



## Maison au calme Saint Jorioz 7 pièces 270.37 m2

SAINT JORIOZ 74410

**1 025 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ANNECY**

9 Avenue Berthollet  
74000 Annecy

**0450106719**

## Maison au calme Saint Jorioz 7 pièces 270.37 m2

EN EXCLUSIVITÉ CHEZ GUY HOQUET .

UN HAVRE DE PAIX SUR LES HAUTEURS DE SAINT-JORIOZ

Vous rêvez d'espace, de nature et de tranquillité, tout en restant à quelques minutes du lac et des commodités ? Venez découvrir cette superbe maison familiale de 270,37 m<sup>2</sup>, nichée dans un environnement privilégié sur les hauteurs de Saint-Jorioz.

À seulement 7 minutes du centre de Saint-Jorioz, cette propriété offre un cadre de vie rare, au coeur de la nature, où calme et sérénité sont les maîtres-mots.

Dès l'entrée, vous serez séduits par les volumes généreux et la luminosité de la maison. La pièce de vie, spacieuse et conviviale, est complétée par une grande cuisine, véritable lieu de partage pour recevoir famille et amis. Un WC indépendant complète ce niveau.

À l'étage, l'espace nuit a été pensé pour offrir un maximum de confort et d'intimité : la maison dispose de 5 belles chambres, chacune bénéficiant de sa propre salle d'eau et de ses WC privés. Une configuration particulièrement appréciable pour une grande famille ou pour recevoir ses proches dans d'excellentes conditions.

À l'extérieur, place à la détente ! Implantée sur un magnifique terrain d'environ 4 500 m<sup>2</sup>, la propriété bénéficie de deux grandes terrasses exposées Est et Ouest, permettant de profiter pleinement des extérieurs tout au long de la journée.

Un spa vous promet de véritables moments de bien-être, tandis que le terrain de pétanque accueillera vos moments de convivialité aux beaux jours.

Ici, tout a été pensé pour profiter d'une véritable vie de famille au vert, dans un environnement préservé, à seulement quelques minutes de Saint-Jorioz et du lac d'Annecy.

Afin de préserver la tranquillité des lieux et du voisinage, cette propriété sera vendue exclusivement pour un usage d'habitation. Les propriétaires souhaitent privilégier un projet résidentiel familial et aucune activité professionnelle ou commerciale ne sera souhaitée dans la maison.

Une propriété aux volumes remarquables, idéale en résidence principale ou secondaire, pour les amoureux de nature à la recherche d'espace et de calme.

Un véritable havre de paix 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)

Maison mitoyenne par 1 côté  
DPE D - GES D  
Coralie Favre - Agent Commercial  
RSAC 997 576 736 - RCS Annecy

270.37 m²

8 pièce(s)

5 chambres

5 sde

10 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Etage               | 1                                 |
| Bien en copropriété | Non                               |
| Jardin              | Oui                               |
| Salle(s) d'eau      | 5                                 |
| WC                  | 9                                 |
| Cuisine             | Indépendante, aménagée et équipée |
| Type Chauffage      | Individuel                        |
| Mécanisme Chauffage | Radiateur                         |
| Mode Chauffage      | Fuel                              |

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Eau chaude                         | Chaudière         |
| Nombre de balcons                  | 1                 |
| Nombre de terrasse                 | 1                 |
| Type de Stationnement              | Extérieur         |
| Nombre places parking              | 10                |
| Diagnostic Energétique             | Oui               |
| Conso Energ                        | 128 kWh/m2 par an |
| Valeur consommation énergie finale | 123 kWh/m2 par an |
| Surface terrain                    | 4500 m2           |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4380€ et 5980€

## Photos du bien



