

Visite du bien : 740208

Localisation : La Roche sur Foron **Ville proche : Genève à 33 Km**
Autoroute : A 40 à 10 Minutes **Aéroport : Genève**

Dans un havre de paix face aux montagnes, cette authentique ferme Savoyarde de 400m² habitables ne manquera pas d'atouts pour vous séduire !

Grâce à sa situation géographique centrale, La Roche-sur-Foron (2ème cité historique de Haute Savoie) est une ville d'échanges commerciaux et internationaux, avec notamment la Foire Internationale de la Haute-Savoie Mont-Blanc. Située à 30 Km d'Annecy et de Genève, les amoureux des sports et activités nautiques et nordiques trouveront leur bonheur en effet, les grandes stations de ski vous tendent les bras ainsi que les lacs (Annecy et Lac Léman) accessibles rapidement grâce à l'autoroute A 40. C'est dans un petit coin de Paradis, à 1100 mètres d'altitude, loin du tumulte de la ville et de la pollution, que nous invitons à découvrir cette superbe et authentique ferme régionale du XVIIème siècle rénovée avec amour par ses propriétaires actuels. Edifiée fièrement sur son terrain de 1800m², elle dispose d'un chalet Savoyard indépendant et aménagé (Mazot ou ancien grenier à grains), d'un puits, d'un four à pain, d'un garage double et d'un grand parking pour accueillir vos visiteurs. Vous apprécierez la vue dominante et panoramique sur les montagnes et tel un oiseau, vous volerez au-dessus des nuages, que l'on devine plus bas dans la vallée... Cette grande maison en pierres du pays vous offre 400m² habitables, exploitée actuellement en « Gîte de France », elle est modulable selon vos besoins et souhaits : Création de chambres et/ou tables d'hôtes, regroupement familial en résidence secondaire, projet hôtelier de charme ou rendement locatif avec la possibilité de faire 2 appartements distincts. Vous découvrirez 2 séjours avec cheminées, 8 chambres avec 8 salles d'eau, une grande cuisine équipée, une décoration raffinée et un savant mélange de la pierre et du bois. Sa toiture est récente (7 ans) et le chauffage est assuré (en plus du bois), par une chaudière VIESMANN au fuel. Un bel atout : La station familiale d'Orange est à 1 Km de la propriété pour le plaisir des petits et des grands !

Type de bien : Ferme **Année de construction : 1680**

Surface habitable : 400 M² **Parking : Oui** **Cheminée : Oui**

Surface du terrain : 1800 M² **Garage : Oui** **Terrasse : Oui**

Prix de vente : 600 000 Euros



400m² de bonheur sur 2 niveaux

Entrée	2
Séjour	2 (A la décoration raffinée)
Chambres	8
Salles d'eaux	8 (Une pièce d'eau par chambre)
Cuisine	Grande cuisine équipée
Cheminée	2 (Séjour et chambre)
Garage	Oui, double
Mazot	Un Mazot aménagé (Chalet Savoyard)
Four à pain	Oui
Parking	Oui Pour plusieurs véhicules

Observations

- **Exploitée actuellement en « Gîte de France », cette propriété est modulable selon vos besoins et souhaits : Création de chambres et/ou tables d'hôtes, regroupement familial en résidence secondaire, projet hôtelier de charme ou rendement locatif avec la possibilité de faire 2 appartements distincts !**

Détails du bien

Exposition	Plein Sud
Structure du bien	Pierres du pays Origine 1680
Charpente	Traditionnelle
Chauffage	Chauffage central au fuel Assuré par une chaudière VIESMANN
Toiture	Récente (7 Ans)
Puits	Oui
Garage	Double
Ouvertures	Double vitrage de type Montagne
Altitude	1100 mètres
ADSL	Oui
Environnement	<ul style="list-style-type: none">• Vous apprécierez la vue dominante et panoramique sur les montagnes et tel un oiseau, vous volerez au-dessus des nuages, que l'on devine plus bas dans la vallée !

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	8 Min
Supermarché	:	8 Min
Hypermarché	:	8 Km
Boulangerie	:	8 Min

Transports

Aéroport	:	33 Km
Gare SNCF	:	8 Min
Bus / Cars	:	Sur Place
Autoroute	:	10 Min

Services médicaux

Médecins	:	8 Min
Pharmacie	:	8 Min
Dentistes	:	8 Min
Hôpital	:	20 Km

Écoles

Garderie, crèches	:	La Roche
Maternelle	:	La Roche
Primaire	:	La Roche
Collège	:	La Roche
Lycée	:	La Roche

Loisirs et activités

- Proche de sites et de stations de ski renommés (Chamonix Mont-Blanc, Grand Massif, Portes du Soleil, Megève, La Clusaz...), des lacs pour tous les plaisirs nautiques (Lac Léman et Lac D'Annecy) et desservie par l'autoroute blanche depuis l'échangeur de Bonneville (Genève centre à 30 Minutes)
- VTT, cyclotourisme, randonnées, équitation, parapente, champignons, via ferrata, tous loisirs et sports à quelques pas.
- La station familiale d'Orange est à 1 Km de la propriété pour le plaisir des petits et des grands !

Localisation & plan

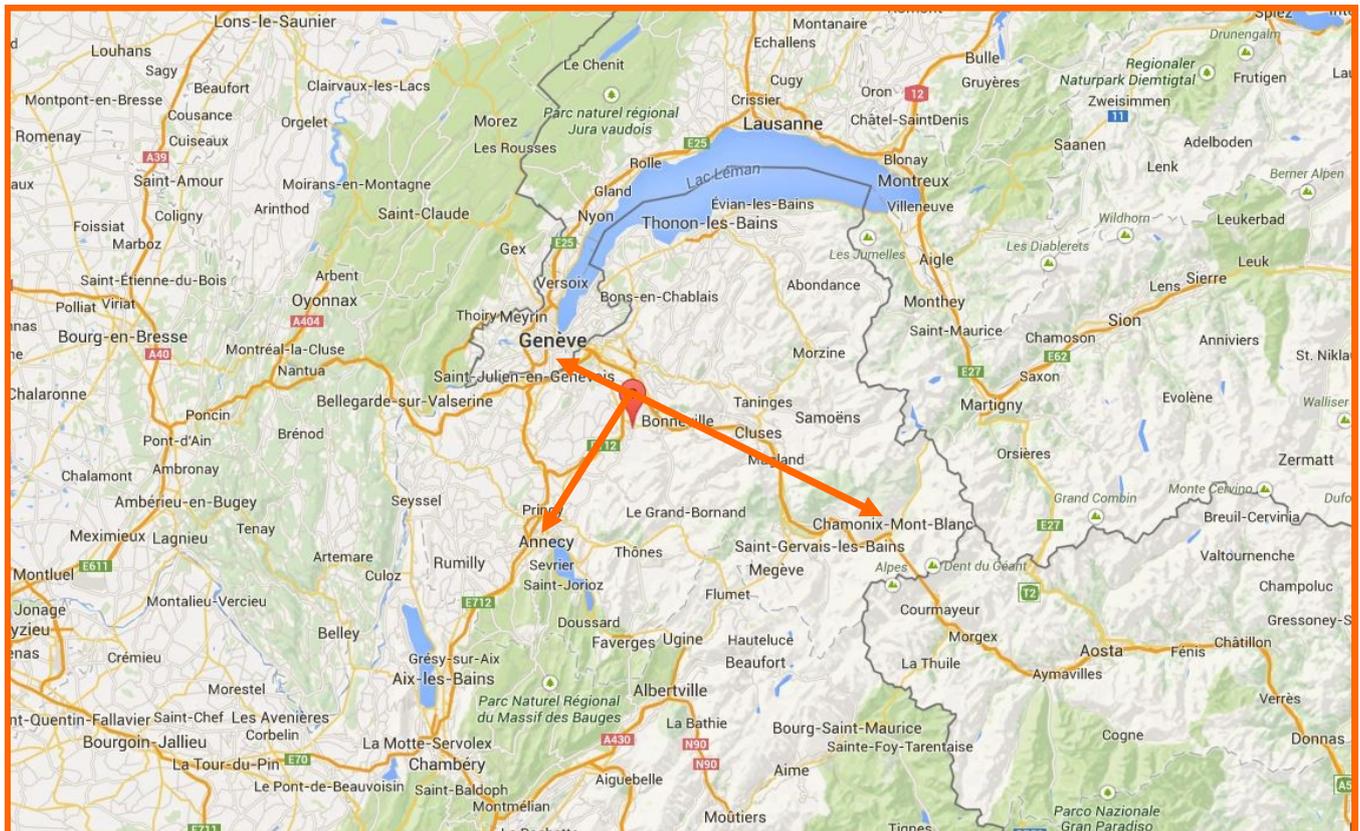
30 Km de Genève

62 Km de Chamonix

50 Km de Megève

33 Km d'Annecy

Entre Lacs et Montagnes !



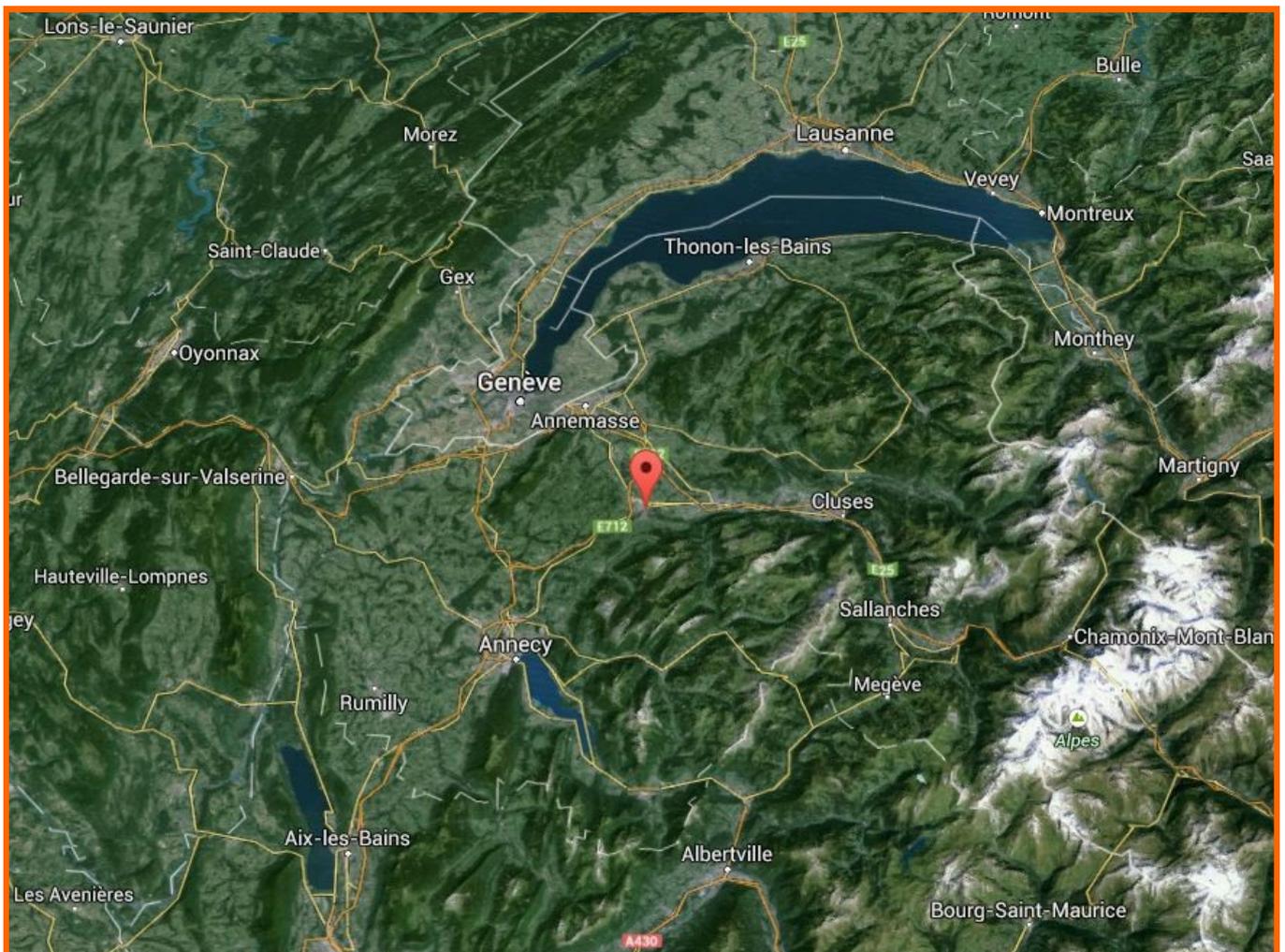
Vue satellite

30 Min de Genève

45 Min de Chamonix

45 Min de Megève

28 Min d'Annecy





**Dans un havre de paix et exposée plein sud face aux montagnes
Cette authentique ferme Savoyarde de 400m² habitables
Ne manquera pas d'atouts pour vous séduire !**





**Exploitée actuellement en Gîte de France et sise sur 1800m²
Elle est parfaitement modulable selon vos désirs et souhaits**



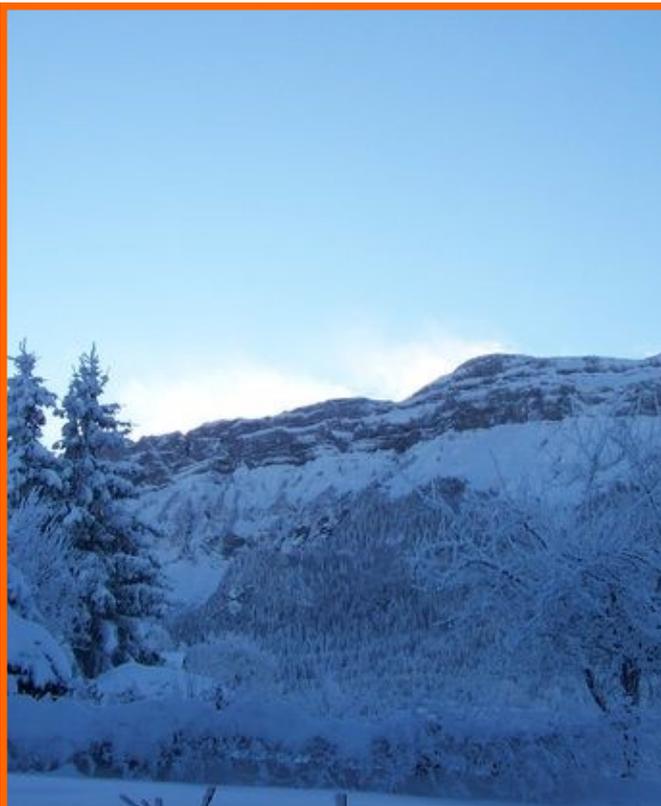


**Un chalet Savoyard indépendant et aménagé pour accueillir vos amis
Un puits, un garage double, un grand parking et four à pain...
Vous apprécierez la vue sublime sur les montagnes et la nature !**





**Un petit coin de Paradis, à 1100 mètres d'altitude, loin de toute pollution
A seulement 30 Km de Genève et de son aéroport et 30 Km d'Annecy
Les grands stations de ski de Haute Savoie vous tendent les bras !**





**Vous découvrirez 2 séjours, 8 chambres avec 8 salles d'eau
Une grande cuisine équipée pour concocter de bon petits plats...
Décoration raffinée pour un savant mélange de la pierre et du bois**





**Le chauffage est assuré par une chaudière VIESMANN au fuel
Toutes les ouvertures sont en double vitrage de type montagne
La toiture est récente (7 ans) un bel atout pour votre sérénité**





En été comme en hiver, la magie opère !





Parfois quelques photos valent mieux qu'un long discours...



En savoir plus sur la commune ?

Site de la commune :

<http://www.larochesurforon.fr/>

Informations sur Wikipédia:

http://fr.wikipedia.org/wiki/La_Roche-sur-Foron

Informations sur Annecy :

<http://www.annecy.fr/>

