



## Appartement duplex T4 - Centre ville St-Jorioz

SAINT JORIOZ 74410

**435 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ANNECY**

9 Avenue Berthollet  
74000 Annecy

**0450106719**

## Appartement duplex T4 - Centre ville St-Jorioz

Uniquement chez Guy Hoquet!

Coup de coeur assuré pour ce magnifique T4 en duplex de 77.43m<sup>2</sup> loi Carrez et 110.11m<sup>2</sup> au sol situé en plein centre ville de St-Jorioz au 2ème et dernier étage d'une résidence édifiée en 1984.

Il comprend au 1er niveau, une entrée, une cuisine aménagée et équipée ouverte sur le séjour avec accès à un grand balcon offrant une belle vue sur les montagnes environnantes et 1 WC séparé.

A l'étage, 3 grandes chambres avec de nombreux rangements et placards sur mesure, un grand dressing pouvant être utilisé comme bureau, une salle de bains avec douche, baignoire et WC.

Une grande cave complète ce bien.

La résidence bénéficie d'un local à vélos et d'un parking extérieur.

Des travaux de rénovation énergétiques ont été votés et payés - les travaux vont débuter en 2025 :

- Toit : charpente, isolation, couverture
- Pose de panneaux photovoltaïques
- VMC
- Changement des menuiseries + velux
- Isolation des sous-sols

Idéalement situé, vous trouverez toutes les commodités (commerces, écoles, crèche, médecins...) du centre-ville en bas de l'immeuble et l'accès au lac à 5 min en vélo.

A visiter sans tarder ! Idéal pour une famille amoureux des grands espaces.

Copropriété de 76 lots d'habitations / 267 lots au total

DPE : D

Votre Agent commercial Claire FERRARIS (EI) - Tél. : 06 23 96 43 87 - R.S.A.C ANNECY 851.006.874

|                      |            |            |       |
|----------------------|------------|------------|-------|
| 77.43 m <sup>2</sup> | 4 pièce(s) | 3 chambres | 1 sdb |
|----------------------|------------|------------|-------|

## Fiche technique du bien

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Exposition   | Est                       |
| Etage  | 2                         |
| Nombre étages  | 2                         |
| Dernier étage  | Oui                       |
| Accès Ecole  | 1 min                     |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 267                       |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 2173.31 €                 |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Surface séjour                                       | 18.16 m2                  |
| Année construction                                   | 1984                      |
| Fenêtres   | PVC Double Vitrage        |
| Salle(s) de bains                                    | 1                         |

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| WC                     | 2                                  |
| Type Chauffage         | Collectif avec comptage individuel |
| Mécanisme Chauffage    | Mixte Sol / Convecteurs            |
| Mode Chauffage         | Electrique                         |
| Eau chaude             | Ballon électrique                  |
| Etat intérieur         | Bon                                |
| Nombre de caves        | 1                                  |
| Nombre de balcons      | 1                                  |
| Type de Stationnement  | Extérieur                          |
| Date ERP               | 2025-03-24 16:04:57                |
| Diagnostic Energétique | Oui                                |
| Conso Energ            | 248 kWh/m2 par an                  |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Photos du bien



