



## Maison de village avec jardin, garage et combles - Au Calme

MESIGNY 74330

**249 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ANNECY**

9 Avenue Berthollet  
74000 Annecy

**0450106719**

## Maison de village avec jardin, garage et combles - Au Calme

À Mésigny, dans un environnement calme, venez découvrir cette maison de village pleine de charme, offrant une base saine et un beau potentiel d'évolution.

La maison se compose, au rez-de-chaussée, d'une entrée avec cuisine, d'un séjour chaleureux, d'un dégagement, d'un WC ainsi que d'un garage attenant d'environ 15,5 m<sup>2</sup>. Au 1er étage, l'espace nuit propose trois chambres, une salle de bains, et un second WC.

Les combles, au 2ème étage, d'environ 40 m<sup>2</sup> au sol, apportent un vrai plus et laissent entrevoir de belles possibilités selon les besoins : stockage, espace complémentaire, projet d'aménagement ou optimisation future.

À l'extérieur, vous profiterez d'un agréable espace jardin avec terrasse, idéal pour les beaux jours, dans un cadre simple et paisible.

Cette maison ancienne, construite avant 1948, conserve le charme des bâtis de caractère avec ses volumes, ses murs en pierre et ses éléments bois. Des travaux sont à prévoir mais le bien offre une belle opportunité pour qui souhaite personnaliser une maison à son goût, dans un secteur recherché pour sa tranquillité.

Un bien rare pour un premier achat, une résidence principale au calme ou un projet de rénovation avec potentiel.

DPE G / GES C

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)

121.43 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Salle(s) de bains	1
WC	2
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rénover
Cheminée	Oui
Nombre garages/Box	1
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	280 kWh/m <sup>2</sup> par an

Conso Energ

424 kWh/m<sup>2</sup> par an

Surface terrain

148 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2570€ et 3510€

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien







