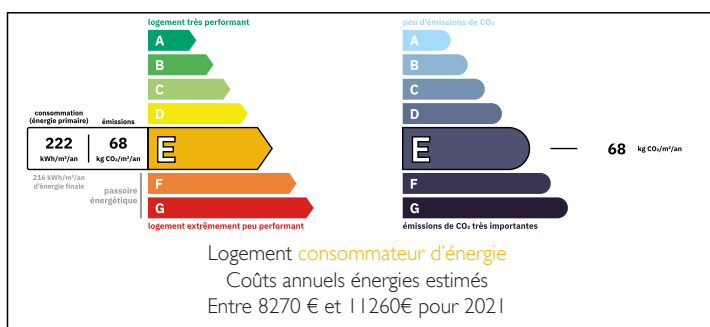


Manoir en Haute-Savoie avec deux habitations, piscine, tennis, vue montagne, proche Annecy, ski et Genève

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	LE PETIT BORNAND LES GLIERES
Département:	Haute-Savoie
Ch:	7
SdB:	6
Surface:	477 m <sup>2</sup>
Terrain:	5318 m <sup>2</sup>

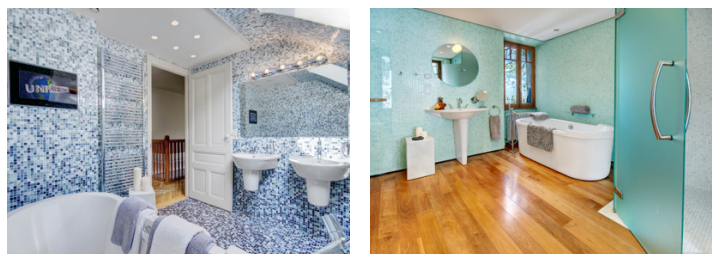
## RÉSUMÉ

Découvrez ce remarquable manoir datant de 1918, offrant un total spectaculaire de plus de 720 m<sup>2</sup> de surfaces habitables et utiles (477 m<sup>2</sup> Loi Carrez) réparties entre la maison principale, la maison bien-être et de vastes espaces de garage. Cet ensemble immobilier d'envergure, à la fois remarquable et polyvalent, offre un équilibre exceptionnel entre caractère, volume et fonctionnalité.

La propriété a été soigneusement rénovée et adaptée aux standards modernes tout en conservant son charme d'origine, créant un lieu de vie raffiné, idéal pour une résidence principale comme pour recevoir à grande échelle. Implantée sur un terrain de 5 318 m<sup>2</sup>, incluant piscine et court de tennis, au cœur de la Haute-Savoie, elle bénéficie de vues panoramiques sur les montagnes et d'un accès immédiat à de nombreuses activités de plein air toute l'année : ski, randonnée, cyclisme, parapente et

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:** 3404 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Ce manoir d'exception occupe une place unique au sein du village et est largement reconnu comme l'une de ses propriétés emblématiques. Construit en 1918, il a été rénové avec soin par les propriétaires actuels, associant matériaux de qualité et préservation attentive des éléments d'origine pour offrir un cadre de vie à la fois authentique et confortable.

La maison principale se déploie sur plusieurs niveaux et propose de généreux espaces de vie pensés pour le confort et la réception. Le rez-de-chaussée comprend plusieurs pièces de réception, avec un vaste salon principal, un salon TV indépendant et une grande cuisine, le tout en lien direct avec les terrasses et le jardin, favorisant une vie intérieure-extérieure fluide.

Les étages supérieurs offrent de nombreuses chambres de belles dimensions, dont la majorité dispose de sa propre salle de bains haut de gamme, ainsi que des espaces dressing et des circulations bien pensées. L'agencement permet à la fois intimité et flexibilité, idéal pour accueillir famille et invités.

Le rez-de-jardin propose de nombreux espaces de loisirs et annexes, comprenant une salle cinéma, une salle de billard, une buanderie, de vastes espaces de rangement ainsi que de grands garages. Ces volumes complètent parfaitement la fonctionnalité globale de la propriété, notamment dans le cadre d'une utilisation saisonnière ou en groupe.

Une seconde habitation, actuellement appelée maison de gardien, vient enrichir l'ensemble. Conçue comme un espace dédié à la détente, au bien-être et à la réception, elle comprend une cuisine, une salle de sport, un sauna ainsi que...