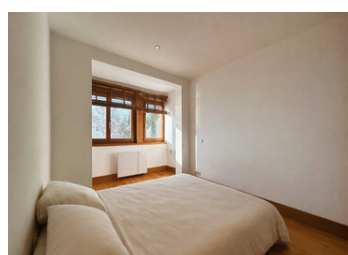
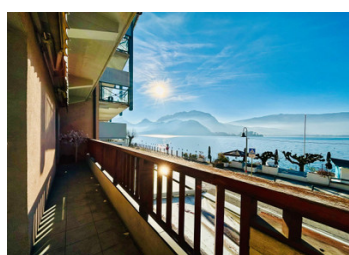
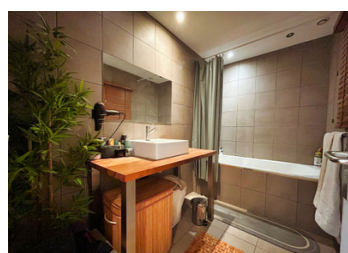
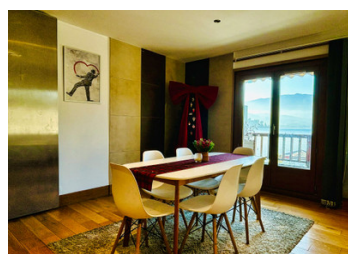


Grand appartement en bord du lac avec vue panoramique, à Talloires, proche d'Annecy, Ski et Genève



INFORMATION

Ville:	Talloires
Département:	Haute-Savoie
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	97 m ²
Terrain:	0 m ²

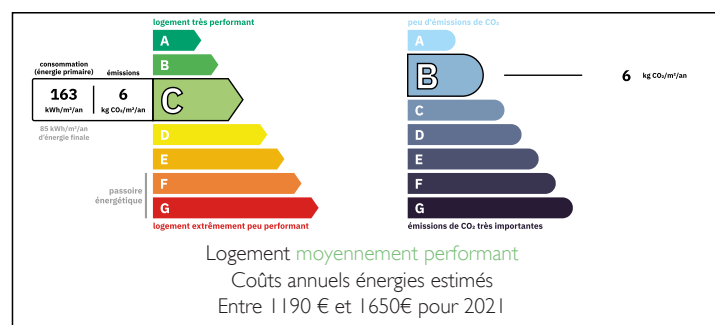


RÉSUMÉ

Découvrez ce spacieux appartement en bord de lac offrant 97,66 m² habitables, des vues dégagées et imprenables sur le lac d'Annecy, ainsi qu'une sensation d'espace rare pour un bien situé au cœur d'un village. Il dispose d'une vaste pièce de vie ouverte, de deux chambres, d'un bureau, d'un balcon et d'une cave, combinant un intérieur contemporain confortable avec l'un des panoramas les plus emblématiques du lac.

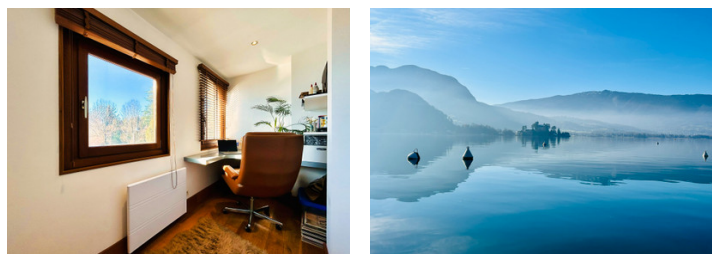
Situé au cœur du village de Talloires, à quelques pas des commerces, cafés, de la plage et de l'école, ce bien offre une qualité de vie exceptionnelle toute l'année. Au-delà du lac et des stations de ski à proximité, le secteur est réputé pour ses sentiers de randonnée et de trail, le cyclisme, le parapente et l'accès direct à la montagne en toutes saisons, avec Annecy, Genève et l'ensemble des Alpes facilement accessibles.

DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 982 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Cet appartement spacieux bénéficie d'un emplacement privilégié face au lac d'Annecy, avec une vue panoramique s'étendant jusqu'au château de Duingt et aux montagnes environnantes. D'une surface Loi Carrez de 97,66 m², il est sensiblement plus grand que la majorité des T3 du village et propose une distribution confortable et équilibrée, adaptée aussi bien à une résidence principale qu'à une résidence secondaire.

Le cœur du logement est une impressionnante pièce de vie de 53 m², issue de l'ouverture de la configuration d'origine afin de créer un espace salon, salle à manger et cuisine particulièrement généreux. Cette pièce profite pleinement de la vue sur le lac et s'ouvre sur un balcon exposé ouest, idéal pour bénéficier de la lumière de l'après-midi et admirer les couchers de soleil. Un bureau indépendant offre une réelle flexibilité d'usage, tandis que deux chambres de belles dimensions, une salle de bains, un WC et les espaces de circulation complètent l'ensemble. Il est tout à fait envisageable de reconfigurer l'appartement afin de recréer une troisième chambre, tout en conservant un espace de vie confortable.

L'appartement est présenté en bon état général et a été modernisé par les propriétaires actuels. Il bénéficie d'un aménagement intérieur contemporain et soigné, en harmonie avec le caractère authentique du village environnant. Une cave privative complète le bien, offrant un espace de rangement particulièrement appréciable pour les équipements de loisirs ou les effets saisonniers.

À quelques minutes à pied des commerces, cafés, restaurants, de l'école et de la célèbre plage de...