

1 300 000 €

282 m²

12 pièces

Annecy



Référence VM270, Mandat N°41 Joie&Frère a le plaisir de vous présenter la Villa Anne-Marie, une véritable "Savoyarde" de 1900 établie sur trois niveaux, à proximité immédiate du littoral Sud-Ouest du lac.

Rénovée et entretenue avec soin et sobriété, son authenticité lui donne un caractère fort et particulièrement séduisant, accentué par l'intérêt patrimonial de la tradition architecturale savoyarde.

Ainsi, la distribution des pièces aux volumes généreux favorise la circulation de la lumière, tantôt par les fenêtres en arc et les couloirs extérieurs embellis d'arches, tantôt par les balcons et autres terrasses.

En outre, la villa offre quelques vues éparses sur le lac, et profite d'un jardin arboré d'une végétation riche et gracieuse qu'un théâtre de montagnes entoure.

Enfin, cette villa polyvalente peut aussi bien conserver sa division actuelle (trois lots de près de cent mètres carrés habitables chacun séparément), qu'être de nouveau "réunie". En ce sens, elle convient aussi bien à un propriétaire occupant qu'à un investisseur.

Nous tenons à votre aimable attention le dossier administratif, l'historique des travaux et des plans, ainsi que les bilans et projections d'exploitation. Vous pouvez également nous contacter pour toutes demandes de visite, c'est avec plaisir que nous vous accueillerons à la Villa Anne-Marie.

Mandat N° 41. Honoraires à la charge du vendeur. Nos honoraires : http://joieetfrere.com/fichier-148-v7FII-j_f_baremes_2.pdf

Surface	281.80 m ²
Séjour	115 m ²
Superficie du terrain	08 a 51 ca
Pièces	12
Chambres	9
Niveaux	3
Salle de bains	1
Salle d'eau	6
WC	7 Indépendant
Epoque, année	1900 Ancien
État général	En excellent état
Vue	Panoramique
Exposition	Ouest
Chauffage	Electrique Individuel
Ouvertures	Bois, Double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout, Conforme
Cuisine	Aménagée et équipée, Américaine
Ameublement	Partiellement meublé
Stationnement ext.	5
Taxe foncière	919 €/an



Joie&Frère
40 rue de la Voûte
74290 Veyrier-Du-Lac
06 88 90 17 22



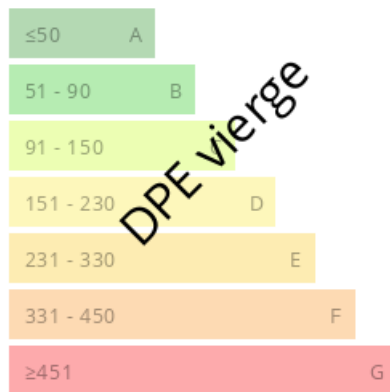
Phoebe Van-Hien
phoebevanhien@joieetfrere.com

06 45 88 77 58



Consommations énergétiques

Logement économe



Logement énergivore (kWh/m².an)

Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO2/m².an)