



La Balme

265 000 €uros

Entre le lac du Bourget et le lac d'Aiguebelette, à proximité de la ViaRhôna
Une maison de charme de 200 m², idéale pour une exploitation en gîtes ou maison d'hôtes !



REF : 73654

Type de bien : Maison

Surface habitable : 200 m²

Surface du terrain : 864 m²

Nb de chambres : 6

Garage : Oui

Les Plus : L'emplacement



LOCALISATION

Département : Savoie

Ville Proche : Yenne à 5 Km

Autoroute : Saint-Genix à 15 Km

Aéroport : Voglans à 20 Km

Gares : TGV à 25 minutes

Belley à 10 Km



PRÉSENTATION

Entre le lac du Bourget et le lac d'Aiguebelette, à proximité immédiate de la ViaRhôna, un emplacement de premier choix pour cette maison de charme de 200 m², idéale pour une exploitation en gîtes ou maison d'hôtes !



La Balme est une commune française située dans le département de la Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle fait partie de la communauté de communes de Yenne, à la croisée des Chemins de Compostelle et d'Assise. La situation est exceptionnelle. Entre le massif de l'Epine et le Rhône, la ville ne laisse découvrir ses paysages doux et harmonieux qu'après le passage des gorges de la Balme à l'Ouest, le tunnel du Chat à l'Est et des élargissements naturels du Rhône au Nord et de la vallée du Flon au Sud.

Entre le lac du Bourget et le lac d'Aiguebelette, à proximité immédiate de la ViaRhôna pour les amateurs de la petite Reine, nous vous proposons cette grande maison de pays de 200 m², qui sera idéale pour une exploitation en gîtes ou maison d'hôtes.

Le terrain de 864 m² est plat et entièrement clos pour accueillir vos petits compagnons. Une grande cour est présente et l'exposition au sud/ouest vous garantira du soleil jusqu'au couchant. Les dépendances sont importantes : Un garage pour abriter votre voiture, une belle grange modulable à souhait, une cave pour conserver vos précieux nectars, la seule limite d'exploitation sera votre imagination. Cette maison de charme en pisé et édifiée en 1880 dévoile une surface habitable de 200 m².

Au rez de chaussée, une cuisine entièrement équipée est à votre disposition, pas d'excuses pour ne pas régaler vos futurs hôtes de bons petits plats régionaux. L'espace de vie propose une agréable salle à manger avec un beau parquet massif et des poutres apparentes au plafond. Après une belle randonnée au bord du Rhône ou une partie de pêche, vous apprécierez vous détendre au salon. Une grande baie vitrée en Aluminium sort côté jardin et sur le bassin à poissons pour vos moments « Zen » Cette maison joliment rénovée propose 6 chambres confortables dont une au rez-de-chaussée, elle reste cependant modulable en bureau ou pièce d'accueil pour recevoir vos clients. Les pièces d'eau sont entièrement aménagées, une salle de bains avec baignoire, vasque et WC, la seconde avec une douche à l'Italienne. Au dernier niveau, les combles sont entièrement aménageables : Chambres supplémentaires, Open-space, salon TV, salle de billard...laissez parler votre créativité...

Côté technique : La charpente est traditionnelle et la couverture en tuiles écailles. Toutes les ouvertures sont en double vitrage PVC ou Aluminium (donc sans entretien) Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur Air/Eau. 3 cheminées sont disponibles dont une avec un insert. Parking extérieur pour plusieurs véhicules. Assainissement par le tout à l'égout.

Côté loisirs : Un petit paradis pour les amoureux de la petite reine avec la ViaRhôna à proximité. Tous les plaisirs nautiques avec le Lac du Bourget et le Lac d'Aiguebelette à 20 minutes. Randonnées, VTT, équitation, Golf, parapente, équitation, tourisme vert, à proximité du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle... votre visite s'impose au plus vite !



DÉTAILS DU BIEN

EXPOSITION	Sud/Ouest
ANNÉE DE CONSTRUCTION	Maison en Pisé de 1880
CHARPENTE	Traditionnelle en bois
COUVERTURE	Tuiles écailles
OUVERTURES	Double vitrage PVC ou Aluminium (4/20/4 + 2 ouvertures Sécurité)
CHAUFFAGE	Pompe à chaleur Air-Eau
CHEMINÉE	3 cheminées (Dont une avec un insert)
GARAGE	Oui
GRANGE	Oui, modulable à souhait
CAVE	Oui
COUR	Oui, avec store
HAUT DÉBIT	Oui
OBSERVATIONS	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Parking extérieur pour plusieurs véhicules ◆ Assainissement par le tout à l'égout ◆ Un bassin à poissons pour vos moments « Zen »



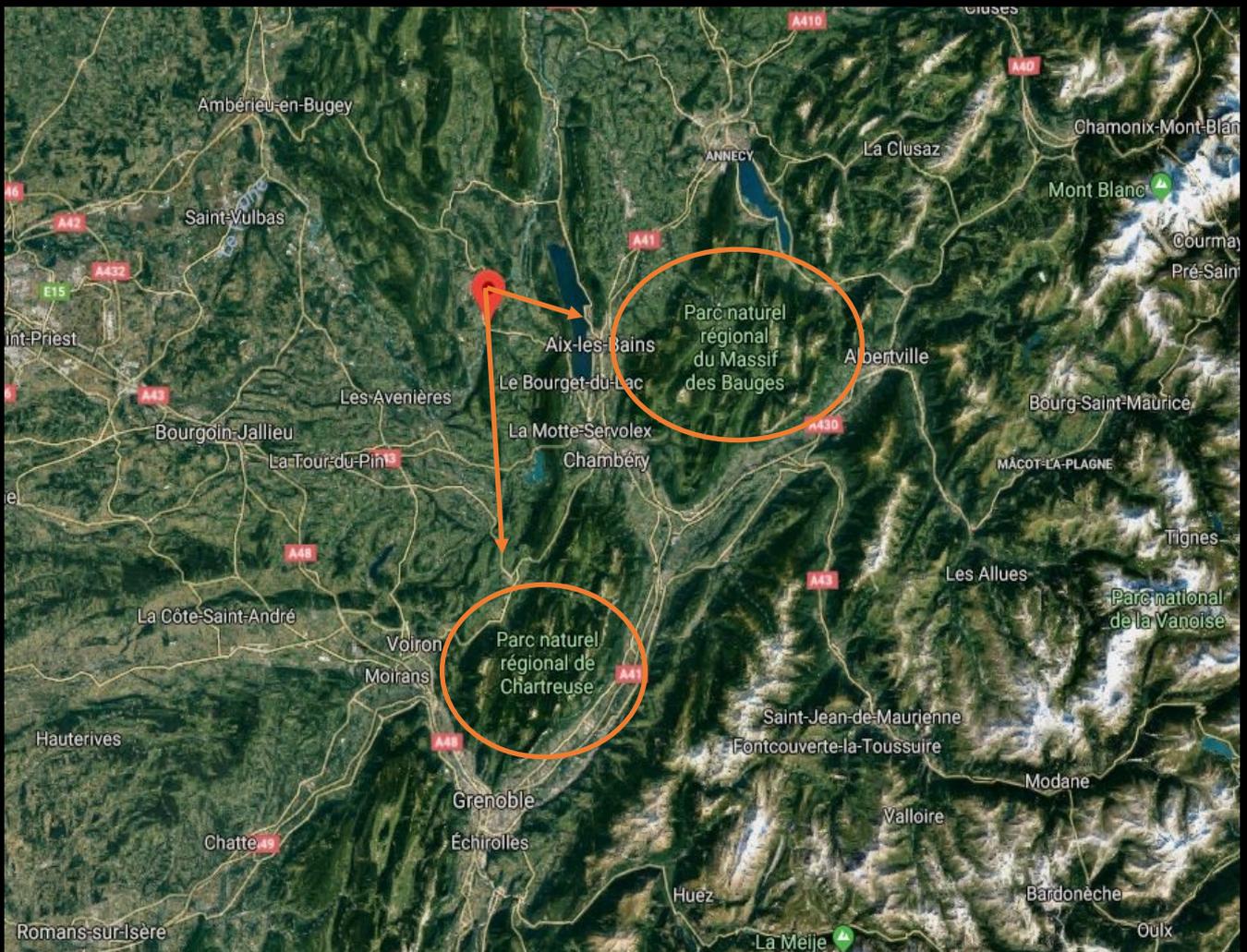
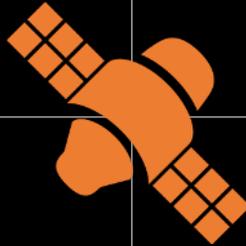
VUE SATELLITE

6 min de Yenne

25 min de Chambéry

50 min de Lyon

22 min de Aix-les-Bains



COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

Commerces

De proximité : 5 Km
Supermarché : 5 Km
Hypermarché : 10 Km
Boulangerie : 5 Km

Transports

Aéroport : Voglans à 20 Min
Gare SCNF : TGV à 20 Min
Bus / Cars : Sur Place
Autoroute : 15 Min

Services médicaux

Médecin : 5 Km
Pharmacie : 5 Km
Dentiste : 5 Km
Hôpital : Belley + Chambéry

Écoles

Garderie, crèches : 5 Km
Maternelles : 5 Km
Primaires : 5 Km
Collège : Belley
Lycée : Chambéry

Loisirs et environnement

Un petit paradis pour les amoureux de la petite reine avec la ViaRhôna à proximité
Tous les plaisirs nautiques avec le Lac du Bourget et le Lac d'Aiguebelette à 20 minutes
Randonnées, VTT, équitation, Golf, parapente, tourisme vert
A proximité du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle...

LES EXTÉRIEURS

ENVIRONNEMENT



Entre le lac du Bourget et le lac d'Aiguebelette, à proximité de la ViaRhôna
Un emplacement de premier choix pour cette maison de charme de 200 m²
Idéale pour une exploitation en gîtes ou maison d'hôtes !



LES EXTÉRIEURS

LES DÉPENDANCES



Le terrain de 864 m² est plat et entièrement clos pour vos petits compagnons
Les dépendances sont importantes : Un garage pour abriter votre voiture
Une belle grange modulable à souhait, une cave, un bassin à poissons...



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



REZ-DE-CHAUSSÉE

LA CUISINE



Une cuisine entièrement équipée est à votre disposition
L'espace de vie propose une agréable salle à manger avec un beau parquet massif
Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur Air/Eau



WWW.ESPRISSUDEST.COM

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



REZ-DE-CHAUSSÉE

LE SALON



Après une belle randonnée au bord du Rhône ou une partie de pêche
Vous apprécierez vous détendre au salon
3 cheminées sont disponibles dont une avec un insert



LE 1ER ÉTAGE

5 CHAMBRES



Cette maison joliment rénovée propose 6 chambres confortables
Dont une au rez-de-chaussée, elle reste cependant modulable en bureau ou pièce d'accueil
Au dernier niveau, les combles sont entièrement aménageables





La charpente est traditionnelle et la couverture en tuiles écailles
Toutes les ouvertures sont en double vitrage PVC ou Aluminium
Parking extérieur pour plusieurs véhicules



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

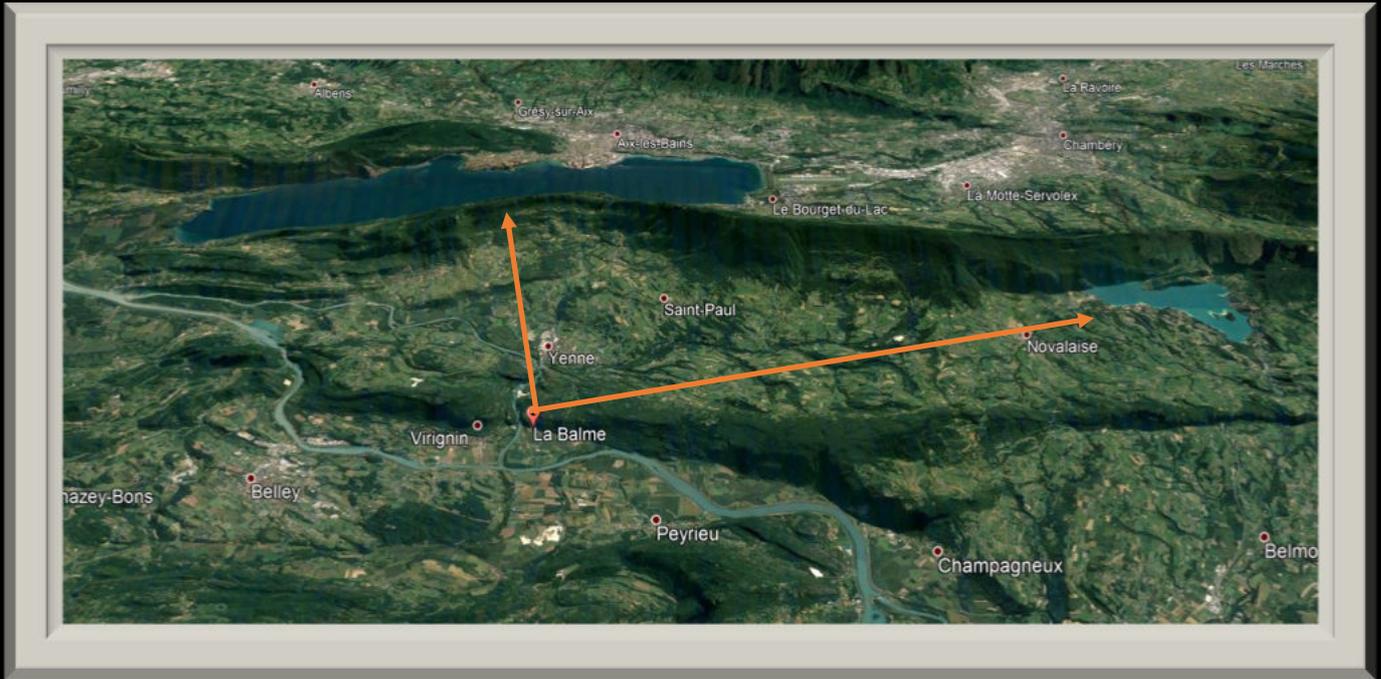


Encore quelques photos ?



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



En savoir plus sur la Région?

Informations sur la commune :

https://fr.wikipedia.org/wiki/La_Balme

Informations sur La Savoie :

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