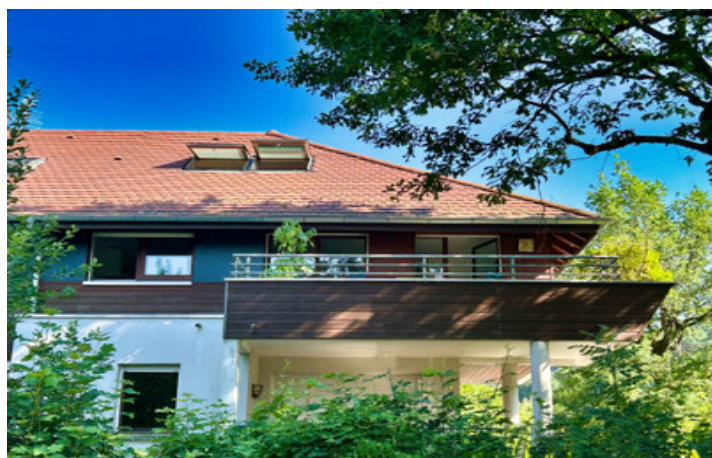
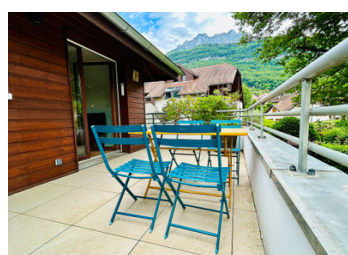
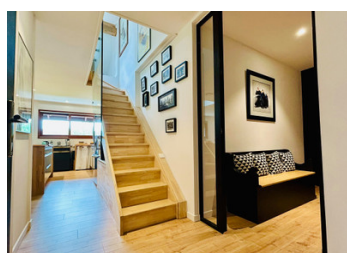


## Élégant duplex 4 chambres avec balcon, garage et parking entre Talloires et Menthon-Saint-Bernard



## INFORMATION

Ville:	Menthon-Saint-Bernard
Département:	Haute-Savoie
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	103 m <sup>2</sup>
Exterieur:	15 m <sup>2</sup>



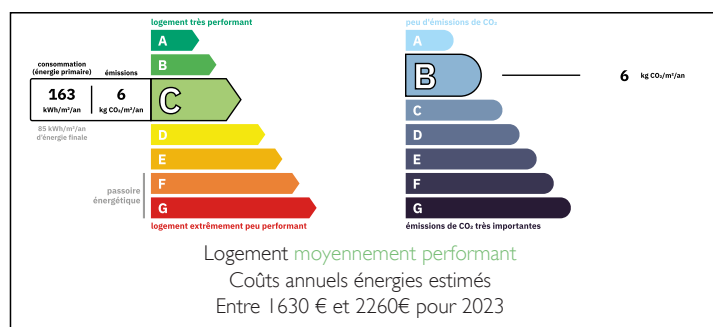
## RÉSUMÉ

Découvrez ce superbe duplex entièrement rénové offrant 129 m<sup>2</sup> de surface totale (103 m<sup>2</sup> Loi Carrez), complétés par un balcon de 15 m<sup>2</sup> ainsi 26 m<sup>2</sup> d'espaces de rangement supplémentaires au sein du garage privé et de sa mezzanine. L'ensemble crée un lieu de vie particulièrement fonctionnel d'environ 170 m<sup>2</sup> au total.

L'appartement propose quatre chambres, de beaux volumes de vie et de superbes vues alpines, le tout dans un environnement résidentiel calme et recherché.

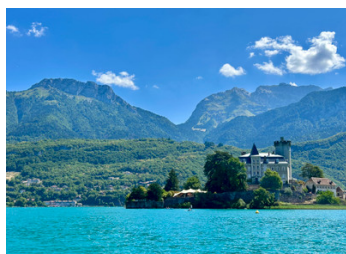
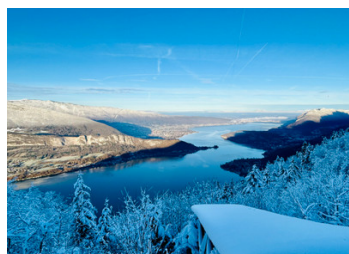
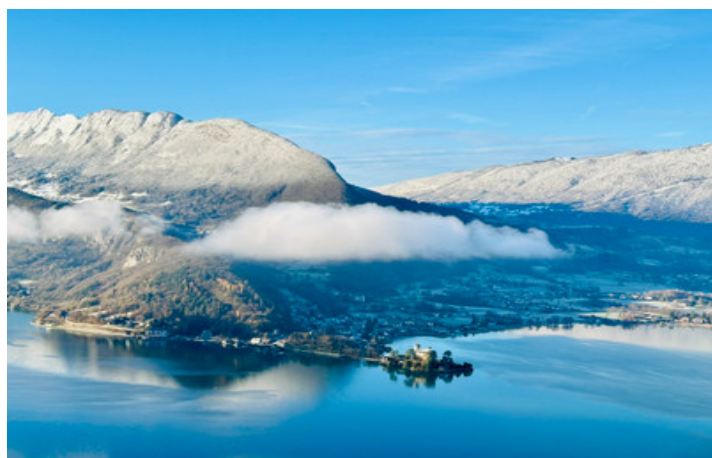
Idéalement situé entre les charmants villages lacustres de Talloires et de Menthon-Saint-Bernard, le bien bénéficie d'un accès immédiat à l'exceptionnel art de vivre exceptionnel autour du lac d'Annecy. Randonnée, cyclisme, baignade, voile et sports de montagne sont à portée immédiate, tandis qu'Annecy, Genève et plusieurs stations de ski

## 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

Cet élégant appartement duplex se situe dans la commune très recherchée de Talloires, au bord du lac d'Annecy, à quelques minutes à pied seulement du charmant village de Menthon-Saint-Bernard.

Occupant les deux derniers étages de la résidence, le premier niveau s'organise autour d'un généreux espace de vie de 42 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte, conçu pour un quotidien confortable et convivial. Cet étage comprend également trois chambres, une salle de bain et un WC indépendant. De larges ouvertures donnent accès à un balcon exposé plein sud, offrant un superbe panorama sur les paysages alpins environnants.

À l'étage supérieur, vous trouverez la suite principale avec sa propre salle de douche et WC séparé, ainsi qu'un grand espace de vie supplémentaire actuellement utilisé comme bureau et second salon. Cet espace flexible peut facilement s'adapter à différents besoins : salle de lecture, atelier créatif, salle de sport ou espace de détente familial. De larges fenêtres et des Velux apportent une lumière naturelle abondante tout en offrant une vue imprenable sur les montagnes.

Le bien comprend également un garage fermé privatif de 14 m<sup>2</sup> avec mezzanine de rangement de 12 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une place de stationnement extérieure privée — un atout particulièrement précieux dans ce secteur très recherché autour du lac. Cet espace de rangement généreux est idéal pour stocker vélos, skis, paddles, kayaks et équipements de plein air, permettant de préserver des espaces de vie lumineux et parfaitement organisés.

Le lac d'Annecy offre un cadre de vie exceptionnel tout au long de...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 851 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES