



**alpine-property**

Alpine Property SAS au capital de 3 450 € - RCS Thonon les Bains 508 578 556 - siège: 153 chemin du Chargeau, 74110 Morzine, France - Titulaire de la Carte Professionnelle n° CPI 7401 2016 000 017 391 délivrée par la CCI de la Haute Savoie

Tel: +33 (0)4 50 04 86 07

Email: [info@alpine-property.com](mailto:info@alpine-property.com)

Web: [www.alpine-property.fr](http://www.alpine-property.fr)

# Maison de la Glière

**Lyaud, Collines du Léman, Bords du Léman**

**415 000 €uros**



## Contact

Contactez **Anna Allen** au sujet de cette propriété.

**Tel:** +33 6 12 79 07 63

**Email:** [anna@alpine-property.com](mailto:anna@alpine-property.com)

# En bref

<b>Prix</b>	415 000 €uros
<b>Statut</b>	A VENDRE
<b>Dernière mise à jour</b>	28/03/2026
<b>Région</b>	Bords du Léman
<b>Localité</b>	Collines du Léman
<b>Village</b>	Lyaud
<b>Chambres</b>	4
<b>Salles de bain</b>	3
<b>Surface</b>	198 m <sup>2</sup>
<b>Indépendant(e)</b>	Non
<b>Chauffage</b>	Chauffage mixte
<b>Cheminée</b>	Insert à bois
<b>Commerces les plus proches</b>	3 km
<b>Jardin</b>	Non
<b>Garage</b>	Aucun(e)
<b>Drainage</b>	Tout-à-l'égout
<b>Consommation énergétique</b>	E (312)
<b>GES</b>	E (67)
<b>Honoraires de l'agence</b>	A la charge du vendeur

## Description

Située dans le paisible village de Le Lyaud, en Haute-Savoie, Maison de la Glière est une charmante maison mitoyenne offrant environ 200 m<sup>2</sup> de surface habitable, répartis en trois appartements indépendants — idéale pour une vie intergénérationnelle, accueillir des invités ou générer des revenus locatifs.

À seulement 10 minutes de Thonon-les-Bains, 45 minutes de Genève et desservie par un bus public direct, l'emplacement est parfait pour les navetteurs, les télétravailleurs et les frontaliers. L'accès au Léman Express et au ferry pour Lausanne facilite les déplacements vers la Suisse.

Le Lyaud allie tranquillité alpine et commodités pratiques : un bar-restaurant, un centre de santé et une école primaire dans le village, ainsi qu'un boulanger, un boucher et une épicerie dans le village voisin d'Armoys à 3 km. Thonon-les-Bains, tout proche, propose de nombreux commerces, supermarchés et établissements scolaires secondaires.

Les amoureux de la nature apprécieront les nombreux sentiers de randonnée, la proximité du lac Léman pour la baignade et les sports nautiques, ainsi qu'un large choix de stations de ski comme Hirmentaz, Thollon-les-Mémises ou Morzine (Les Portes du Soleil), situées à 30 à 60 minutes en voiture.

Que vous recherchiez une résidence principale, une maison de vacances ou un investissement locatif, Maison de la Glière offre espace, polyvalence et attrait toute l'année dans un cadre alpin magnifique et bien connecté.

### **Appartement en rez-de-chaussée**

Récemment rénové, l'appartement du rez-de-chaussée propose un espace de vie ouvert avec cuisine équipée, une chambre, une salle de bain moderne et des toilettes séparées. Un local de rangement extérieur à côté de l'entrée est idéal pour les skis et les équipements de plein air.

### **Appartement au premier étage**

Accessible par un escalier extérieur, cet appartement une chambre offre un espace de vie lumineux avec cuisine, salle à manger et salon ouverts. La chambre double spacieuse constitue un véritable havre de paix, tandis que la salle de bain contemporaine apporte une touche de fraîcheur.

Un petit balcon orienté sud donne sur la rue du village — parfait pour profiter du soleil et observer la vie locale.

### **Appartement au deuxième étage avec entrée privée et potentiel d'agrandissement**

Accessible par un escalier privé depuis le palier extérieur du premier étage, cet appartement indépendant est spacieux. Un couloir dessert une chambre double, une chambre simple, une cuisine, ainsi qu'une salle de bain avec petit balcon orienté sud.

Un vaste séjour double s'ouvre sur un autre balcon orienté nord et dispose d'un escalier menant à une mezzanine — un atout de charme offrant espace et flexibilité.

### **Mezzanine et combles — Potentiel d'extension**

La mezzanine constitue un espace idéal pour créer un coin lecture, un bureau ou une chambre supplémentaire. Au-delà, les combles offrent encore plus de potentiel : suite parentale, espace de vie supplémentaire ou même terrasse sur le toit — sous réserve des autorisations nécessaires.

### **Atelier — Entrée de caractère et espace modulable**

Accessible par une jolie porte voûtée, l'atelier offre une entrée pittoresque et pleine de charme. L'intérieur présente une configuration ouverte et flexible, parfaite pour une transformation en pièce de vie, suite indépendante, bureau ou atelier.

Avec la bonne vision et les autorisations, cet espace peut devenir un véritable atout, renforçant la polyvalence et l'attrait de la propriété.

### **Stationnement**

La maison dispose d'une place de stationnement privative. Du stationnement est également disponible sur la voie publique à 40 m et sur un parking public à 150 m.

### **Structure**

La toiture a été remplacée en 2012 avec des ouvertures prévues pour des fenêtres de toit (Velux). L'installation électrique de l'appartement du dernier étage est à refaire.













