

● OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI  
DE 9H00 À 12H00 ET DE 14H00 À 18H00  
34 AVENUE DE LA MAVÉRIA  
74940 ANNECY  
TÉLÉPHONE : 04 50 51 62 09  
CONTACT@IMMOPLUS.COM



WWW.IMMOPLUS.COM

## ANNECY LE VIEUX - MAISON INDIVIDUELLE DANS SECTEUR RECHERCHÉ • ANNECY LE VIEUX REF : MANDAT 4187



Agréable Maison individuelle de 144 m<sup>2</sup> avec studio indépendant à Annecy-le-Vieux, Secteur IUT Au rez-de-jardin, entrée avec placard, belle pièce de vie lumineuse agrémentée d'une cheminée, cuisine aménagée ouverte, un cellier, wc avec lave mains. Charmant jardin paysagé offrant une vue dégagée sur montagnes et terrasse avec bonne exposition, A l'étage, palier desservant une suite parentale avec salle de douche, wc séparés, deux grandes chambres, un espace salon transformable en 4<sup>ème</sup> chambre, salle de bain. Un studio indépendant de 24 m<sup>2</sup> est attenant à la maison, celui-ci offrant : salon, un coin repas avec kitchenette, salle d'eau avec WC, et à l'étage un espace nuit. Vous profiterez d'un garage et de deux places de parking privative en annexe. Ne manquez pas cette belle opportunité dans un environnement calme et recherché ! Visite virtuelle : <https://tour.giraffe360.com/9cc9969ff60b46c9ba4ceb81159a8d3c/?nocookieetlsf=1> Charges de copropriété : 1200 euros/an. Pas de procédure en cours. Nombre de lots principaux : 20 Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2540 euros et 3500 euros par an. Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 Logement à consommation énergétique : classe E Date de réalisation du diagnostic énergétique : 28/03/2024 Consommation énergie primaire : 329KWh/m<sup>2</sup>/an. (4.76 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.) Copropriété de 20 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1200 euros.

Maison - 144M<sup>2</sup>  
Annecy Le Vieux  
990 000 €  
Mandat : 4187

990 000€ HONORAIRES INCLUS - 945 000€ HORS HONORAIRES  
Honoraires : 4.76% TTC à la charge de l'acquéreur

**ÉTAT GÉNÉRAL** : Bon Etat  
**ÉTAGE** : RDC  
**PIÈCES** : 6 pièce(s)  
**CUISINE** : Aménagée Equipée  
**PIÈCES D'EAU** : 1 salle de bain  
**CHAMBRES** : 4 chambre(s)  
**CHAUFFAGE** : Individuel  
**PARKING** : 2 parking(s)  
**GARAGE** : Non

### CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE :

CLASSE ÉNERGIE	CLASSE GES
Consommation énergétique logement	Faible émission de GES logement
A <= 50	A <= 5
B 51 à 90	B 6 à 10
C 91 à 150	C 11 à 21

10

IMMOPLUS.

D 151 à 230

E 231 à 330

F 331 à 450

G > 450

Logement énergivore

329

D 21 à 35

E 36 à 555

F 56 à 80

G > 81

Forte émission de GES