



## Appartement St-jorioz 5 pièce(s) - Jardin au bord du Laudon

SAINT JORIOZ 74410

**445 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ANNECY**

9 Avenue Berthollet  
74000 Annecy

**0450106719**

## Appartement St-jorioz 5 pièce(s) - Jardin au bord du Laudon

Venez découvrir cet appartement traversant de 89,09 m<sup>2</sup> niché au dernier étage d'une petite copropriété au calme, avec jardin privatif de plus de 250 m<sup>2</sup> longé par le cours d'eau du Laudon. Un écrin de verdure rare à deux pas du centre de Saint-Jorioz.

### L'essentiel

Surface : 89,09 m<sup>2</sup>

Etage : dernier étage d'une petite copropriété

Extérieurs : 2 balcons (séjour & cuisine ) + jardin privatif >250 m<sup>2</sup> au bord du Laudon

Stationnement/annexes : double garage 40 m<sup>2</sup> + grande cave ~ 9 m<sup>2</sup>

Exposition : séjour plein sud

Très faibles charges de copropriété

Agencement & possibilités

Séjour-salon 18,64 m<sup>2</sup> exposé sud, ouvert sur balcon.

Option 3 chambres : en réunissant une chambre attenante, le séjour peut atteindre + de 30 m<sup>2</sup> pour une vraie pièce de vie XXL.

Cuisine à poser : laissez libre cours à vos envies, la pièce est prête à être personnalisée.

4 chambres (la plupart avec placards intégrés).

Ce qu'on aime

La quiétude du jardin, bordé par le Laudon, avec une très belle végétation.

Le dernier étage lumineux et sans vis-à-vis direct.

Les volumes évolutifs (séjour modulable 18,64 m<sup>2</sup> > 30 m<sup>2</sup>).

Les annexes : rare double garage et cave.

Cet appartement est idéal pour une famille voulant 4 vraies chambres (ou grand séjour + 3 chambres), les amoureux de calme, de nature et d'extérieurs généreux, tout en restant près des écoles, commerces, bus et de la voie verte.

Envie de visiter ? Ce bien rare par son jardin au bord de l'eau, son dernier étage et ses annexes XL n'attend plus que votre projet de vie.

DPE E / Copropriété 12 lots d'habitation

89.09 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	1
Nombre étages	1
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	36
Charges annuelles (ALUR)	182 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Procédure en cours

Jardin	Oui
Année construction	1965
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Nue
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	2
Type de Stationnement	GarageDouble,Exterieur_Couvert
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-08-25 14:49:49
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	324 kWh/m2 par an

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien





