

Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



*Bienvenue à Aiguebelette-le-Lac*

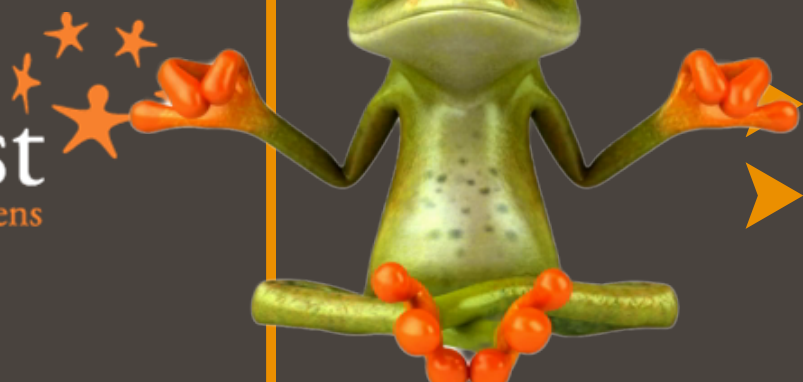
*A 2 pas  
du lac et  
des plages*



# EN RÉSUMÉ

REF 73682

Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



➤ 178 M<sup>2</sup> HABITABLES  
➤ 3729 M<sup>2</sup> DE TERRAIN

➤ 4 CHAMBRES  
➤ GÎTE INDÉPENDANT

➤ TERRASSES  
➤ 3 NIVEAUX

# AIGUEBELETTE-LE-LAC



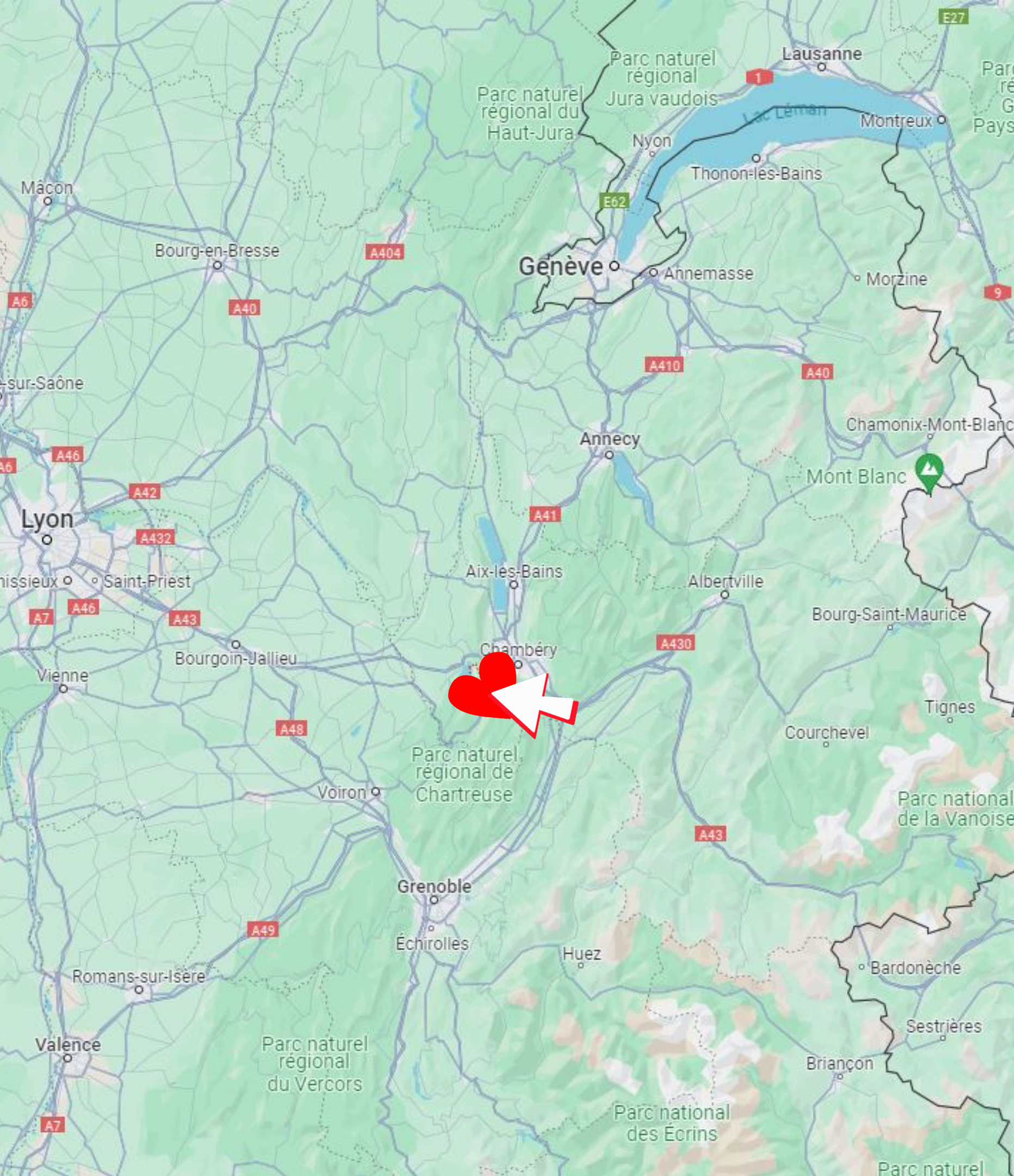
Eaux paisibles aux reflets multiples, faune et flore aquatiques luxuriantes, pittoresques hangars à bateaux, petites maisons sur pilotis, îles enchanteresses... Si le lac d'Aiguebelette est le plus modeste en taille des 4 grands lacs de Savoie Mont Blanc, il se dévoile comme le plus préservé et secret. La signification du nom Aiguebelette est « Belles petites eaux ». En effet, la magnifique couleur vert émeraude du lac lui donne une dimension féerique de calme et de sérénité

# LOCALISATION



Chambéry	22 kilomètres
	20 minutes
Lyon	90 kilomètres
	55 minutes
Annecy	60 kilomètres
	45 minutes





DÉPARTEMENT	Savoie
GRANDE VILLE PROCHE	Chambéry
AUTOROUTE	A 43 à 10 min
AÉROPORTS	Lyon-Genève-Voglans
GARES	TGV-Chambéry Lépin le lac

# DÉTAILS DU BIEN

EXPOSITION	Très belle exposition Est-Sud-Ouest
STRUCTURE	La structure neuve, février 2023, est en poteaux en épicéa et bardage en mélèze de Haute Maurienne et béton banché sur trois côtés pour la partie basse
TERRASSES	Plusieurs terrasses extérieures
OUVERTURES	Triple vitrage (4/16/4/16/4-Argon) Bois intérieur, Aluminium extérieur
CHAUFFAGE	VMC double flux et un puit canadien qui tempère l'air été comme hiver. Ballon BOSCH thermodynamique de 270 litres
SOLS	Parquets en chêne massif

CHARPENTE	Traditionnelle
POTAGER	Oui
COUVERTURE	Tuiles terre cuite Deta 10
PARKING	4 Voitures et +
GARAGE	Carport possible (PC obtenu) Garage facilement réalisable
INTERNET	Fibre



- L'isolation a été réalisée en laine de bois et ouate de cellulose, maison très économe
- Cuve de récupération d'eau de pluie de 10 000 litres
- Brises soleil orientables
- Nombreux rangements
- Gîte indépendant de 35 m<sup>2</sup> en rez-de-jardin (loué ce jour 700 euros/mois)





## COMMERCES

Proximité	Au village (10 min)
Boulangerie	Au village
Supermarché	Novalaise (15 min)
Hypermarché	15 min



## SCOLAIRE

Enfance	10 min
Primaire	10 min
Collège	Novalaise (15 min)
Lycée	Chambéry



## MÉDICAL

Médecin	10 min
Pharmacie	15 min
Dentiste	15 min
Hôpital	Chambéry Pont de Beauvoisin



## TRANSPORTS

Bus	Au village
Autoroute	10 min
Gares	Chambéry Lépin le lac
Aéroports	Lyon-Voglans- Genève-Annecy



Bienvenue, un parking est présent pour le stationnement de quatre voitures (permis de construire obtenu pour la construction d'un carport ou d'un garage). Implantée sur un jardin paysagé de 3729 m<sup>2</sup>, la vue est unique et imprenable sur la nature et les montagnes.

Cerise sur le gâteau, vous disposerez de votre propre forêt avec ses deux espaces « ZEN » qu'il faudra gentiment partager avec les oiseaux et les écureuils... what else ! Cette jeune demoiselle édifiée en poteaux poutres propose trois niveaux utiles avec son gîte indépendant de 35 m<sup>2</sup> en rez-de-jardin (loué ce jour 700 euros/mois) et disposant de son propre espace détente.

Les deux niveaux supérieurs sont dédiés aux propriétaires où la vie s'organise délicieusement au rez-de-chaussée.

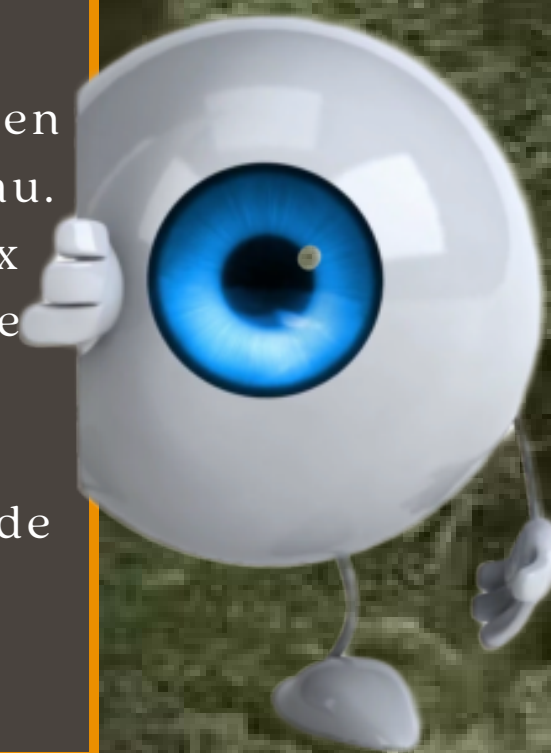
Le hall d'accueil nous mène vers un superbe open-space de 43 m<sup>2</sup> comprenant un salon et une salle à manger, la pièce est très lumineuse grâce à de grandes ouvertures. En hiver ou en intersaison, vous profiterez du poêle à bois « Austroflam » pour de belles veillées en famille.

La cuisine américaine est parfaitement équipée, pas d'excuses pour ne pas régaler vos invités de bons petits plats régionaux ! Véritables pièces de vie, deux terrasses (dont une avec pergola) avec accès au jardin sont également à votre disposition : la première côté forêt pour prendre le KF, la seconde pour vos jeux de ballons et le plaisir des petits et des grands...

L'espace nuit dévoile une suite parentale de 14,18 m<sup>2</sup> avec salle d'eau privative et rangements. Elle sera aussi idéale pour le télétravail (reste à trouver la motivation en sachant que la plage est à 5 minutes...) Enfin, un WC indépendant complète ce niveau.

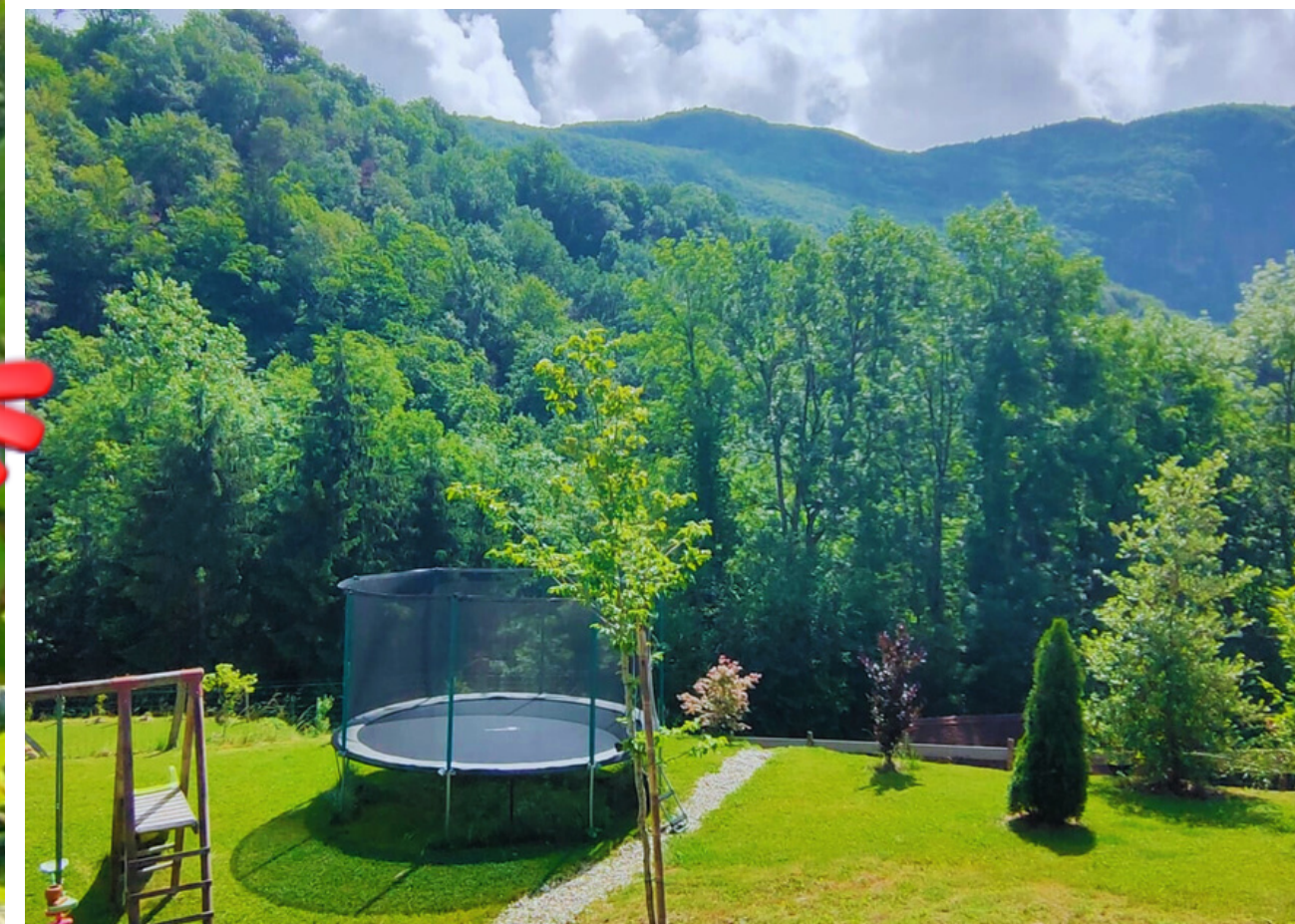
Le bel escalier réalisé sur mesure nous mène au 1er étage : Vous découvrirez deux chambres confortables (17,17m<sup>2</sup>-11,48 m<sup>2</sup>) plus une mezzanine de 11,86 m<sup>2</sup> avec vide sur séjour. Bureau, salon bibliothèque, pièce de musique, ce sera votre choix...

La salle de bain « à la tonalité début XIXème » offre une baignoire sur pied, une douche à l'italienne, double vasque et WC, on vous parle d'un temps que les moins de 20 ans ne peuvent pas connaître... Enfin, deux couchages supplémentaires sont disponibles pour vos petits pirates, à découvrir lors de votre visite !

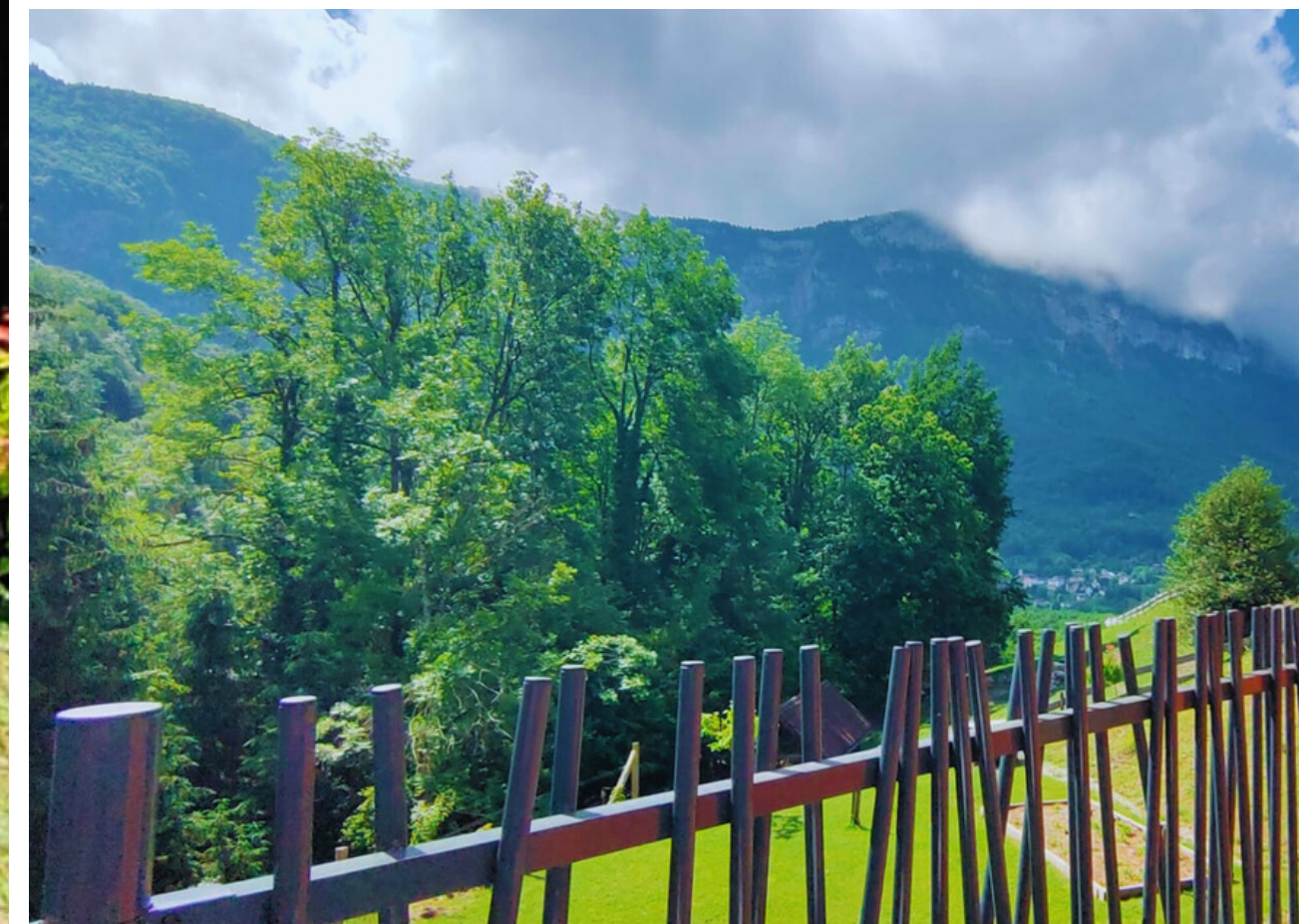




Dans un havre de paix, en position dominante et à deux pas du lac et des plages  
Une superbe villa neuve (février 2023) de 178 m<sup>2</sup> offrant de belles prestations et des finitions irréprochables



Implantée sur un jardin paysagé de 3729 m<sup>2</sup>  
La vue est unique et imprenable sur la nature et les montagnes



Cerise sur le gâteau, vous disposerez de votre propre forêt avec ses deux espaces « ZEN »  
Qu'il faudra gentiment partager avec les oiseaux et les écureuils.. what else !



Les deux niveaux supérieurs sont dédiés aux propriétaires où la vie s'organise délicieusement au rez-de-chaussée

Le hall d'accueil nous mène vers un superbe open-space de 43 m<sup>2</sup>



La pièce est très lumineuse grâce à de grandes ouvertures, triple vitrage (4/16/4/16/4-Argon)  
La cuisine américaine est parfaitement équipée, pas d'excuses pour ne pas régaler vos invités



En hiver ou en intersaison, vous profiterez du poêle à bois « Austroflamm »  
Brises soleil orientables. L'isolation a été réalisée en laine de bois et ouate de cellulose

