



Philippe Cardis







La vie quotidienne est rythmée par des adresses locales appréciées comme l'épicerie *Chez Aziz*, réputée pour ses spécialités méditerranéennes disponibles même le dimanche, ou encore la boulangerie artisanale *Chapeau Pointu*, connue pour ses créations gourmandes et son ambiance conviviale. Pour les amateurs de brunch, le restaurant *East Side* propose une atmosphère typiquement américaine et une cuisine 100% faite maison. À quelques minutes seulement, le bar *La Générale*, véritable guinguette les pieds dans l'eau, est l'endroit rêvé pour savourer un *Spritz* ou un verre de vin des vignes pulliéraines lors des longues soirées d'été.

Le quartier bénéficie également d'une riche offre culturelle et patrimoniale, avec le musée d'art de Pully et les vestiges d'une villa romaine à quelques centaines de mètres.

Côté mobilité, le projet est idéalement connecté : la ligne de bus 47 mène directement à la gare de Pully, tandis que le bus 21 relie en ligne directe la gare de Lausanne.

Une situation parfaite pour conjuguer vie de quartier et accès rapide aux centres urbains.

Vivre au Chemin de Somais, c'est choisir un cadre résidentiel paisible et verdoyant, à deux pas du lac, riche en commerces, en culture et parfaitement desservi par les transports. Un emplacement recherché qui offre le meilleur équilibre entre sérénité et vitalité urbaine.





Volume

L'architecture se caractérise par un volume sobre et élégant. Le jeu des lignes horizontales des balcons, offre à la fois une identité précise au bâtiment, une intimité aux espaces extérieurs et confèrent une certaine légèreté à l'ensemble. L'attique, qui couronne le bâtiment, donne un aspect plus élancé au bâtiment et permet de générer des espaces de vie avec un relation privilégiée avec la grande terrasse.

Intérieur

À l'intérieur, les espaces de vie sont conçus pour offrir un maximum de dégagements vers le sud. Dès l'entrée de chaque appartement, un hall fait la transition entre la cage d'escaliers, la zone nuit et les séjours. Ces derniers sont caractérisés par de grandes baies vitrées permettant de profiter de la vue sur le paysage et de prolonger ainsi l'espace intérieur vers les balcons. Les quatre étages proposés, abritent des spacieux appartements de 4.5 pièces, généreusement dimensionnés et pensés pour offrir des espaces lumineux, fluides et ouverts sur l'extérieur.

Chaque logement bénéficie de finitions soignées ainsi que de prolongements extérieurs sous forme de terrasses ou de jardins privatifs, permettant un cadre de vie à la fois intime et ouvert.



Plan Rez illustré



01.
Chambre à coucher



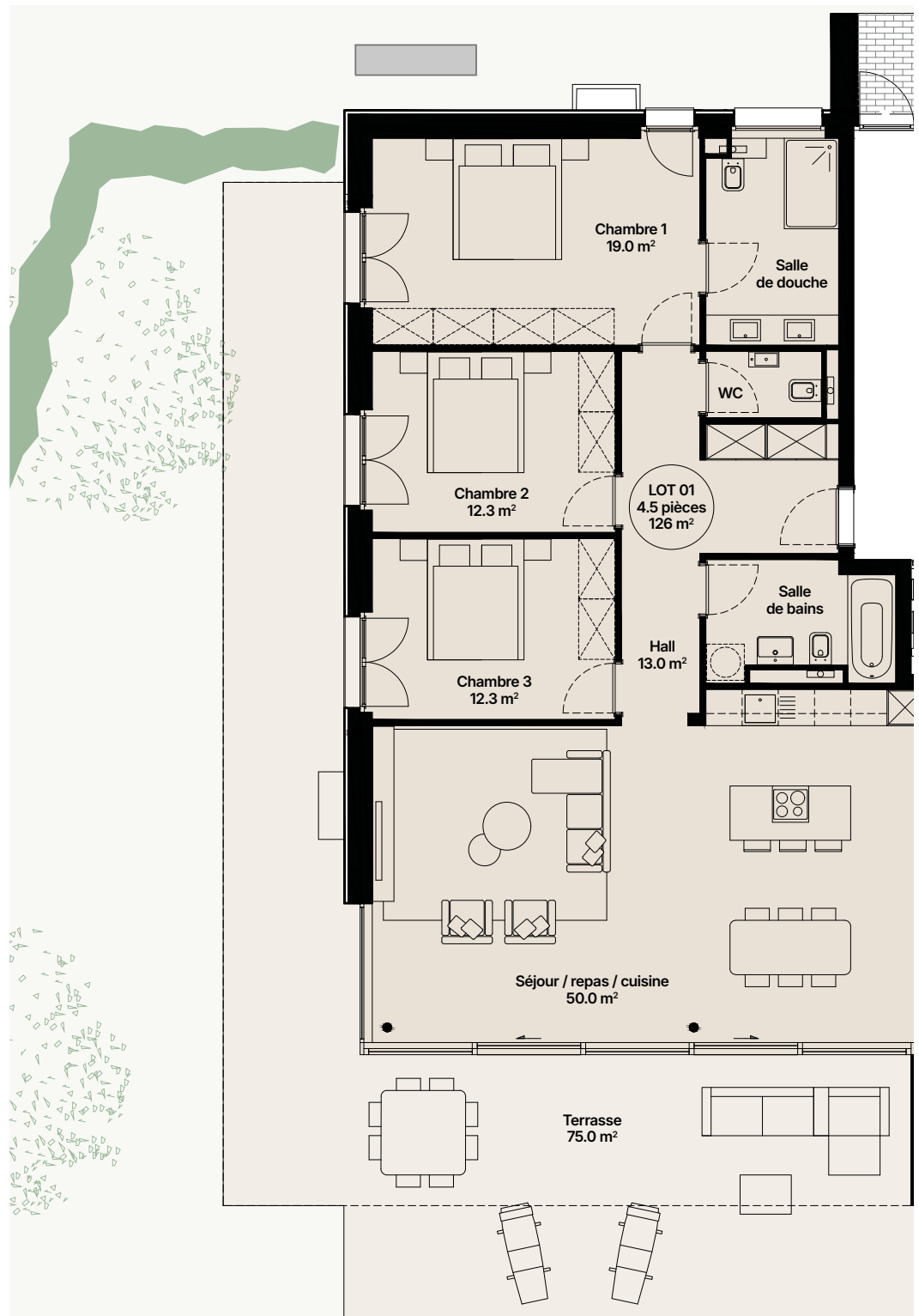
02.
Salle de douche



03.
Séjour

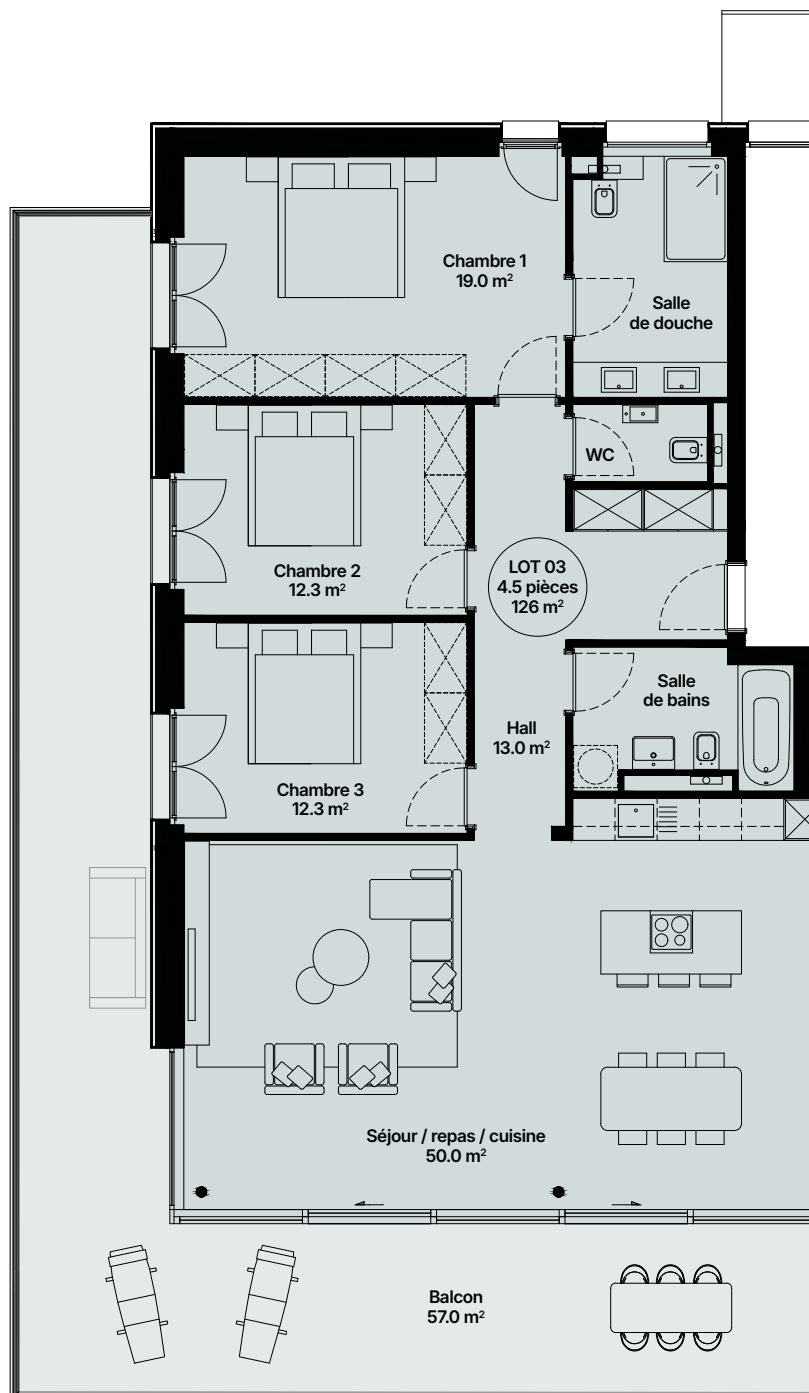


Plan Rez



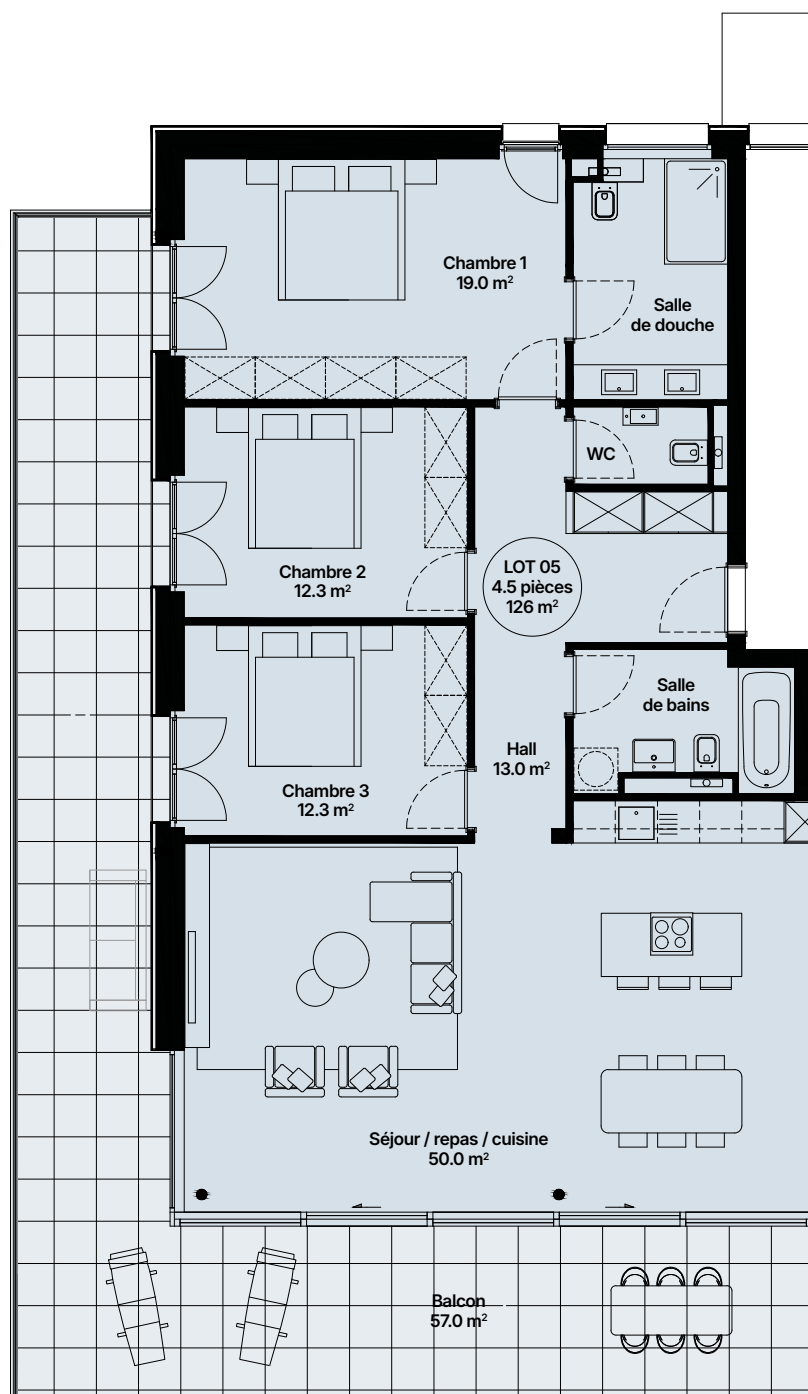
Lot	Pièces	Orientation	Surface (m²)	Balcon (m²)	Jardin / Terrasse (m²)	Surface pondérée (m²)
01	4.5	Ouest	126,00	-	75,00	151,00
02	4.5	Est	126,00	-	72,00	150,00

Plan 1^{er}



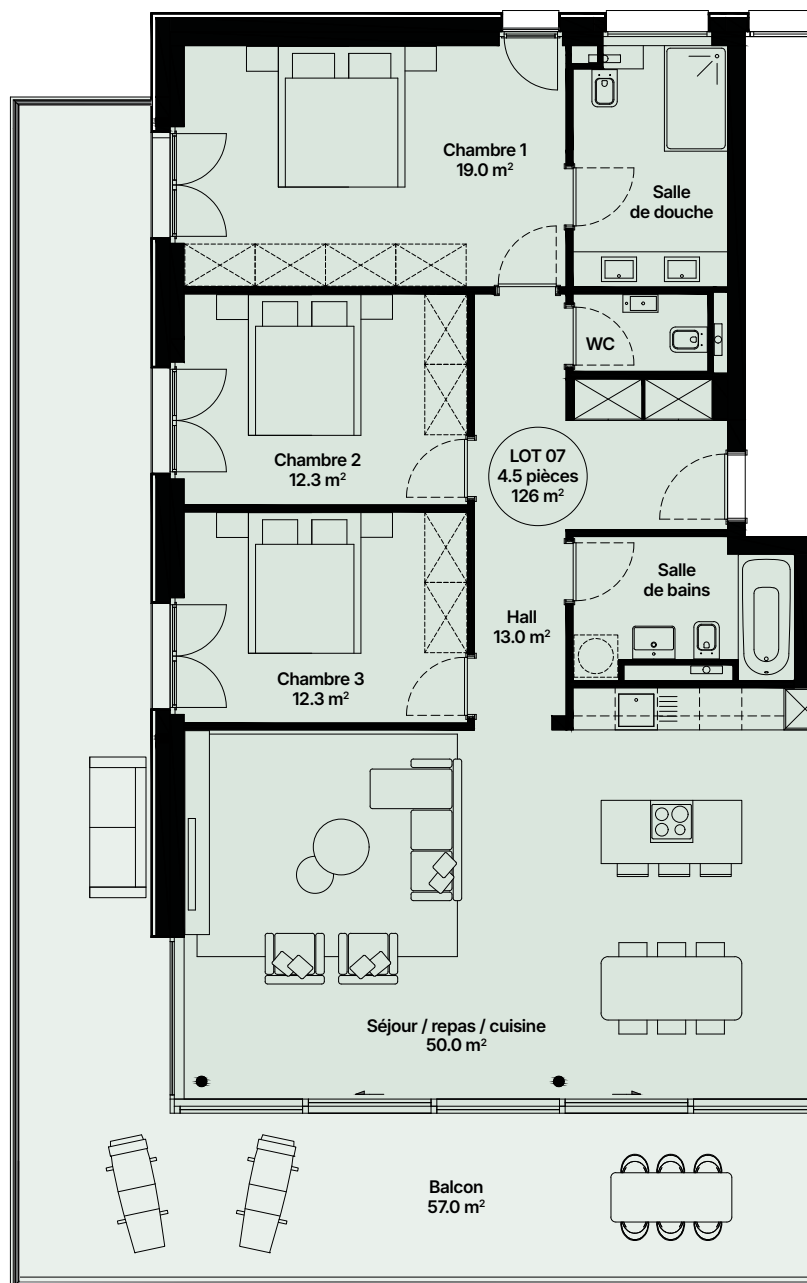
Lot	Pièces	Orientation	Surface (m ²)	Balcon (m ²)	Jardin / Terrasse (m ²)	Surface pondérée (m ²)
03	4.5	Ouest	126,00	57,00	-	154,50
04	4.5	Est	126,00	55,00	-	153,50

