

Rare au cœur d'un hameau historique, maison de 2/3 chambres à 500m du lac d'Annecy, à proximité Château de Dhère



INFORMATION

Ville:	Duingt
Département:	Haute-Savoie
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	80 m ²
Terrain:	0 m ²

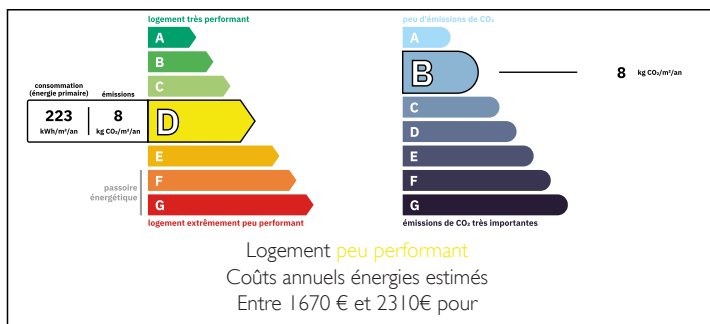
RÉSUMÉ

Cette charmante maison représente une opportunité unique dans un cadre champêtre paisible, chargé d'histoire, tout en étant parfaitement en harmonie avec l'art de vivre autour du lac. La boulangerie, les commerces, les restaurants et la plage sont tous accessibles à pied.

Le bâtiment a été divisé en deux habitations indépendantes. Cette maison occupe la partie avant et bénéficie d'une belle luminosité naturelle. Elle a récemment été rénovée avec goût, avec notamment de nouveaux sols, une nouvelle cuisine, une salle de bains, des toilettes et des rangements intégrés.

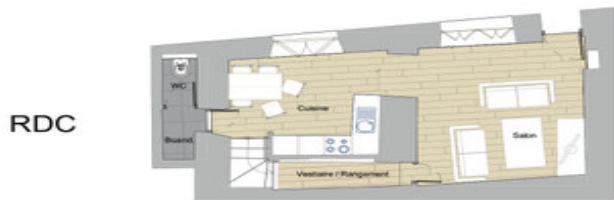
La maison s'étend sur 3 niveaux et offre une surface de 80,54 m². Le rez-de-jardin dispose de sa propre entrée indépendante et pourrait éventuellement être aménagé en petit studio destiné à la location saisonnière. Une place de stationner.

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.



	Surface Carrez
Cuisine	9,69 m ²
Salon	17,77 m ² (surface au sol 18,72 m ²)
WC	1,08 m ²
Buanderie	1,31 m ²



	Surface Carrez
Pdt. Dég.	2,21 m ² (surface au sol 3,45 m ²)
Chambre	11,8 m ²
Chambre enfant	3,43 m ² (surface au sol 3,79 m ²)
Salle d'eau	3,35 m ²



DESCRIPTION

Beaucoup de charme et qualité patrimoniale pour cette maison ancienne, proche du château de Dhéré, dans un environnement protégé, sur la commune de Duingt dénommée « La Perle du lac d'Annecy ».

À 500 m du lac (plages et piste cyclable), le hameau – site protégé – bénéficie du calme et d'une situation dominante dans un bel environnement, tout en étant à proximité des commerces et services situés à Duingt.

L'ensemble du bâti (structure et toiture), ainsi que les aménagements et prestations intérieures viennent de faire l'objet d'une importante rénovation de qualité : charpente, toiture, menuiseries, isolation thermique, électricité, plomberie, chauffage, sanitaires, cuisine...

Le bien occupe 85 % environ du bâti, avec une mitoyenneté en RDC à la maison située sur l'arrière, en contrebas. De ce fait, inscription dans copropriété (simplifiée).

Trois niveaux (Total surface : 80,54 m² Carrez ; 94,10 m² au sol) :

Entrée au niveau de la route (RDC) avec séjour (18 m²), cuisine d'appoint (9,7 m²) attenante entièrement équipée/électroménager neuf, buanderie, toilettes et espace vestiaire/rangement.

En rez-de-jardin, deux pièces : chambre et « Family room », soit 30 m² au total avec accès indépendant. (Possibilité création salle d'eau avec toilettes et liaison intérieure.)

Au 1er étage : dégagement, chambre (12 m²), chambre enfant, salle d'eau, placards.

Excellent état général structure (charpente, toiture, isolation) et intérieur, double vitrage, chauffage (convecteurs électriques), sol parquet neuf et

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES