



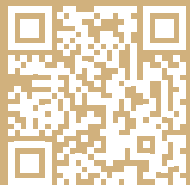
*L'Adresse à ne pas manquer...*



Rue Octave Puthod 74330 LA BALME DE SILLINGY



Cliquer ou Flasher



Accès annonce

## *Le Lieu*

### **UNE SITUATION ET UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNELS AU CENTRE DU VILLAGE DE LA BALME DE SILLINGY**

Parmi les villages les plus paisibles et en périphérie d'Annecy, LA BALME DE SILLINGY est très convoitée sur le plan immobilier, et y demeurer présente de nombreux avantages. Son environnement champêtre à proximité des commerces est à seulement 13 km d'Annecy et de son lac et à 39 km de Genève. Blottie au pied de la montagne de la Mandallaz, entre plan d'eau et montagne, la Balme de Sillingy offre aux habitants un cadre de verdure original et plein de charme. La Mandallaz domine le village et le plan d'eau du Tornet est le royaume des pêcheurs et amateurs de longues balades. Été comme hiver, sur l'eau ou à la montagne. Investir dans ce bel appartement spacieux, 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 LA BALME DE SILLINGY**

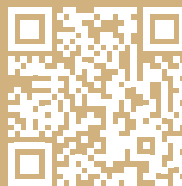
Construite en 2005, la résidence de 12 lots d'habitations hors lots de stationnements reste à taille humaine. La copropriété est bien entretenue et l'appartement a été entièrement rénové en 2020. Il reste facile d'accès pour les déplacements en voiture, avec l'entrée d'autoroute à 9 km. Genève est à 40 minutes et l'aéroport international de Genève Cointrin à 45 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 sud-ouest et son balcon.



*en vente au bureau votre partenaire immobilier*

Cliquer ou Flasher



Accès annonce



Séjour - Cuisine



Séjour - Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Hall d'Entrée - Cuisine





Balcon



Balcon



Hall d'Entrée



Toilette



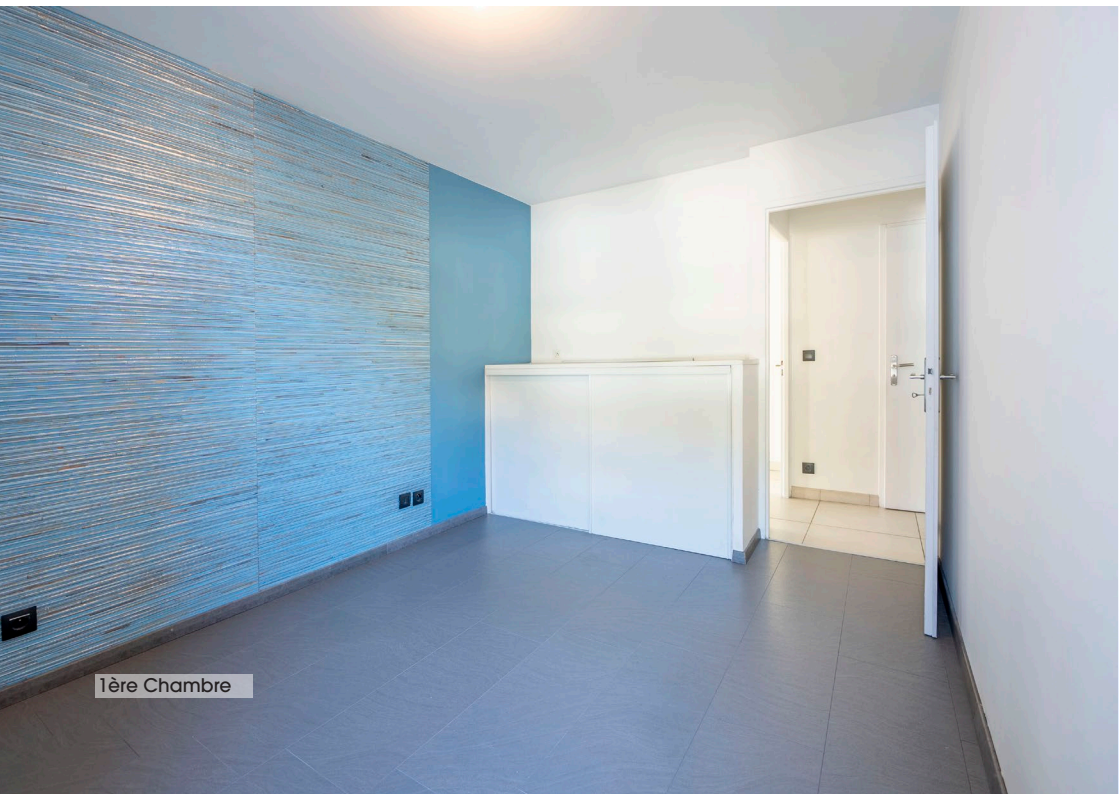
Salle de bain



Salle de bain



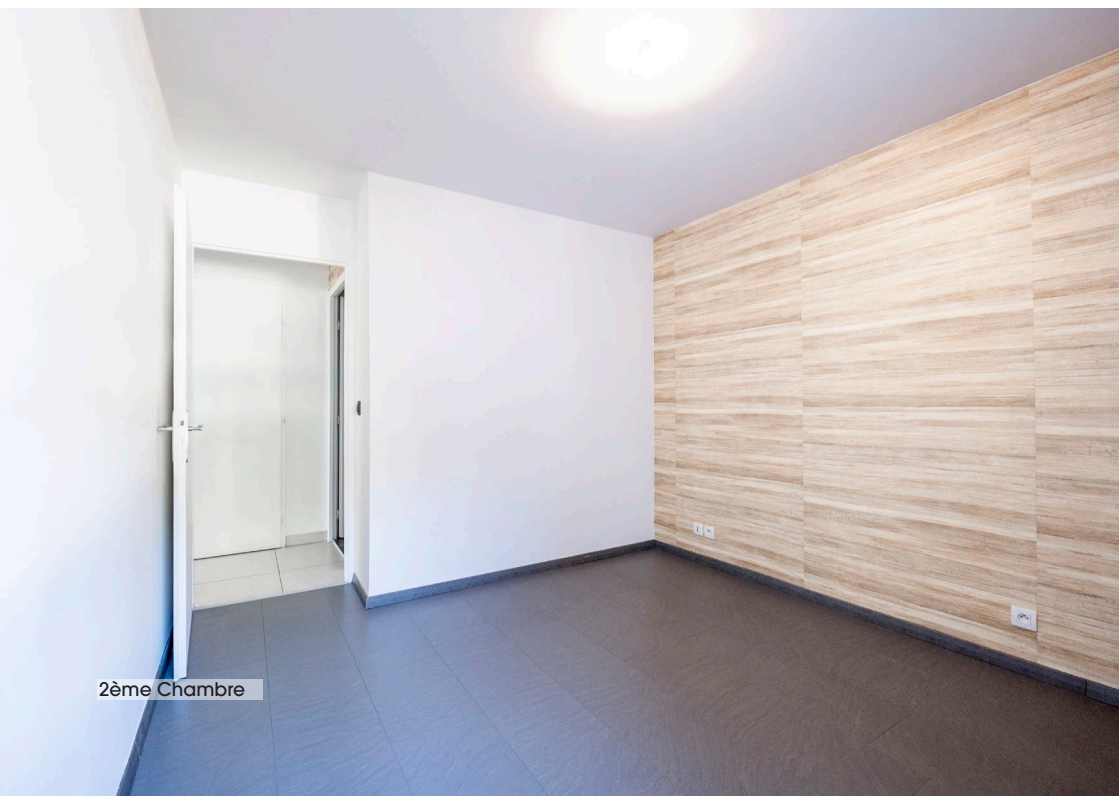
1ère Chambre



1ère Chambre



2ème Chambre



2ème Chambre



# Aux Alentours

Proximité avec toutes les commodités

## **Transports Lhsa ligne 22**

Direction Annecy / Valsère Gare

**21 min Annecy gare routière**

Écoles maternelle + primaire + crèche

**1 min**

Collège La Mandallaz

**2 min**

Péage à 11 Min

Centre Hospitalier Annecy Genevois

Magasins et commerces du GRAND EPAGNY

**5 min en voiture**

Plage de l'Impérial

**20 min en voiture**

# L'Appartement

Prix de vente : 299 000 €

Honoraires charge vendeur

Appartement type 3

2ème étage

Surface CARREZ : 64.92 m<sup>2</sup>

Chambre : 2

Salle de bain : 1

Copropriété à Parking ouvert

Garage : possible en sus

Année de construction : 2005

Année de rénovation : 2020

Nombre de lots d'habitations : 31 sur 31

Nombre de lots commerciaux : 0 sur 31

Chauffage & E.C.S. électriques : 63 €/mois

DPE : C 128 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

GES : C 24 kgeqCO2/m<sup>2</sup>.an

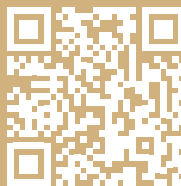
Charges de copropriété : 117 €/mois

Taxes foncières : 700 €/an



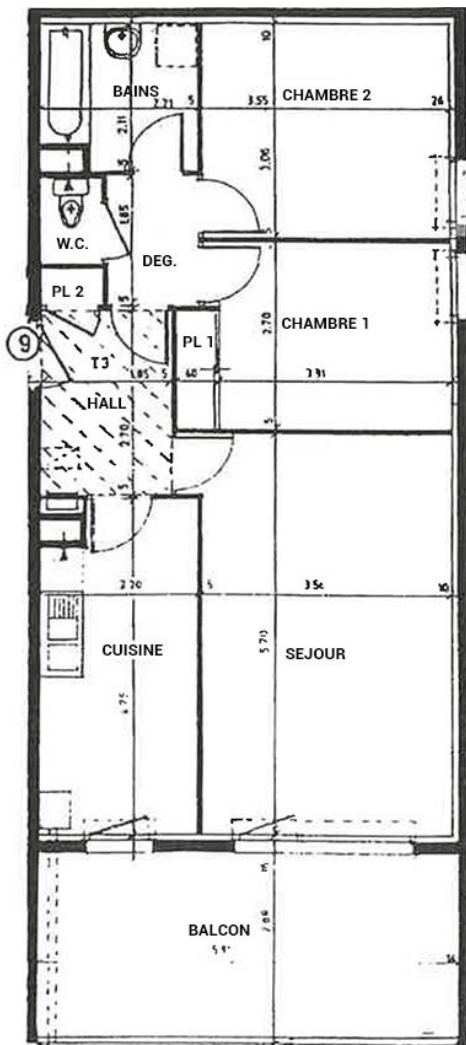
en vente en livraison selon prestations individuelles

Cliquer ou Flasher



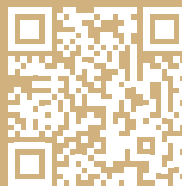
Accès annonce

# Le Plan



en vente au bureau de la poste de la commune de...

Cliquer ou Flasher



Accès annonce

## Les Prestations

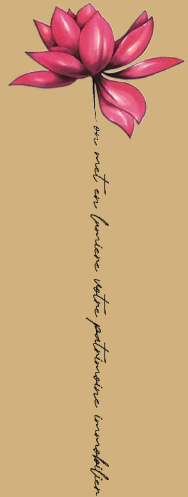
Les aménagements intérieurs ont fait l'objet d'une attention toute particulière sur l'espace cuisine (Conception Cuisine Morel) lors de la rénovation de l'appartement effectuée en 2020. Elle respire le bien-être et se veut plus fonctionnelle.

