



## Maison Leschaux 9 pièce(s) 216 m<sup>2</sup> - 678 m<sup>2</sup> de terrain

LESCHAUX 74320

**639 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ANNECY**

9 Avenue Berthollet  
74000 Annecy

**0450106719**

## Maison Leschaux 9 pièce(s) 216 m<sup>2</sup> - 678 m<sup>2</sup> de terrain

UNIQUEMENT CHEZ GUY HOQUET

Sur les hauteurs de Leschaux, venez découvrir cette magnifique maison de 216m<sup>2</sup> à fort potentiel implantée dans un secteur calme et verdoyant avec une vue imprenable à 360° sur les montagnes.

Elle comprend, au rez-de-chaussée, une grande pièce de vie orientée sud avec une cuisine ouverte équipée, une cave ainsi qu'un W.C séparé.

Au premier niveau se trouvent trois grandes chambres dont deux avec balcons. Vous y trouverez également une grande salle de bains comprenant une baignoire, une douche et un meuble vasque ainsi et un W.C séparé.

Au second et dernier étage, 5 pièces, dont deux chambres, une très grande pièce pouvant servir de salon télé, salle de sport, de cinéma, d'atelier, ou séparée pour créer deux chambres supplémentaires. Une autre pièce avec tous les réseaux installés pour création d'une salle d'eau ou d'une salle de bains, et une autre pour un futur WC (Réseaux déjà présents). Cet espace peut aussi à terme, être reconverti en un grand T3 complètement indépendant (réseaux Cuisine, Salle de bains et WC existants). Les pièces du haut seront livrées avec une couche d'impression pour laisser la personnalisation finale au choix des futurs propriétaires. Les sols des chambres sont en parquet massif en pin, ils seront poncés et protégés, les sols et la faïence du WC et de la deuxième salle de bains seront à réaliser par les acheteurs.

En annexes vous trouverez une chaufferie, une buanderie et un garage.

Plusieurs stationnements, la terrasse et le jardin viennent compléter à la perfection cette grande maison familiale.

La toiture a été entièrement révisée fin 2023, remplacement des tuiles cassées, changement des chevrons abimés, changement des bandes de rives, changement des gouttières, traitement fongicide et imperméabilisant par pulvérisation.

Venez la visiter sans tarder pour ne pas passer à côté de cette belle opportunité.

Visite virtuelle disponible sur demande du mot de passe par téléphone 04 50 10 67 19.

DPE D

Votre Agent commercial Romain Lamouille - R.S.A.C ANNECY 943 845 800

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)

216.75 m<sup>2</sup>

9 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	2
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-11-12 06:07:19
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	141 kWh/m2 par an
Conso Energ	248 kWh/m2 par an
Surface terrain	678 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3930€ et 5390€

Photos du bien





