



## Appartement lumineux avec jardin et fort potentiel Sevrier T2/T3 71 m2 - Grand garage

SEVRIER 74320

**400 000 € \***

\* 400 000 € honoraires inclus

377 359 € Hors Honoraires

Honoraires : 6% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

**Guy HOQUET ANNECY**

9 Avenue Berthollet

74000 Annecy

**0450106719**

## Appartement lumineux avec jardin et fort potentiel Sevrier T2/T3 71 m2 - Grand garage

UNIQUEMENT CHEZ GUY HOQUET GRAND ANNECY,

COUP DE CŒUR ASSURÉ À SEVRIER

Dans l'une des communes les plus prisées des bords du lac d'Annecy, laissez-vous séduire par ce superbe appartement lumineux de 77,92 m<sup>2</sup> (71,47 m<sup>2</sup> loi Carrez), alliant charme, volumes et qualité de vie exceptionnelle.

Dès l'entrée, l'ambiance est donnée : une belle pièce de vie baignée de lumière, avec cuisine ouverte, parfaite pour recevoir et partager des moments chaleureux. Quelques marches vous mènent à un salon cosy avec poêle à bois, véritable cocon où il fait bon se détendre en toute saison.

À ce niveau, vous bénéficiez également d'une salle d'eau moderne et d'un WC indépendant, alliant confort et praticité.

À l'étage, place à l'intimité avec une spacieuse chambre parentale, disposant de sa salle de bain privative et s'ouvrant sur une magnifique terrasse. Un véritable havre de paix offrant une vue imprenable sur les montagnes, idéal pour vos moments de détente.

Un potentiel rare !

Cet appartement offre la possibilité de créer facilement une seconde chambre, s'adaptant parfaitement à vos besoins : famille, télétravail ou espace invités.

Cadre de vie privilégié

Profitez d'une luminosité optimale toute la journée grâce aux larges ouvertures, avec une vue apaisante sur un grand jardin arboré et fleuri, synonyme de calme et de sérénité.

Confort absolu au quotidien

Un double garage ainsi qu'une place de parking privative complètent ce bien , un véritable luxe sur le secteur.

Un bien rare, mêlant charme, potentiel et emplacement d'exception entre lac et montagnes.

À visiter sans attendre , opportunité unique !

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Copropriété de 36 lots, dont 20 lots d'habitation

DPE E

Coralie Favre - Agent Commercial - RSAC 997 576 736 - RCS Annecy

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	36
Charges annuelles (ALUR)	350 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	1994
Salle(s) de bains	1

Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	2
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	196 kWh/m2 par an
Conso Energ	323 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1910€ et 2640€

## Photos du bien





