPE : B.
525 000 €

INVESTISSEMENTS LOCATIFS

BIEN D'EXCEPTION

LOCATION LMNP

Studio de 20,40 m²,
au 3^e étage avec ascenseur dans
une résidence du type appart/
hôtel à 2,5 km du centre historique
et du lac d'Annecy. Meublé et
tout équipé. Hall d'entrée avec
kitchenette, pièce de vie, salle
d'eau/wc. Ch/an : 109 €. Lots : 306.
DPE : E. **69 500 €**



IDÉAL INVESTISSEURS POISY

Au cœur d'une petite copropriété récente,
3 pièces de 65 m² avec cuisine équipée
ouverte sur séjour, 2 chambres avec
placard, salle de douche et belle
terrasse ensoleillée exposée S/O.
Cave, parking privé. Vendu loué.
Ch/an : 1278 €. Lots : 24. DPE : B.
325 000 €

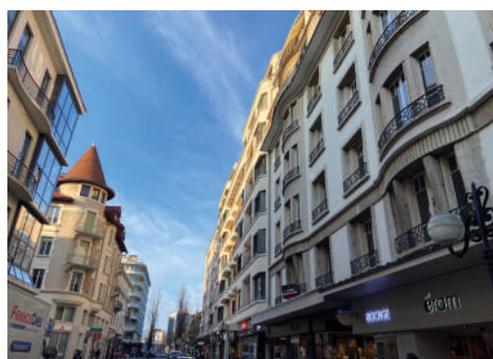


EXCLUSIF ANNECY

Vue exceptionnelle sur le lac et la ville
Très bel appartement de 5 pièces de 165 m² situé en étage
élevé dans une résidence avec gardien. Magnifique double
salon avec grandes baies vitrées surplombant le lac, cuisine
avec balcon / terrasse, 3 chambres, bureau sur balcon
et 2 salles de bains. Cave et garage double.
Parking de copropriété sécurisé.
Ch/an : 6 000 €. lots : 47. DPE : E.
1460 000 €

PROGRAMME NEUF CHARVONNEX

Exemple : 3 pièces de 63,50 m² avec balcons.
Parking + 3 000 €.
Garage + 18 000 €. Livraison
fin 2024. Éligible PINEL & PTZ.
300 000 €
Frais de notaire réduits



ANNECY CŒUR DE VILLE 3 pièces

d'environ 63 m² situé
au 1^{er} étage d'un immeuble
bourgeois offrant une
belle hauteur sous plafond
et parquets. Travaux à
prévoir. Possibilité usage
professionnel, idéal pour
une profession libérale

ou des bureaux. Cave. Ch/an : 1 688 €. Lots : 15. DPE : En cours. **370 000 €**

Les informations sur les risques sont disponibles sur le site Géorisques
www.georisques.gouv.fr

RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES SUR :  **bien'ici**



www.2a-immo.fr



UNE AUTRE FAÇON
D'ADMINISTRER, LOUER
ET VENDRE VOS BIENS

