



RESEAU NATIONAL 3G IMMO-CONSULTANT

Agent commercial : El - Pascale BOTELLA

Tél : 06 02 03 08 02

Mail : pbotella@3gimmobilier.com

Site : <https://3gimmo.com/botella>

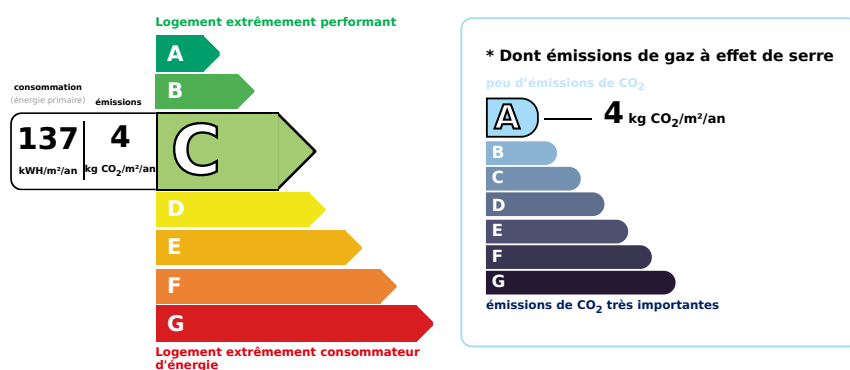
3G
IMMO

Vente Maison d'architecte à BURDIGNIN (74420) - Réf. : 199670



Prix :	665 000 €
Taxe foncière :	1.511,00 €
Année de construction :	1991
Surface :	200,00 m ²
Surface du terrain :	1.434,00 m ²
Nombre de pièces :	6
Nombre de chambres :	3
Nombre d'étages :	2
Exposition :	Est ; Nord ; Ouest ; Sud
Chauffage :	Chauffage au sol ; Pompe à chaleur
Huisseries :	Alu et PVC

Performance énergétique



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

entre **1810 €** et **2490 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

Secteur BOEGE au coeur de la vallée verte idéalement située à 30 km de THONON et d'ANNEMASSE, 30 minutes de la douane de THONEX, proche des pistes de ski et de superbes balades à faire dans le secteur.

Pascale vous présente cette belle maison au calme idéalement située à 2 minutes du centre du village comprenant toutes commodités : école, médecin, pharmacie, différents commerces, marché....

D'une surface de 200 m² en duplex, implantée sur un terrain plat et arboré de 1414 m² avec vue imprenable sur les montagnes environnantes + garage + sous sol de 180 m² aménagé ainsi qu'un carnotzet.

Celle-ci conjugue luminosité, originalité, modernité et confort, offrant des espaces généreux et des finitions de très hautes qualités. Les récentes rénovations se reflètent par l'excellent DPE en C. Idéale pour une famille à la recherche d'un cadre de vie exceptionnel.

Dès l'entrée vous serez séduit par 75 m² de pièce de vie ensoleillée toute la journée comprenant une entrée, 1 wc visiteur avec lave-mains, 2 salons avec cheminée centrale à double foyer, une salle à manger, une cuisine ouverte. Toutes les pièces sont en accès direct à la terrasse circulaire habillée de moquette de pierre avec vue (exposition SO, SE).

Au même niveau : un garage entièrement carrelé à double porte motorisée (côte à côte), une buanderie, un atelier

Un barbecue vient agrémenter cette convivialité les soirs d'été et la cheminée les soirs d'hiver.

La configuration des pièces permet une vie quotidienne hyper pratique et très cosy où il fait bon vivre en famille.

A l'étage se trouvent 3 vastes chambres dont une parentale de 30 m² avec terrasse privée face à la vue, 2 autres chambres avec dressing intégrés, une terrasse privée, 1 salle de bain/wc et une superbe mezzanine/bureau avec accès sur la terrasse également. Qui ne rêve pas de travailler dans un tel environnement !! La maison est équipée de la fibre.

Celle-ci est chauffée par un chauffage au sol hydraulique sur les 2 étages alimenté par une pompe à chaleur et par la cheminée du salon en supplément.

De plus vous trouverez un immense sous-sol de 180 m² aménagé en partie mais totalement aménageable selon vos besoins. Une très belle cave à vin réjouira les amateurs de bons vins

Les hauts volumes, l'ensoleillement permanent, la distribution des pièces, l'originalité des fenêtres, le calme, la vue sont un enchantement au quotidien

Laissez vous charmer par cette exceptionnelle maison pour votre vie de famille où chacun aura son espace...

Appelez moi pour organiser une visite

Vidéo disponible

Bien en copropriété : 1 lots.

* Honoraires à la charge du vendeur

Votre agent commercial 3G IMMO sur place EI - Pascale BOTELLA inscrite au RSAC de THONON LES BAINS n° 878 701 044

* Cette mention signifie que les frais d'agence sont inclus dans le montant d'un bien immobilier. Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière. Document non contractuel.

PARTICULARITÉ(S) DONT DISPOSE CE BIEN

TERRAIN

- Arboré
- Constructible
- Jardin

ENVIRONNEMENT

- Au calme
- Proche Commerce
- Proche Ecole
- Village
- Proche des pistes
- Montagne
- Proche de centre médical

CARACTÉRISTIQUES

- Balcon
- Cave
- Cellier
- Double vitrage
- Jardin
- Placards
- Sous-sol complet
- Terrasse
- Traversant
- Vue dégagée
- Volets roulants manuels
- Vue Montagne
- Belle vue
- Fibre optique

CONSTRUCTION

- Contemporain
- Moderne
- Tout-à-l'égout
- Duplex

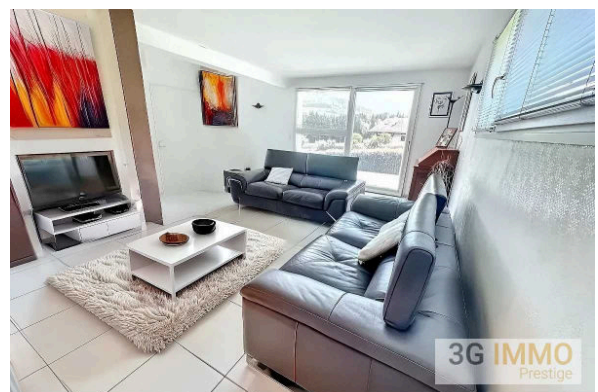
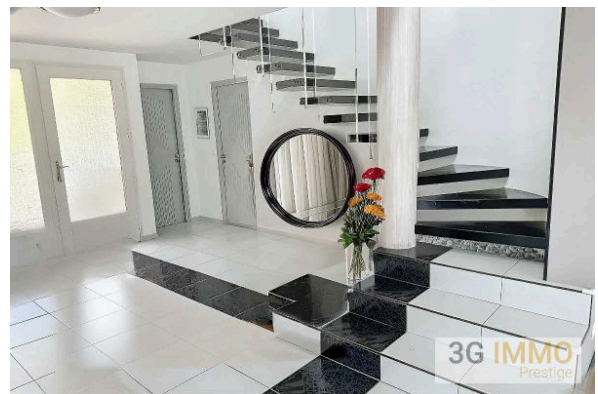
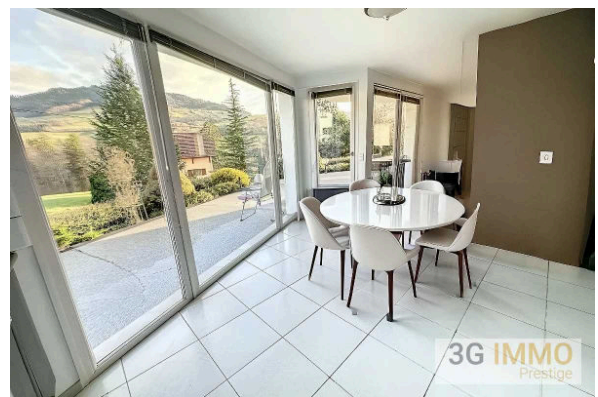
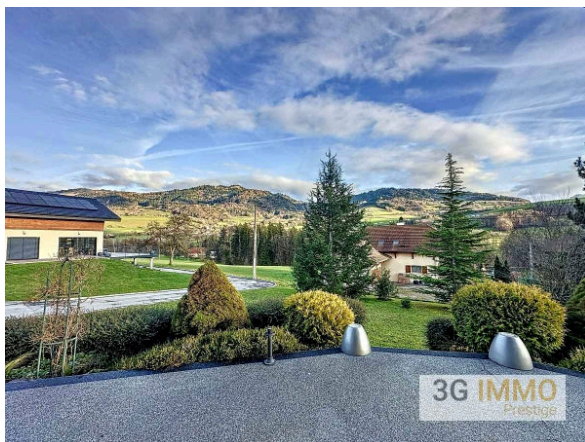
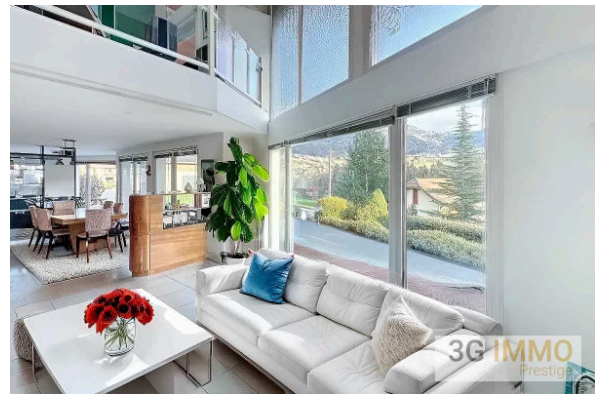
CHAUFFAGE

