



Maison Faverges (Favergettes) - Grand jardin - Deux garages

FAVERGES SEYTHENEX 74210

379 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET ANNECY

9 Avenue Berthollet
74000 Annecy

0450106719

Maison Faverges (Favergettes) - Grand jardin - Deux garages

Faverges, Maison avec jardin et fort potentiel d'aménagement, jusqu'à 4 chambres

À Faverges, dans un environnement résidentiel agréable et verdoyant, cette maison individuelle construite en 1961 offre un potentiel d'évolution particulièrement intéressant grâce à ses volumes, ses deux garages et l'organisation de ses différents niveaux.

Implantée dans un joli jardin arboré et bénéficiant d'une vue dégagée sur les reliefs environnants, la maison dispose d'une architecture permettant d'imaginer plusieurs configurations, depuis une rénovation conservant son organisation actuelle jusqu'à un véritable projet familial développant quatre chambres, dont deux suites.

Dans sa configuration actuelle, le rez-de-jardin accueille une cuisine de 17,05 m² directement tournée vers le jardin, une véranda, une salle d'eau ainsi que deux grands garages de respectivement 25,41 m² et 22,10 m². Une cave à vin en sous-sol complète également cet ensemble.

Le premier étage concentre aujourd'hui l'essentiel des espaces de vie. On y trouve un séjour d'environ 28,50 m² prolongé par un grand balcon, une seconde cuisine, une chambre, une salle de bains, des toilettes indépendantes ainsi qu'une entrée particulièrement généreuse de près de 10 m².

Cette disposition offre déjà une première possibilité d'aménagement relativement simple : conserver le séjour à cet étage, transformer l'entrée actuelle en cuisine et convertir l'actuelle seconde cuisine en chambre. La maison disposerait ainsi de trois chambres tout en préservant la pièce de vie à son emplacement actuel.

Mais son potentiel prend une tout autre dimension en exploitant une partie des garages du rez-de-jardin. Le projet étudié permettrait d'y créer un véritable niveau de vie ouvert sur le jardin, composé de la cuisine existante de 17,05 m² et d'un séjour-salon d'environ 32 m² aménagé dans le garage 1 et une partie du garage 2. L'ensemble formerait alors une pièce de vie d'environ 49 m², avec un accès de plain-pied vers les extérieurs. La véranda pourrait naturellement venir compléter cet espace. (Projet soumis à accord d'une la Déclaration préalable en mairie).

En libérant ainsi le premier étage de sa fonction de réception, celui-ci pourrait être entièrement consacré à l'espace nuit. Le projet prévoit trois chambres à ce niveau, dont une suite parentale disposant de son propre dressing et de sa salle d'eau, auxquelles s'ajouteraient une salle de bains et des toilettes indépendantes.

Le dernier niveau constitue un autre atout de la maison. Actuellement composé d'une chambre, d'un palier et de deux espaces sous combles, il offre la possibilité de créer une seconde suite parentale pleine de charme sous la toiture, avec un coin nuit, une partie dressing et une petite salle d'eau.

Après réorganisation, la maison pourrait ainsi proposer quatre chambres, dont deux véritables suites, tout en bénéficiant d'une grande pièce de vie au rez-de-jardin directement connectée aux extérieurs.

Le grand balcon filant, le jardin arboré, la vue sur les montagnes, les volumes annexes et les nombreuses possibilités de redistribution font de cette maison un bien particulièrement intéressant pour des acquéreurs souhaitant créer un intérieur à leur image plutôt que subir une distribution existante.

Des travaux de rénovation et d'amélioration énergétique sont à prévoir, mais ils permettront précisément d'exploiter tout le potentiel de cette maison et de repenser entièrement son organisation.

DPE : G / GES G. Maison à consommation énergétique excessive. Estimation des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard comprise entre 5 000 € et 6 810 € par an.

170.27 m²

3 pièce(s)

2 chambres

1 sdb

1 sde

4 parking(s)

Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	28.49 m2
Jardin	Oui

Année construction	1961
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Fuel
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	2
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	384 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	319 kWh/m2 par an
Surface terrain	723 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4280€ et 5850€

Logement à consommation énergétique excessive

Photos du bien





