

R O U T E D ' A R M O Y L Y A U D



# ENTRE LAC ET MONTAGNE, UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ



Office du tourisme de Thonon-les-Bains



Parc du Belvédère de Thonon-les-Bains



Grande Rue de Thonon-les-Bains

À 8 km\* de Thonon-les-Bains, Lyaud est une charmante commune aux airs de petit bourg. Du massif des Hermones, en passant par les forêts, les berges de la Dranse et les vouas du Lyaud, les paysages sont aussi variés qu'enchantés. Les nombreux sentiers invitent à partir à la découverte des rues du village avec ses bassins et ses fontaines ou à gravir les collines du Cez qui contemplant le Jura et le Lac Léman, l'un des plus beaux lacs d'Europe.

Au quotidien, Lyaud propose un art de vivre plaisant. Grâce aux commerces et au marché hebdomadaire des producteurs locaux, les échanges entre Lyaudins se font spontanément. Sur place, les parents disposent d'une crèche et d'un groupe scolaire. Le théâtre, l'école de musique, le stade, les cours de tennis et les aires de jeux pour enfants favorisent l'épanouissement des petits et grands.

La proximité de Thonon-les-Bains est enfin un atout pour les actifs et les familles. Le centre-ville est sillonné par de nombreuses rues piétonnes où se mêlent commerces, services et hauts lieux historiques. Par ailleurs, 16 zones d'activités intercommunales sont dédiées à l'activité économique et à l'emploi local sur 313 hectares de Thonon Agglomération. Sans oublier Genève, à 1h\* de route.

LYAUD



Lyaud



Jour de marché à Lyaud



Belvédère du centre du village

## LE CHARME AUTHENTIQUE D'UNE ADRESSE ENTOURÉE DE NATURE

**Côté nature** est située à l'entrée du village, au sein d'un environnement verdoyant et boisé.

Face à la résidence, le groupe scolaire Armoy - Lyaud comprend des classes maternelles et primaires, ce qui permet aux parents d'accompagner leurs enfants à pied.

Quelques minutes en voiture suffisent pour rejoindre un supermarché ainsi que les commodités des centres-villes de Lyaud et d'Armoy. En complément, la résidence accueillera deux commerces en pied d'immeuble pour faciliter davantage le quotidien.

Côté loisirs, le parc Leman Kid, le ciné Léman, le panorama de Champeillant et le parc du Centre Thermal de Thonon-les-Bains assurent de belles sorties en famille.

# UNE ARCHITECTURE SOIGNÉE, PARFAIT ÉQUILIBRE ENTRE MODERNITÉ ET TRADITION



ILLUSTRATIONS À LIBRE INTERPRÉTATION DE L'ARTISTE - DOCUMENT NON CONTRACTUEL

ARCHITECTURE



**Côté nature** est composée de deux bâtiments sur un niveau de sous-sol dont l'architecture s'inspire avec élégance du style local, tant par son écriture traditionnelle que par ses matériaux de qualité pérenne. Les façades associent ainsi les enduits blancs et gris avec le bois de teinte naturelle. Les toitures à deux pans sont quant à elles parées de tuiles plates de couleur grise.

Conçus à taille humaine, s'élevant sur seulement deux étages avec combles, les bâtiments trouvent une place harmonieuse dans leur environnement.

# DES PRESTATIONS POUR UN CONFORT À LA HAUTEUR DE TOUTES LES EXIGENCES

Résolument intimiste, **Côté nature propose 33 appartements déclinés du 2 au 5 pièces.** Dans le prolongement du séjour et sa cuisine ouverte, un jardin privatif, une terrasse ou un balcon invitent à profiter des vues dégagées et apprécier les décors boisés entourant la résidence. Ainsi, le bien-être est chaque jour au rendez-vous.

## PRESTATIONS

### SÉCURITÉ

- Accès au hall et aux parkings avec contrôle d'accès par lecteur de badge
- Visiophone dans chaque appartement
- Porte palière équipée de serrure de sûreté 3 points

### CONFORT INTÉRIEUR

- Chauffage individuel au gaz
- Volets roulants électriques dans le séjour
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau
- Faïence hauteur d'huissier au droit des baignoires et des douches

### DÉCORATION

- Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- Carrelage dans les séjours, cuisines, salles de bains et salles d'eau
- Parquet stratifié dans les chambres
- Finition peinture blanche sur les murs et plafonds

### PARTIES COMMUNES

- Décoration du hall et des parties communes pensée par l'architecte
- Ascenseur pour 8 personnes



**MIEUX HABITER :** proposer un cadre de vie paisible centré sur le bien-être.

**MIEUX VIVRE :** vivre au sein d'un quartier en plein renouveau pour profiter d'une qualité de vie quotidienne améliorée par la proximité des commerces et des écoles.

## LES GAGES DE QUALITÉ DE L'IMMOBILIER NEUF

- Des espaces de vie optimisés pour un meilleur confort d'usage
- La garantie d'une parfaite isolation
- L'utilisation des énergies les plus appropriées
- Une conception qui assure confort et économies d'énergies
- Le respect des dernières normes techniques et environnementales

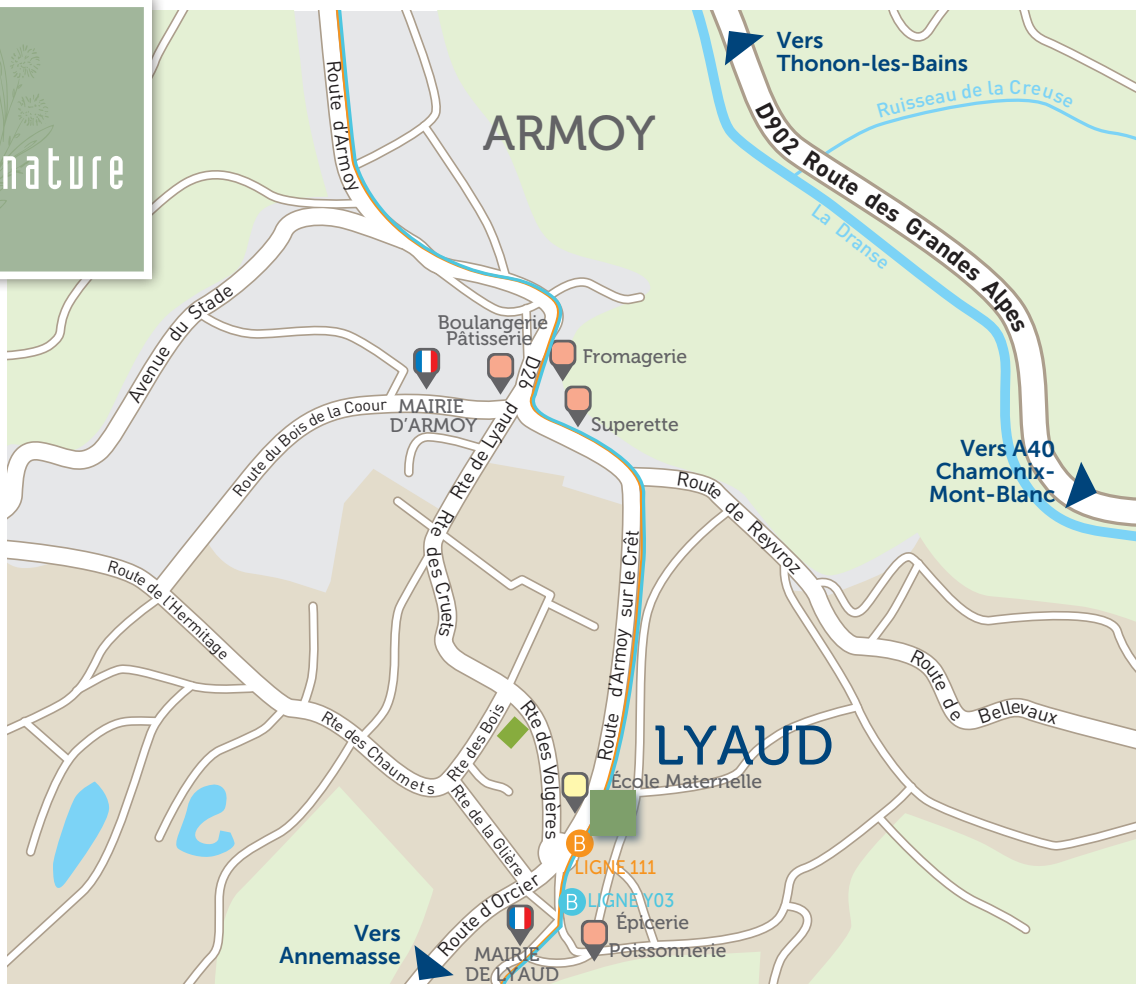


ILLUSTRATION À LA LIBRE INTERPRÉTATION DE L'ARTISTE - DOCUMENT NON CONTRACTUEL

# PLAN DE MASSE



ILLUSTRATION À LA LIBRE INTERPRÉTATION DE L'ARTISTE - DOCUMENT NON CONTRACTUEL



\*Googlemaps - P2i - RCS Angers 394 360 275 - Architecte : Atelier William Teissier - Illustrations à caractère d'ambiance, non contractuelles - Perspectives : Mijsis - Photos : Ph. Moulou, Mairie de Lyaud, Entre Ciel Terre et Mer/ectm.fr - Document non contractuel - ● mardi quatre heures - 05/2022

### ROUTE D'ARMOY, LYAUD

# ACCÈS



#### VOITURE

- Accès immédiat à la D26, vers Thonon-les-Bains en 10 min\*
- Accès à la D1005 à 5,7 km\*, vers Genève en 53 min\*.

#### BUS

- Ligne 111, arrêt "Lyaud Rond-Point École", vers Thonon-les-Bains Place des Arts et Thonon-les-Bains Lycées.
- Ligne Y03, arrêt "Lyaud Champ Dunant" vers Thonon-les-Bains Collège Champagne ou Thonon-les-Bains Lycée Versoie.
- Navette TADispo (transport à la demande) disponible au sein de la commune.

#### TRAIN

- Gare SNCF de Thonon-les-Bains à 10 min\* en voiture, vers Genève en 57 min\*.

RENSEIGNEMENTS & VENTE

**0 811 25 25 10**

SERVICE 0,06 €/MIN + PRIX APPEL

[www.p2i.fr](http://www.p2i.fr)

