



## Maison Coup de Coeur ! : espace, confort et qualité de vie

REIGNIER ESERY 74930

**549 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ANNECY**

9 Avenue Berthollet  
74000 Annecy

**0450106719**

## Maison Coup de Coeur ! : espace, confort et qualité de vie

NOUVEAUTÉ SUR LE MARCHÉ - NOUVEAU PRIX !

Une opportunité rare à saisir rapidement.

Exclusivement chez Guy Hoquet

Maison 4 chambres /Garage /Sous-sol / Jardin / Vue montagnes

Située dans un environnement résidentiel calme et verdoyant, à seulement 5 minutes du centre de Reignier-Ésery, cette maison familiale de caractère bénéficie aujourd'hui d'un nouveau prix particulièrement attractif.

Édifiée sur une parcelle de 717 m<sup>2</sup>, cette propriété offre un cadre de vie recherché avec une vue dégagée sur le Salève et les Voirons, de beaux volumes et un fort potentiel.

Dès l'entrée, vous découvrirez une agréable terrasse couverte, idéale pour profiter des extérieurs tout au long de l'année.

Le rez-de-chaussée se compose d'une cuisine aménagée ouverte sur une lumineuse pièce de vie exposée plein Sud de 27 m<sup>2</sup>, ainsi que d'une chambre et d'une salle de bain.

À l'étage, trois belles chambres de 12,5 m<sup>2</sup>, 12,7 m<sup>2</sup> et 17 m<sup>2</sup>, deux balcons, un espace bureau et une salle d'eau viennent compléter l'ensemble.

La maison dispose également d'un garage de 30 m<sup>2</sup> et d'un jardin entourant entièrement la propriété.

Véritable valeur ajoutée : plus de 90 m<sup>2</sup> de sous-sol aménagé offrant de nombreuses possibilités d'aménagement selon vos besoins : salle de jeux, espace détente, atelier, stockage ou activité complémentaire.

À noter : le classement énergétique est principalement impacté par le mode de chauffage et les émissions de GES. La maison bénéficie néanmoins d'une très bonne isolation ainsi que de menuiseries de qualité, garantissant un réel confort au quotidien.

Un bien rare sur le secteur, récemment mis sur le marché, réunissant emplacement, volumes et qualité de vie.

Une opportunité à ne pas laisser passer : ce type de bien ne reste jamais longtemps disponible sur le marché.

Visite virtuelle disponible sur demande auprès de l'agence.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site : Géorisques

Taxe foncière : 1 631 €

Honoraires charge vendeur

Agent commercial : Bastien Rigout

RSAC 909 126 997 ? Tribunal de Commerce de Thonon-les-Bains

159.69 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde	3 parking(s)
-----------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Oui
Etage	1
Surface séjour	27.08 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1990
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Bois double vitrage

Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante Aménagée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Sous-sol	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	224 kWh/m2 par an
Conso Energ	228 kWh/m2 par an

Surface terrain

717 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2419€ et 3273€

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien







