



## Belle opportunité, proche de la Suisse.

VALLEIRY 74520

**460 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VALLEIRY**

40 route de Saint-Julien-en-  
Genevois  
74520 VALLEIRY

**0450747000**

## Belle opportunité, proche de la Suisse.

EXCLUSIVITÉ - MAISON 5 PIÈCES LUMINEUSE

Ancienne douane de Valleiry, à quelques kilomètres de la Suisse, nous vous proposons cette maison 5 pièces de 142,68 m<sup>2</sup>, actuellement divisée en deux appartements.

Vous trouverez au rez-de-chaussée : un appartement 3 pièces actuellement loué à 1288.46 € charges comprises (1138.46 € hors charges + 150.00 € de charges) avec un locataire en place jusqu'en août 2025. Cet appartement génère un revenu locatif stable, faisant de cette propriété un investissement sûr et rentable.

A l'étage se trouve un appartement 2 pièces (sans locataire), pouvant se transformer en 3 pièces en ajoutant simplement une cloison.

Cette maison possède des radiateurs fonctionnant au fuel et un poêle à bois dans le T2.

Le bien bénéficie également d'un sous-sol avec deux caves et trois places de stationnement en extérieur viennent compléter ce bien.

Un bel espace extérieur vous permettra de profiter des beaux jours.

Il s'agit d'une maison construite en 1926, en bon état général. Les fenêtres (PVC double vitrage) ont été installées en 2011, garantissant une meilleure isolation.

L'École Primaire Publique les Primevères Valleiry est implantée dans la commune. Niveau transports en

commun, il y a trois gares (Poungny-Chancy, Valleiry et Saint-Julien-en-Genevois) à moins de 10 minutes en voiture. Les autoroutes A40 et A41 sont accessibles à moins de 10 km. On trouve une épicerie à quelques minutes du bien.

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

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).

Découvrez toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant RDV avec notre agence immobilière Guy Hoquet VALLEIRY/ SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (04.50.74.70.00).

142.68 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

2 sde

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Etage	2
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1926
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de caves	2
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	3
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-01-11 14:36:47
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	315 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2990€ et 4120€ au 01/01/2021

Photos du bien