### Pour votre Confort

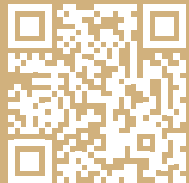
- Fenêtres et portes-fenêtres en PVC avec double vitrage
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire à gaz
- Ventilation mécanique de type hygroréglable
- Cuisine équipée incluant Réfrigérateur encastré, Four, Hotte, Lave-vaisselle, Plaque vitrocéramique et crédence murale finition Bambou
- Rappel crédence Bambou sur l'habillage de la cuisine côté séjour
- Carrelage grès céramique grand format dans toutes les pièces de vie
- Carrelage et faïence toute hauteur en salle de bain, tablier de baignoire habillé en mosaïque avec rappel vertical sur le mur d'adocement
- Faïence mi hauteur en W.C.
- Thermostat d'ambiance mural pour réglage de la température
- Support TV orientable côté séjour encastré avec prise intégrée

### Pour votre Bien-Être

- Salle de bain équipée d'un plan vasque double à mitigeurs avec son meuble 4 tiroirs et son large miroir
- Baignoire à mitigeur Cascade et pommeau de douche intégré
- Balcon orienté Sud-Ouest
- W.C. suspendu indépendant
- Plan de travail électrifié en terrasse pouvant accueillir plancha/ barbecue d'extérieur



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
- Parking de copropriété

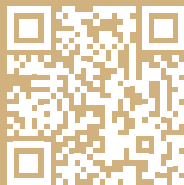
## *Pour votre Tranquillité*

- Hall d'entrée avec accès sécurisé
- 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



*en vente en licence votre photographie immobilière*

Cliquer ou Flasher



Accès annonce

## 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. 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 61 30 80 23  
[immo@parisannecy.fr](mailto:immo@parisannecy.fr)

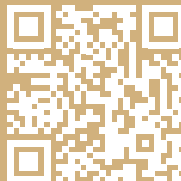
Mandat : 02203

*paris annecy*



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

Cliquer ou Flasher



Accès annonce