

Visite du bien : 740202

Localisation : Franclens
Autoroute : A 40 a 5 Min

Ville proche : Bellegarde
Aéroport : Genève / Lyon

Entre Lacs et Montagnes et proche de Genève , venez découvrir cette belle propriété avec piscine couverte de 10 Par 5 !

C'est avec plaisir que nous vous présentons cette très belle propriété située entre lacs et montagnes, proche de Genève, d'Annecy et à quelques petites minutes de Bellegarde. A 5 minutes du centre-ville, dans un environnement de verdure et au calme, cette belle « Savoyarde » de 1986 d'architecture contemporaine et traditionnelle a été très bien entretenue par son propriétaire actuel. Edifiée sur un superbe terrain de 4079 m² orné d'arbres trentenaires et de diverses végétations, vous profiterez de sa piscine couverte de 10 Par 5 attenante à l'habitation tous les jours de l'année ! D'un état irréprochable et offrant de belles prestations, cette grande maison vous offre une surface habitable de 170m² (130m² + 40m² en Loi Carrez), un sous-sol de 120m² qui ravira les bricoleurs (Avec cave à vins, pièce technique, atelier, chaufferie, local technique pour la piscine, parking couvert) + un garage pour stationner votre véhicule en hiver. La vie s'organise au rez-de-chaussée autour d'une belle pièce de vie en L de 42m² avec une cheminée pour de belles flambées, d'une cuisine fermée et parfaitement équipée de 19m² pour vous régaler de bonnes Tartiflettes après une bonne journée de ski..., de 2 chambres, d'une salle de bains équipée et d'un WC indépendant. Le 1er étage permettra l'indépendance de vos enfants avec ses 2 chambres, un espace bureau, une salle de jeux. Pour le chauffage, vous disposerez d'une pompe à chaleur + d'une chaudière au fioul et bois en appoint, la maison dispose également de panneaux photovoltaïques et d'un chauffe-eau solaire. Quelques détails sur la construction: Maçonnerie de 0,23, charpente traditionnelle, très bonne isolation phonique et thermique (Double vitrage + isolation par briques), parking et accès goudronné, éolienne sur le toit et récupération des eaux de pluie pour votre futur potager....La région offre beaucoup de loisirs sportifs et d'activités touristiques, vous aurez le choix entre les stations de ski (La plus proche est à 10 minutes) et toutes les stations prestigieuses connues dans le monde entier (Chamonix, Megève, Courchevel, etc..) et les sports nautiques (Lac Léman et lac d'Annecy à 30 Minutes) ou vous pourrez pratiquer la pêche, la baignade, la voile et la plongée sous-marine en toute liberté ! Notre avis : Cette propriété est une très bonne acquisition car située dans un secteur géographique très demandé qui garantira votre investissement et fera sans nul doute le bonheur d'une famille aimant la nature mais voulant être à 2 pas de toutes les commodités et axes routiers et autoroutiers !

Type de bien : Maison Année de construction : 1986

Surface habitable : 170 M² Garage : Oui Piscine : Oui

Surface du terrain : 4079 M² Terrasse : Oui Cheminée : Oui

Prix de vente : 490 000 Euros



Rez-de-Chaussée

Entrée	1
Cuisine	Surface de 19m² (Fermée et équipée)
Salon	Surface de 42m² (pièce de vie en L avec cheminée)
Salle à manger	Oui
Chambres	2
Salle de bains	10m² Avec baignoire et douche
WC	1

1Er Etage

Chambres	2
Bureau	1
Salle de jeux	1

**Sous-sol
120m²**

- **Cave à vins**
- **Pièce technique**
- **Atelier**
- **Chaufferie**
- **Local technique pour la piscine**
- **Garage**

Détails du bien

Exposition	Plein sud
Structure du bien	Maçonnerie de 0.23
Charpente	Traditionnelle
Chauffage	Pompe à chaleur + Chaudière fuel et bois
Couverture	Tuiles mécaniques
Revêtements de sols	Carrelage
Revêtements muraux	Briques de 3cm
Ouverture	Double vitrage à 100%
Piscine	Couverte de 10 par 5 (Avec douche)
Cheminée	Oui
Observations	<ul style="list-style-type: none">• Garage + Parking couvert• Terrasse• Eolienne sur le toit• Récupérateur d'eaux de pluie• Stockage pour 200 stères de bois

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	Sur place
Supermarché	:	5 Min
Hypermarché	:	10 Min
Boulangerie	:	5 Min

Transports

Aéroport	:	30 Min
Gare SNCF	:	15 Min
Bus / Cars	:	5 Min
Autoroute	:	A 40 à 5 Min

Services médicaux

Médecins	:	5 Min
Pharmacie	:	10 Min
Dentistes	:	10 Min
Hôpital	:	40 Min

Écoles

Garderie, crèches	:	5 Min
Maternelle	:	Sur place
Primaire	:	Sur place
Collège	:	15 Min
Lycée	:	15 Min

Loisirs et activités

- Une région qui offre beaucoup de loisirs sportifs et d'activités touristiques : stations de ski (La plus proche est à 10 minutes), sports nautiques (Lac Léman et lac d'Annecy à 30 Minutes), pêche, baignade, voile, plongée sous-marine.
- Toutes les stations prestigieuses connues dans le monde entier (Chamonix, Megève, Courchevel, etc..)

