



Ensemble immobilier Le Noyer 5 pièces 130 m²

LE NOYER 73340

459 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRESY
SUR AIX**

11 Chemin du Moulin
73100 Grésy-sur-Aix

04 79 88 42 57

Ensemble immobilier Le Noyer 5 pièces 130 m²

Plongez dans l'authenticité de cette ancienne ferme rénovée, située dans le village du Noyer, à proximité de Lescheraines, au sein du parc naturel régional des Bauges. Son cadre bucolique et paisible, allié à de généreux volumes et un beau potentiel d'aménagement, en fait un bien rare à découvrir.

Bien située, cette propriété se trouve à seulement 30 minutes d'Aix-les-Bains et de Chambéry, et à 35 minutes d'Annecy, permettant ainsi de concilier tranquillité et accessibilité aux commodités urbaines.

Caractéristiques du bien :

- Surface : 130 m²
 - Chambres : Trois chambres, dont une en rez-de-chaussée pour plus de confort
 - Séjour : Une grande pièce de vie de 50 m² avec cuisine ouverte, offrant un accès direct au balcon et à la terrasse
 - Salle d'eau : Une salle d'eau équipée d'un coin buanderie
 - Extérieur : Un terrain clos de 455 m², idéal pour profiter de l'extérieur.
- Une seconde parcelle de 205 m², située à proximité.
- Chauffage : Poêle à bois pour une ambiance chaleureuse dans la pièce de vie + chauffage électrique

Des dépendances aux nombreuses possibilités :

- Deux vastes garages de 40 m² chacun, accompagnés d'une cave et d'une pièce supplémentaire à aménager selon vos besoins
- Une pièce attenante de 40 m² offrant diverses options d'aménagement
- Des combles de 80 à 90 m² à exploiter selon vos envies

Profitez d'une belle qualité de vie entre lacs et montagnes, à deux pas des grands pôles urbains tout en résidant dans un cadre champêtre unique.

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

130 m²

5 pièce(s)

3
chambres

1 sde

5 parking(s)

Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	3
Distance Train	25 km
Accès Gare	30 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1850
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Ouverte
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique

Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageDouble,Extérieur
Nombre places parking	5
Nombre garages/Box	2
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	370 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2420€ et 3290€ au 01/01/2021

Photos du bien