Plan 2^e



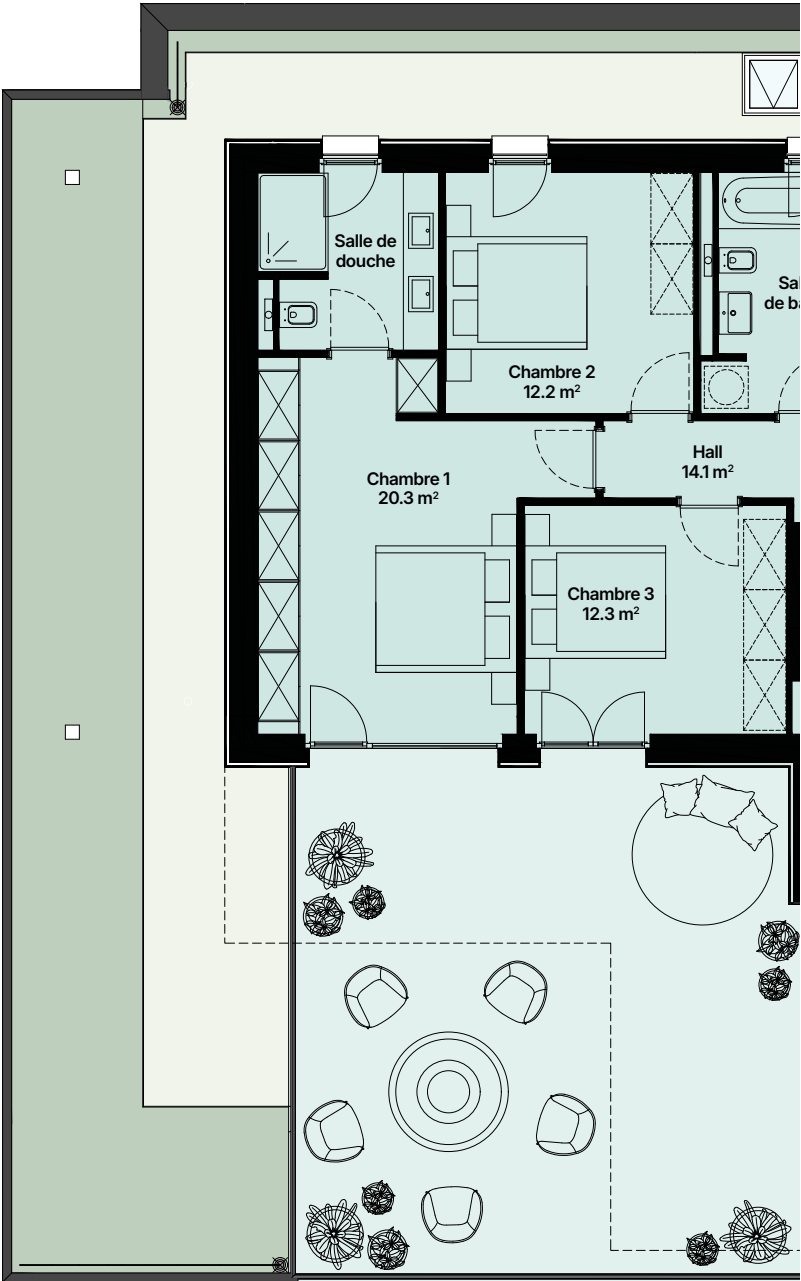
Lot	Pièces	Orientation	Surface (m ²)	Balcon (m ²)	Jardin / Terrasse (m ²)	Surface pondérée (m ²)
05	4.5	Ouest	126,00	57,00	-	154,50
06	4.5	Est	126,00	56,00	-	154,00

Plan 3^e



Lot	Pièces	Orientation	Surface (m ²)	Balcon (m ²)	Jardin / Terrasse (m ²)	Surface pondérée (m ²)
07	4.5	Ouest	126,00	57,00	-	154,50
08	4.5	Est	126,00	55,00	-	153,50

Plan attique



Lot	Pièces	Orientation	Surface (m²)	Balcon (m²)	Jardin / Terrasse (m²)	Surface pondérée (m²)
09	5.5	-	152,00	-	123,00	193,00

Plan attique illustré

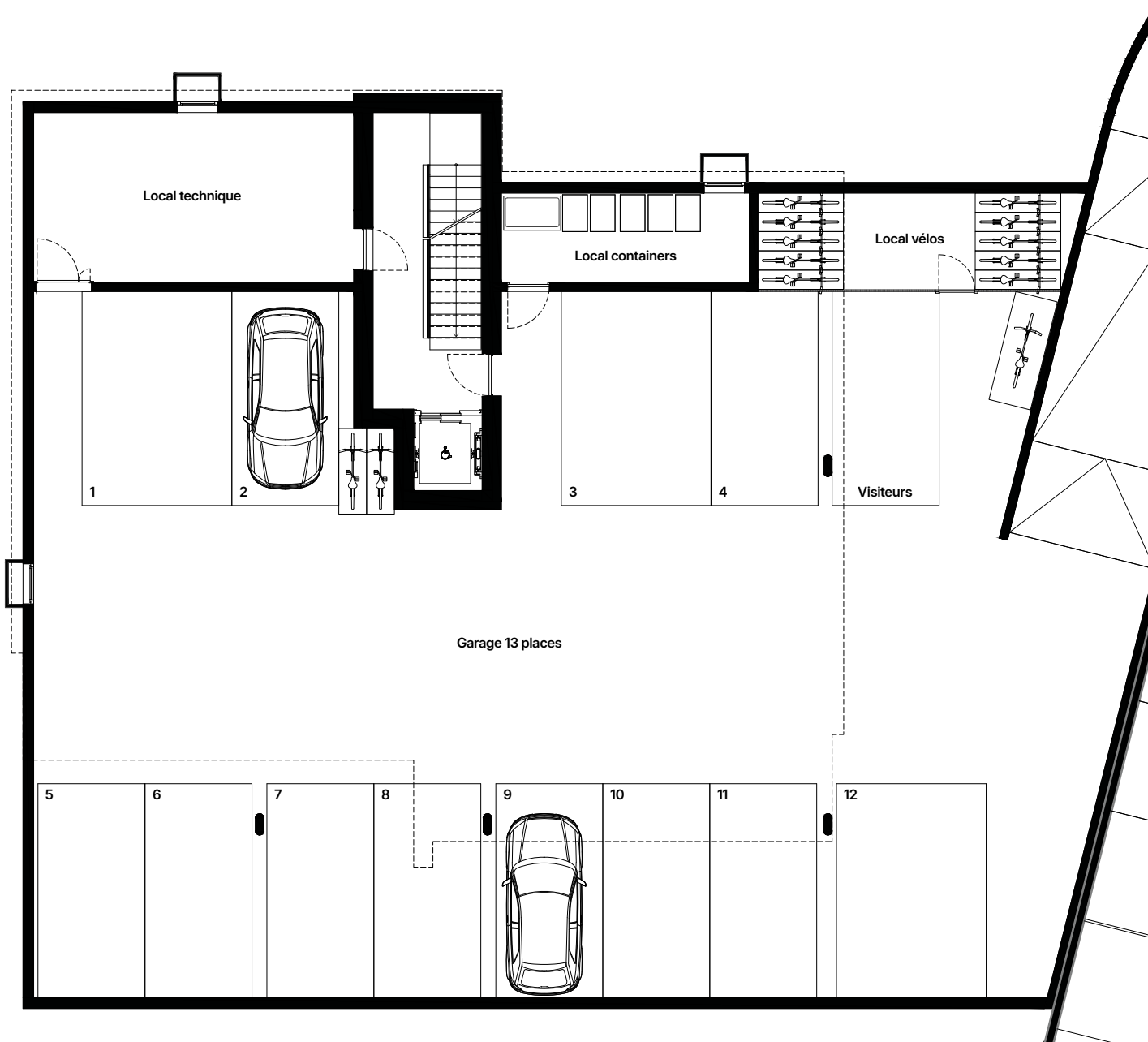


01.
Chambre à coucher



02.
Terrasse

Plan garage







Chaque détail a été pensé pour garantir un confort thermique et acoustique supérieur. L'enveloppe du bâtiment est dotée d'une façade ventilée en pierre naturelle, une solution à la fois esthétique et performante qui améliore l'isolation, protège les matériaux dans le temps et réduit considérablement les besoins d'entretien. Grâce à la masse thermique du béton, la fraîcheur nocturne est stockée puis restituée en journée, limitant ainsi les surchauffes estivales. De larges balcons complètent cette conception intelligente : ils prolongent les espaces de vie et assurent une protection solaire naturelle en été.

La résidence s'inscrit dans une démarche énergétique exemplaire. Chauffée par une pompe à chaleur géothermique, elle bénéficie également d'un système de refroidissement passif (free cooling), garantissant un climat intérieur agréable en toute saison. En toiture, des panneaux photovoltaïques produisent une énergie propre et renouvelable. Cette électricité alimente directement la pompe à chaleur pendant la journée, exploitant l'énergie solaire, gratuite et abondante, et assurant une utilisation plus intelligente des ressources, pour des dépenses énergétiques optimisées. La toiture végétalisée complète ce dispositif en réduisant les îlots de chaleur urbains et en rafraîchissant naturellement les panneaux solaires, ce qui leur permet d'offrir un meilleur rendement énergétique.





Des finitions élégantes et raffinées

À L'Orée du Léman, chaque matériau a été choisi avec soin pour offrir une esthétique sobre, contemporaine et chaleureuse. Dès les espaces extérieurs, le ton est donné : les terrasses du rez-de-chaussée en bois noble certifié, alliant esthétique et élégance, dégagent un charme naturel et une allure haut de gamme, tandis que les pavés filtrants et les passe-pieds en pierre créent un cadre harmonieux et accueillant.

