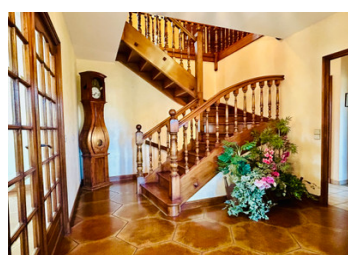
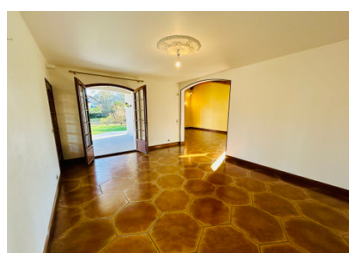


Spacieuse maison familiale 5 chambres avec terrain et potentiel constructible près de Genève et des lacs

EXCLUSIF



## INFORMATION

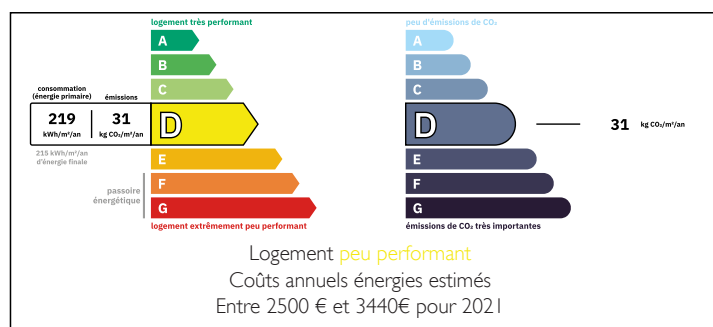
Ville:	Reignier-Ésery
Département:	Haute-Savoie
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	222 m <sup>2</sup>
Terrain:	4598 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Découvrez cette spacieuse maison familiale de cinq chambres alliant charme authentique et potentiel contemporain. Implantée sur un terrain ensoleillé de 4 598 m<sup>2</sup> avec trois parcelles constructibles, elle offre un espace exceptionnel, intimité et possibilité de développement ou d'aménagement d'un jardin familial parfait.

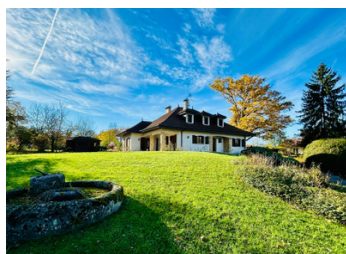
Située dans un environnement calme près de Reignier, cette propriété combine le meilleur des deux mondes - la tranquillité de la nature et un accès facile à Genève, aux lacs d'Annecy et Léman, ainsi qu'aux activités alpines tout au long de l'année.

## DPE



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.



## DESCRIPTION

Cette impressionnante propriété de cinq chambres combine volumes, lumière et potentiel dans un emplacement très recherché à proximité de Genève. L'espace de vie principal comprend une grande salle à manger ouverte sur un salon cathédrale avec cheminée, surplombé par une élégante mezzanine. La cuisine attenante et le vaste hall d'entrée renforcent l'impression d'espace et de chaleur.

La maison s'implante sur un terrain exceptionnel de 4 598 m<sup>2</sup>, incluant trois parcelles constructibles déjà définies et provisoirement approuvées (912 m<sup>2</sup>, 632 m<sup>2</sup> et 871 m<sup>2</sup>). Le jardin principal bénéficie d'un ensoleillement optimal tout au long de la journée, avec un espace suffisant pour créer une piscine ou un aménagement paysager.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

Au rez-de-chaussée, le vaste sous-sol comprend un double garage de plus de 90 m<sup>2</sup>, des locaux techniques, deux caves et des espaces de rangement supplémentaires. La propriété offre cinq chambres généreuses et trois salles de bains, offrant confort pour les familles nombreuses ou les invités, avec la possibilité de moderniser et personnaliser la décoration.

Cette propriété offre une flexibilité rare — idéale comme grande maison familiale avec terrain, ou comme opportunité d'investissement avec potentiel de développement futur.

## NOTES

Entourée par la nature tout en restant proche des commerces, écoles et axes de transport, elle se trouve à quelques minutes de la frontière suisse et à proximité des lacs Léman et Annecy. Les sommets alpins et stations de ski voisines complètent parfaitement cet équilibre entre cadre de vie naturel et accessibilité internationale.

Contactez-moi dès aujourd'hui pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

-----