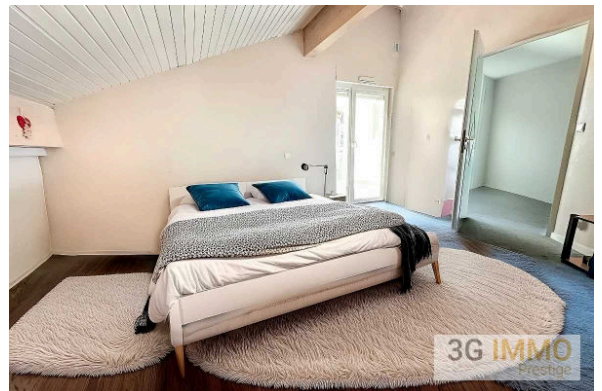
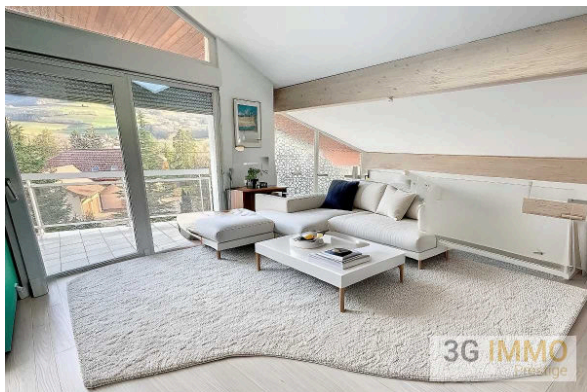
- Sol
- Pompe à chaleur
- Cheminée

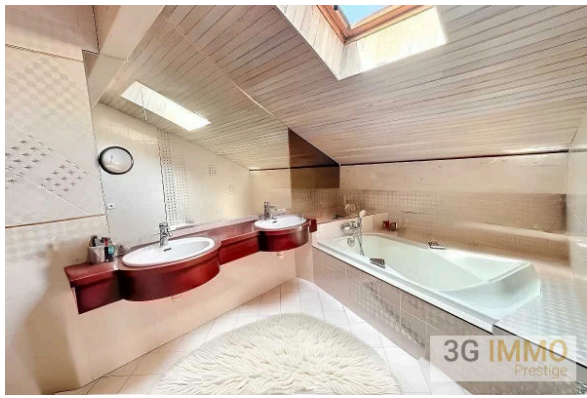
CUISINE

- U S équipée

PHOTOS DU BIEN







SAS 3G IMMO CONSULTANT au capital de 10 000 € - RCS Annecy 491 726 915 000 45 - Siège : "Le Plaza" - 4 bis avenue d'Aléry 74000 ANNECY - Code APE 6831Z Carte professionnelle N° T1426/74 Caisse de garantie SOCAF N°25528 : 110 000 € aaa