



Belle demeure + Gîte à Mouxy (73100)

MOUXY 73100

890 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRESY
SUR AIX**

11 Chemin du Moulin
73100 Grésy-sur-Aix

04 79 88 42 57

Belle demeure + Gîte à Mouxy (73100)

Découvrez cette charmante propriété à Mouxy, dans un environnement calme à proximité des commerces et de l'école nichée sur un terrain généreux de 1126m². Cette demeure unique se distingue par ses 243,47m² habitables, divisée en deux parties indépendantes qui offrent flexibilité et intimité.

Côté ouest, vous découvrirez un gîte de 58m², meublé et parfaitement équipé. Le rez-de-chaussée dévoile une vaste pièce à vivre, comprenant un espace salle à manger et une cuisine aménagée. À l'étage, une vaste chambre et une salle d'eau avec WC complètent cet espace. Avec son jardin privatif et une entrée indépendante, ce gîte est réservé 80% de l'année, générant un revenu annuel de 15 000€ grâce à une clientèle fidèle, principalement composée de curistes de par sa localisation au calme et à cinq minutes des thermes Chevaley et 10 minutes des thermes de Marlioz.

La résidence principale, située à l'est, se distingue par ses volumes impressionnants. Dès l'entrée, un hall spacieux s'ouvre sur un salon accueillant, une salle à manger et une cuisine toute équipée. Cette espace de vie profite d'un accès direct à deux jolies terrasses orientées sud et nord. Une buanderie et un grand atelier complètent le rez-de-chaussée.

L'étage supérieur est desservi par un couloir menant à trois vastes chambres, dont une avec balcon, et une salle de bains avec douche, baignoire et WC, idéale pour les enfants. La suite parentale, véritable havre de paix, bénéficie d'une terrasse couverte offrant une vue imprenable sur le lac.

Les combles révèlent une grande chambre et un bureau attenant. Pour finir, la propriété comprend deux

caves voûtées de 35m² chacune et un garage de 15m² avec mezzanine, ajoutant charme et fonctionnalité à cet ensemble exceptionnel.

En terme de chauffage l'habitation principale est chauffée grâce à un poêle à bois et des radiateurs à gaz (de ville), quant au gîte il est équipé de radiateurs électriques récents.

Taxe foncière : 2204€/ an

Classe énergie : D

Consommation énergie primaire : 202 kWh/m²/an

Consommation énergie finale : 162 kWh/m²/an

GES : C (23 kg CO²/m²/an)

Prix de vente : 890 000€ (honoraires agences à charge vendeur)

243.47 m ²	9 pièce(s)	6 chambres	1 sdb	2 sde
-----------------------	------------	---------------	-------	-------

Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	3
Nombre étages	3
Distance Train	5 km
Accès Gare	8 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1820
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1

Salle(s) d'eau	2
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Cheminée	Poêle à bois
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	202 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2740€ et 3790€ au 07/03/2024

Photos du bien





