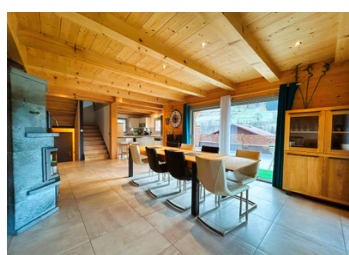
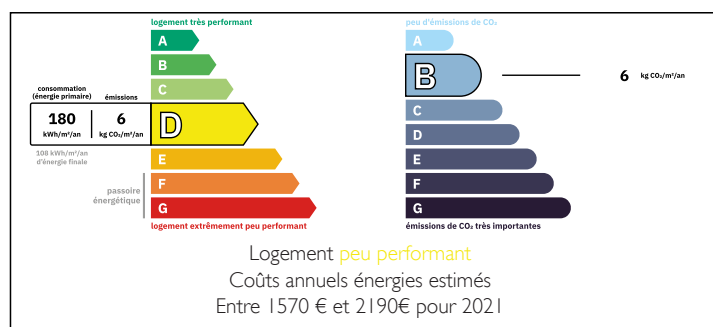


Chalet moderne et lumineux, vue panoramique, grand garage avec potentiel pro près de Ski, Thônes et Annecy



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Les Villards-sur-Thônes
Département:	Haute-Savoie
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	174 m <sup>2</sup>
Terrain:	893 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Découvrez ce chalet moderne et baigné de lumière, construit en 2012, offrant une surface totale au sol de 174 m<sup>2</sup> (131 m<sup>2</sup> Loi Carrez), une exceptionnelle surface annexe/utile de 147 m<sup>2</sup> ainsi qu'une terrasse ensoleillée de 66 m<sup>2</sup>. Édifié sur un terrain de 893 m<sup>2</sup> avec une vue panoramique sur le massif des Aravis, il propose des espaces de vie ouverts, de beaux volumes et une luminosité remarquable, alliant confort contemporain et grande flexibilité d'aménagement.

Idéalement situé entre Thônes et Saint-Jean-de-Sixt, le chalet bénéficie d'un accès immédiat aux écoles, commerces et activités de plein air tout au long de l'année, tout en restant à proximité du lac d'Annecy, des stations de ski et de Genève. Que ce soit comme résidence principale, pied-à-terre de caractère ou bien offrant des possibilités professionnelles ou de loisirs, il s'agit d'une opportunité rare dans...

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

Ce chalet moderne, construit en 2012 avec des matériaux de qualité, propose des espaces intérieurs lumineux et accueillants répartis sur plusieurs niveaux. La pièce de vie principale comprend un séjour et une cuisine en open space, baignés de lumière naturelle et ouverts sur une généreuse terrasse et le jardin, créant une belle continuité entre intérieur et extérieur. L'agencement actuel offre deux chambres, une mezzanine, plusieurs salles d'eau ainsi que des espaces annexes fonctionnels, avec un fort potentiel de reconfiguration permettant de créer jusqu'à quatre, voire cinq chambres, selon vos besoins.

L'un des atouts majeurs et véritablement uniques de cette propriété est son immense garage double de 110 m<sup>2</sup>, équipé de portes de grande hauteur, complété par une cave, une remise et de nombreuses places de stationnement extérieures pouvant accueillir jusqu'à huit véhicules. Cet espace se prête parfaitement à une activité professionnelle, au stockage de plusieurs véhicules, à l'accueil d'un camping-car ou à une réinvention complète selon votre projet. Une grande buanderie avec WC et salle d'eau vient renforcer la polyvalence de l'ensemble.

À l'extérieur, le chalet dispose d'un jardin enveloppant, d'une terrasse et d'une vaste cour gravillonnée, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement paysager ou de réorganisation afin d'optimiser les espaces extérieurs. Les vues panoramiques sur les montagnes accompagnent la propriété sous tous les angles, soulignant son emplacement privilégié au cœur du massif des Aravis.

Situé à Villard-sur-Thônes, entre Thônes et Saint-Jean-de-Sixt, le bien bénéficie d'un équilibre rare entre calme et accessibilité. Sentiers de randonnée, itinéraires cyclables et...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES