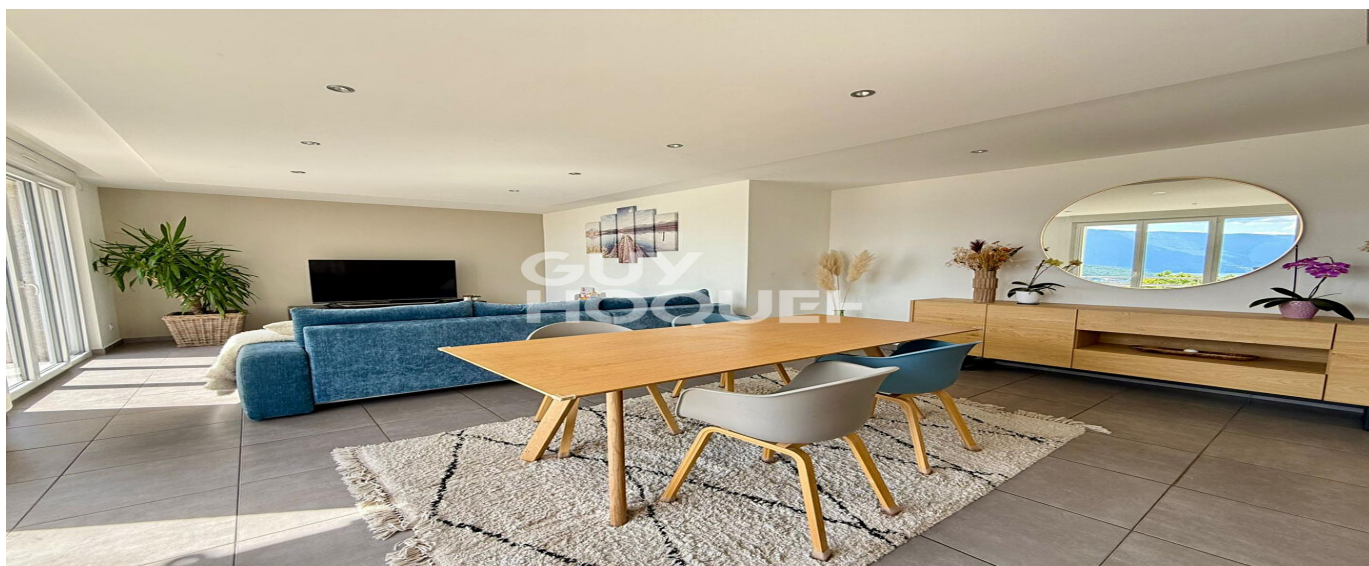




## Appartement Grésy-Sur-Aix 4 pièces 100 m2

GRESY SUR AIX 73100

**445 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRESY  
SUR AIX**

11 Chemin du Moulin  
73100 Grésy-sur-Aix

**04 79 88 42 57**

## Appartement Grésy-Sur-Aix 4 pièces 100 m2

Vue panoramique sur le lac du Bourget

T4 de 100 m<sup>2</sup> avec 70 m<sup>2</sup> de terrasses, garage et cave

Et si votre quotidien commençait chaque matin face au lac du Bourget et aux montagnes ?

Sur les hauteurs de Grésy-sur-Aix, dans un environnement calme et verdoyant, découvrez ce magnifique appartement T4 de 100 m<sup>2</sup>, niché au sein d'une petite copropriété de seulement trois logements.

Son principal atout ? Une vue panoramique exceptionnelle sur le lac et les reliefs environnants, dont vous profiterez pleinement depuis près de 70 m<sup>2</sup> de terrasses parfaitement exposées pour savourer chaque moment de la journée.

À l'intérieur, les volumes sont généreux et la luminosité omniprésente. La pièce de vie d'environ 50 m<sup>2</sup>, traversante grâce à sa double exposition, offre un espace convivial et chaleureux, idéal pour recevoir ou partager des moments en famille.

L'espace nuit comprend trois chambres, toutes équipées de placards intégrés, ainsi qu'une salle d'eau moderne et des prestations de qualité.

L'appartement est prêt à accueillir ses futurs propriétaires : aucun travaux à prévoir, menuiseries en double vitrage, chauffage électrique performant et DPE classé C, garantissant confort et maîtrise des consommations.

Côté pratique, vous bénéficierez également :

d'un garage privatif,  
d'une place de stationnement,  
d'une cave.

À seulement quelques minutes d'Aix-les-Bains, des écoles, des commerces et des principaux axes routiers, ce bien offre un équilibre rare entre confort de vie et proximité des services.

Les + qui font la différence :

Vue exceptionnelle sur le lac et les montagnes

70 m<sup>2</sup> de terrasses

Pièce de vie de 50 m<sup>2</sup> baignée de lumière

Petite copropriété de 3 logements sans charges

Aucun travaux à prévoir

Garage, stationnement privatif et cave

DPE C

Un bien rare sur le secteur, idéal pour celles et ceux qui recherchent un cadre de vie privilégié sans renoncer à la proximité d'Aix-les-Bains.

BIEN PRÉSENTÉ PAR GURVAN PECHEUX -

Agent commercial immatriculée 909 038 796 au R.S.A.C. Chambéry

|                    |            |               |       |              |
|--------------------|------------|---------------|-------|--------------|
| 100 m <sup>2</sup> | 4 pièce(s) | 3<br>chambres | 1 sde | 1 parking(s) |
|--------------------|------------|---------------|-------|--------------|

## Fiche technique du bien

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Dernier étage                                        | Non                       |
| Distance Train                                       | 2 km                      |
| Accès Gare                                           | 5 min                     |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 3                         |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Jardin                                               | Non                       |
| Fenêtres                                             | PVC Double Vitrage        |

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| Assainissement                     | Tout à l'égout         |
| Salle(s) d'eau                     | 1                      |
| Mécanisme Chauffage                | Radiateur              |
| Mode Chauffage                     | Electrique             |
| Eau chaude                         | Ballon électrique      |
| Etat intérieur                     | Très bon               |
| Cheminée                           | Pas de conduit         |
| Nombre de caves                    | 1                      |
| Nombre de terrasse                 | 1                      |
| Type de Stationnement              | GarageSimple,Extérieur |
| Nombre places parking              | 1                      |
| Nombre garages/Box                 | 1                      |
| Digicode                           | Non                    |
| Piscine                            | Non                    |
| Accès handicapés                   | Non                    |
| Sous-sol                           | Non                    |
| Gardien                            | Non                    |
| Diagnostic Energétique             | Non                    |
| Conso Energ                        | 168 kWh/m2 par an      |
| Valeur consommation énergie finale | 88 kWh/m2 par an       |

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1590€ et 2160€

## Photos du bien

