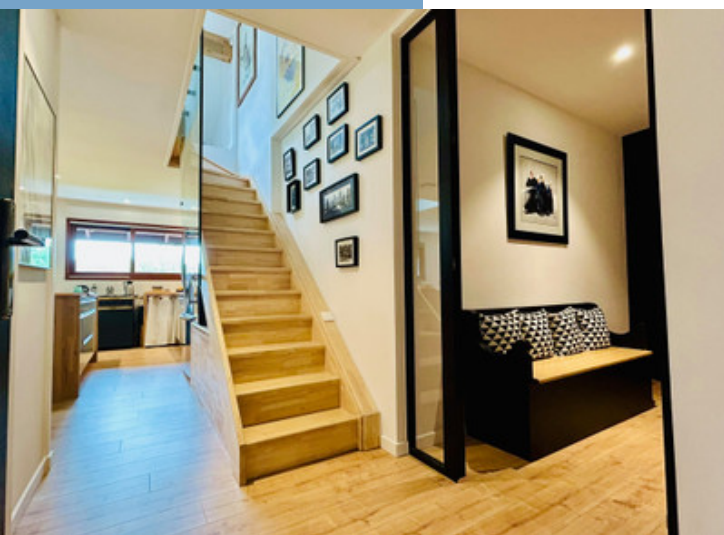




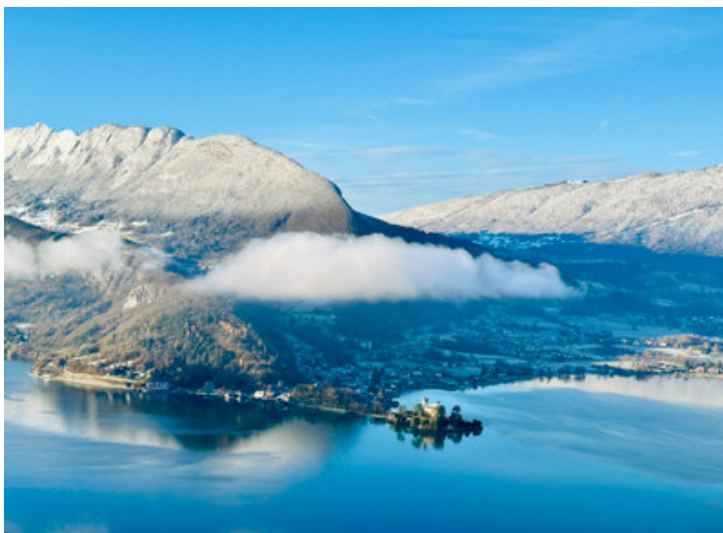
ÉLÉGANT DUPLEX 4 CHAMBRES AVEC BALCON,  
GARAGE ET PARKING ENTRE TALLOIRES ET  
MENTHON-SAINT-BERNARD

<https://fr.leggettprestige.com/>

ÉLÉGANT DUPLEX 4  
CHAMBRES AVEC  
BALCON, GARAGE ET  
PARKING ENTRE  
TALLOIRES ET MENTHON-  
SAINT-BERNARD...



INFORMATIONS	
REFERENCE	A37555NT74
PRIX	724 000 € £ 631,712* *honoraires à la charge du vendeur
CHAMBRES	4
SALLES DE BAIN	1
SURFACE INT.	103 m <sup>2</sup>
SURFACE EXT.	15 m <sup>2</sup>
VILLE	Menthon-Saint-Bernard
DEPARTEMENT	Haute_Savoie
EMPLACEMENT	A proximité d'un golf
TYPE	Maison de Vacances, Appartement, Maison familiale
CONDITION	
PARTICULARITES	Lac, Près d'un golf, Près d'une station de ski
*Prix basé sur le taux de change susceptible de changement	



- Duplex 4 chambres spacieux et lumineux
- Cadre paisible avec vue sur les Alpes
- Parking privé & Garage avec mezzanine de rangement
- Balcon idéal pour détente et réception
- Lac d'Annecy, Genève et stations de ski proches

ÉLÉGANT DUPLEX 4  
CHAMBRES AVEC  
BALCON, GARAGE ET  
PARKING ENTRE  
TALLOIRES ET MENTHON-  
SAINT-BERNARD...  
Réf. : A37555NT74

Découvrez ce superbe duplex entièrement rénové offrant 129 m<sup>2</sup> de surface totale (103 m<sup>2</sup> Loi Carrez), complétés par un balcon de 15 m<sup>2</sup> ainsi 26 m<sup>2</sup> d'espaces de rangement supplémentaires au sein du garage privé et de sa mezzanine. L'ensemble crée un lieu de vie particulièrement fonctionnel d'environ 170 m<sup>2</sup> au total.

## DESRIPTIF

Cet élégant appartement duplex se situe dans la commune très recherchée de Talloires, au bord du lac d'Annecy, à quelques minutes à pied seulement du charmant village de Menthon-Saint-Bernard.

Occupant les deux derniers étages de la résidence, le premier niveau s'organise autour d'un généreux espace de vie de 42 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte, conçu pour un quotidien confortable et convivial. Cet étage comprend également trois chambres, une salle de bain et un WC indépendant. De larges ouvertures donnent accès à un balcon exposé plein sud, offrant un superbe panorama sur les paysages alpins environnants.

À l'étage supérieur, vous trouverez la suite principale avec sa propre salle de douche et WC séparé, ainsi qu'un grand espace de vie supplémentaire actuellement utilisé comme bureau et second salon. Cet espace flexible peut facilement s'adapter à différents besoins : salle de lecture, atelier créatif, salle de sport ou espace de détente familial. De larges fenêtres et des Velux apportent une lumière naturelle abondante tout en offrant une vue imprenable sur les montagnes.

Le bien comprend également un garage fermé privatif de 14 m<sup>2</sup> avec mezzanine de rangement de 12 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une place de stationnement extérieure privée — un atout particulièrement précieux dans ce secteur très recherché autour du lac. Cet espace de rangement généreux est idéal pour stocker vélos, skis, paddles, kayaks et équipements de plein air, per

Suite en ligne :

<https://fr.leggettprestige.com/luxueuse-propriete-a-vendre/view/A37555NT74>

[DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE](#)

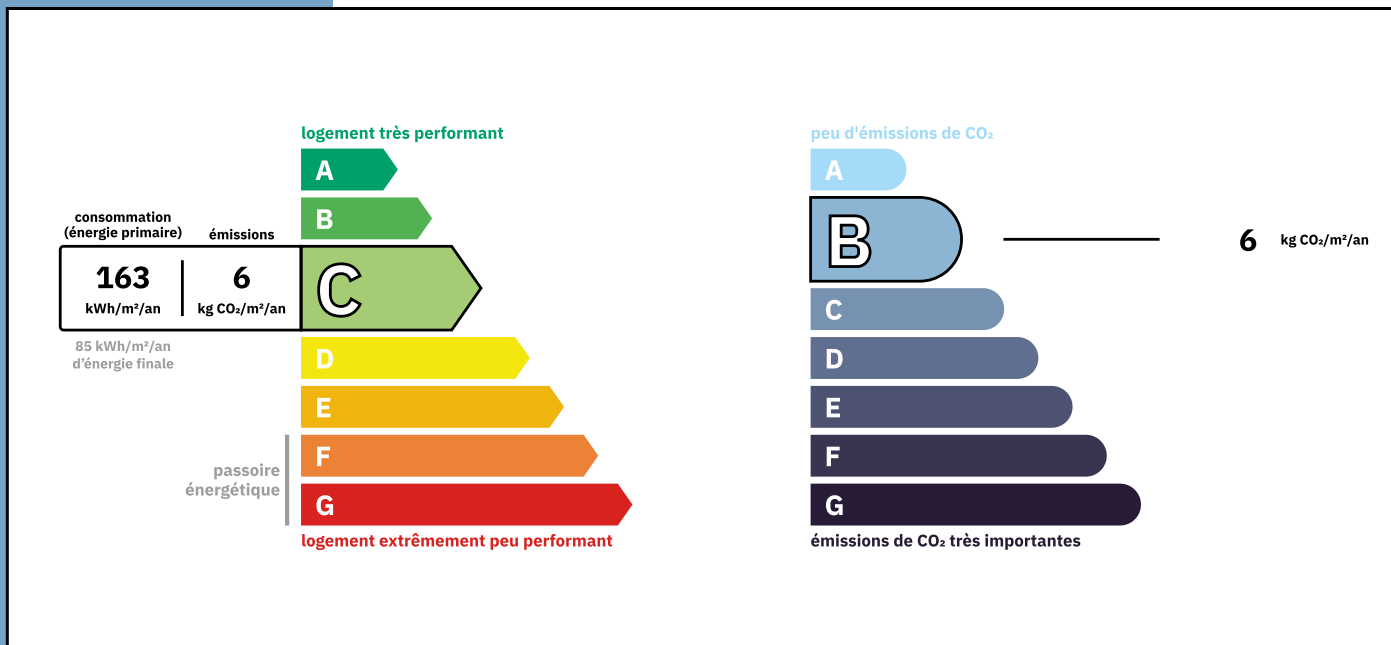


ÉLÉGANT DUPLEX 4  
CHAMBRES AVEC BALCON,  
GARAGE ET PARKING ENTRE  
TALLOIRES ET  
MENTHON-SAINT-BERNARD..

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

Réf. : A37555NT74

## ENERGIE-DPE



## NOTICE

Leggett Immobilier, leur clients et tout mandataire signalent que :

1: Les prix cités sont soumis aux fluctuations du taux de change. Veuillez contacter un agent pour vérifier le prix actuel. Les agents ne sont pas autorisés à faire ou à donner des représentations ou garanties relatives à la propriété que cela soit ici ou ailleurs, en leur nom ou au nom de leur client ou autre. Ils ne sont pas responsables des données mises à la disposition des clients dans ces présentations. Ces présentations ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne peuvent pas être considérées en tant que déclarations ou représentations de faits. Les agents ne sont pas responsables des informations concernant les arrangements financiers ou les structures commerciales pouvant être mises à leur disposition par leur client et portées à la connaissance des acheteurs potentiels.

2: Toutes les superficies, mesures ou distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas nécessairement exhaustifs. Il ne peut être considéré que la propriété dispose des permis de construire ou autres autorisations nécessaires ou qu'il soit conforme aux réglementations. Leggett Immobilier n'a pas vérifié les services, équipements ou installations. Les acheteurs devront s'assurer eux-mêmes de l'état et fonctionnement des services, équipements ou installations par inspection ou autre.

3: Ces présentations ont été élaborées à partir des plans et spécifications préliminaires fournis avant la fin des travaux et doivent être considérés à titre informatifs. Les spécifications et plans peuvent avoir changé au cours de la construction et les finitions peuvent varier. Les acheteurs de la propriété ne doivent pas se contenter de ces informations et sont priés d'engager un notaire pour vérifier les plans et spécifications énoncées dans leurs contrats.

## CONTACT

Réf. :A37555NT74  
DOSSIER COMPLET  
ET PHOTOS  
SUR DEMANDE

**LEGGETT**  
IMMOBILIER INTERNATIONAL

Téléphone : +33 553 608 488  
E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)

LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE  
UK Freephone: 08700115151 telephone: +33 553 608 488 E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)