

Maison de style château avec vues panoramiques, piscine, jardins paysagers et studio indépendant

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Sainte-Marie-de-Cuines
Département:	Savoie
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	142 m2
Terrain:	5168 m2

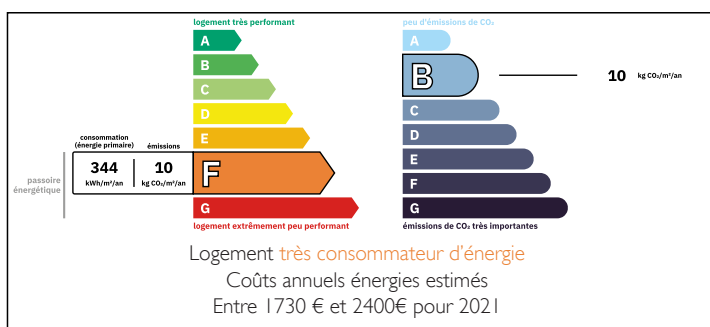
## RÉSUMÉ

Une opportunité rare d'acquérir une propriété atypique dans la vallée de la Maurienne, située dans un hameau au-dessus de Sainte-Marie-de-Cuines. La maison offre de superbes vues sur les montagnes, une piscine, des jardins paysagers et un studio indépendant. À seulement 5 minutes des villages locaux et à proximité immédiate des grands domaines skiables, avec un accès direct à Val Thorens via la télécabine d'Orelle à seulement 30 minutes.

La propriété comprend trois chambres et un studio, idéal pour recevoir ou pour un projet locatif. Les espaces de vie se composent d'une cuisine/séjour lumineux ouvrant sur des terrasses ensoleillées, d'un salon chaleureux avec cheminée et d'une salle à manger en double hauteur avec poutres apparentes et murs en pierre.

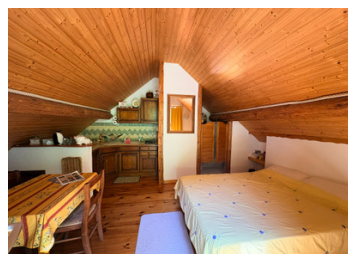
Terrasses, balcons et espaces de détente extérieurs

## 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 maison a été rénovée avec soin à partir d'un ancien corps de ferme, conservant de nombreux éléments authentiques tels que poutres apparentes et pierres d'origine. Une tour remarquable lui confère un caractère de château et, avec ses vastes jardins, sa piscine et ses bois privés, elle offre un cadre de vie exceptionnel.

Située dans un hameau calme et sans circulation au-dessus de Sainte-Marie-de-Cuines, la propriété bénéficie d'un environnement paisible tout en étant à seulement 5 minutes en voiture des villages animés de Sainte-Marie-de-Cuines et Saint-Étienne-de-Cuines.

Idéalement placée pour les amateurs de montagne, elle se trouve à 25 minutes de Saint-François-Longchamp, 45 minutes du domaine des Sybelles et 30 minutes de la télécabine d'Orelle permettant un accès direct à Val Thorens et aux Trois Vallées.

Les cols mythiques du Glandon et de la Madeleine, qui composent ce magnifique panorama, sont des étapes régulières du Tour de France.

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée propose trois espaces de réception pleins de caractère :

- Une cuisine/séjour chaleureuse (27 m<sup>2</sup>) avec poêle à bois récent et deux grandes baies vitrées ouvrant sur les terrasses.
- Un salon cosy (20 m<sup>2</sup>) avec cheminée traditionnelle et accès direct à la terrasse.
- Une superbe salle à manger en double hauteur (14 m<sup>2</sup>), accessible par une grande arche en pierre, mettant en valeur poutres et pierres apparentes.

Un couloir dessert une chambre de plain-pied lumineuse (12 m<sup>2</sup>) avec accès terrasse, ainsi qu'une salle de bain (baignoire avec douche, vasque,

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1200 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES