Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Visite du bien : 387344

Localisation : Saint-Alban-de-Montbel **Ville proche : Aiguebelette**
Autoroute : A 43 à 5 Km **Aéroport : Lyon à 70 Km**

Au bord du canal, une propriété d'exception de 155 m² aux prestations remarquables, implantée sur un jardin arboré de 1150 m² !

Saint-Alban-de-Montbel est une petite commune française située dans le département de la Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est nichée sur la rive nord-ouest du lac d'Aiguebelette. Ce lac naturel et sa nature préservée invitent au ressourcement et à la pratique d'innombrables activités de pleine nature dans l'eau, les airs et sur les nombreux itinéraires de loisirs. En mode cyclotouriste ou en vélo à assistance électrique, familles et cyclistes ne seront pas en reste en découvrant les paysages vert et bleu du Pays du Lac d'Aiguebelette à travers les voies vertes aménagés pour le plaisir de tous. C'est en bordure de la route principale ceinturant le lac que nous découvrons cette superbe propriété aux prestations remarquables. Le portail automatique s'ouvre devant nous, c'est l'été et nous prenons le temps en compagnie des propriétaires de découvrir ce jardin arboré d'une surface de 1150 m². Il est entièrement dédié aux loisirs et au bien-être et entièrement paysagé avec de nombreuses essences et variétés. En bordure du canal, vous disposerez d'un ponton privé, d'un garage à bateau pour vos plaisirs nautiques et canotage en amoureux, de beaux espaces ombragés pour vos déjeuners et diners entre amis et d'un indispensable jeux de boules pour des parties endiablées entre copains...Pour chouchouter votre précieux bolide ou votre moto de collection, un garage indépendant de 46 m² et entièrement isolé (avec point d'eau, poêle à bois et WC) est à votre disposition. Il est parfaitement modulable en studio pour la quiétude de votre adolescent ou pour recevoir votre famille en vacances dans cette belle région. Cette propriété édifiée en 1923 offre une surface habitable de 155 m², une rénovation intégrale et des prestations de grand standing. La vie s'organise harmonieusement en rez-de-jardin : Welcome dans la pièce de vie principale avec un séjour et un poêle à bois bien agréable en hiver et une salle à manger avec un vis-à-vis sur la nature et les petits oiseaux...Vous apprécierez la cuisine Américaine entièrement équipée avec son électroménager haut de gamme, pas d'excuses pour ne pas régaler vos invités...Cerise sur le gâteau, la cuisine d'été propose un superbe four à pain et un évier en pierre. Le niveau supérieur propose une superbe suite parentale avec une cheminée à foyer ouvert, une salle d'eau moderne (avec douche à hydrojet) et entièrement équipée. Attenante, une lingerie est présente et aménageable en dressing. Enfin, un salon « cosy » et une terrasse panoramique extérieure complètent ce niveau. Le 2ème étage sera le domaine de vos enfants : 3 chambres à la décoration raffinée, une salle d'eau et un WC. Les combles sont aménagés, la charpente est apparente, ils seront sans nul doute le repaire de vos petits enfants ou des musiciens en quête d'inspiration. Côté technique : Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz (citerne) de marque De Dietrich. Basse température au sol au rez-de-jardin pour votre confort et des radiateurs en fonte aux niveaux supérieurs. Toutes les ouvertures sont en double vitrage PVC donc sans entretien. La couverture est en tuiles mécaniques en terre cuite (Delta 10). Assainissement par le tout à l'égout. Côté pratique : Un portail piéton avec vidéophone, une douche extérieure et l'arrosage du jardin gratuitement grâce à l'eau du canal. Il ne manque plus que votre future visite pour un coup de foudre inévitable !

Type de bien : Propriété **Garage indépendant : 46 M²**

Surface habitable : 155 M² **Poêles : Oui** **Cheminée : Oui**
Surface du terrain : 1150 M² **Balcon : Oui** **Terrasses : Oui**

Prix de vente : 686 000 Euros

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Le Rez-de-jardin	
Entrée	1
Cuisine	Américaine et entièrement équipée (Avec son électroménager haut de gamme)
Pièce de vie	Un séjour et un poêle à bois bien agréable en hiver Et une salle à manger avec un vis-à-vis sur la nature
Cuisine d'été	1 Avec un superbe four à pain et un évier en pierre
WC	1
Le niveau supérieur	
Chambre	Une suite parentale avec une cheminée à foyer ouvert
Salle d'eau	Une salle d'eau moderne (avec douche à hydrojet)
Lingerie	1 (Aménageable en dressing)
Salon	Un salon « cosy
Terrasse	Une terrasse panoramique extérieure
Le 2ème étage	
Chambres	3
Salle d'eau	1, Aménagée
WC	1

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Détails du bien

Exposition	**Est/Sud/Ouest**
Structure du bien	**Traditionnelle de 1923 (Rénovation intégrale)**
Charpente	**Traditionnelle**
Couverture	**Tuiles Delta 10 en terre cuite**
Ouvertures	**Double vitrage PVC donc sans entretien**
Chauffage	**Chauffage central au gaz, chaudière DE DIETRICH Basse température au sol au rez-de-jardin Radiateurs en fonte aux niveaux supérieurs**
Cheminées	**Une cheminée à foyer ouvert (+ 2 poêles à bois)**
Portail	**Un portail automatique + Un piéton avec visiophone**
Garage à bateau	**Oui Pour abriter votre bateau de pêche**
Terrasses	**De jolies terrasses en espalier**
Ponton	**Un ponton privé**
Jeux de boules	**Oui Pour des parties endiablées entre copains !**
Four à pain	**Oui**
Observations	• **Un garage indépendant de 46 m² et entièrement isolé (avec point d'eau, poêle à bois et WC) est à votre disposition. Il est parfaitement modulable en studio** • **Climatisation au rez-de-jardin et au 1er étage**

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Commodités & environnement

Commerces

De proximité :	0,5 Km
Supérette :	1 Km
Hypermarché :	10 Km
Boulangerie	0,5 Km

Transports

Aéroports :	Lyon à 70 Km Voglans à 20 Km
Gare SCNF :	1 Km
Bus :	1 Km
Autoroute :	A 43 à 5 Km

Services médicaux

Centre médical :	0,5 Km
Pharmacie :	5 Km
Dentiste :	5 Km
Hôpital :	10 Km

Écoles

Garderie, crèches :	4 Km
Maternelle :	1 Km
Primaires :	1 Km
Collèges :	10 Km
Lycées :	18 Km

Loisirs et activités

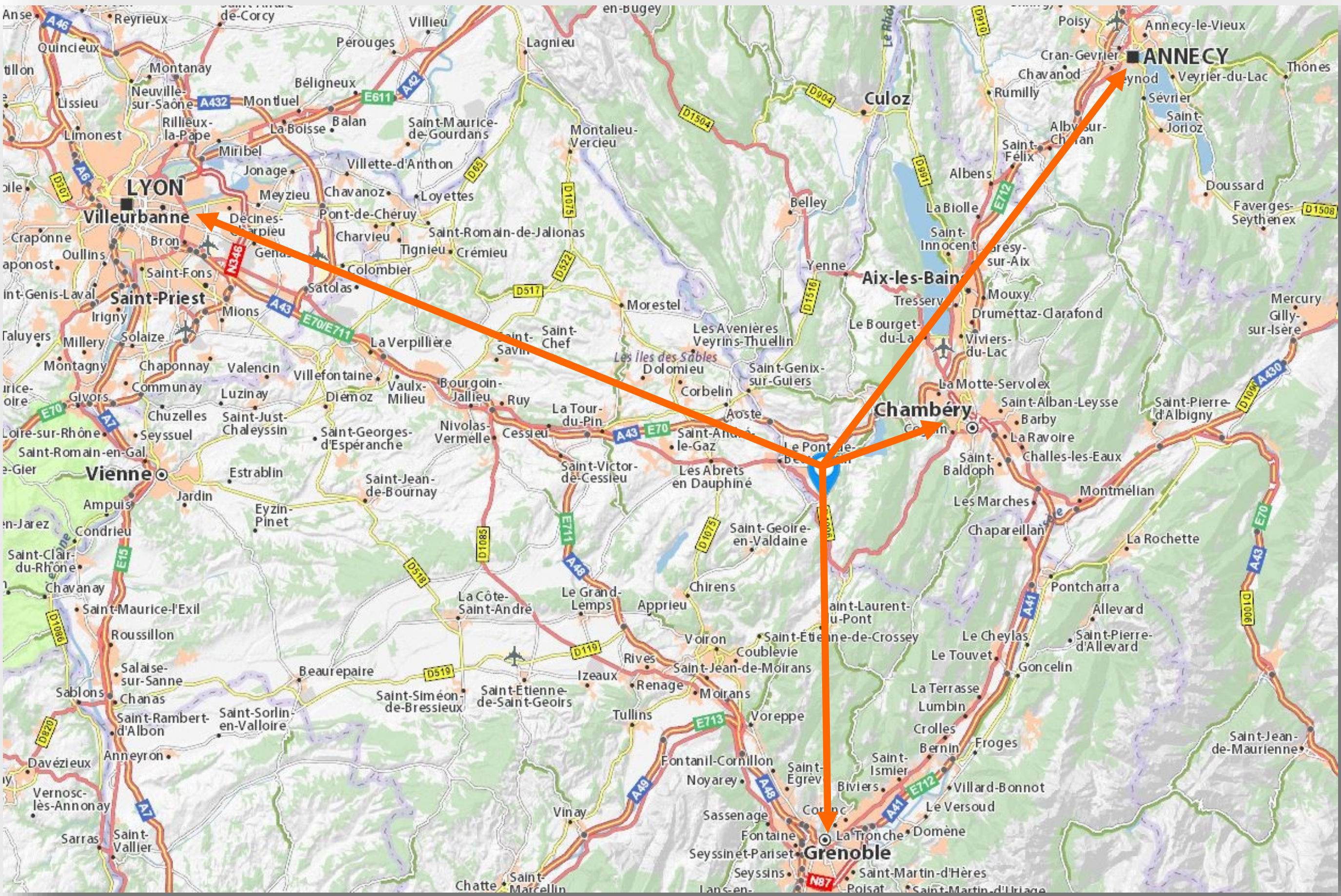
- Innombrables activités de pleine nature dans l'eau, les airs et sur les nombreux itinéraires de loisirs
- En mode cyclotouriste ou en vélo à assistance électrique, familles et cyclistes ne seront pas en reste en découvrant les paysages vert et bleu du Pays du Lac d'Aiguebelette

