



Poisy - 74

SERENITY

 **KAUFMAN
BROAD**

POISY, PRENDRE DE LA HAUTEUR SUR ANNECY

Aux portes d'Annecy et de son lac, Poisy vous offre un cadre de vie privilégié, entre nature et proximité urbaine. Nichée sur les premières hauteurs, la commune séduit par son esprit village, ses hameaux à l'allure montagnarde et ses 442 hectares* de forêts préservées.

À Poisy, la douceur de vivre s'allie à la praticité. Vous profitez d'un cadre de vie champêtre, tout en restant connecté aux infrastructures urbaines grâce au réseau de transports en commun du Grand Annecy.

L'accès rapide à l'autoroute A41 facilite vos déplacements vers Genève ou les pistes enneigées de La Clusaz, vous offrant ainsi l'occasion de vous évader le temps d'un week-end.

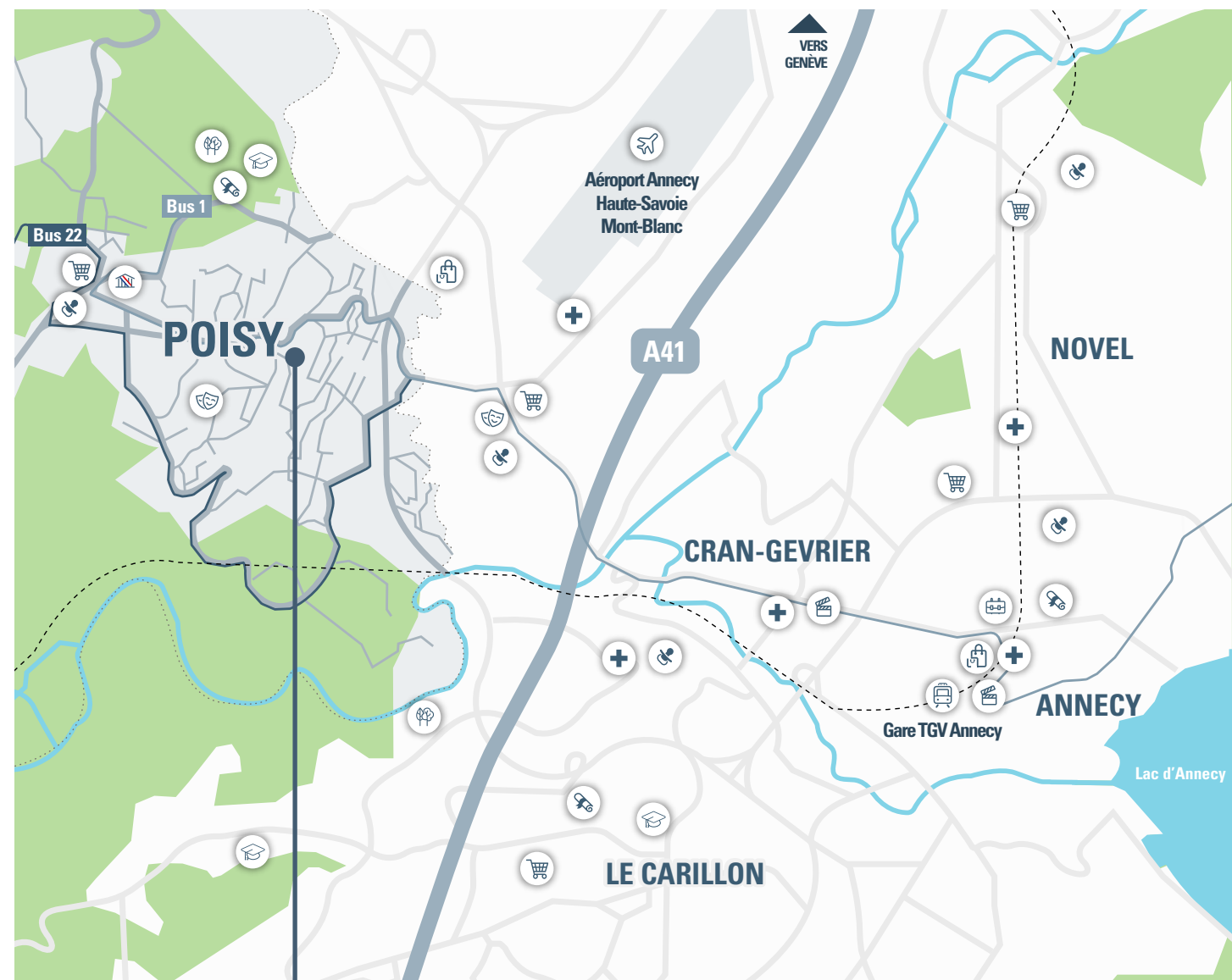
Vous apprécierez l'authenticité du marché de producteurs locaux, qui anime chaque vendredi la place de l'Église. C'est également là, au cœur du vieux village, que tous les commerces et services essentiels s'animent.

Poisy, c'est aussi une scolarité sereine pour vos enfants, avec une crèche, un groupe scolaire et un collège. Ici, votre quotidien trouve son harmonie parfaite.



BON À SAVOIR

Avec 220 km* de pistes cyclables d'ici 2030, le Grand Annecy invite à se déplacer en modes doux. Depuis votre résidence, les premières plages du lac d'Annecy sont à 20 min* à vélo.



735 ET 805 ROUTE DES VIGNES UN CADRE RÉSIDENTIEL ET PRIVILÉGIÉ TOURNÉ VERS LES MONTAGNES

À flanc de colline, en léger retrait du centre-bourg, votre nouveau quartier pavillonnaire séduit par son atmosphère familiale et sereine. Entouré de jardins et de petites résidences, il offre un équilibre idéal entre nature et proximité des commodités. Le long de la route des Vignes, calme et espace garantissent des journées préservées.



LES TRANSPORTS

- **Ligne de bus 1 à 240 m***, arrêt « Vernod », pour rejoindre le centre-ville d'Annecy en 25 min*
- **A40 à 5 min*** en voiture pour rejoindre Aix-les-Bains en 25 min* et Genève en 30 min*
- **Gare d'Annecy à 8 min*** en voiture



LES LOISIRS

- **Salle de spectacles et cinéma « Le Podium »** à 10 min* à pied
- **À 15 min*** en voiture des premières plages du lac d'Annecy et des chemins de randonnée du Semnoz



LA SCOLARITÉ

- **Crèche et groupe scolaire de Brassilly** à 10 min* à pied
- **Collège Simone Veil** à 3 min* en voiture



LE QUOTIDIEN

- **Centre-ville**, mairie, commerces et services à 4 min* en voiture
- **Centre commercial Aushopping Grand Épagny** à 5 min* en voiture et ses 60 boutiques et services divers
- **Centre-ville d'Annecy** à 12 min* en voiture

INTIMISTE, NATURELLE ET DURABLE

Serenity réinterprète avec subtilité les codes de l'architecture traditionnelle haute-savoyarde, tout en adoptant une esthétique contemporaine. Les deux bâtiments, judicieusement espacés, préservent l'intimité des résidents et s'intègrent avec harmonie dans leur environnement pavillonnaire.

Les façades aux enduits clairs, associées aux toitures en tuiles de terre cuite rouge, font écho au patrimoine local, tandis que les garde-corps en tôle perforée et les baies vitrées favorisent une lumière naturelle abondante dans chaque intérieur. Les jacobines aux charpentes apparentes, inspirées

des maisons voisines, ajoutent du cachet aux espaces extérieurs.

À la fois authentique et épurée, cette architecture soigneusement pensée, s'intègre avec élégance et discrétion dans le paysage résidentiel de Poisy.



**Vidéophone
et badge type Vigik**



**Parking souterrain
sécurisé**



**Locaux à vélos
sécurisés**



**Bacs
à compostage**



Découvrez
la résidence en 3D
et les plans
d'appartements





MA CUISINE SUR MESURE

Avec Kaufman & Broad, designez votre cuisine aux côtés de notre conseiller spécialisé. Entièrement équipée, elle sera prête et installée dès la livraison de votre appartement. Toujours plus de services et de prestations à découvrir au sein de nos Showrooms.



Exemple d'aménagement d'un séjour (lot A2023 D)

UN CADRE DE VIE PENSÉ POUR S'ÉPANOUIR

Serenity décline ses appartements du studio au 5 pièces duplex, offrant à chacun un cadre de vie moderne, fonctionnel et lumineux. Chaque logement se distingue par un agencement optimisé, favorisant espace et fluidité.

Le cœur des appartements s'articule autour d'une cuisine ouverte sur le séjour, le tout baigné d'une lumière naturelle grâce aux larges ouvertures rythmant la pièce.

Les chambres aux dimensions confortables disposent de rangements intégrés. L'isolation thermique et acoustique optimisée assure un bien-être constant, en limitant les

variations de température et en préservant la tranquillité des résidents.

Prolongés par un généreux balcon à l'orientation optimisée ou un agréable jardin privatif, ils vous invitent à profiter pleinement de votre environnement au fil des saisons.



**Porte palière avec
serrure à 3 points**



**Salle de bains
et salle d'eau équipées**



**Volets roulants à
commande électrique**



**Escaliers des duplex
en bois clair**

LA NATURE EN SPECTACLE

Pour profiter au mieux du calme des alentours, tous les appartements sont prolongés par un balcon, une terrasse ou un jardin privatif enveloppé de haies végétalisées, de quoi passer plus de temps à l'air libre sans quitter votre cocon.

Ces pièces de vie additionnelles peuvent faire office d'authentiques salons extérieurs où votre mobilier, vos décorations et vos plantes en jardinières trouveront leur place pour sublimer l'ensemble.

Aux derniers étages, quelques privilégiés profitent de vues lointaines vers le Parmelan, le Semnoz et le Mont Veyrier. De quoi vous émerveiller chaque jour un peu plus !



**Panoramas d'exception
sur la région**



**Terrasse
jusqu'à 20 m²**



LE CONFORT PRIME SUR TOUT

À L'INTÉRIEUR COMME DANS LES PARTIES COMMUNES



Un confort acoustique et thermique pour un bien-être intérieur

/ **Fenêtres et portes-fenêtres** avec double vitrage isolant dans chaque pièce

/ **Chape flottante acoustique** à tous les étages et chape flottante thermo-acoustique en rez-de-chaussée

/ **Doublage thermique** intérieur et **doublage acoustique**

/ Distribution en **cloisons isolantes de type placostyl** de 72 mm d'épaisseur



Des économies d'énergie pour des factures plus douces

/ Production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire par **chaudière individuelle au gaz**



Des finitions soignées pour un intérieur prêt à l'emploi

/ **Les revêtements des sols :**

Entrée, séjour et cuisine : carrelage 60x60 cm

Chambres : parquet contrecollé

Pièces humides : carrelage grès cérame émaillé 60x60 cm

/ **Les revêtements des murs :**

Pièces sèches : peinture blanche, finition mate ou velours

Salles de bains et salles d'eau : peinture blanche, finition satinée ou velour, faïence toute hauteur au-dessus de la baignoire et du receveur de douche

/ **Salles de bains et salles d'eau aménagées :** meuble vasque avec tiroirs et miroir, robinet thermostatique



Des accès sécurisés pour une sérénité de tous les instants

/ Porte d'entrée à âme pleine équipée d'une **serrure de sûreté 3 points**



Découvrez
nos Showrooms

LA PERSONNALISATION : ENSEMBLE, CONCEVOIR UN INTÉRIEUR À VOTRE IMAGE

Étape 1 : les travaux modificatifs acquéreurs

Le temps des Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA) est arrivé, avec pour première étape les éventuels changements du plan initial de votre logement.

