



## Maison à fort potentiel située à Aix les Bains

AIX LES BAINS 73100

**395 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AIX LES  
BAINS**

11 place Georges Clemenceau  
73100 AIX LES BAINS

**0479350296**

## Maison à fort potentiel située à Aix les Bains

Venez découvrir cette charmante maison à Aix-les-Bains, d'une superficie habitable de 115 m<sup>2</sup> et de 285 m<sup>2</sup> au sol, offrant un vaste potentiel d'aménagement, idéale pour créer un chez-soi à la fois confortable et personnalisé.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste garage, offrant un abri sécurisé pour vos véhicules, accompagné d'une cave répondant à vos besoins de stockage. Un bureau polyvalent complète cet espace, offrant la flexibilité nécessaire pour s'adapter à vos besoins professionnels ou personnels.

Le premier niveau de la maison présente une cuisine, tandis qu'un salon lumineux offre un espace de détente convivial. La salle à manger accueillante est le lieu idéal pour partager des moments chaleureux en famille et entre amis. Deux chambres spacieuses, une salle de bain et des toilettes indépendantes complètent ce niveau, offrant un confort optimal.

Le deuxième niveau révèle un grenier de 93 m<sup>2</sup>, accessible par un escalier déjà existant, prêt à être aménagé selon vos aspirations. Que vous rêviez de chambres supplémentaires, d'une suite parentale, d'un espace de loisirs ou d'un bureau à domicile, ce grenier offre une toile vierge pour concrétiser vos idées.

L'extérieur de la propriété s'étend sur un terrain plat de 486 m<sup>2</sup>, offrant un espace idéal pour diverses activités en plein air.

Cette maison représente une opportunité unique d'allier confort, fonctionnalité et potentiel d'expansion.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et explorer tout le potentiel de cette propriété.

115.44 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Oui
Etage	2
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1957
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Travaux à prévoir

Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2023-02-13 06:47:05
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	426 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3840€ et 5240€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**

Photos du bien



