



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

SEVRIER 74320

**375 000 € \***

\* 375 000 € honoraires inclus

353 774 € 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 COEUR À SEVRIER ENTRE LAC ET MONTAGNES

Au coeur de l'une des communes les plus recherchées des rives du lac d'Annecy, découvrez ce magnifique appartement de 77,92 m<sup>2</sup> au sol (71,47 m<sup>2</sup> loi Carrez), offrant un cadre de vie rare, entre élégance, confort et nature.

Dès l'entrée, vous serez séduit par une superbe pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte, pensée pour des instants de convivialité et de partage. Quelques marches mènent à un salon chaleureux agrémenté d'un poêle à bois, créant une atmosphère cocooning idéale en toute saison.

Ce niveau propose également une salle d'eau contemporaine ainsi qu'un WC indépendant, alliant confort et fonctionnalité.

À l'étage, l'espace nuit dévoile une belle suite parentale avec salle de bain privative et accès direct à une splendide terrasse offrant une vue panoramique sur les montagnes. Un véritable écrin de sérénité pour profiter pleinement des beaux jours.

Un fort potentiel d'aménagement :

La configuration actuelle permet la création d'une seconde chambre, idéale pour une famille, un espace télétravail ou une chambre d'amis.

Un environnement privilégié :

Grâce à ses larges ouvertures, l'appartement bénéficie d'une luminosité exceptionnelle tout au long de la journée et d'une vue apaisante sur un vaste jardin arboré et fleuri.

Un confort rare sur le secteur :

Un double garage ainsi qu'une place de parking privative viennent compléter ce bien d'exception.

Un appartement rare à Sevrier, mêlant charme, volumes, potentiel et emplacement premium à quelques minutes du lac d'Annecy.

Une opportunité unique à découvrir sans tarder !

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