Vous allez ainsi pouvoir formuler et acter, le cas échéant, vos souhaits de modifications : déplacement des cloisons, ajustement des prises électriques, aménagement de la cuisine, plomberie, remplacement douche ou baignoire...

Étape 2 : le Showroom

Des sols aux plafonds, de l'aménagement des placards à la sélection d'une cuisine sophistiquée, nous vous offrons

une expérience de personnalisation inégalée au sein de nos Showrooms, présents partout en France.

Dans cet espace dédié, choisissez votre sol parmi une sélection de revêtements élégants, planifiez l'aménagement de vos placards ou laissez-vous inspirer par un large choix de cuisines à designer selon vos envies aux côtés de notre conseiller spécialisé. Et en plus, vous en profiterez pleinement dès la livraison de votre logement.

Intégrez le coût de la personnalisation – des revêtements de sols aux équipements de cuisine – directement dans votre plan de financement global. Profitez ainsi du logement de vos rêves sans vous soucier des dépenses supplémentaires après l'achat.



PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Une approche environnementale centrée sur l'humain et l'environnement

Nous mettons tout en œuvre pour créer **des lieux respectueux de l'environnement** et pensés pour vous, qui privilégient la durabilité et limitent leur empreinte carbone.

C'est pourquoi, à Poisy, Serenity, nous avons :

/ Adopté la charte "Chantier à faibles nuisances" et privilégié l'upcycling.

/ Utilisé du **bois certifié PEFC et/ou FSC** et des matériaux de construction biosourcés.

/ **Désimperméabilisé les sols** pour une meilleure absorption des eaux de pluies.

/ Installé des **équipements hydro-économes** au sein des logements.

/ Favorisé une **isolation thermique optimale** pour une consommation énergétique maîtrisée et des factures réduites.

/ Utilisé des **ampoules LED**.

/ Répondu aux **normes environnementales** en vigueur.



Et grâce à l'éco-score Showroom, évaluez l'impact carbone de nos prestations, de leur conception et fabrication à leur livraison et installation chez vous.

À VOS CÔTÉS DEPUIS PRÈS DE 60 ANS

Chez Kaufman & Broad, nous regardons vivre nos clients pour mieux comprendre et anticiper les évolutions sociologiques, les aspirations de vie, le rapport aux déplacements, au travail, aux loisirs, la façon dont les nouvelles technologies se mettent au service de l'utilisateur...

C'est pourquoi aujourd'hui, nous vous proposons des services et un accompagnement tout au long de votre projet immobilier :

- / Des plans bien pensés pour un appartement plus fonctionnel grâce à notre service d'architectes intégré
- / Un accompagnement personnalisé par nos experts, à chaque étape de votre projet
- / Une solution de financement clés en main proposée par nos partenaires financiers
- / Des partenariats privilégiés avec des acteurs majeurs de l'immobilier locatif pour un investissement sécurisé

kaufmanbroad.fr

0800 544 000

**Service & appel
gratuits**

*Sources : Site internet officiel de Poisy, Sibra, Google Maps sous réserve des conditions de trafic et de météo, site internet officiel du Grand Annecy. Données fournies à titre indicatif, non contractuelles. Kaufman & Broad Immo Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros - RCS Nanterre 479 289 233 - 17, quai du Président Paul Doumer - CS 90001 - 92672 Courbevoie Cedex. Crédits photos: Adobe Stock. Architecte : JAA ARCHITECTES. - Perspectives : Habitéo. Illustration(s) et plans à caractère non contractuel(s), laissé(s) à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour des raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif (se reporter à la notice descriptive contractuelle). - 02/2025 - Conception : **adjectif.**

