

Visite du bien : 680504

Localisation : Saint-Genix-sur-Guiers

Autoroute : A 43 à 7 Minutes

Ville proche : Chambéry

Aéroport : Lyon à 60 Km

Une superbe propriété de 376 m² avec une maison principale, 2 chambres d'hôtes, un gîte classé 3 épis, implantée sur un jardin de 13 493 m² !

A 7 minutes à peine de l'accès à l'autoroute A 43 et à 3 Km du centre du village avec tous commerces et commodités, venez découvrir cette belle propriété en position dominante nichée dans un érin de verdure et de paix. Le portail automatique s'ouvre devant nous, dévoilant un vaste parking pour de nombreux véhicules. Le terrain de 13 493 m² est entièrement arboré et paysagé avec de nombreuses essences et variétés. Il dévoile 5 terrasses aménagées pour vos moments Zen ou vos déjeuners champêtres, de nombreuses roseraies de plus, et même si le Lac d'Aiguebelette n'est pas loin, une piscine trouvera facilement sa place au jardin. Edifiée à la fin du XIXème siècle, cette propriété en partie dédiée à l'accueil touristique propose 3 bâtiments en Pisé pour une surface totale de 376 m². Les deux premiers ont été entièrement rénovés en 2006 par des professionnels sous la direction d'un architecte avec des matériaux de qualité. Cet ensemble immobilier dévoile la résidence principale des propriétaires d'une surface habitable de 203 m², 2 chambres d'hôtes spacieuses et entièrement aménagées et un gîte spécifiquement équipé pour les personnes handicapées (Trois épis gîte de France, label tourisme et handicap) Afin d'accueillir vos amis ou votre famille en toute indépendance, un autre gîte d'étape de 67 m² est à votre disposition. Côté technique : Le chauffage est assuré dans la maison principale grâce à une chaudière Okofen à granulés, les ouvertures sont en double vitrage, un sous-sol de 92 m² est présent avec atelier, garage, et une cave pour conserver vos précieux nectars. Les prestations sont raffinées et la décoration est un savant mélange du moderne et de l'ancien. Côté pratique : Cet achat coup de foudre est vendu entièrement équipé et prêt à accueillir ses nouveaux propriétaires afin de poursuivre en toute sérénité l'activité d'accueil touristique. Sa situation géographique est de premier choix : 40 Min de l'Aéroport de Lyon St Exupéry, 50 Min de Lyon, 25 Min de Chambéry, 30 Min d'Aix les Bains, 50 Min d'Annecy et 1H15 de Genève. Côté Loisirs : Tous sports nautiques à proximité (Lac d'Aiguebelette, lac de Romagnieu, lac de Paladru, Les Echelles) Nombreux circuits de randonnées pédestres, équestres, cyclistes très bien balisés, Parc de Walibi à 10 Km. Proche du Massif de la Chartreuse : Ski de piste et fond, raquettes, parapente, via ferrata... Votre nouvelle vie commence dans ce petit coin de Paradis !

Type de bien : Propriété Chambres d'hôtes : 2

Surface habitable : 376 M² Cave : Oui Gîte : Oui

Surface du terrain : 13 493 M² Garage : Oui Terrasses : 5

Prix de vente : 618 000 Euros



La maison des propriétaires de 203 m²

Entrée	1, de 9,38 m² Hall d'accueil ouvert
Cuisine	1, de 32,81 m² Américaine et entièrement équipée (Avec une salle à manger)
Salon	Une grande pièce de vie de 34,13 m² (Avec une cheminée à foyer fermé)
Cellier/Buanderie	1, de 15,94 m²
WC	1

Au 1er étage

Palier	1, de 18 m² Avec dalles de verre au sol
Chambres	2, de 24,38 m² et 13,13 m² (Dont une chambre parentale)
Salle d'eau	1, de 7,88 m² Ouvrant sur une terrasse solarium
WC	1

Au 2ème étage

Chambres	2 belles chambres mansardées
Salle de bains	1, Aménagée avec WC
Dressing	1
Observations	48 m² au sol et 24 m² avec la loi Carrez

**Le 2ème bâtiment de 130 m²
Au Rez-de-Chaussée :**

Entrée	Hall d'accueil et de réception
Salle	Une salle de 26,25 m² pour les petits déjeuners
Cuisine	Une kitchenette dédiée aux chambres d'hôtes

Au 1er étage : 2 chambres d'hôtes

Chambres	2 belles chambres d'hôtes de 23,38 m² et 43 m² (Une double et une quadruple)
Salle d'eau	2, Entièrement aménagées Salle d'eau et WC indépendant pour chaque chambre

Le gîte de 40,63 m² en Rez-de-jardin

Accès	Par une cour privative coté sud
Cuisine	1, Ouverte et aménagée
Séjour	1
Salle d'eau	1
WC	1
Observations	<ul style="list-style-type: none"> Le gîte est spécifiquement équipé pour les personnes handicapées (Trois épis gîte de France, label tourisme et handicap)

Le 3ème bâtiment : Le gîte d'étape de 67 m²

Entrée	1
Séjour	1, de 31,82 m²
Cuisine	1, Ouverte de 5,53 m²
WC	1

Au 1er étage

Chambres	2 chambres de 8,10 m² et 15,51 m² (2 chambres double)
Salle de bains	1, de 5,08 m²
Observations	Possibilité d'aménager les combles



Détails du bien

Exposition	Est/<u>Sud</u>/Ouest
Structure du bien	3 bâtiments en Pisé
Charpente	Traditionnelle
Couverture	Tuiles mécaniques et écailles
Ouvertures	Double vitrage en bois
Chauffage	Chaudière Okofen à granulés (Pour la maison principale)
Parking	Un vaste parking pour de nombreux véhicules
Portail automatique	Oui
Terrasses	5 terrasses aménagées pour vos moments Zen
Piscine	Terrain facilement piscinable
ADSL	Internet en Wi-Fi ou en filaire Tous les opérateurs téléphoniques sont en 3G ou 4G
Un sous-sol de 92 m²	<ul style="list-style-type: none"> • Un garage • Un atelier • Une cave pour conserver vos précieux nectars

Commodités & environnement

Commerces

De proximité :	3 Km
Supermarché :	3 Km
Hypermarché :	10 Km
Boulangerie :	3 Km

Transports

Aéroport :	Lyon à 60 Km
Gare SCNF :	10 Km
Bus :	3 Km
Autoroute :	A 43 à 5 Km

Services médicaux

Médecin :	3 Km
Pharmacie :	3 Km
Dentiste :	3 Km
Hôpital :	10 Km
EHPAD :	3 Km

Écoles

Garderie, crèches :	3 Km
Bus scolaire :	0,1 Km
Primaires :	3 Km
Collèges :	3 Km
Lycées :	10 Km

Loisirs et activités

- Tous sports nautiques à proximité (Lac d'Aiguebelette, lac de Romagnieu, lac de Paladru, Les Echelles, le Guiers). Descente en canoë, pêche ; rivière 1ère catégorie et Rhône (canoë et ski nautique)
- Nombreux circuits de randonnées pédestres, équestres, cyclistes très bien balisés, Parc de Walibi à 10 Km
- Proche du Massif de la Chartreuse : Ski de piste et fond, raquettes, parapente, via ferrata...

Localisation & plan

30 km de Chambéry

65 km de Lyon

65 km de Annecy

80 km de Grenoble

Bienvenue en Savoie !



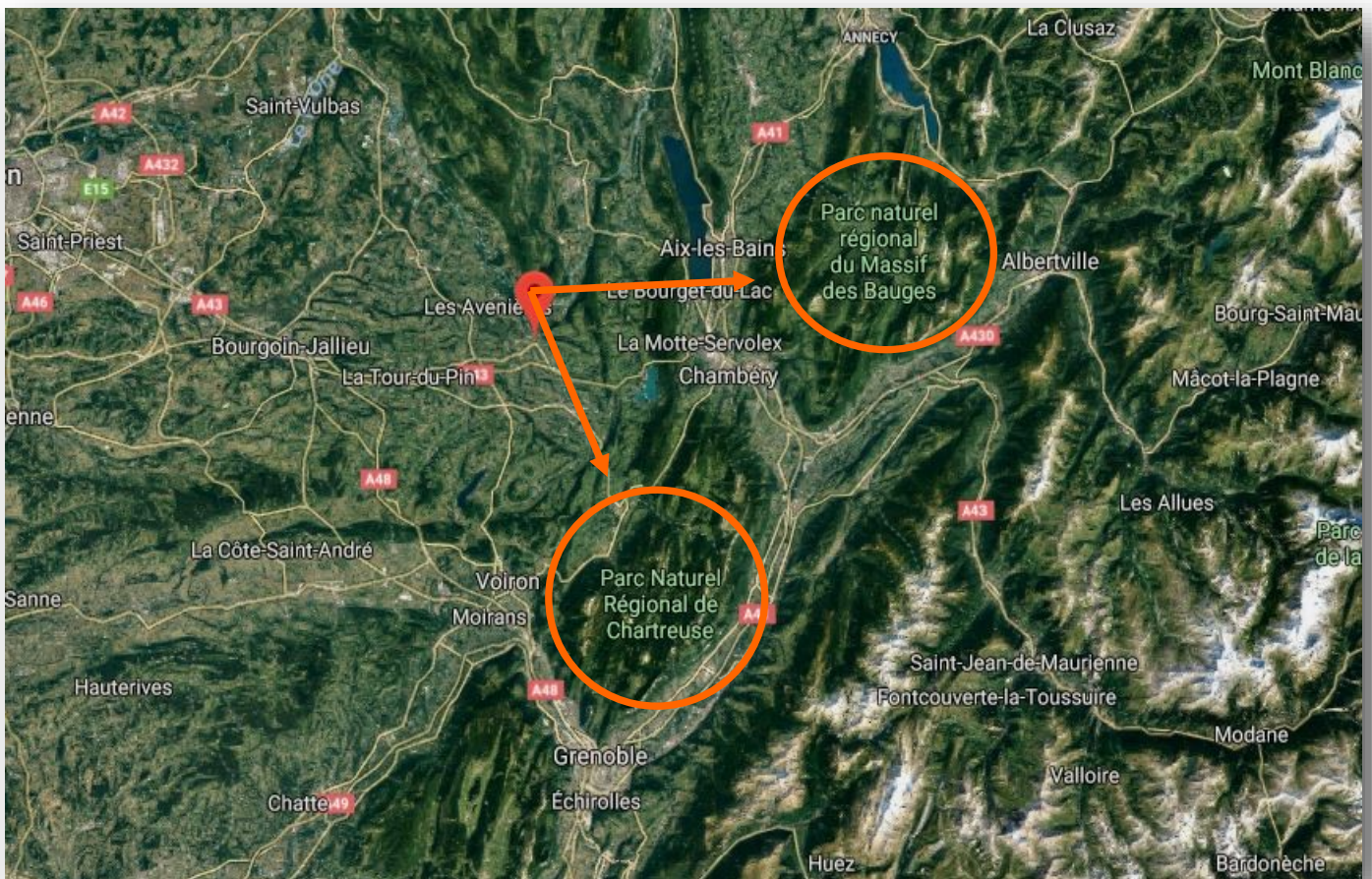
Vue satellite

25 Min de Chambéry

50 Min de Lyon

50 Min de Annecy

50 Min de Grenoble





**Nichée dans un écrin de verdure et de paix
Une superbe propriété de 376 m² sur un jardin d'Eden de 13 493 m²
Le cadre de vie est tout simplement exceptionnel**





Une position dominante avec une vue exceptionnelle sur la nature
5 terrasses aménagées pour vos moments Zen ou vos déjeuners champêtres
Une piscine trouvera facilement sa place selon vos désirs





**Cette propriété est en partie dédiée à l'accueil touristique
Elle propose 3 bâtiments en Pisé et de belles prestations
Les deux premiers ont été entièrement rénovés en 2006**





**Cet ensemble immobilier dévoile la résidence principale des propriétaires
2 chambres d'hôtes spacieuses et entièrement aménagées
Et un gîte spécifiquement équipé pour les personnes handicapées**





**Welcome dans la grande pièce de vie de la maison principale
La décoration est un savant mélange du moderne et de l'ancien
Une cheminée est présente pour vos veillées hivernales**





**Une cuisine Américaine et entièrement équipée
Ouvverte sur une salle à manger avec un vis-à-vis sur les oiseaux
Et inondée de lumière grâce à de larges baies vitrées**





