

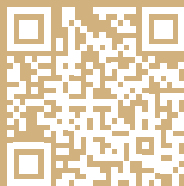
*L'Adresse à ne pas manquer...*



38 rue des alpins ANNECY 74



Cliquer ou Flasher



Accès annonce

## *Le Lieu*

### **UNE SITUATION ET UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNELS AU CENTRE D'ANNECY**

Classée « Ville où l'on vit le mieux » en 2020, Annecy est très convoitée sur le plan immobilier, et y demeurer est un privilège. Son lac est à quelques minutes de la résidence, tout près de sa vieille ville et de son château. Sa renommée gastronomique n'est plus à faire, comme en témoigne le nombre de chefs étoilés. Pour les amateurs de culture et de sport, une scène de théâtre nationale et de nombreuses activités sportives sont proposées. Été comme hiver, sur l'eau ou à la montagne. Investir dans ce bel appartement cosy, c'est faire le choix d'une qualité de vie à nulle autre pareille, et profiter d'une opération immobilière à forte plus-value patrimoniale.

## *L'Immeuble*

### **HABITER ET/OU INVESTIR DANS UN SECTEUR PRIVILÉGIÉ TEL QUE ANNECY**

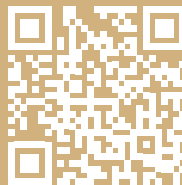
Construite en 1989 avec les façades ravalées en 2022, la résidence est close, sécurisée et facile d'accès pour les déplacements en voiture, avec l'entrée d'autoroute Annecy Nord à 10 minutes, sans traverser la ville. Genève est à 30 minutes et l'aéroport international de Genève Cointrin à 40 minutes. Il faut compter 1h30 pour aller à Grenoble ou Lyon. Les stations de ski de Megève ou Chamonix se trouvent à 1h15.

Pour skier en famille, La Clusaz, le Grand-Bornand et la Croix-Fry sont accessibles en seulement 45 minutes. Enfin, un TGV dessert Paris Gare de Lyon en 3h45. L'appartement est particulièrement lumineux en pièces à vivre de par son orientation ouest et ses deux balcons.



*en vente au meilleur prix patrimonial immobilier*

Cliquer ou Flasher



Accès annonce



Séjour - Salon



Cuisine - Table à Manger



Cuisine ouverte



Séjour - Salle à manger



Chambre - coin bureau



Chambre



Salle d'eau

# Aux Alentours

Proximité avec toutes les commodités

## **Bus lignes 2, 9 et 10**

Direction Anancy / Centre Carrefour / Gare / Université

**2 min**

Écoles maternelle + primaire + crèche

**8 min**

Collège Raoul Blanchard, Jacques Prévert, Des Barattes

**10 min**

Péage Anancy Nord

Centre Hospitalier Anancy Genevois

Magasins et commerces d'Epagny Metz-Tessy

**15 min à pied**

Galeries Lafayette, centre Courrier

**30 min à pied**

Plage d'Albigny

# L'Appartement

Prix négociable : 283 500 €

Honoraires charge vendeur

Appartement type 2

4ème étage

Surface CARREZ : 51.19 m<sup>2</sup>

Chambre : 1

Salle d'eau : 1

Copropriété & Parking fermés

Cave : 1

Année de construction : 1989

Année de rénovation : 2020

Année de ravalement des façades : 2022

Nombre de lots d'habitations : 54 sur 98

Chauffage & E.C.S. au gaz

Chaudière individuelle

DPE : D 156 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

GES : E 36 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

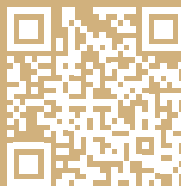
Charges de copropriété : 90 €/mois

Taxes foncières : 674 €/an



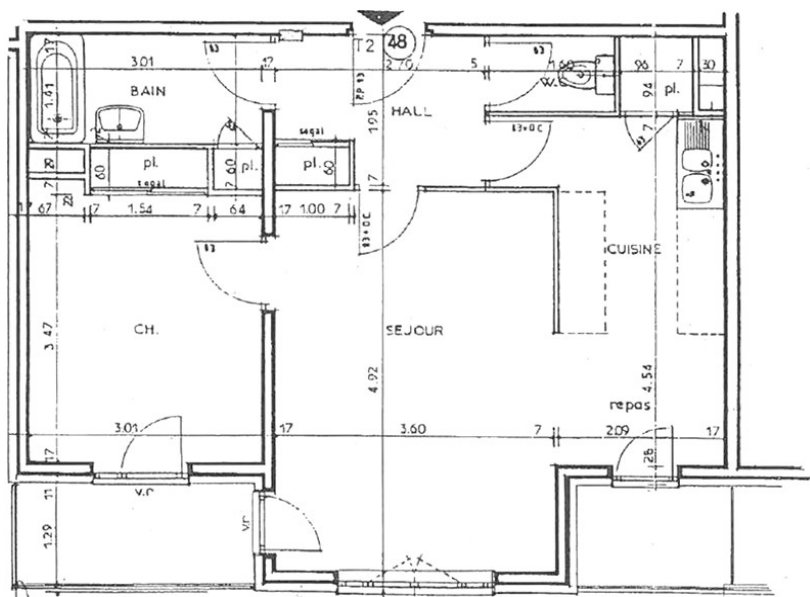
en vente en livraison selon prestations constructeur

Cliquer ou Flasher



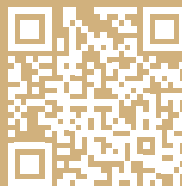
Accès annonce

# Le Plan



en vente en livraison selon prestations individuelles

Cliquer ou Flasher



Accès annonce

## *Les Prestations*

Les aménagements intérieurs ont fait l'objet d'une attention toute particulière sur l'espace cuisine lors de la rénovation de l'appartement effectuée en 2020. Elle respire le bien-être, se veut plus fonctionnelle et plus ouverte sur le salon tout en faisant écho au besoin d'espace. Parce que l'on n'a jamais eu autant besoin de se sentir bien chez soi.

## *Pour votre Confort*

- Réfection de l'isolation des façades par l'extérieur
- Fenêtres et portes-fenêtres en PVC avec double vitrage
- Volets roulants manuels avec coffre en PVC
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire par chaudière individuelle au gaz
- Ventilation mécanique de type hygro-réglable
- Cuisine équipée incluant Four, Hotte, Lave-vaisselle et + à négocier
- Carrelage façon tomettes contemporaines en cuisine
- Faïence en crédence de cuisine
- Carrelage grande taille imitation parquet en séjour-salon
- Peintures lisses sur murs et plafonds

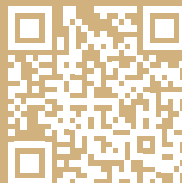
## *Pour votre Bien-Être*

- Salle d'eau équipée d'un placard de rangement toute hauteur, d'un plan vasque et d'un meuble avec son miroir à éclairage leds à température lumineuse modulable
- Douche à l'italienne carrelée toute hauteur
- Mitigeurs pour la douche, l'évier et le lavabo
- Attente de raccordement en salle d'eau pour lave-linge
- Premier balcon côté chambre communiquant avec le salon
- Second balcon côté cuisine
- WC indépendant
- Cave en sous-sol



*en vente au bureau votre partenaire immobilier*

Cliquer ou Flasher



Accès annonce

## *Pour l'Agrément Collectif*

- Aménagement et décoration de qualité des halls d'entrée, des communs et des ascenseurs
- Aménagement paysager soigné

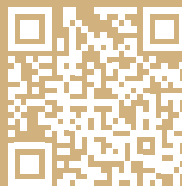
## *Pour votre Tranquillité*

- Hall d'entrée avec accès sécurisé
- Contrôle d'accès sur toutes les entrées de la résidence
- Interphone mural
- Ascenseur desservant tous les niveaux avec appel 24h/24
- Eclairage des parties communes par détecteur de présence
- Porte palière blindée à âme pleine de 40 mm d'épaisseur avec serrure de sûreté 3 points antidégondage
- Cave en sous-sol sécurisée avec contrôle d'accès par clé



*en vente en livraison votre portance immobilière*

Cliquer ou Flasher



Accès annonce

*Le Marie-Fleurs*



## Le Mot des Résidents

“ Nous avons tout particulièrement aimé le calme et la bonne entente qui règne au sein de la copropriété. Les voisins sont sympas et respectueux des communs. L'emplacement et la qualité de vie que nous avons eue dans cet appartement est vraiment appréciable. Nous espérons que vous vous y plairez tout autant que nous ! ”

Envie de visiter ou en savoir plus ?



**PARIS ANNECY**  
L'AGENCE IMMOBILIÈRE

+33 6 20 06 15 73  
[immo@parisannecy.fr](mailto:immo@parisannecy.fr)

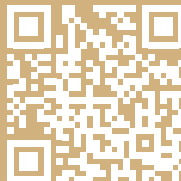
Mandat : 02201

*paris annecy*



*en fait en l'absence de votre présence immobilière*

Cliquer ou Flasher



Accès annonce