

Visite du bien : 740808

Localisation : EVIAN LES BAINS

Ville proche : Thonon les Bains

Autoroute : A 40 à 20 Km

Aéroport : Genève à 53 Km

Une très belle villa de standing de 200 m² sur un jardin paysagé de 1375 m² avec une vue superbe sur le Lac Léman !

Nichée entre lac et montagnes, Evian bénéficie d'un environnement naturel proprement exceptionnel, qui lui a donné sa renommée de station touristique internationale. En toutes saisons, la ville, outre son cadre naturel exceptionnel, offre une multitude d'activités et d'hébergements ouverts au tourisme. La proximité des stations de ski la transforme en lieu de départ rêvé pour rejoindre les pistes enneigées ou les alpages verdoyants de la montagne en été. Ville d'eau, Evian est réputée pour ses infrastructures thermales de renommée internationale ainsi que pour son Golf 18 Trous. La culture tient aussi toute sa place à Evian ! Le Palais Lumière, son patrimoine historique et les autres sites consacrés à l'art et au spectacle étoffent avec qualité l'offre touristique. Nichée dans un havre de paix, en position dominante mais à 2 pas de toutes les commodités, découvrons à présent cette très belle villa de standing d'une surface habitable de 200 m². Appuyez sur le bouton de votre télécommande, le portail automatique s'ouvre devant vous dévoilant un parking de stationnement goudronné de plus, un garage carrelé et chauffé est présent pour chouchouter votre automobile. Le jardin entièrement clos et paysagé sur 1375 m² est un ravissement pour les yeux, les fleurs sont omniprésentes, et la vue est tout simplement superbe sur le Lac Léman. Cette maison de charme est édifée sur 2 niveaux. Le premier dévoile un agréable salon avec une grande baie vitrée et une cheminée pour de belles flambées hivernales et un balcon donnant sur le lac. 4 chambres (ou 3 chambres plus un bureau) dont une suite parentale équipée d'une salle de bains complète et d'un dressing, une chambre avec salle de bains complète et la troisième avec salle d'eau. Au niveau inférieur : Une grande cuisine ouverte parfaitement équipée pour concocter de bons petits plats (avec 3 réfrigérateurs, un congélateur, une cuisinière piano et de nombreux placards) une véranda aménagée (faisant office de salon et salle à manger) sortant sur une terrasse qui sera fort agréable pour vos déjeuners et dîners face à Dame nature. Egalement une grande pièce multifonctions peut servir de salle de jeux, la seule limite d'exploitation, sera votre imagination. Une cave, une salle d'eau avec WC, une buanderie et un débarras complètent ce niveau. Côté technique : Un chauffage central au fuel, le double vitrage en bois sur les ouvertures et une cave réfrigérée pour conserver vos précieux nectars. Votre nouvelle vie commence en Haute Savoie, venez la visiter sans tarder !

Type de bien : Villa **Vue sur le Lac Léman : Oui**

Surface habitable : 200 M² **Véranda : Oui** **Cheminée : Oui**

Surface du terrain : 1375 M² **Garage : Oui** **Terrasse : Oui**

Prix de vente : 895 000 Euros



Le premier niveau

Salon	Un agréable salon avec une grande baie vitrée Avec une cheminée pour de belles flambées
Balcon	Oui Avec vue sur le Lac Léman
Chambres	4, ou 3 chambres plus un bureau (Dont une suite parentale avec dressing)
Salle de bains + WC	Une salle de bains aménagée dans la suite Une salle de bains dans une chambre
Salle d'eau + WC	Une salle d'eau dans la troisième chambre



Au niveau inférieur

Cuisine	1, Ouverte et parfaitement équipée (Avec 3 réfrigérateurs, un congélateur, une cuisinière piano et de nombreux placards)
Véranda	1, Aménagée (Faisant office de salon et salle à manger)
Terrasse	Oui Pour vos déjeuners et diners
Pièce multifonctions	1 Salle de jeux, salon TV, bureau, bibliothèque...
Salle d'eau	1 Avec WC
Cave	1
Buanderie	1
Débarras	1
WC	1



Détails du bien

Exposition	Nord/Ouest
Structure du bien	Maçonnerie de 0,20 traditionnelle
Charpente	Traditionnelle
Chauffage	Chauffage central au fuel
Couverture	Tuiles mécaniques en béton
Revêtements de sols	Carrelage et moquette
Garage	Oui, de 40 m² carrelé et chauffé
Ouvertures	Double vitrage en bois
Cheminée	Oui
Portail automatique	Oui
Observations	<ul style="list-style-type: none">• Un parking de stationnement goudronné• Une cave réfrigérée pour conserver vos précieux nectars• Un petit chalet en bois au jardin