Localisation & plan

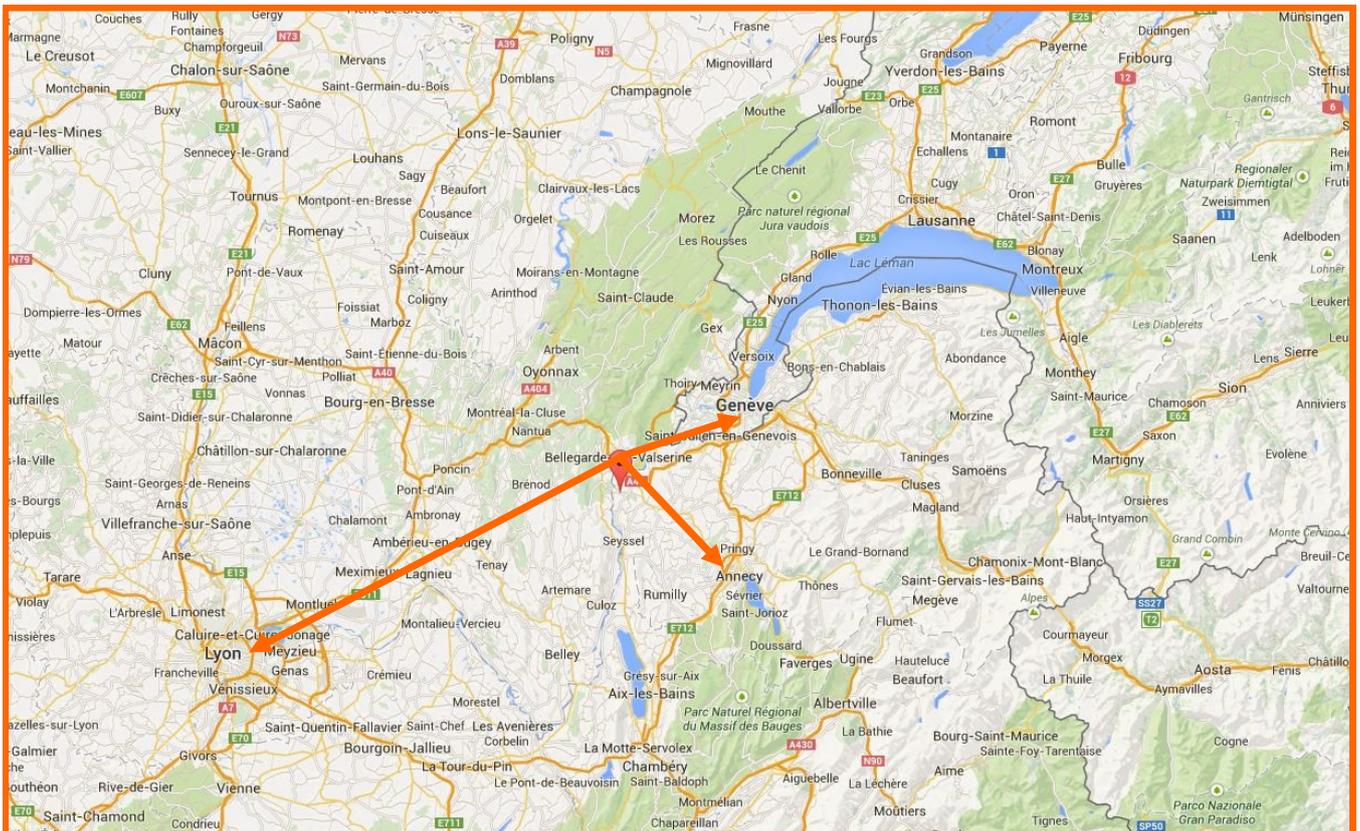
12 Km de Bellegarde

115 Km de Lyon

5 Km de l'Autoroute A40

35 Km de Genève

Franclens, entre lacs et montagnes !



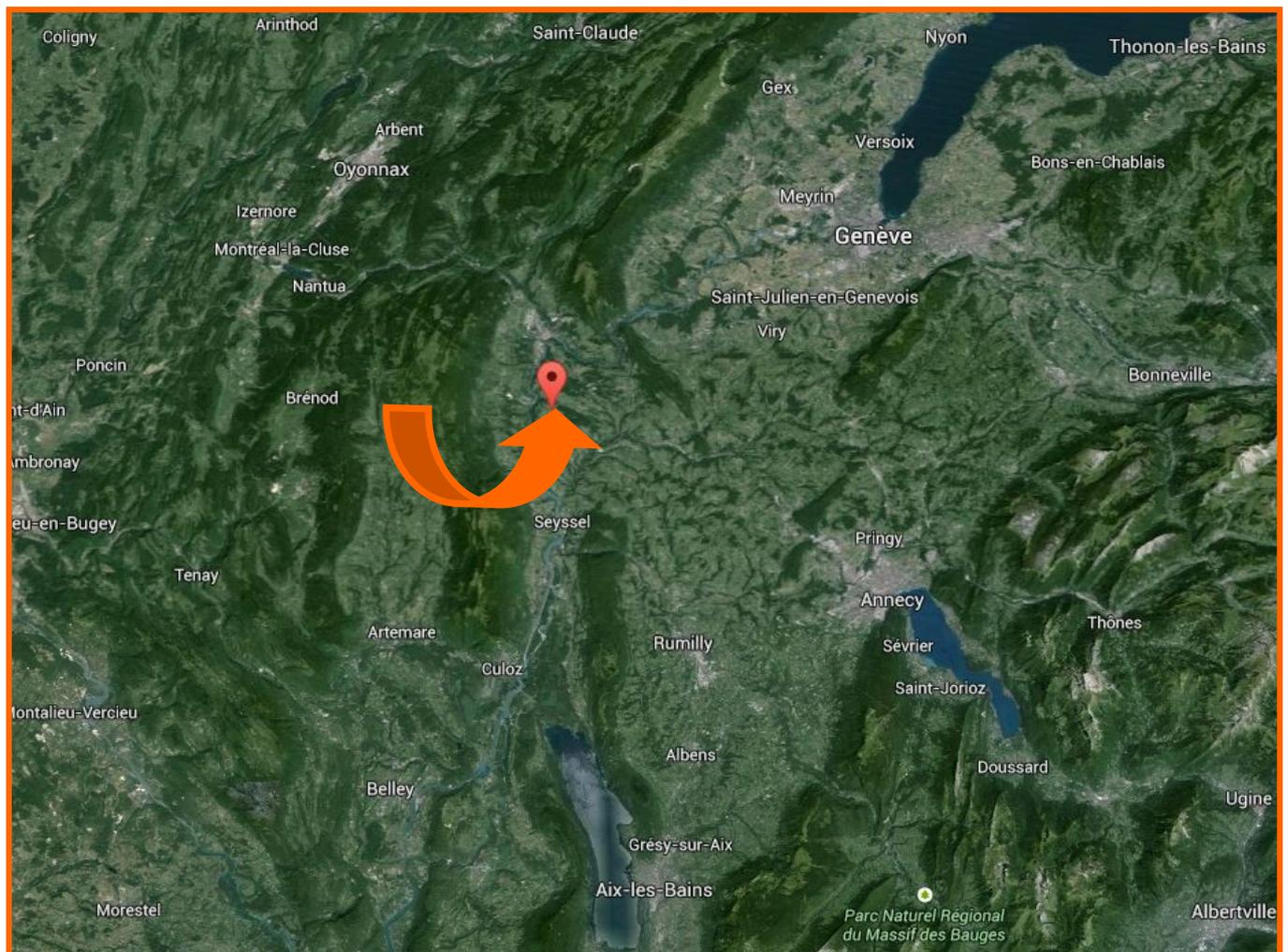
Vue satellite

15 Min de Bellegarde

1H00 de Lyon

5 Min de l'Autoroute A40

30 Min de Genève





**C'est ici, dans un environnement de verdure et au calme
Que cette belle « Savoyarde » de 170m² vous accueille ...**



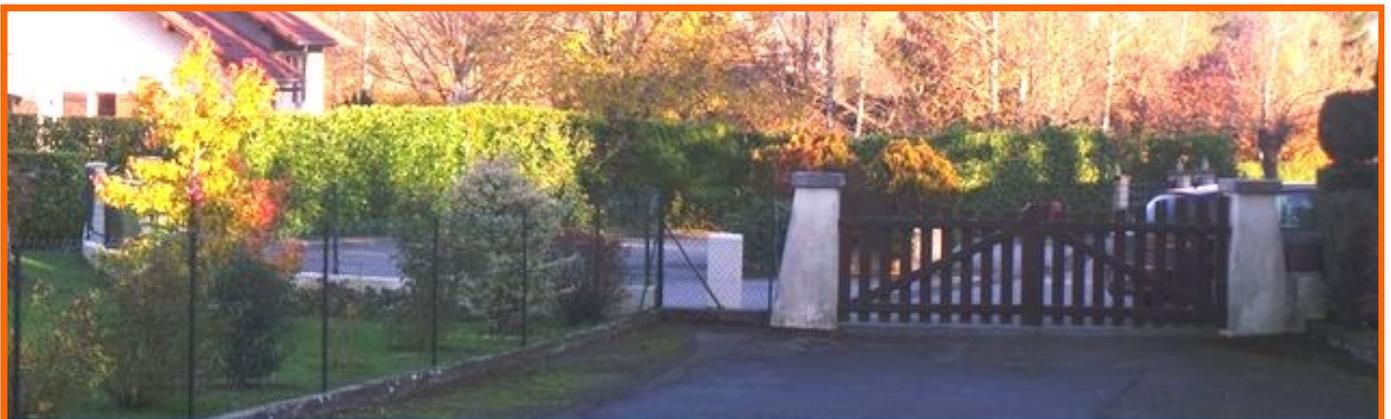


**Sise sur 2 niveaux et édiée sur un superbe terrain de 4079m²
Orné de beaux arbres trentenaires et de diverses végétations**



