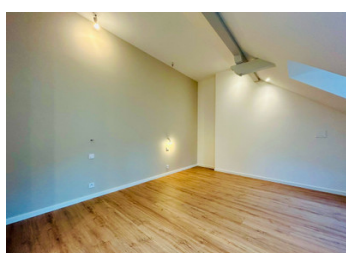
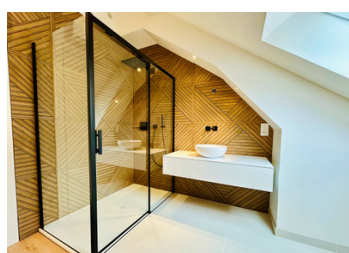
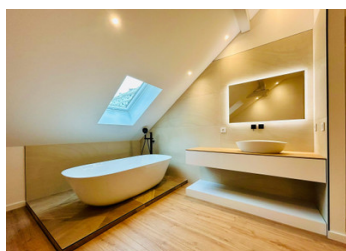


Duplex Élégant de 2 Chambres dans un Immeuble Historique Rénové au Cœur du Vieil Annecy



INFORMATION

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

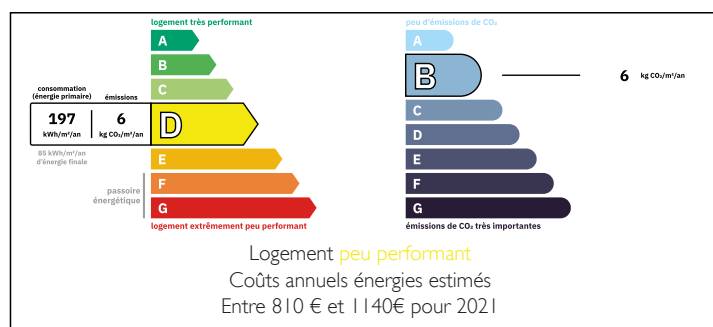


RÉSUMÉ

Découvrez ce superbe duplex de deux chambres, entièrement rénové, situé dans une rue piétonne paisible du vieil Annecy. Alliant le charme de l'architecture ancienne au confort moderne, cet appartement spacieux et baigné de lumière offre 113 m² de surface au sol (97 m² Loi Carrez) sur deux niveaux, ainsi qu'une grande cave divisée de 25 m², idéale pour les vélos, le stockage ou un espace créatif.

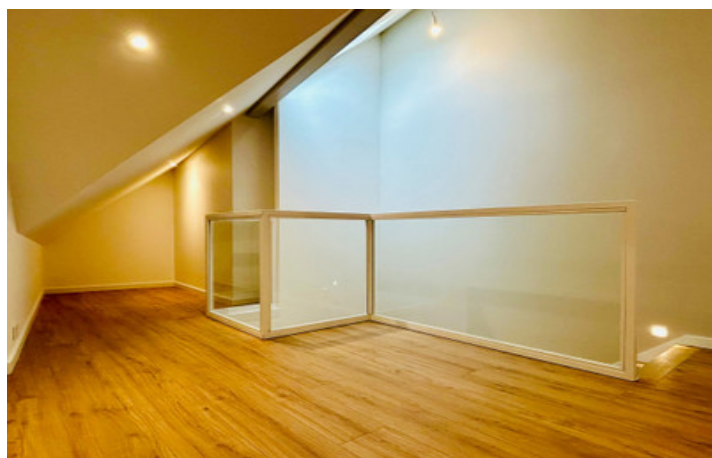
À quelques pas de la cathédrale, des canaux et du lac d'Annecy, cette propriété rare capture toute l'essence de la vie au cœur du vieil Annecy — tranquille, authentique et à proximité immédiate des cafés, boutiques et lieux culturels. Parfaitement situé pour profiter des activités alpines tout au long de l'année, il offre également un accès rapide à Genève pour le travail et les voyages internationaux.

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.



DESCRIPTION

Ce duplex plein de caractère représente une occasion unique d'acquies un bien magnifiquement rénové au sein de l'une des destinations les plus recherchées de France. Faisant partie d'un immeuble historique soigneusement restauré, l'appartement a été modernisé avec goût pour allier élégance, fonctionnalité et charme intemporel.

Réparti sur deux niveaux, l'intérieur de 113 m² a été conçu pour favoriser la lumière et la fluidité des espaces. Le rez-de-chaussée comprend un séjour chaleureux, une cuisine séparée entièrement équipée, un WC et un espace buanderie/rangement. À l'étage se trouvent deux belles chambres, chacune avec son espace bain privatif — l'une avec baignoire, l'autre avec douche — ainsi qu'un palier lumineux pouvant servir de coin lecture ou de bureau.

Au rez-de-chaussée, une vaste cave de 25 m² divisée en deux espaces offre un rangement idéal pour les vélos, le matériel de sport ou les affaires saisonnières. Rénové selon des normes élevées, l'appartement est vendu prêt à emménager.

Situé à quelques pas de la cathédrale, des canaux et des marchés du vieil Annecy, cet appartement offre un équilibre rare entre patrimoine et tranquillité. Les ruelles piétonnes alentour invitent à la flânerie, menant vers de charmants cafés, commerces et promenades au bord du lac.

Le lac d'Annecy propose un cadre de vie exceptionnel tout au long de l'année — baignade, voile, vélo, balades et randonnées dans un décor naturel d'exception. Les Alpes environnantes permettent un accès facile aux stations de ski renommées de La Clusaz et du Grand-Bornand, tandis que l'aéroport international de Genève...

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES