



Villa 6 pièces de 166m² avec vue imprenable sur le Lac du Bourget

CHINDRIEUX 73310

690 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRESY
SUR AIX**

11 Chemin du Moulin
73100 Grésy-sur-Aix

04 79 88 42 57

Villa 6 pièces de 166m² avec vue imprenable sur le Lac du Bourget

À seulement 20 minutes d'Aix-les-Bains, découvrez cette superbe villa de caractère construite à la fin des années 1980, offrant une surface habitable de 166,27 m² répartie sur 6 pièces, implantée sur un terrain de 1 800 m². Son emplacement privilégié lui confère une vue panoramique exceptionnelle sur le Lac du Bourget, le Château de Châtillon et le Col du Grand-Colombier.

Pensée pour être entièrement habitable de plain-pied, la maison s'ouvre, au rez-de-chaussée, sur une entrée accueillante desservant une vaste pièce de vie de 36,63 m², baignée de lumière grâce à sa large ouverture sur le lac. Cet espace communique avec une cuisine ouverte sur la salle à manger, totalisant environ 25 m², entièrement aménagée et équipée avec des prestations de qualité : cave à vins, chauffe-plats, plaques de cuisson gaz et électriques, four traditionnel, four vapeur, et de nombreux rangements.

La cuisine ainsi que le séjour donnent accès à deux agréables terrasses, idéalement orientées face au lac pour profiter pleinement du panorama. Ce niveau comprend également une chambre, une salle de bains à rénover selon vos envies, des toilettes indépendantes, une buanderie ainsi qu'un garage.

À l'étage, l'espace nuit propose trois chambres spacieuses, toutes équipées de placards intégrés et bénéficiant chacune d'un accès extérieur grâce à un balcon ou une terrasse tropézienne. Vous y trouverez également une salle d'eau moderne avec douche à l'italienne, des toilettes indépendantes, une seconde buanderie avec espace séchoir, ainsi qu'une pièce supplémentaire pouvant être aménagée

selon vos besoins et intégrant le local technique.

Côté confort, la pièce de vie est chauffée par un plancher chauffant électrique, complété par des radiateurs électriques haut de gamme. Une cheminée avec insert apporte également une ambiance chaleureuse en hiver. À l'étage, deux chambres sont équipées d'une climatisation réversible, en complément des radiateurs électriques.

Les menuiseries en bois à double vitrage offrent une excellente qualité de finition et sont équipées de volets roulants électriques. La propriété est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

À l'extérieur, le terrain de 1 800 m² dispose d'une allée goudronnée permettant de stationner plusieurs véhicules. Son environnement calme et sa situation dominante offrent un cadre de vie rare, sublimé par une vue imprenable sur le Lac du Bourget et les reliefs environnants.

Une villa aux volumes généreux, idéale pour les amateurs de panoramas d'exception.

166.27 m²

6 pièce(s)

4 chambres

1 sdb

1 sde

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Commerces	2 km
Distance Train	2.8 km
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs

Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Insert
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	207 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	6 kWh/m2 par an
Surface terrain	1800 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien