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Localisation & plan

18 km de Chambéry	**80 km de Lyon**
55 km de Annecy	**70 km de Grenoble**

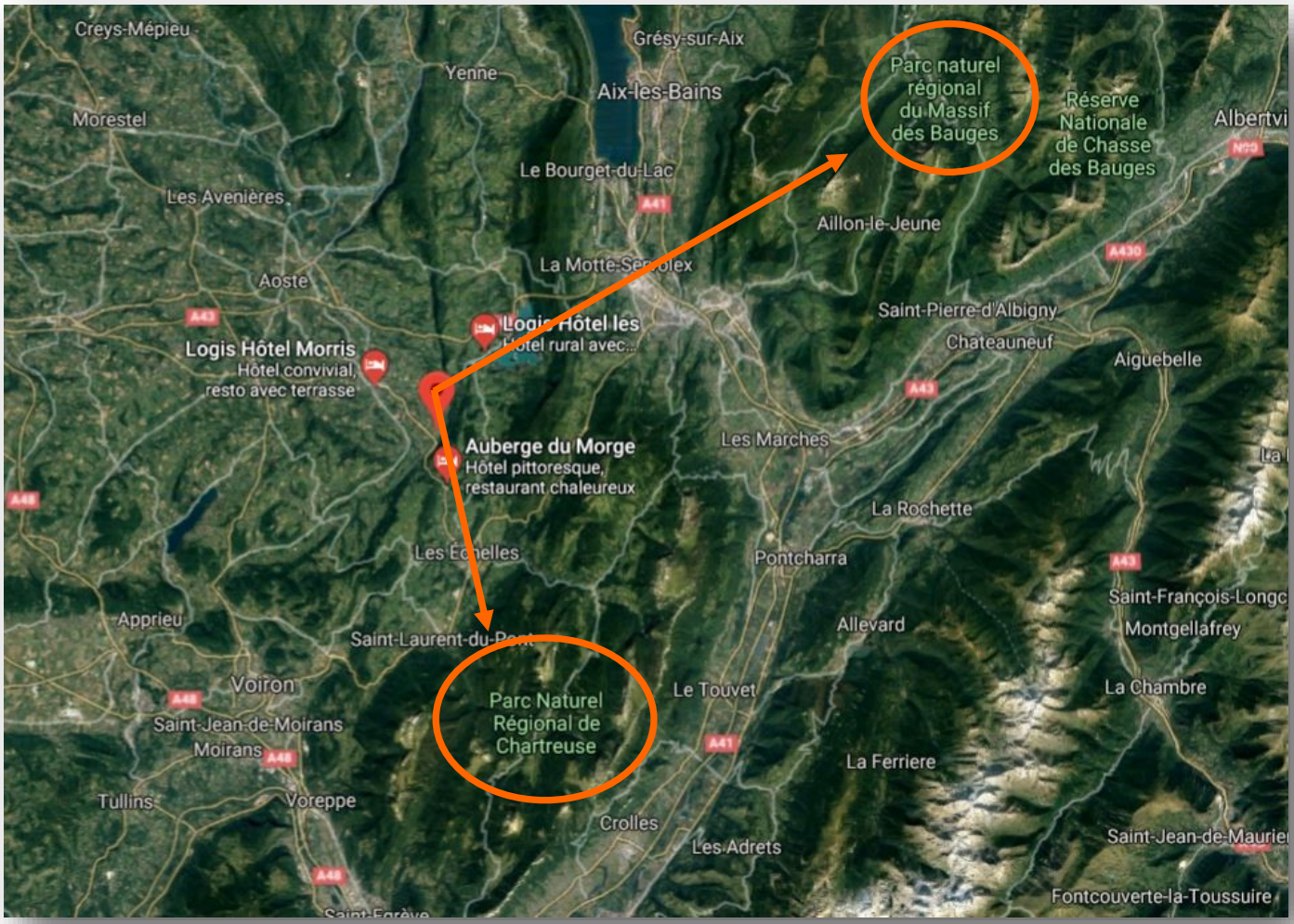
Bienvenue en Savoie !



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Vue satellite

20 Min de Chambéry	**45 Min de Lyon**
40 Min de Annecy	**50 Min de Grenoble**



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Au bord du canal, une propriété d'exception de 155 m²
Implantée sur un jardin arboré de 1150 m² !
Il est entièrement dédié aux loisirs et au bien-être

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Vous disposerez d'un ponton privé
Et d'un garage à bateau pour vos plaisirs nautiques

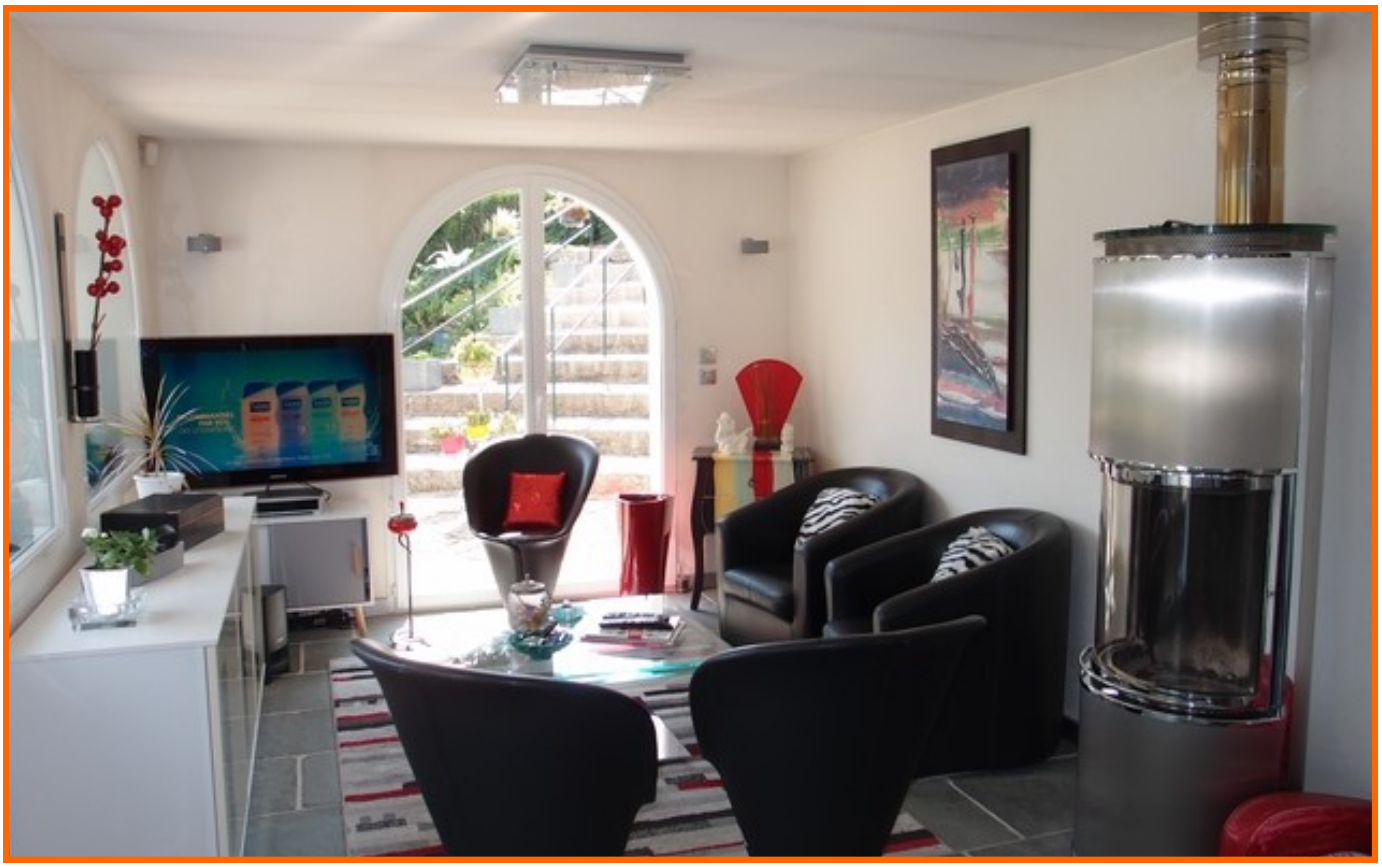
Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

De beaux espaces ombragés pour vos déjeuners et diners
Un jeux de boules pour des parties endiablées entre copains

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Un garage indépendant de 46 m² et entièrement isolé
(avec point d'eau, poêle à bois et WC)
Il est modulable en studio pour la quiétude de votre adolescent...

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens



La vie s'organise harmonieusement en rez-de-jardin
Avec un séjour et un poêle à bois bien agréable en hiver
Et une salle à manger avec un vis-à-vis sur la nature

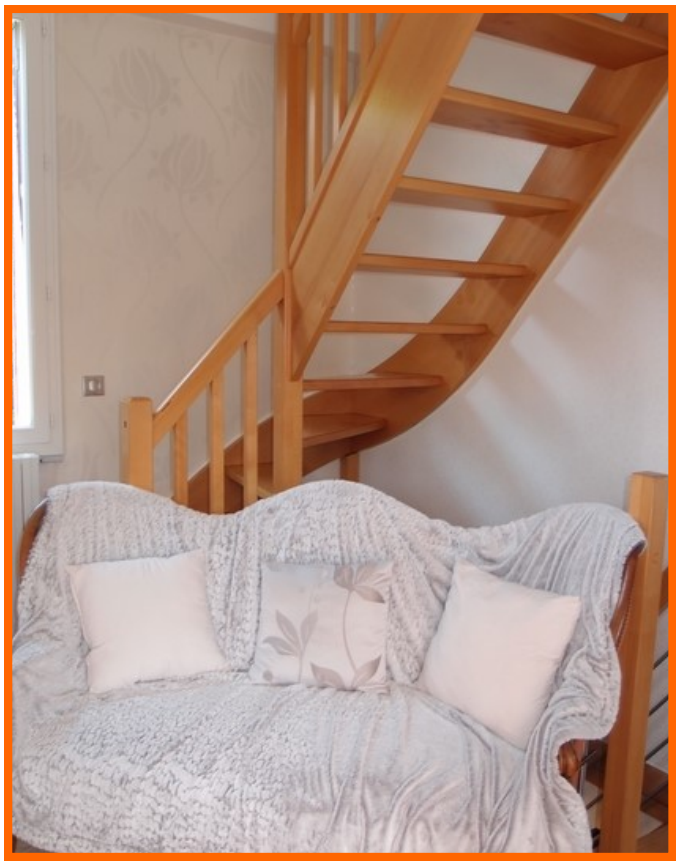
Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Vous apprécierez la cuisine Américaine entièrement équipée
Pas d'excuses pour ne pas régaler vos invités…
La cuisine d'été propose un superbe four à pain et un évier en pierre

Le niveau supérieur propose une superbe suite parentale
Avec une cheminée à foyer ouvert
Toutes les ouvertures sont en double vitrage donc sans entretien

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Une salle d'eau moderne (avec douche à hydrojet)
Attenante, une lingerie est présente et aménageable en dressing
Un salon « cosy » pour vos moments Zen ou de lecture



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

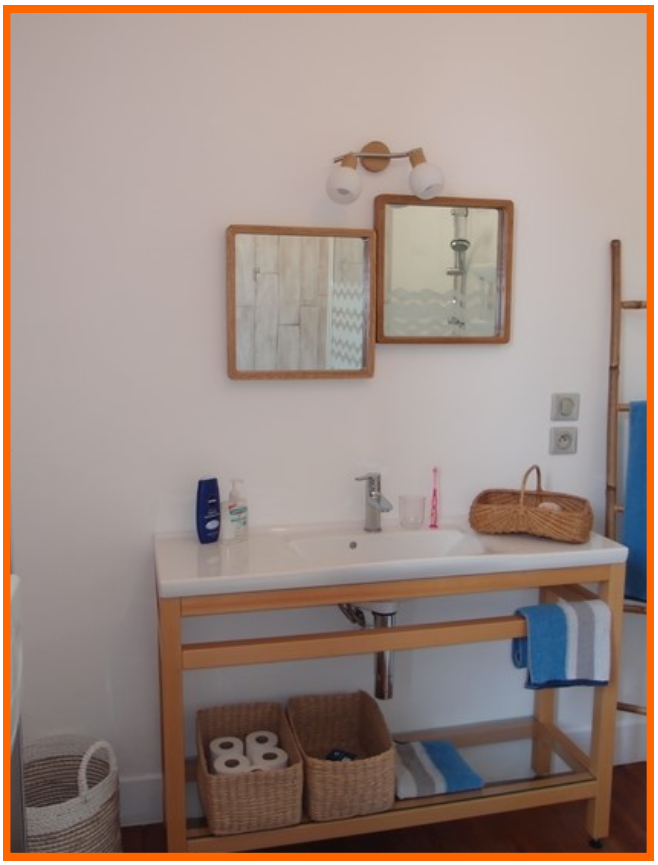
La terrasse panoramique extérieure avec vue sur le jardin
Une belle exposition pour du soleil du levant au couchant

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Le 2ème étage sera le domaine de vos enfants : Avec 3 chambres à la décoration raffinée

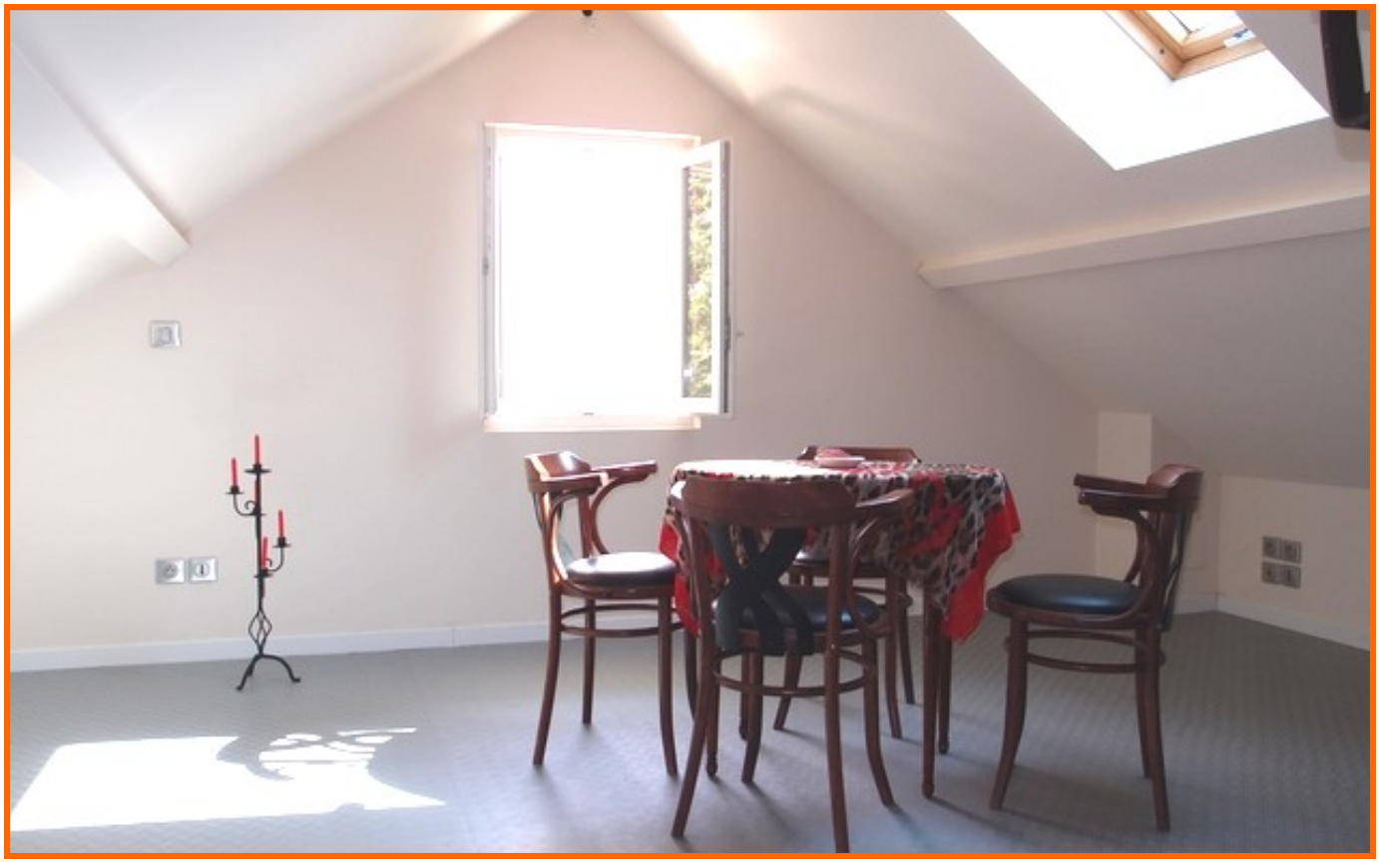
Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Une salle d'eau aménagée avec douche et un WC
Basse température au sol au rez-de-jardin pour votre confort
Et des radiateurs en fonte aux niveaux supérieurs



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Les combles sont aménagés, la charpente est apparente
Ils seront sans nul doute le repaire de vos petits enfants



Encore quelques photos ?

