



Le Noyer - Maison de caractère de 232 m² avec six chambres, dépendances et vue sur les montagnes

LE NOYER 73340

759 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET ANNECY

9 Avenue Berthollet
74000 Annecy

0450106719

Le Noyer - Maison de caractère de 232 m² avec six chambres, dépendances et vue sur les montagnes

Au calme d'une impasse, dans un environnement verdoyant offrant de belles perspectives sur les montagnes environnantes, cette authentique maison de caractère édifiée avant 1900 développe 232,05 m² habitables et plus de 336 m² au sol.

Dès l'entrée, la maison révèle tout le charme des bâtisses anciennes. Poutres apparentes, boiseries, parquets, carreaux anciens, portes en bois et balcon traditionnel composent une atmosphère chaleureuse, préservée au fil du temps.

Le rez-de-chaussée accueille plusieurs espaces de vie permettant à chacun de trouver son indépendance. La cuisine familiale a conservé une ambiance particulièrement authentique, notamment grâce à ses nombreux éléments en bois. Elle communique avec une salle à manger de plus de 20 m² avec son ancienne cuisinière en fonte

Un salon de près de 24 m² complète cet ensemble agrémenté d'une cheminée avec insert, ce dernier, ouvre directement sur la terrasse et le jardin, ainsi qu'un second salon indépendant d'environ 13 m². Ces différentes pièces de réception offrent de nombreuses possibilités d'aménagement et permettent aussi bien d'imaginer une grande maison familiale que des espaces distincts pour recevoir.

Ce niveau comprend également une entrée, un dressing, un cellier de plus de 9 m², une buanderie, une

chaufferie et des toilettes indépendantes.

L'étage dessert six chambres, dont deux particulièrement spacieuses de plus de 19 et 21 m². Certaines profitent d'un accès aux balcons ainsi que de vues dégagées sur le jardin, le village et les reliefs environnants. Une salle de bains, deux salles d'eau et deux toilettes permettent d'accueillir confortablement une famille nombreuse et ses invités.

Au niveau supérieur, une mezzanine d'environ 17 m² habitables, représentant plus de 27 m² au sol, constitue un espace supplémentaire pouvant devenir un bureau, une salle de jeux, un salon de lecture ou une chambre d'appoint. Elle donne accès à de vastes combles d'environ 91 m² au sol, dont la remarquable charpente traditionnelle offre un potentiel d'exploitation supplémentaire.

À l'extérieur, la maison bénéficie d'un agréable jardin arboré, de terrasses et d'espaces permettant de profiter pleinement du cadre naturel. Plusieurs dépendances en bois, une cour et différents espaces de rangement complètent la propriété et pourront être utilisés comme atelier, garage, abri ou encore cuisine d'été.

La maison est équipée d'une chaudière individuelle au fioul à condensation installée à partir de 2016, complétée par un insert à bois. La majorité des menuiseries est en double vitrage.

Cette propriété séduira les amateurs de maisons anciennes à la recherche de volumes généreux, d'éléments architecturaux authentiques et d'un environnement paisible. Des travaux d'amélioration énergétique permettront d'en révéler pleinement le potentiel tout en préservant le caractère et l'âme des lieux.

Informations énergétiques :

DPE : F 386 kWh/m²/an

GES : F 83 kg CO²/m²/an

336.21 m²

7 pièce(s)

6 chambres

1 sdb

2 sde

4 parking(s)

Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Oui
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageDouble,Extérieur
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	2
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	386 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	371 kWh/m2 par an
Surface terrain	2630 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 8780€ et 11930€

Logement à consommation énergétique excessive

Photos du bien





