



Maison familiale de 7 pièces et 154 m² - Aix-les-Bains - Terrain de 1 689 m²

AIX LES BAINS 73100

715 000 € *

* 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 familiale de 7 pièces et 154 m² - Aix-les-Bains - Terrain de 1 689 m²

Guy Hoquet Grésy-sur-Aix, vous propose d'accéder à votre futur havre de paix, dans un environnement calme et résidentiel, au bout d'une impasse, sur les hauteurs d'Aix-les-Bains, dans le secteur Chevaline (au dessus des thermes Chevalley).

Venez découvrir cette maison familiale de 7 pièces et 5 chambres, d'une surface de 154 m², implantée sur un beau terrain de 1 689 m², piscinable, entièrement clos et arboré. Un portail motorisé permet l'accès à la propriété, par un chemin en gravier qui dessert une cour permettant le stationnement de plusieurs véhicules.

L'accès de la maison s'effectue par une entrée abritée, au rez-de-chaussée qui s'organise autour d'une pièce de vie d'environ 35 m², réunissant salon et salle à manger.

Ses nombreuses ouvertures et son exposition Ouest lui apportent une belle luminosité, tandis que la cheminée et l'escalier en bois lui confèrent caractère et convivialité. La pièce de vie s'ouvre sur une belle terrasse, en partie abritée et ombragée, exposée Sud-Ouest.

La cuisine indépendante de 12 m², récemment rénovée, bénéficie d'une exposition Est et s'ouvre sur la pièce de vie. Une porte de service permet aussi d'accéder au garage.

L'espace nuit comprend trois chambres de 11 m², 12 m² et 15 m², dont une actuellement utilisée comme bureau. La salle de bain rénovée, équipée d'une baignoire, d'une douche et d'un meuble vasque, ainsi qu'un WC séparé complètent ce niveau.

À l'étage, l'escalier en bois dessert un palier d'environ 20 m², complément isolé du rez-de-chaussée. Cet espace dessert l'ensemble des pièces de ce niveau et possède actuellement un coin lecture qui pourrait devenir un espace de jeux, ou un espace de travail. La circulation s'organise autour de la cage d'escalier et dessert deux chambres mansardées de 10 m² et 11 m², portant à cinq le nombre total de chambres.

Ce niveau comprend également un placard de 7 m², pouvant être aménagé en dressing, ainsi qu'une salle de bains avec baignoire et WC de 5 m².

Enfin ce palier donne accès aux combles non aménagés qui offrent encore un potentiel d'aménagement supplémentaire, d'une surface pouvant aller de 15 m² à 60 m² selon la nature des modifications envisagées, sous réserve des vérifications techniques et autorisations nécessaires.

La maison dispose également d'un garage de 34 m², permettant le stationnement d'un véhicule et offrant de nombreux espaces de rangement.

En sous-sol, une cave d'environ 34 m², accessible depuis le garage par un escalier ainsi que depuis l'extérieur, offre différentes possibilités : espace de stockage, atelier, cave à vin ou espace bien-être.

La maison a bénéficié de plusieurs améliorations au fil des années : remplacement des menuiseries extérieures avec ajout de volets roulants électriques solaires, remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage, rénovation de la cuisine et d'une salle de bain, installation d'une VMC simple flux et remplacement récent du chauffe-eau thermodynamique. Une climatisation complète ces équipements et bénéficie d'un contrat d'entretien annuel.

Dans l'usage actuel du propriétaire, le bois constitue le mode de chauffage principalement utilisé, avec une consommation annoncée d'environ 10 stères par an pour l'ensemble de la maison. La pompe à chaleur air/air et les équipements électriques complètent le dispositif selon les besoins.

Autre atout de la maison : l'installation photovoltaïque mise en service en 2013 bénéficie d'un contrat de rachat d'électricité jusqu'en 2033. Selon les informations communiquées par le propriétaire, elle génère actuellement entre 2 800 € et 3 000 € de revenus annuels issus de la revente d'électricité.

Selon les consommations communiquées, l'électricité représente environ 105€ par mois.

DPE : D - 213 kWh/m²/an

GES : B - 7 kg CO₂/m²/an

Surface de référence DPE : 154,82 m²

Taxe foncière : 1 474 € par an

Ramonage effectué en juin 2026

Si vous souhaitez entreprendre quelques travaux de rafraîchissement et d'aménagement ce bien est fait pour vous, car son potentiel fera le bonheur de toute votre famille.

Contactez-nous pour obtenir davantage d'informations et organiser une visite.

Honoraires d'agence à la charge du vendeur. Une pièce d'identité en cours de validité pourra être demandée dans le cadre des obligations prévues à l'article L.561-5 du Code monétaire et financier. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé, y compris, le cas échéant, l'obligation légale de débroussaillage, sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Date de réalisation du diagnostic énergétique : 01/06/2026. Consommation énergie primaire : 213 kWh/m²/an. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2 400 € et 3 320 € par an. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris).

154 m²

7 pièce(s)

5
chambres

1 sdb

1 sde

6 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	2
Distance Train	3 km
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	35 m2
Année construction	1981
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé

Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/air
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	6
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	213 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	146 kWh/m2 par an
Surface terrain	1689 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2430€ et 3300€ au 06/01/2026

Photos du bien