**Au 1er étage, un palier de 18 m² avec des dalles de verre au sol
L'exposition est maximale du soleil levant au soleil couchant
4 chambres sont présentes pour accueillir votre famille**





**Et 2 pièces d'eau entièrement aménagées
Dont une s'ouvre sur une belle terrasse solarium**



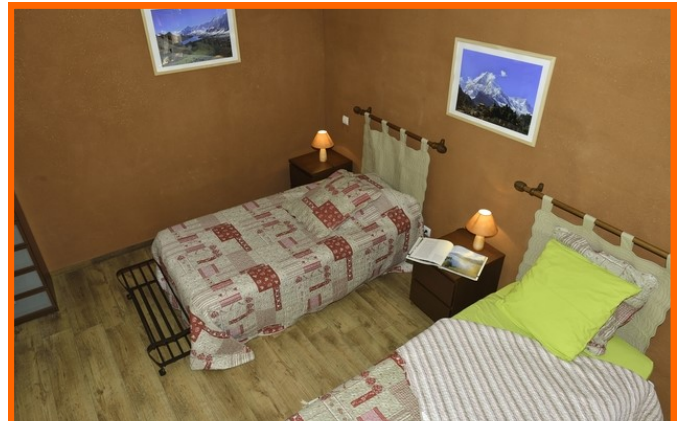


**Le 2ème bâtiment de 130 m² : 2 chambres d'hôtes et un gîte
Avec une salle de 26,25 m² pour les petits déjeuners**



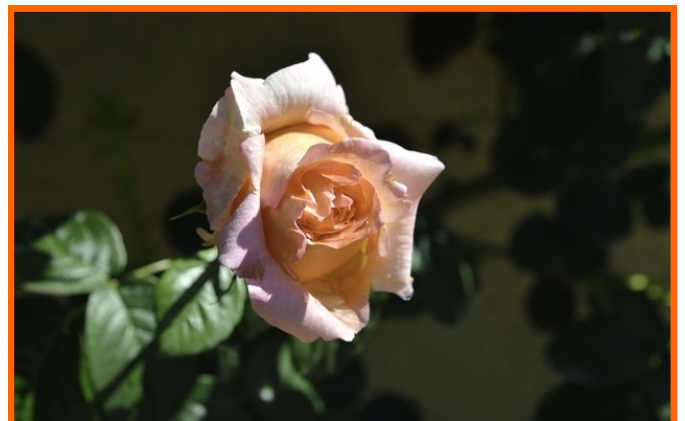


Une chambre pour 2 personnes d'une surface de 24 m²
Une chambre spacieuse en L pour 4 personnes d'une surface de 43 m²





**Le gîte de 40,63 m² est équipé pour les personnes handicapées
(Trois épis gîte de France, label tourisme et handicap)**



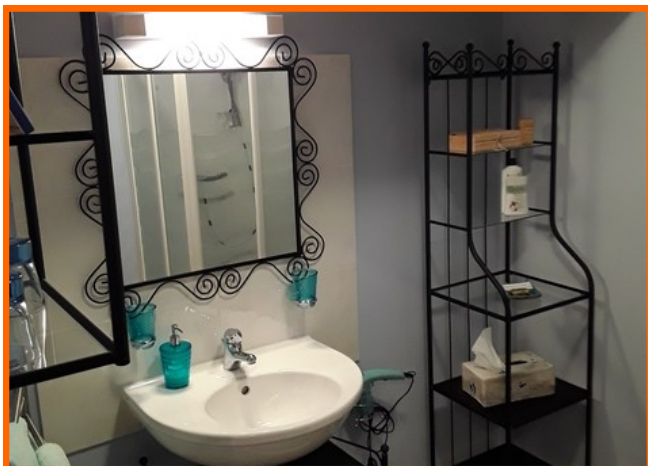


Encore quelques photos ?





Juste pour le plaisir



En savoir plus sur la Région?

Informations sur la commune :
<https://saint-genix-sur-guiers.net/>

Informations sur Wikipédia :
<https://fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Genix-sur-Guiers>

Informations sur la région :
<https://www.pays-lac-aiguebelette.com/>

