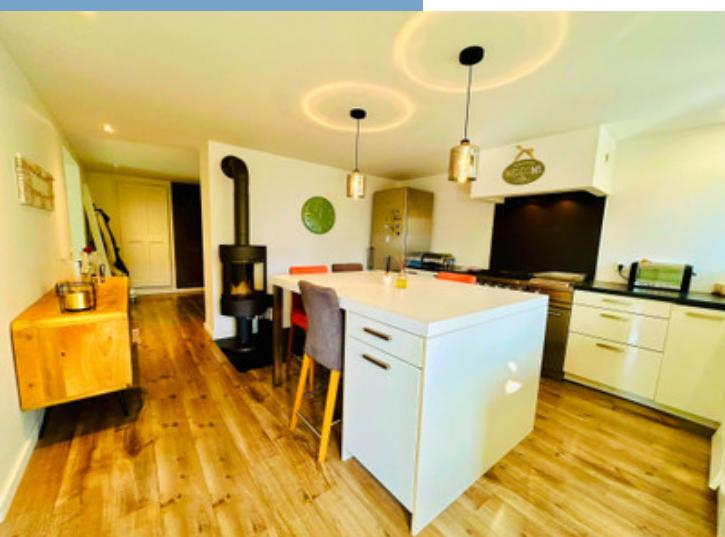
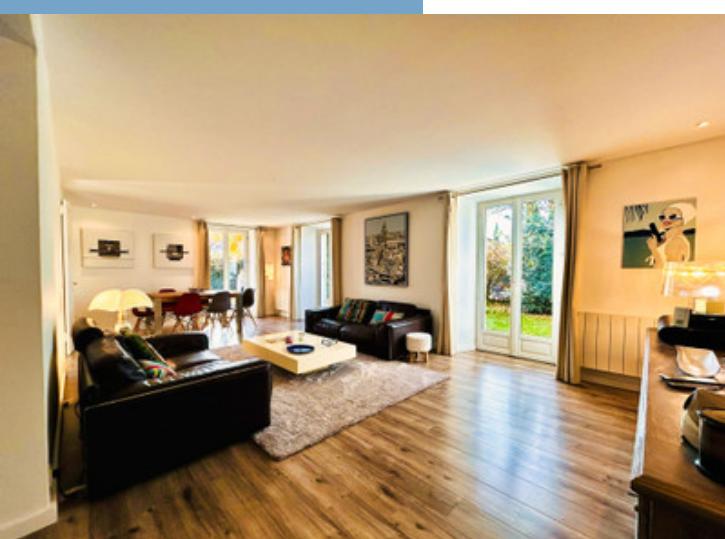




CHARMANTE MAISON 5 CHAMBRES AVEC
JARDIN & VUE MONTAGNES À
TALLOIRES-MENTHON, PROCHE LAC, ANNECY &
GENÈVE

CHARMANTE MAISON 5
CHAMBRES AVEC JARDIN &
VUE MONTAGNES À
TALLOIRES-MENTHON,
PROCHE LAC, ANNECY &...



INFORMATIONS

| | |
|----------------|---------------------------------------------------------------|
| REFERENCE | A40592NT74 |
| PRIX | 936 000 € £ 811,512* *honoraires à la charge du vendeur |
| CHAMBRES | 4 |
| SALLES DE BAIN | 2 |
| SURFACE INT. | 172 m ² |
| SURFACE EXT. | 315 m ² |
| VILLE | Menthon-Saint-Bernard |
| DEPARTEMENT | Haute_Savoie |
| EMPLACEMENT | A proximité d'un golf |
| TYPE | Maison de Vacances, Maison, Maison familiale |
| CONDITION | En bon état |
| PARTICULARITES | Lac, Près d'un golf, Près d'une station de ski |

*Prix basé sur le taux de change susceptible de changement



- Maison de caractère aux volumes lumineux
- Emplacement privilégié entre Talloires & Menthon
- Modernisée récemment, charme préservé
- Jardin privé, carport & rangements
- Accès rapide au lac, aux Alpes & à Genève

CHARMANTE MAISON 5 CHAMBRES AVEC JARDIN & VUE MONTAGNES À TALLOIRES-MENTHON, PROCHE LAC, ANNECY &...

