

**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 m<sup>2</sup> sur un jardin paysagé de 1375 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup>**

**Véranda : Oui Cheminée : Oui**

**Surface du terrain : 1375 M<sup>2</sup>**

**Garage : Oui Terrasse : Oui**

**Prix de vente : 895 000 Euros**



## Le premier niveau

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



## Au niveau inférieur

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



## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Nord/Ouest</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Maçonnerie de 0,20 traditionnelle</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chauffage central au fuel</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles mécaniques en béton</b>
<b>Revêtements de sols</b>	<b>Carrelage et moquette</b>
<b>Garage</b>	<b>Oui, de 40 m<sup>2</sup> carrelé et chauffé</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage en bois</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Oui</b>
<b>Portail automatique</b>	<b>Oui</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Un parking de stationnement goudronné</b></li><li>• <b>Une cave réfrigérée pour conserver vos précieux nectars</b></li><li>• <b>Un petit chalet en bois au jardin</b></li></ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximités</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Supermarché</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Hypermarché</b>	<b>:</b>	<b>15 Km</b>
<b>Boulangerie</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>

### Transports

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

### Services médicaux

<b>Médecins</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Pharmacie</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Dentistes</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Hôpital</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Maternelle</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Primaire</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Collège</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Lycée</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>

## 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

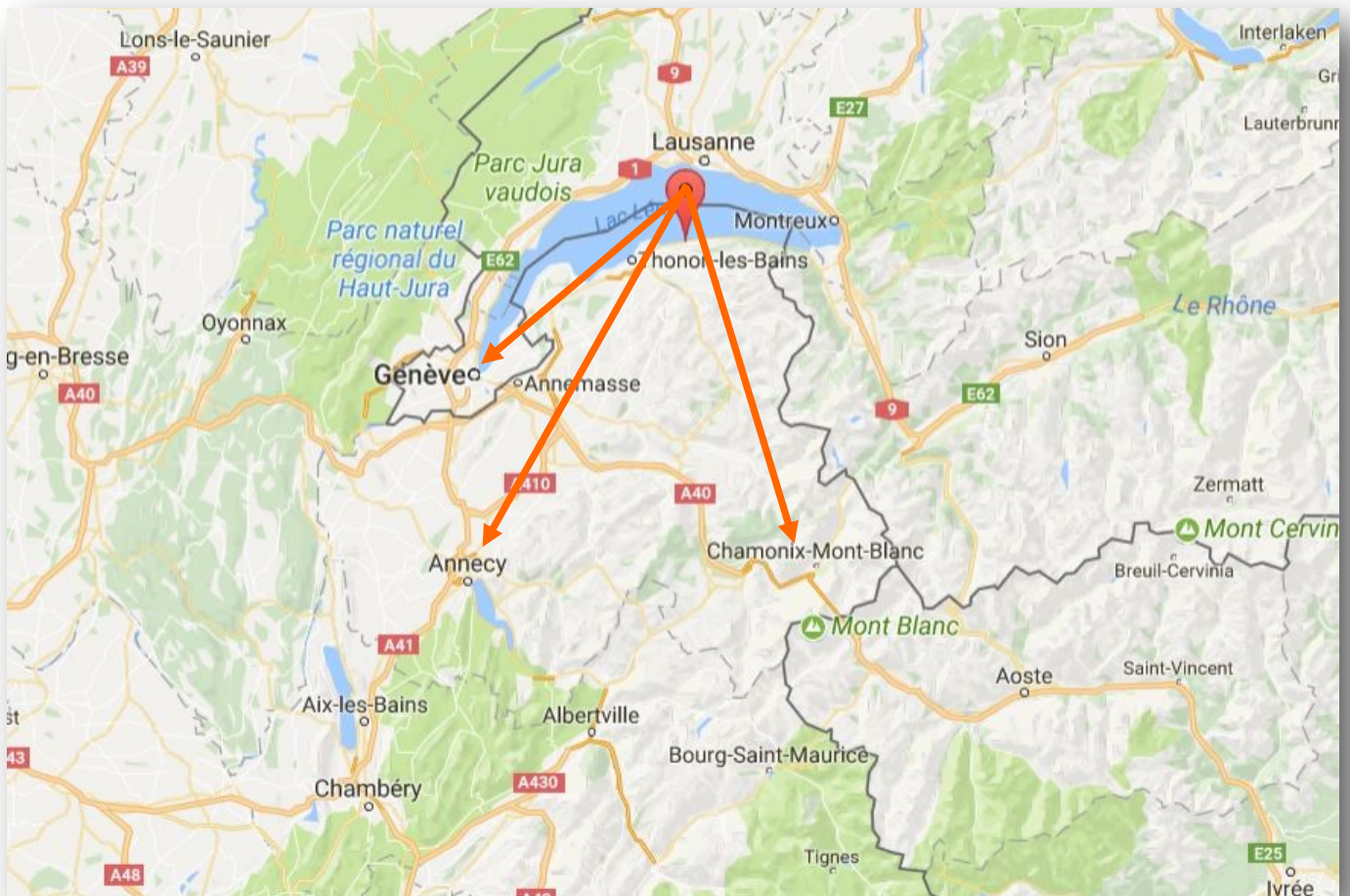
**42 Km de Genève**

**42 Km de Morzine**

**10 Km de Thonon-les-Bains**

**84 Km d'Annecy**

**Entre Lac et Montagnes !**



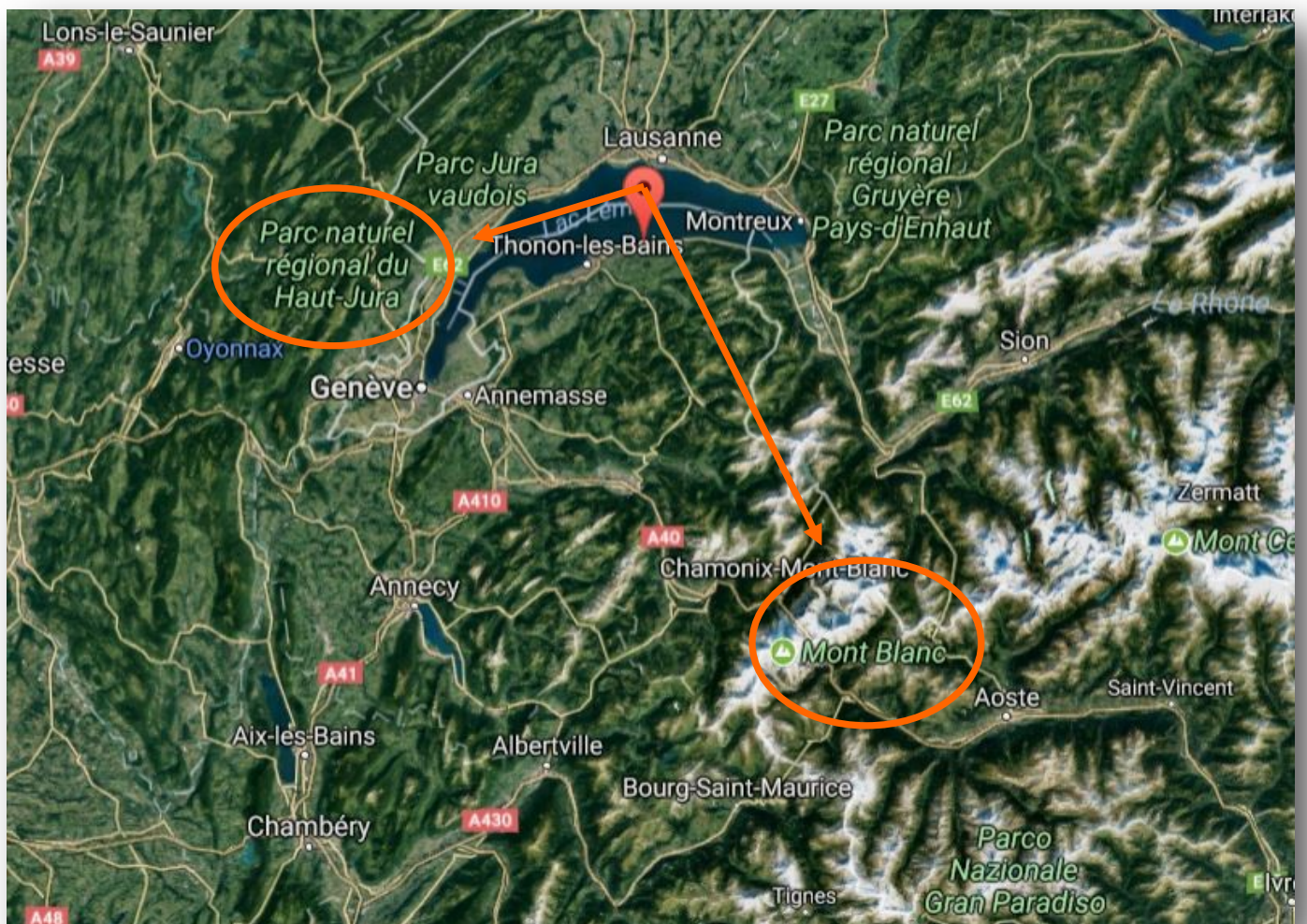
## Vue satellite

**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 m<sup>2</sup>  
Avec un garage carrelé et chauffé pour votre automobile**







**Le jardin est entièrement clos et paysagé sur 1375 m<sup>2</sup>  
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...**



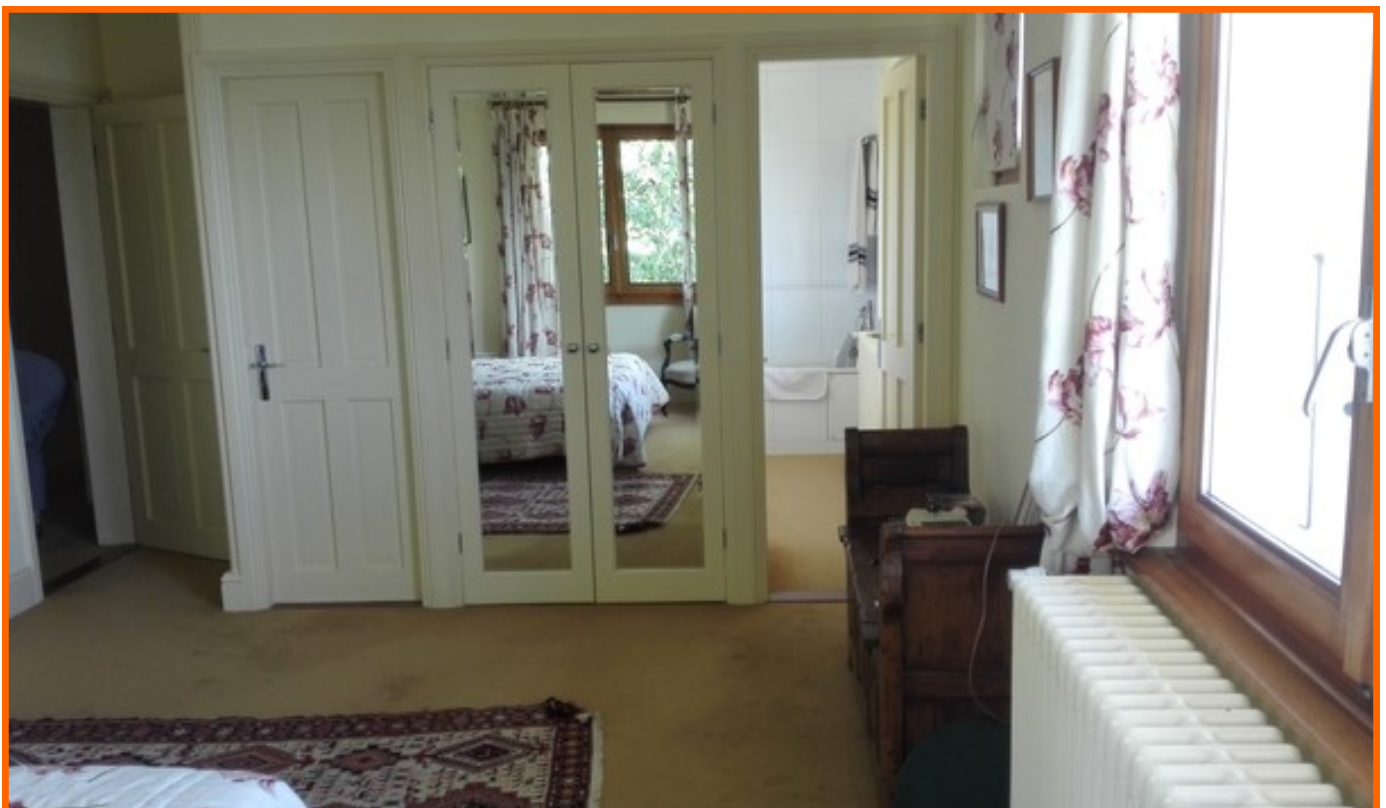


**Une grande cuisine ouverte parfaitement équipée :  
3 réfrigérateurs, un congélateur, une cuisinière et des placards  
Double vitrage en bois et un chauffage central au fuel**





**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/>