Les façades expriment une architecture élégante et intemporelle. Sur trois côtés, un revêtement minéral en grès cérame grand format illumine les volumes et souligne la pureté des lignes. Au sud, des bardages métalliques thermolaqués noirs mettent en valeur le rythme des balcons et renforcent l'identité contemporaine du projet.

À l'intérieur, les espaces communs reflètent la même exigence : le hall d'entrée et les paliers sont habillés de terrazzo grand format, offrant une atmosphère raffinée et durable. L'escalier, avec son garde-corps en verre, devient un véritable élément architectural où lumière et élégance se conjuguent.

Cardis SA, l'excellence en action

Avec plus de trois décennies d'expérience dans le courtage immobilier, Cardis SA s'impose comme une référence incontournable sur le marché romand.

Notre spécialité : accompagner nos clients dans la vente et l'achat de biens immobiliers, qu'il s'agisse de promotion, de reventes ou de biens d'exception. Dans chacun de ces domaines, nous apportons la même exigence de qualité et de professionnalisme. Notre force repose sur une équipe à taille humaine, composée des meilleurs courtiers et courtières de la région. Leur connaissance approfondie du territoire, chaque ville, chaque rue, parfois même chaque maison, fait toute la différence.

La technologie nous fournit un premier niveau d'analyse, mais c'est toujours l'expertise humaine qui permet de déterminer le juste prix, en tenant compte de facteurs subtils que seule l'expérience peut révéler.

Nous croyons en un courtage tourné vers l'humain, où respect, transparence et esprit d'équipe guident chacune de nos démarches. Cet engagement se traduit par un accompagnement personnalisé, rendant chaque processus d'achat ou de vente simple, clair et rassurant pour nos clients.

Au-delà du courtage, Cardis développe et commercialise des projets immobiliers neufs en partenariat avec des acteurs de confiance. Cette double expertise, transaction et promotion, nous permet de proposer à nos clients les plus belles opportunités de la région.

Enfin, Cardis SA poursuit sa croissance avec un objectif clair : renforcer sa présence sur l'ensemble de l'arc lémanique et à Fribourg, tout en restant une entreprise à taille humaine. Pour nous, l'humain passera toujours avant le chiffre, car c'est la passion et la compétence de nos collaborateurs qui font la réputation de Cardis depuis plus de 30 ans.

Cette brochure n'est pas un document contractuel
et est uniquement fournie à titre strictement informatif.