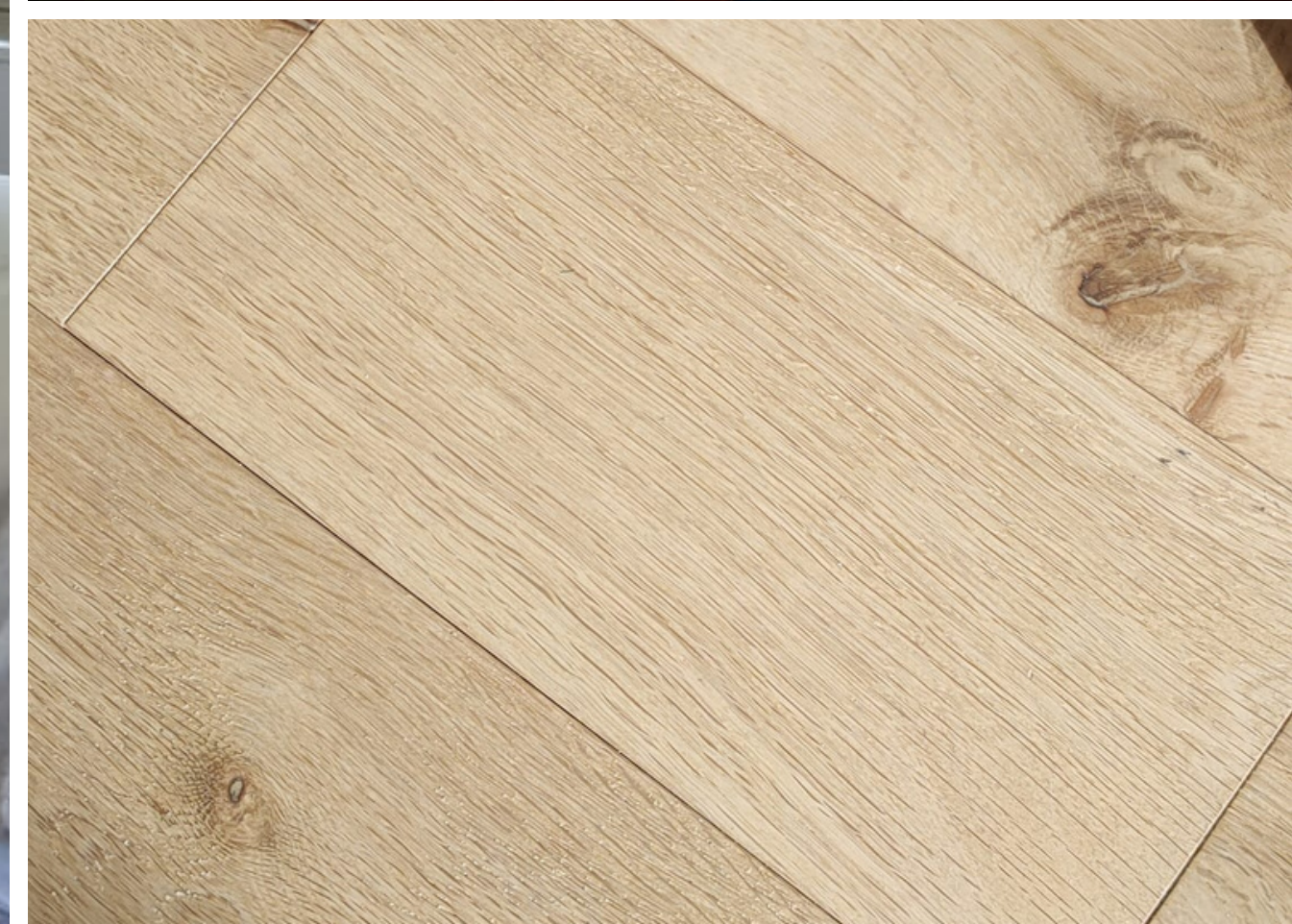


L'espace nuit dévoile une suite parentale de 14,18 m<sup>2</sup> avec salle d'eau privative et rangements

Elle sera aussi idéale pour le télétravail, reste à trouver la motivation en sachant que la plage est à 5 minutes...



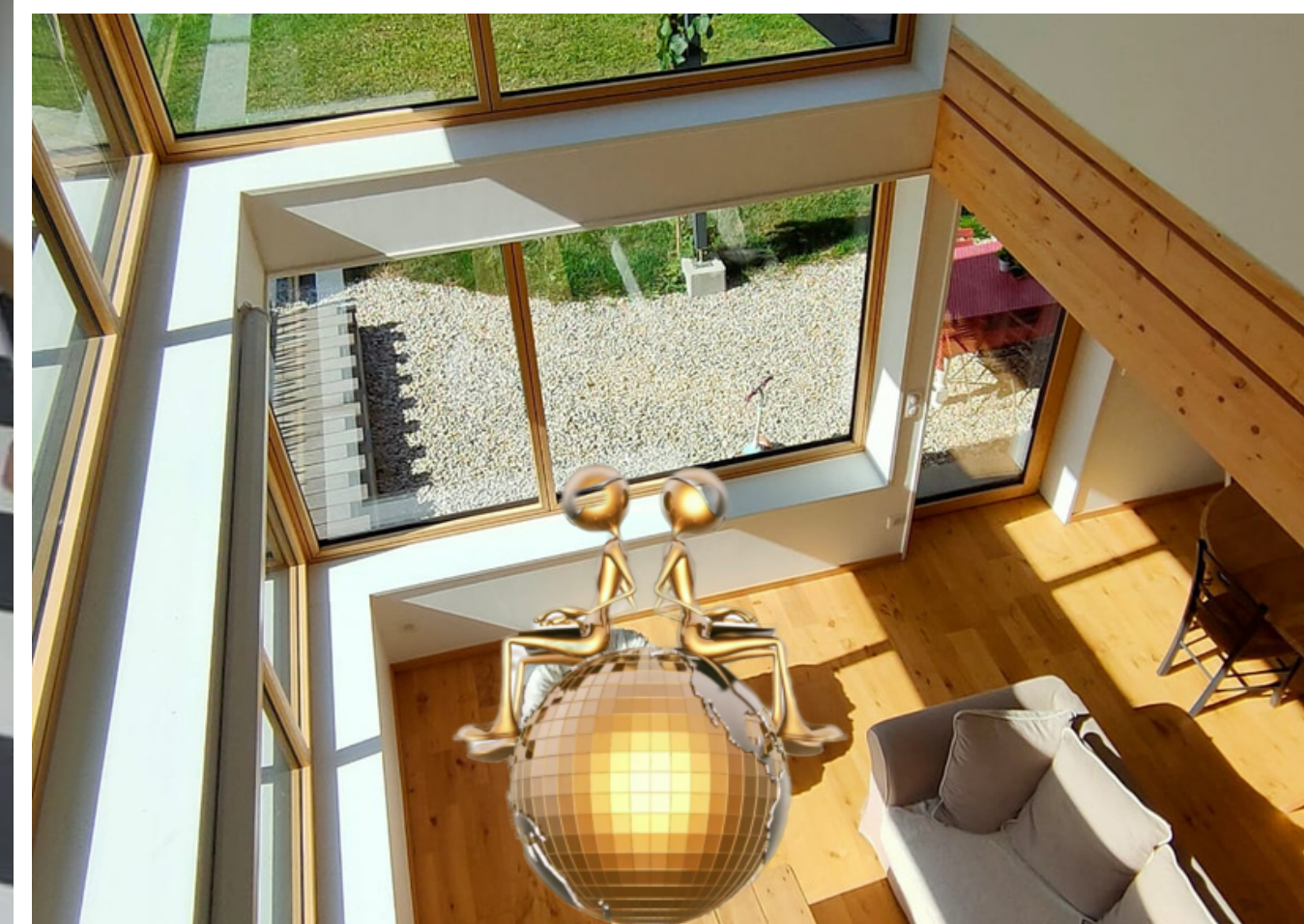
Le bel escalier réalisé sur mesure nous mène au 1er étage  
Vous découvrirez deux chambres confortables (17,17m<sup>2</sup>-11,48 m<sup>2</sup>)





Plus une mezzanine de 11,86 m<sup>2</sup> avec vide sur séjour. Bureau, salon bibliothèque, pièce de musique...

La salle de bain offre une baignoire sur pied, une douche à l'italienne, double vasque et WC

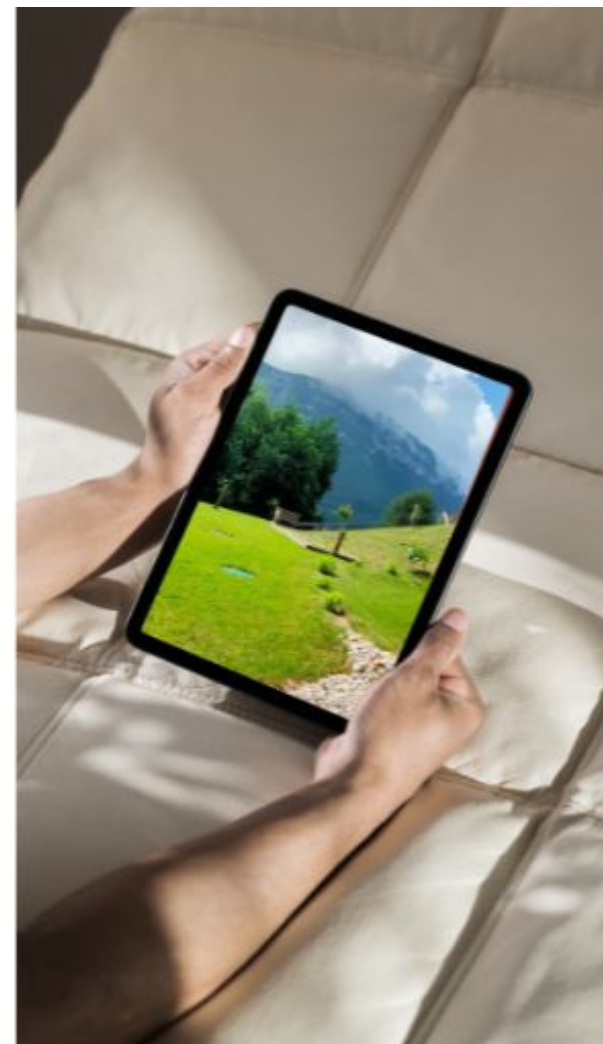


Un gîte indépendant de 35 m<sup>2</sup> en rez-de-jardin (loué ce jour 700 euros/mois)

Et disposant de son propre espace détente



Côté pratique : Trois carrés potagers, source pour les fleurs du jardin. Verger pour les gourmands et pour vos confitures  
Un chalet pour les outils du jardinier. Aire de jeux pour les plus petits, décidément rien ne manque !

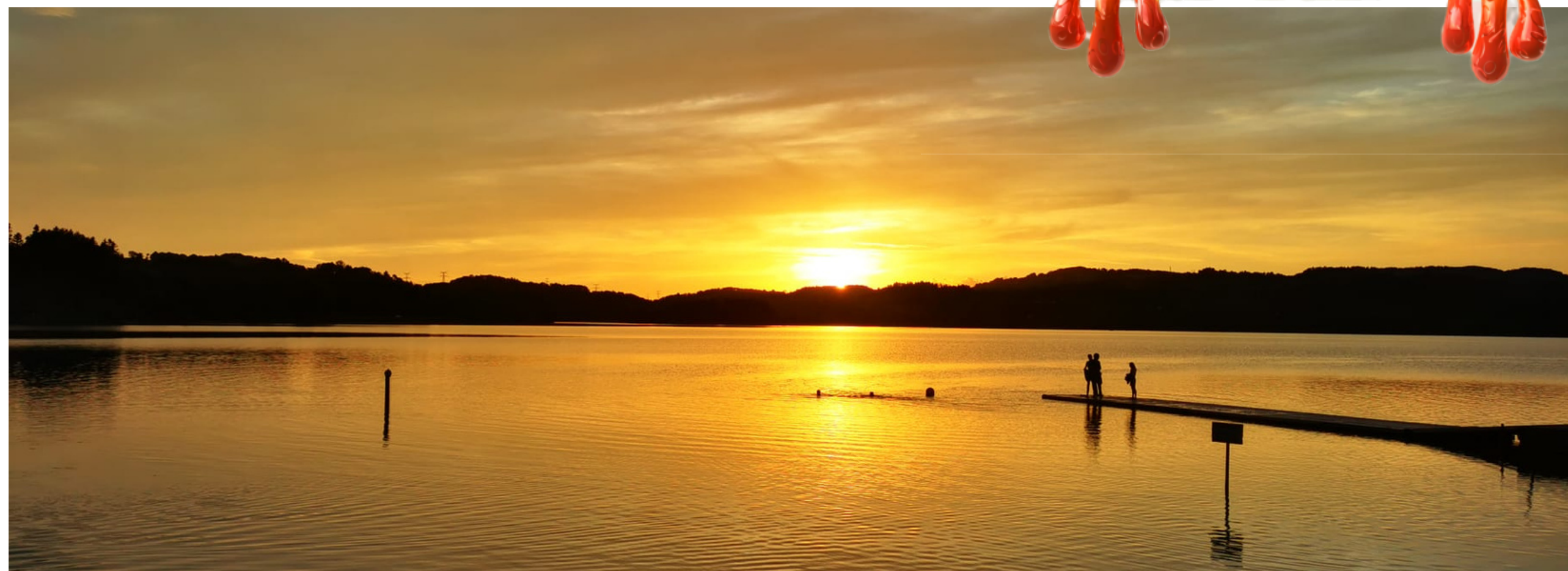


Encore quelques images ?



Le lac naturel d'Aiguebelette et sa nature préservée invitent au ressourcement

Et à la pratique d'innombrables activités de pleine nature dans l'eau, les airs et sur les nombreux itinéraires de loisirs



Vous pourrez également y pratiquer le kayak de randonnée, la pirogue, le canoë, le paddle et même le canyoning.  
Randonnées pédestres et équestres, parapente, VTT et cyclotourisme...bienvenue dans votre nouvelle vie !



# EN SAVOIR PLUS SUR LA RÉGION



*(Une certaine idée du bonheur)*



<https://www.savoie.fr/>

En savoir plus sur la commune :  
<https://www.pays-lac-aiguebelette.com/>





## Esprit SudEst



129 rue Servient - Tour Part-Dieu  
69326 Lyon Cedex 03



info@espritsudest.com



+33.(0)4.76.61.88.60



www.espritsudest.com

Esprit SudEst est une entreprise française, spécialiste de l'immobilier de qualité, de plaisir et de biens sélectionnés par nos équipes dans l'Esprit de nos belles régions.

Les acquéreurs les plus exigeants trouvent ici un grand choix de belles maisons, propriétés, chalets, fermes, gîtes ou appartements.

Esprit SudEst, c'est la promesse de découverte de biens de caractère, sublimés par des photos en grand format et un site adapté à tous supports : PC, tablette, smartphones, pour toucher un maximum d'acquéreurs.



Plus de 15 ans d'expérience



Service clients dédié



Équipe de confiance



Nombreuses recommandations



Certificat de parutions à la demande



Sites Web et partenaires