



Maison des années 70 avec fort potentiel de rénovation sur un terrain de 1 006 m²

Aix les bains 73100

651 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRESY
SUR AIX**

11 Chemin du Moulin
73100 Grésy-sur-Aix

04 79 88 42 57

Maison des années 70 avec fort potentiel de rénovation sur un terrain de 1 006 m²

À Aix-les-Bains, dans un secteur résidentiel recherché et au calme, découvrez cette maison individuelle des années 1970 implantée sur une belle parcelle arborée et constructible de 1 006 m², offrant un fort potentiel de rénovation et de valorisation.

La maison propose 97,50 m² habitables et environ 135 m² de surface utile répartis sur deux niveaux.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez un garage de 23 m², un cellier de 12 m², une buanderie de 13 m² ainsi qu'une chambre de 12 m². Cet espace offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour agrandir la surface habitable, créer une dépendance ou réaliser un logement indépendant, sous réserve des autorisations nécessaires.

À l'étage, un hall distribue une cuisine indépendante de 14 m², une agréable pièce de vie de 27 m² prolongée par un balcon exposé sud-ouest avec vue dégagée, deux chambres de 12,50 m², une salle de bains et un WC indépendant.

À l'extérieur, le jardin, plat, arboré et sans vis-à-vis, bénéficie d'une belle exposition. Un abri maçonné complète les prestations et pourra accueillir le matériel de jardin ou être transformé en local technique si vous souhaitez réaliser une piscine, le terrain étant piscinable.

La propriété dispose également d'une vaste cour permettant de stationner facilement quatre véhicules.

Au-delà de ses qualités de maison familiale, ce bien présente un véritable potentiel patrimonial. Une pré-étude de faisabilité a été réalisée et met en évidence la possibilité de détacher une parcelle constructible d'environ 385 m² permettant la réalisation d'une maison individuelle d'environ 97 m² de surface de plancher, sous réserve des autorisations d'urbanisme.

Cette opportunité s'adresse aussi bien à une famille souhaitant profiter d'un grand terrain qu'à un acquéreur désireux de financer une partie de son projet grâce à une division parcellaire, ou encore à un investisseur recherchant une opération à forte création de valeur.

Les principaux atouts :

- Secteur résidentiel recherché et calme.
- Parcelle plate, arborée, constructible et piscinable de 1 006 m².
- Maison individuelle de 97,50 m² habitables et environ 135 m² de surface utile.
- Pièce de vie lumineuse avec balcon et vue dégagée.
- Nombreux espaces annexes offrant un important potentiel d'aménagement.
- Stationnement aisé pour plusieurs véhicules.
- Pré-étude de faisabilité disponible.
- Possibilité de création d'un terrain à bâtir.
- Fort potentiel de valorisation.

Le bien est raccordé au tout-à-l'égout.
Classe énergie : G.

Audit énergétique réalisé.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

97.5 m²

3 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

1 sde

4 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Nombre étages	2
Distance Train	2 km
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	27.07 m2

Jardin	Oui
Année construction	1970
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Sans cuisine
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Autre
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	1
Diagnostic Energétique	Oui

Conso Energ	405 kWh/m2 par an
-------------	-------------------

Valeur consommation énergie finale	381 kWh/m2 par an
------------------------------------	-------------------

Surface terrain	1006 m2
-----------------	---------

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3120€ et 4230€ au 01/01/2021

Logement à consommation énergétique excessive

Photos du bien







