LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

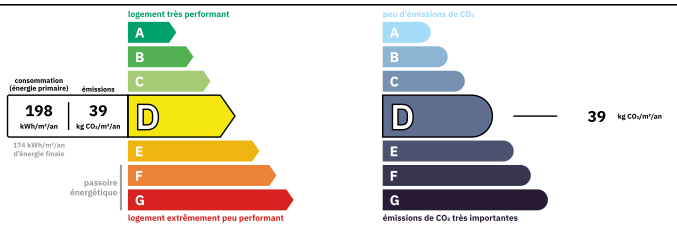
www.leggett-immo.com

Ref: A15757

Prix: 1 390 000 EUR
honoraires charge vendeur

**Magnifique moulin bien rénové à seulement 10 minutes du domaine skiable d'Evasion Mont Blanc, 1 h de Genève.**

## DPE




Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 4310 € et 5900€ pour 2021

## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Sallanches |
| Département: | Haute-Savoie |
| Ch: | 5 |
| SdB: | 4 |
| Surface: | 390 m2 |
| Terrain: | 4338 m2 |

## RÉSUMÉ

Les amoureux de la nature tomberont sous le charme de ce magnifique moulin du XIXe siècle, situé à la périphérie de Cordon, à moins d'une heure de Genève.

Entièrement rénovée en 2012 et 2018, la maison offre un intérieur lumineux et moderne. Elle comprend un logement principal sur deux niveaux et deux appartements en rez-de-jardin, actuellement loués pour un revenu complémentaire. Ceux-ci peuvent être conservés en location ou réintégrés à la maison principale.

Nichée dans une vallée ensoleillée et entourée de forêts, la propriété dispose d'un jardin traversé par un ruisseau et un pont en pierre. Son cadre idyllique en fait une résidence de prestige ou une maison de vacances pleine de charme. Les visiteurs apprécient son environnement paisible et sa proximité avec les stations de ski de Megève.

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

## TAXES LOCALES

| | |
|---|---|
| **Taxe foncière:** | **2627 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

On accède à la maison par un long chemin privé menant à une vaste allée devant le bâtiment, avec un parking couvert pour deux voitures et un espace supplémentaire pour plusieurs véhicules.

Maison principale
Un escalier mène de l'allée à l'entrée privée de la maison principale :

Entrée avec rangement intégré
Grande chambre double avec dressing et salle de douche attenante
WC
Magnifique espace de vie avec plafond cathédrale à double hauteur, poutres en bois apparentes, cuisine ouverte entièrement équipée avec plan de travail en marbre, salle à manger, salon avec poêle à bois et accès à un balcon ensoleillé surplombant le jardin et la forêt environnante
Un escalier mène au deuxième étage :

Grande chambre double avec rangement intégré
Grand palier avec rangements et coin buanderie équipé d'un lave-linge et d'un sèche-linge
Mezzanine actuellement utilisée comme bureau et espace TV, pouvant être aménagée en chambre supplémentaire, salle de jeux ou autre espace polyvalent
Appartement de 2 chambres – accès indépendant au rez-de-chaussée
Grand couloir avec nombreux rangements intégrés
WC
Chambre 1 : grande chambre avec hauts plafonds, lit double, lit superposé et canapé
Chambre 2 : chambre double avec un lit superposé supplémentaire
Salle de bain partagée avec douche et baignoire séparées
Cuisine entièrement équipée avec lave-vaisselle et lave-linge
Grand salon/salle à manger lumineux, avec fenêtres sur trois côtés offrant une vue magnifique sur le jardin et la forêt