



## Magnifique maison avec vue lac et montagnes + 1 appartement type 3 indépendant

SAINT JORIOZ 74410

**1 350 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ANNECY**

9 Avenue Berthollet  
74000 Annecy

**0450106719**

## Magnifique maison avec vue lac et montagnes + 1 appartement type 3 indépendant

Située à St-Jorioz dans un environnement calme et résidentiel, venez découvrir cette superbe maison individuelle édifiée en 1974 sur une parcelle de 940m<sup>2</sup>. Entièrement rénovée en 2021 avec des prestations de qualité, vous n'aurez aucun travaux à prévoir.

Elle comprend une entrée avec placards, un très grande pièce de vie avec une cuisine équipée ouverte sur le salon/séjour + accès au jardin côté ouest et à la terrasse côté est offrant une magnifique vue sur le lac et les montagnes environnantes, une suite parentale avec dressing et salle d'eau, une buanderie et un WC.

A l'étage, 2 grandes chambres mansardées, une mezzanine pour y faire un coin bureau ou jeux, une salle de bains avec WC et 1 débarras.

En rez-de-jardin, avec son entrée indépendante, un appartement type 3 de 65.95m<sup>2</sup> comprenant 1 cuisine équipée sur le salon, 2 chambres, un cellier/buanderie, une salle d'eau et un WC vous permettra d'accueillir vos amis, votre famille ou vous permettra de générer un revenu locatif.

Vous trouverez également un bureau indépendant de 18.85m<sup>2</sup> et une cave/local à vélos.

Un abri voiture complète ce bien.

Lors des belles journées ensoleillées, vous profiterez d'un beau terrain plat et d'une belle terrasse face aux montagnes et au lac.

Idéalement située, vous rejoindrez en quelques minutes le centre ville et toutes ses commodités (écoles, crèche, commerces, médecins...) et le lac à 10 min en vélo. Un arrêt de bus à proximité vous permettra de rejoindre Annecy et le collège de St-Jorioz.

Idéal pour une famille amoureuse des grands espaces - à visiter sans tarder!

DPE : C

275 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	2 sde	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Accès Bus	1 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1974
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	Est
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Pompe à chaleur

---

Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	2
Date ERP	2024-03-28 11:38:58
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	166 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2060€ et 2840€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



