



## MAISON INDIVIDUELLE DE 1826 - Epagny Village

EPAGNY METZ TESSY 74330

**496 000 € \***

\* 496 000 € honoraires inclus

472 500 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.97% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET ANNECY**

9 Avenue Berthollet

74000 Annecy

**0450106719**

## MAISON INDIVIDUELLE DE 1826 - Epagny Village

À Épagny Metz-Tessy, au coeur d'un environnement privilégié, découvrez le charme authentique de cette maison de caractère datant de 1826. À proximité immédiate des commerces et commodités, cette maison individuelle de 110 m<sup>2</sup> séduira les amateurs d'ancien en quête d'un projet de rénovation à fort potentiel.

Implantée sur un superbe terrain arboré de 2 710 m<sup>2</sup>, bordé par un agréable ruisseau, elle offre un cadre de vie paisible et verdoyant, idéal pour les amoureux de nature.

Dès l'entrée, le charme opère avec ses pierres apparentes et ses poutres en bois, conférant à l'ensemble une atmosphère chaleureuse et authentique. Le rez-de-chaussée se compose d'une belle pièce de vie lumineuse, d'une cuisine ouverte avec accès direct à une terrasse extérieure, parfaite pour profiter des beaux jours, d'un bureau attenant à un atelier, ainsi que d'une salle d'eau et de WC séparés.

À l'étage, vous découvrirez trois chambres, dont une avec terrasse, ainsi qu'une seconde salle d'eau et un WC indépendant.

En annexe, un mazot complète ce bien, offrant un espace de rangement supplémentaire ou un abri de jardin plein de charme.

Un bien rare, idéal pour créer un lieu de vie unique alliant authenticité et modernité, dans un secteur calme et recherché d'Épagny Metz-Tessy.

DPE G

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

110 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

2 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Distance Commerces	2 km
Accès Bus	20 min
Bien en copropriété	Non
Année construction	1826
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Simple et double vitrage
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Ouverte
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Sans
Mode Chauffage	Bois
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Conduit existant
Type de Stationnement	Extérieur

Date ERP	2025-06-03 20:12:00
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	429 kWh/m2 par an
Conso Energ	458 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	La campagne si proche du centre d'Annecy
Surface terrain	2710 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2120€ et 2890€

**Logement à consommation énergétique excessive**

---

## Photos du bien



