



## Ancien Hotel Particulier - 258 m<sup>2</sup> Habitables, 392,66 m<sup>2</sup> de surface hors combles

ANNECY 74000

**1 249 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ANNECY**

9 Avenue Berthollet  
74000 Annecy

**0450106719**

## Ancien Hotel Particulier - 258 m<sup>2</sup> Habitables, 392,66 m<sup>2</sup> de surface hors combles

Situé à seulement 900 mètres de la place des romains, cet ancien hôtel particulier développe une surface habitable d'environ 258 m<sup>2</sup>, répartie sur trois niveaux, auxquels s'ajoute un vaste sous-sol.

Derrière sa façade ancienne, la propriété présente de beaux volumes et de nombreux éléments de caractère : parquets, cheminée, menuiseries en bois, pièces traversantes et véranda largement vitrée sur l'extérieur.

La maison peut être organisée autour de généreux espaces de réception, de plusieurs cuisines et pièces d'eau, ainsi que de sept chambres. Le dernier étage accueille notamment quatre chambres indépendantes, dont certaines disposent de rangements et d'un accès au balcon.

Le premier étage bénéficie également d'une terrasse d'environ 13,50 m<sup>2</sup>, tandis que le rez-de-chaussée s'ouvre sur une véranda et les extérieurs de la propriété.

Le sous-sol offre d'importantes surfaces annexes, avec un dégagement et plusieurs caves représentant plus de 70 m<sup>2</sup>, particulièrement appréciables pour le rangement, le stockage ou l'aménagement d'espaces complémentaires.

L'ensemble nécessite des travaux de rénovation, mais offre un potentiel rare pour créer une grande

demeure familiale au coeur d'Annecy, une résidence de prestige ou un projet d'accueil, sous réserve des autorisations nécessaires.

Une propriété singulière par sa surface, son architecture et la diversité de ses volumes, permettant d'imaginer un projet entièrement personnalisé.

Surface habitable : 258,30 m²

Terrain 916 m²

Sept chambres

Terrasse, balcon et véranda

Vaste sous-sol avec plusieurs caves

DPE : G GES : F

392.66 m²

12 pièce(s)

10 chambres

1 sdb

6 sde

6 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Exposition          | Sud        |
| Lotissement         | Non        |
| Jardin              | Oui        |
| Salle(s) de bains   | 1          |
| Salle(s) d'eau      | 6          |
| WC                  | 8          |
| Exposition Séjour   | Sud        |
| Type Chauffage      | Individuel |
| Mécanisme Chauffage | Radiateur  |
| Mode Chauffage      | Gaz        |
| Eau chaude          | Gaz        |
| Etat intérieur      | A rénover  |
| Nombre de caves     | 5          |

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Type de Stationnement              | Extérieur         |
| Nombre places parking              | 6                 |
| Diagnostic Energétique             | Oui               |
| Conso Energ                        | 373 kWh/m2 par an |
| Valeur consommation énergie finale | 422 kWh/m2 par an |
| Surface terrain                    | 916 m2            |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 9170€ et 12490€

**Logement à consommation énergétique excessive**

---

## Photos du bien