Réf. : A40592NT74

Découvrez cette charmante maison de cinq chambres, alliant harmonieusement le caractère d'époque et le confort moderne, avec de vastes pièces lumineuses et une circulation fluide sur 171,7 m² Loi Carrez (200 m² de surface au sol). Les intérieurs accueillants s'ouvrent sur un jardin privé, tandis que des améliorations soignées renforcent le

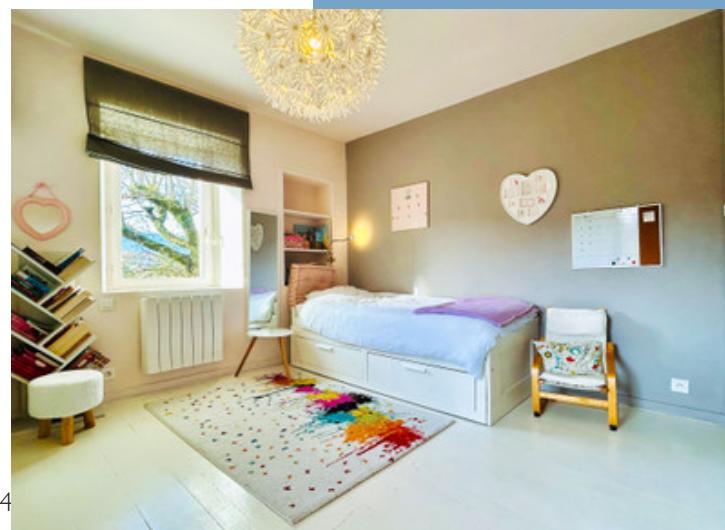
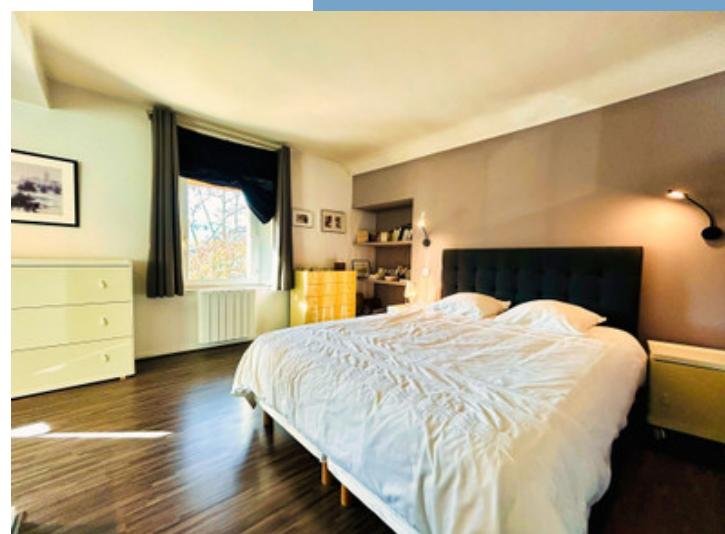
DESCRIPTIF

Construite en 1899 en tant qu'habitation d'un ancien corps de ferme savoyard, cette maison de cinq chambres séduit par son charme historique et sa modernisation récente, offrant un cadre chaleureux et confortable, idéal pour une résidence familiale ou secondaire.

Les 171,74 m² habitables (200,05 m² de surface au sol hors annexe) se distinguent par leur circulation intuitive et leurs belles proportions. Au rez-de-chaussée, un vaste espace de vie avec salle à manger communique avec une grande cuisine équipée — véritable cœur de la maison, parfait pour les moments conviviaux et la vie quotidienne — agrémentée d'un poêle à bois apportant chaleur et ambiance. Les volumes généreux et les ouvertures soignées donnent une élégance naturelle à l'ensemble.

Les étages accueillent cinq chambres confortables, dont une lumineuse suite parentale, ainsi qu'une chambre dotée d'une mezzanine — un espace idéal pour un enfant, un coin lecture ou une zone créative, accessible directement depuis la chambre. Actuellement utilisée comme bureau, cette pièce offre également un environnement parfaitement adapté au télétravail ou à l'exercice d'une activité indépendante.

La praticité est au rendez-vous : jardin privé pour les repas en plein air ou les jeux, grand carport avec espace de rangement, ainsi qu'une annexe extérieure/cabanon de 9 m² pour le matériel ou les effets saisonniers. Bien que faisant partie d'une ancienne ferme mitoye



Suite en ligne :

<https://fr.leggettprestige.com/luxueuse-propriete-a-vendre/view/A40592NT74>

DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE

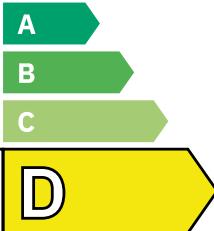
CHARMANTE MAISON 5
CHAMBRES AVEC JARDIN &
VUE MONTAGNES À
TALLOIRES-MENTHON,
PROCHE LAC, ANNECY &...

Réf. : A40592NT74

ENERGIE-DPE

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

logement très performant



consommation
(énergie primaire)
émissions

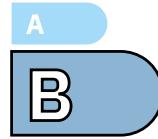


221 kWh/m²/an
d'énergie finale

passoire
énergétique

logement extrêmement peu performant

peu d'émissions de CO₂



C
D
E
F
G

émissions de CO₂ très importantes

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. :A40592NT74
DOSSIER COMPLET
ET PHOTOS
SUR DEMANDE

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

Téléphone : +33 553 608 488
E-mail: 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