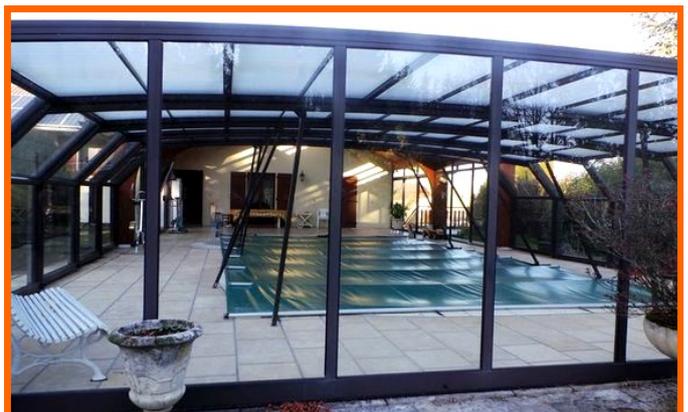


**Pour le chauffage, pompe à chaleur et chaudière fuel et bois
La maison dispose également de panneaux photovoltaïques**





**Coup de cœur assuré pour la piscine couverte de 10 par 5
Vous pourrez ainsi profiter des baignades toute l'année ...**





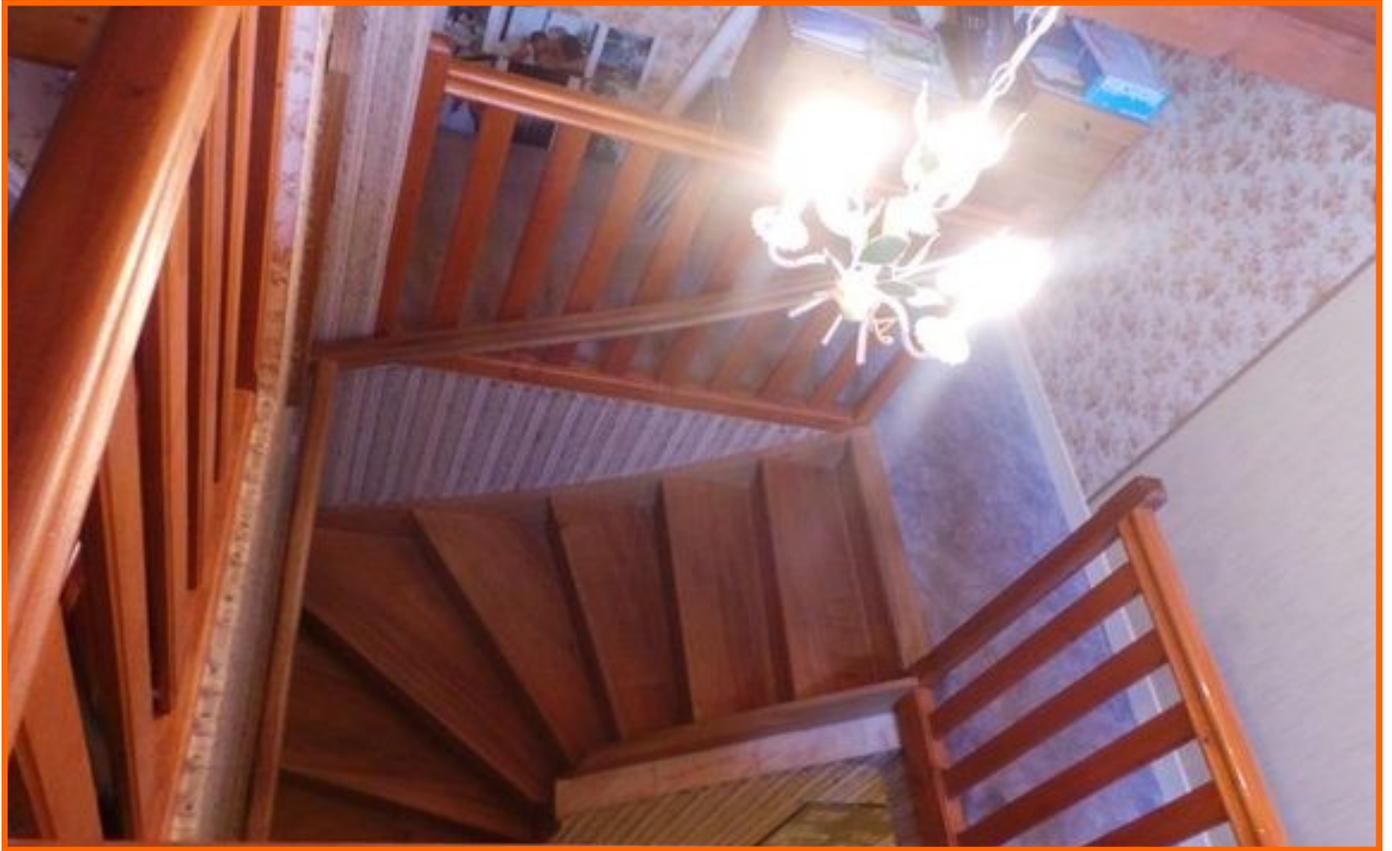
**D'un état irréprochable et offrant de belles prestations
Cette maison a été très bien entretenue par ses propriétaires**





**La vie s'organise autour d'une belle pièce de vie en L de 42m²
Agrémentée d'une cheminée pour d'agréables flambées**





**Le 1^{er} étage permettra l'indépendance de vos enfants !
Avec ses 2 chambres, un espace bureau et une salle de jeux**



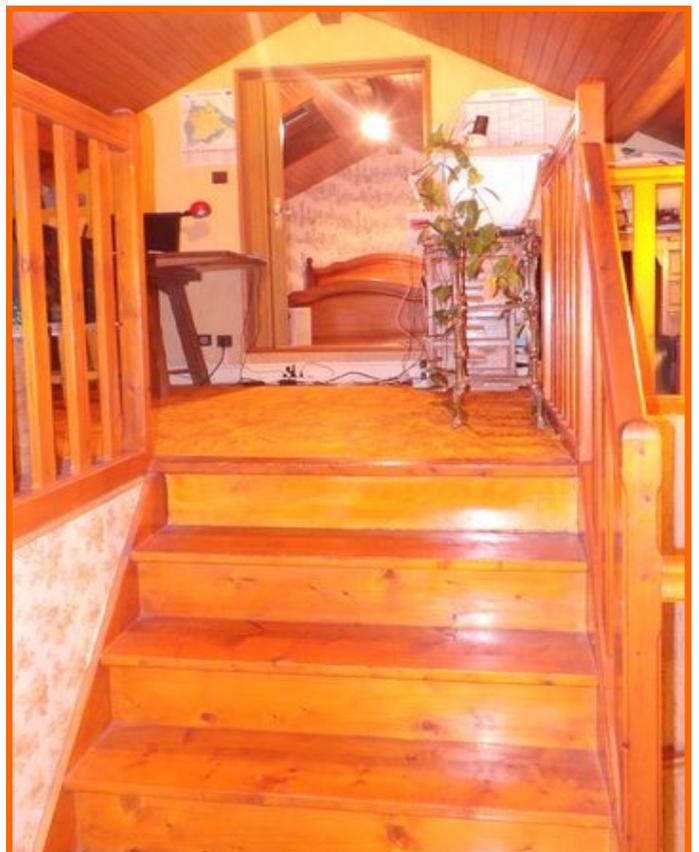


**Un sous-sol de 120m² avec garage ravira les bricoleurs :
Cave à vins, atelier, chaufferie, local et pièce technique**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la commune ?

Site de la commune :
<http://www.franclens.fr/>

Informations sur la Haute-Savoie :
<http://www.cg74.fr/>

