



## Maison Brison Saint Innocent 5 pièce(s) 139 m2

BRISON SAINT INNOCENT 73100

**592 000 € \***

\* 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 Brison Saint Innocent 5 pièce(s) 139 m2

À Vendre : Maison Individuelle 139 m<sup>2</sup> avec Piscine et Grand Terrain Arboré

Brison-Saint-Innocent (73) Un cadre de vie exceptionnel entre lac et montagne !

Venez découvrir cette maison familiale de 139 m<sup>2</sup>, nichée dans un environnement paisible et verdoyant sur un terrain arboré de 1 041 m<sup>2</sup>, avec piscine et terrasse pour profiter pleinement des beaux jours.

Construite en 1978 et répartie sur deux niveaux, elle offre de beaux volumes et un fort potentiel, avec quelques travaux de rafraîchissement à prévoir.

- Cette maison offre un rez-de-chaussée spacieux de 96 m<sup>2</sup>, idéal pour une vie familiale confortable.

Vous y découvrirez un séjour lumineux de 31 m<sup>2</sup>, parfait pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis.

L'espace nuit se compose de trois chambres (9,3 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> et 14 m<sup>2</sup>), offrant un cadre agréable pour chacun.

La cuisine indépendante permet une organisation pratique et fonctionnelle au quotidien.

Un véritable atout de cette maison : une grande véranda de 24 m<sup>2</sup>, un espace supplémentaire baigné de lumière, utilisable toute l'année.

Enfin, une salle de bain et des WC séparés complètent ce niveau pour plus de confort.

- Le sous-sol semi-enterré offre de nombreux atouts supplémentaires pour répondre à vos besoins.

Vous y trouverez un studio indépendant de 42 m<sup>2</sup>, parfait pour générer un revenu locatif, accueillir de la famille ou aménager un espace de travail.

Un double garage permet de stationner facilement vos véhicules tout en offrant un espace sécurisé.

Enfin, deux caves viennent compléter ce niveau, idéales pour le stockage et l'organisation de vos affaires.

Les + de cette maison :

Une exposition optimale, offrant une belle luminosité tout au long de la journée

Chauffage gaz avec chaudière récente

Double vitrage pour un meilleur confort thermique

Tout-à-l'égout

Quartier calme et recherché

Brison-Saint-Innocent, un cadre de vie idyllique

Située sur les rives du Lac du Bourget, Brison-Saint-Innocent est un véritable havre de paix offrant un cadre de vie privilégié entre nature et dynamisme. Surnommé "la petite Nice de Savoie", ce charmant village bénéficie d'un microclimat doux, idéal pour les amateurs de plein air : randonnées, baignades, et balades à vélo le long du lac. À seulement quelques minutes d'Aix-les-Bains, vous profitez de toutes les commodités, écoles et commerces tout en vivant dans un environnement préservé.

Un bien rare avec un fort potentiel ! Ne tardez pas à le visiter.

Contactez-nous dès maintenant pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

Gurvan PECHEUX (EI) Agent commercial - Numéro RSAC : 909 038 796 Chambéry

138.6 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

2 sdb

5 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Exposition          | Ouest  |
| Lotissement         | Non    |
| Nombre étages       | 2      |
| Distance Train      | 5 km   |
| Accès Gare          | 12 min |
| Bien en copropriété | Non    |
| Jardin              | Oui    |
| Année construction  | 1978   |

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Neuf - Ancien         | Ancien                 |
| Vis-à-vis             | Non                    |
| Fenêtres              | PVC Double Vitrage     |
| Assainissement        | Tout à l'égout         |
| Salle(s) de bains     | 2                      |
| WC                    | 2                      |
| Cuisine               | Aménagée/équipée       |
| Exposition Séjour     | OUEST-SUD              |
| Type Chauffage        | Individuel             |
| Mécanisme Chauffage   | Radiateur              |
| Mode Chauffage        | Gaz                    |
| Eau chaude            | Chaudière              |
| Cheminée              | Conduit existant       |
| Nombre de caves       | 2                      |
| Nombre de terrasse    | 1                      |
| Type de Stationnement | GarageDouble,Extérieur |
| Nombre places parking | 5                      |
| Nombre garages/Box    | 2                      |
| Digicode              | Non                    |
| Piscine               | Oui                    |
| Accès handicapés      | Non                    |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Sous-sol               | Oui               |
| Gardien                | Non               |
| Diagnostic Energétique | Oui               |
| Conso Energ            | 225 kWh/m2 par an |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 3200€ au 10/02/2024

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2700€ et 3700€ au 10/02/2024

## Photos du bien