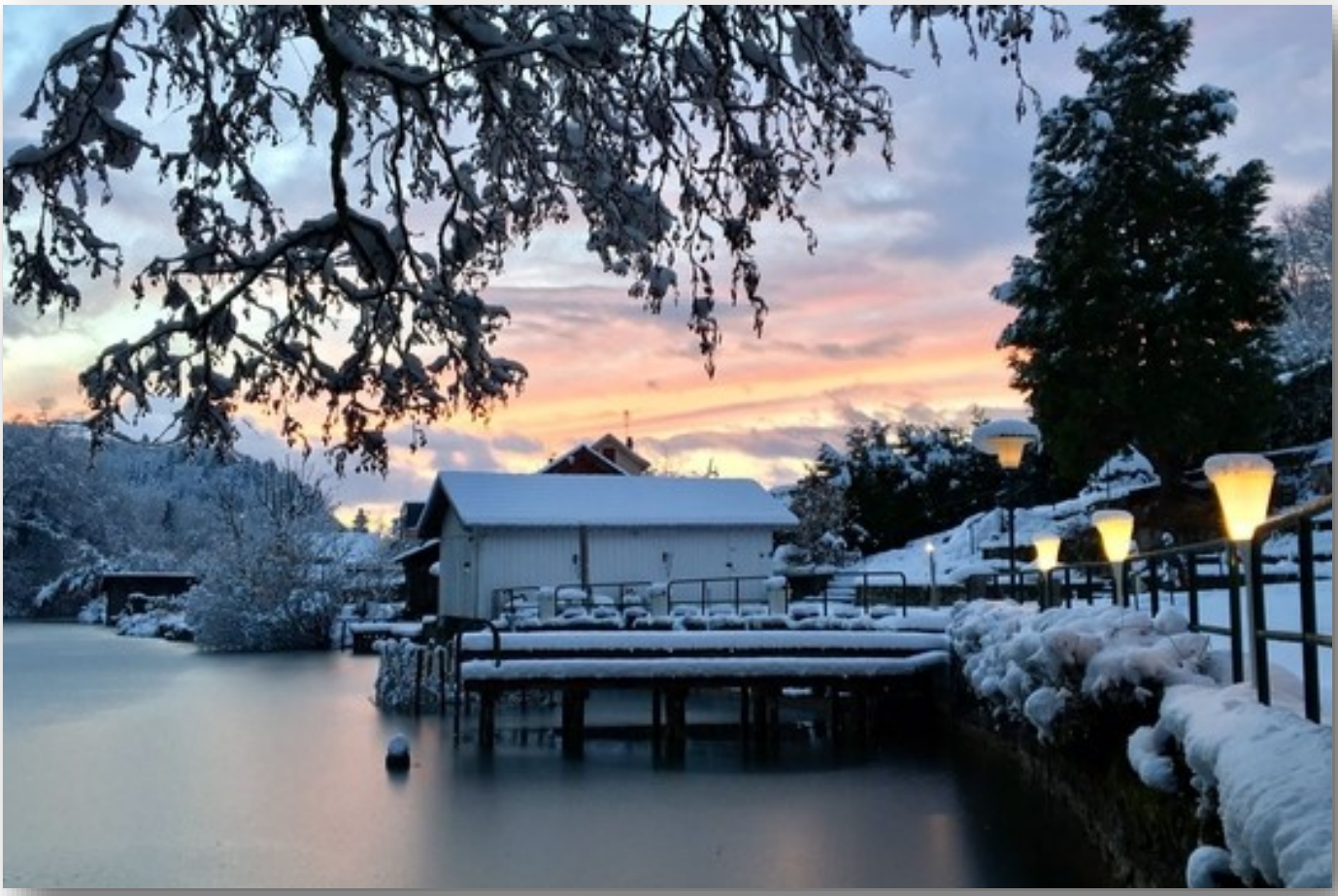
Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Juste pour le plaisir !

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

En savoir plus sur la Région?

Informations sur Wikipédia :
https://fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Alban-de-Montbel

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

- **Proche des stations de ski pour les amoureux des sports nordiques.**
- **A 40 Km des Aillons et de la Féclaz, et à 150 Km des 3 vallées et du Paradiski (Courchevel, Méribel, Val Thorens, Tignes...)**