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	2 Km
Supermarché	:	2 Km
Hypermarché	:	15 Km
Boulangerie	:	2 Km

Transports

Aéroport	:	53 Km
Gare SNCF	:	2 Km
Bus / Cars	:	Sur Place
Autoroute	:	20 Km

Services médicaux

Médecins	:	2 Km
Pharmacie	:	2 Km
Dentistes	:	2 Km
Hôpital	:	2 Km

Écoles

Garderie, crèches	:	2 Km
Maternelle	:	2 Km
Primaire	:	2 Km
Collège	:	2 Km
Lycée	:	2 Km

Loisirs et activités

- La proximité des stations de ski la transforme en lieu de départ rêvé pour rejoindre les pistes enneigées ou les alpages verdoyants de la montagne en été
- Ville d'eau, Evian est réputée pour ses infrastructures thermales de renommée internationale ainsi que pour son Golf 18 Trous
- VTT, cyclotourisme, randonnées, équitation, parapente, champignons, viaferrata, sports nautiques, tous loisirs et sports à quelques pas.

Localisation & plan

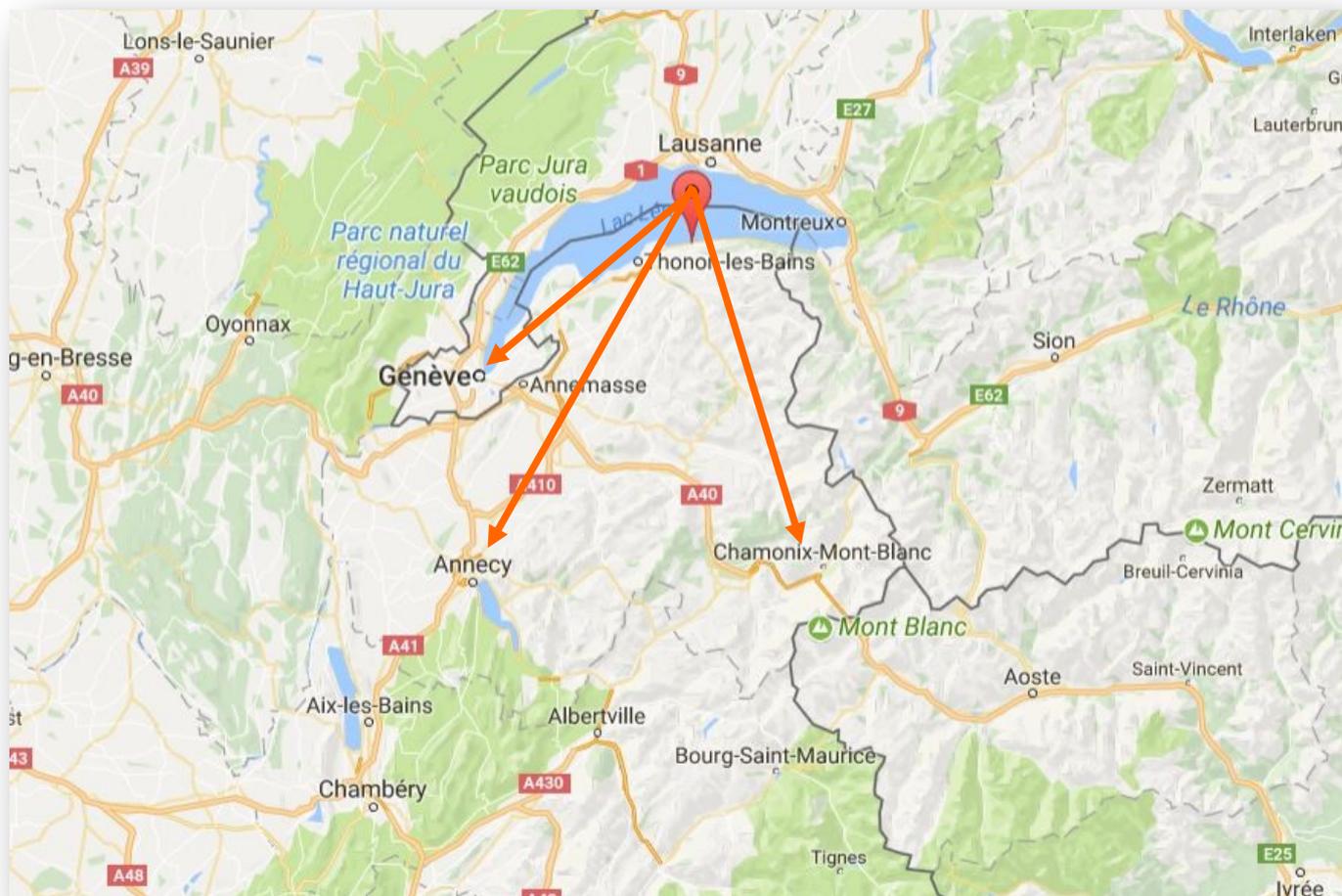
42 Km de Genève

42 Km de Morzine

10 Km de Thonon-les-Bains

84 Km d'Annecy

Entre Lac et Montagnes !



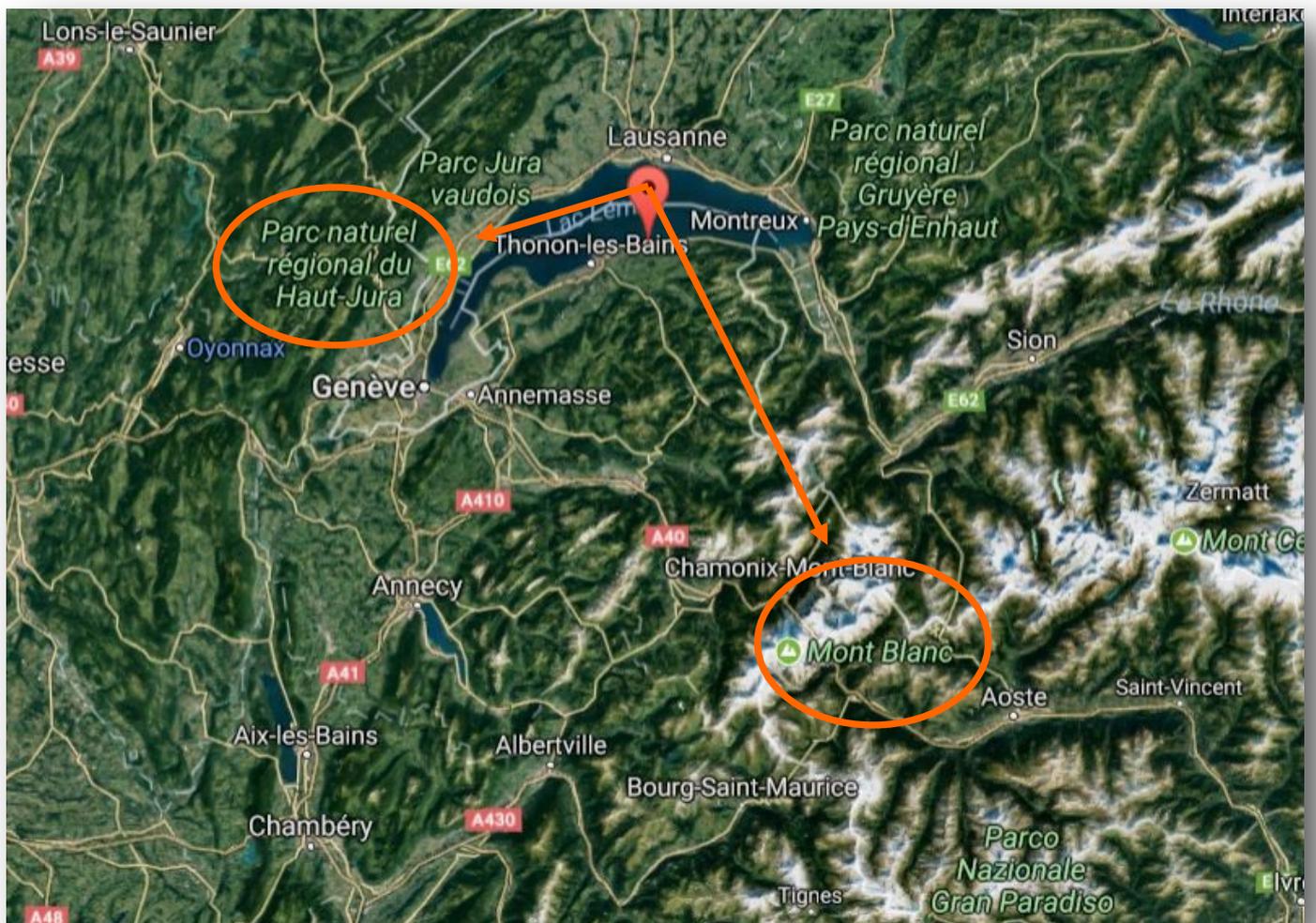
Vue satellite

55 Min de Genève

50 Min de Morzine

20 Min de Thonon-les-Bains

1H15 d'Annecy





**Nichée dans un havre de paix en position dominante
Une très belle villa de standing de 200 m²
Avec un garage carrelé et chauffé pour votre automobile**





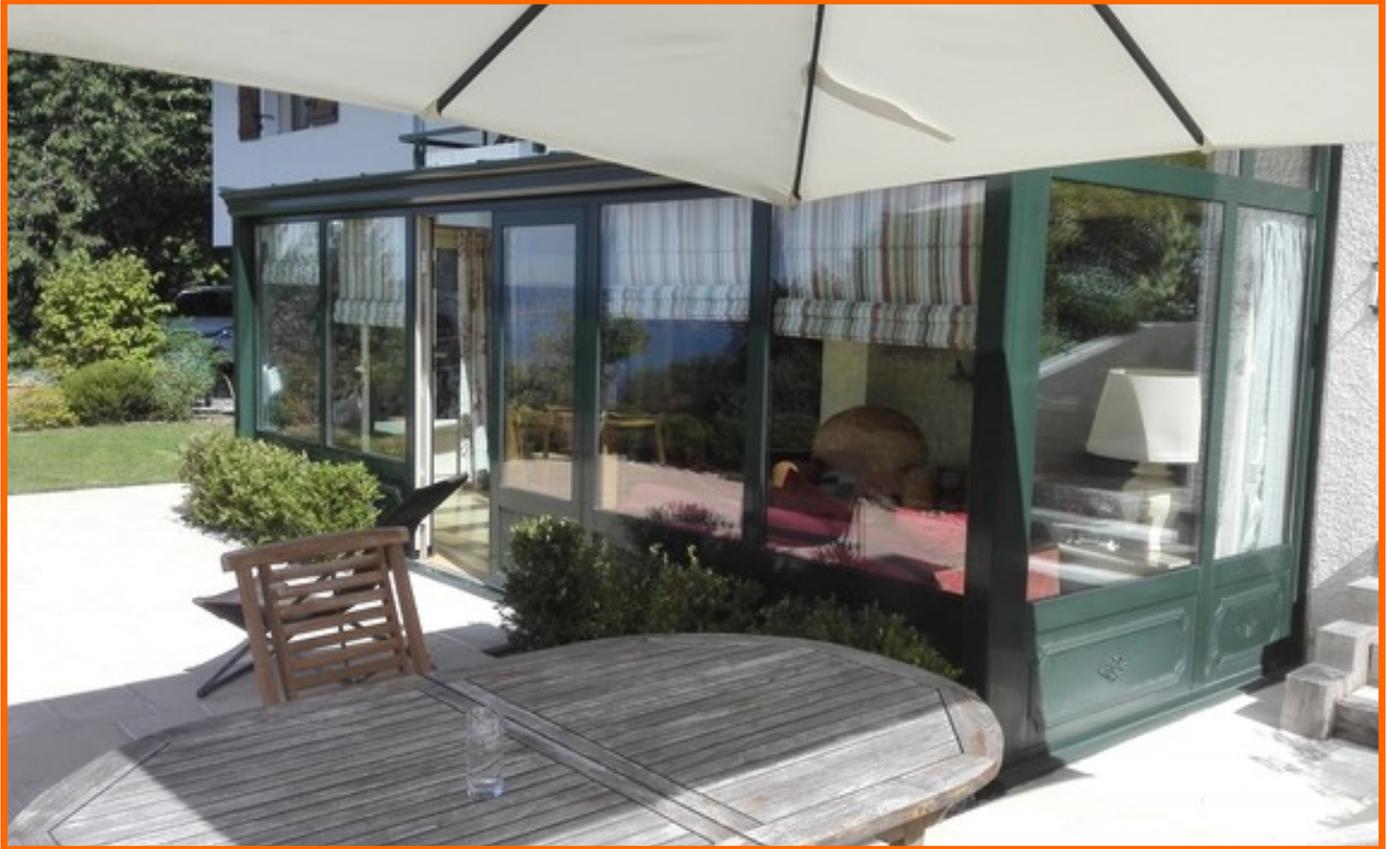
**Le jardin est entièrement clos et paysagé sur 1375 m²
C'est un ravissement pour les yeux, les fleurs sont omniprésentes**





**La vue est tout simplement superbe sur le Lac Léman
En été comme en hiver, la magie opère...**





**Cette maison de charme est édiée sur 2 niveaux
Une véranda aménagée, faisant office de salon et salle à manger**





**Un agréable salon avec une grande baie vitrée
Une cheminée pour de belles flambées hivernales
Et un balcon donnant sur le lac...**





**Une grande cuisine ouverte parfaitement équipée :
3 réfrigérateurs, un congélateur, une cuisinière et des placards
Double vitrage en bois et un chauffage central au fuel**





**4 chambres (ou 3 chambres plus un bureau)
Dont une suite parentale équipée d'une salle de bains complète
Une chambre avec salle de bains et la troisième avec salle d'eau**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la commune ?

Site de la commune :

<http://www.evian-tourisme.com/>

Informations sur Wikipédia:

<https://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%89vian-les-Bains>

Informations sur le Golf :

<http://www.evianresort.com/le-golf/le-parcours/>

