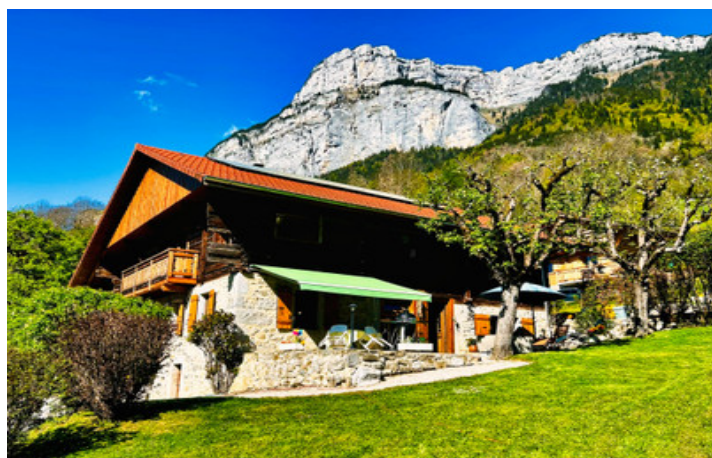


Ferme savoyarde rénovée avec vues panoramiques, grand terrain et potentiel proche Genève et stations de ski



## INFORMATION

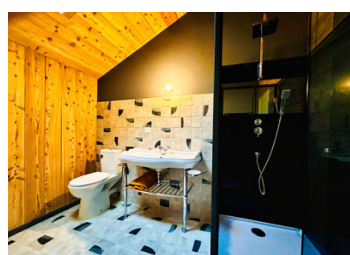
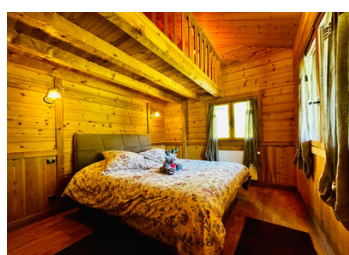
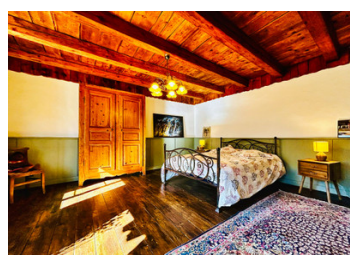
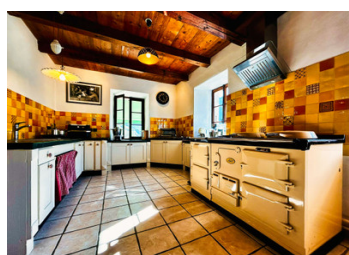
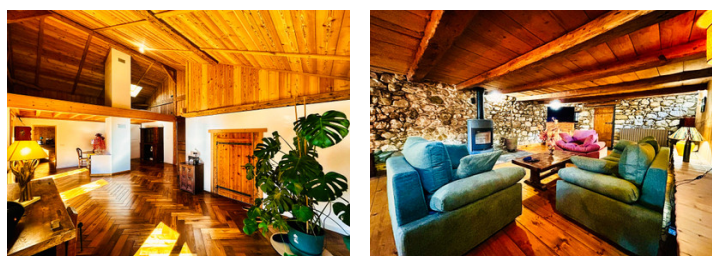
Ville:	Glières-Val-de-Borne
Département:	Haute-Savoie
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	221 m <sup>2</sup>
Terrain:	2984 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

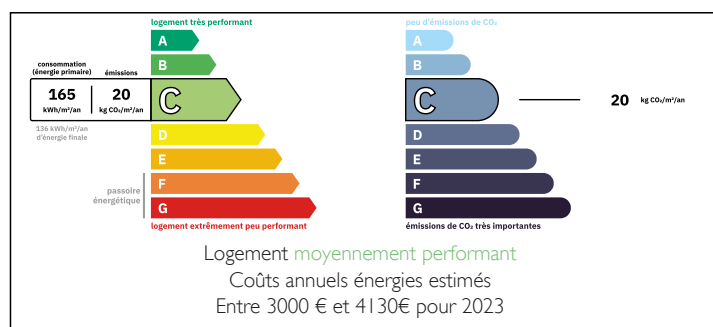
Découvrez cette ancienne ferme savoyarde rénovée offrant 309 m<sup>2</sup> de surface totale, comprenant 221 m<sup>2</sup> habitables ainsi que 88 m<sup>2</sup> supplémentaires de greniers, mezzanines et espaces annexes, le tout implanté sur un vaste terrain dans un environnement alpin paisible.

La propriété combine authenticité et volumes impressionnants, avec notamment un séjour de 47 m<sup>2</sup>, un salon de 44 m<sup>2</sup> à l'étage, une grande cuisine et plusieurs espaces mezzanine, le tout bénéficiant de vues panoramiques sur les montagnes et la vallée environnante.

Idéalement située à proximité des commodités et des stations de ski de La Clusaz et du Grand-Bornand, la propriété bénéficie également d'un accès facile à Annecy, Genève et aux nombreuses activités de montagne accessibles toute l'année, faisant de ce bien une résidence principale,

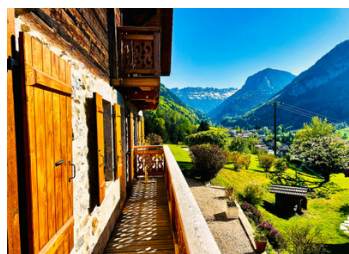


## DPE



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.



## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Datant de 1835, cette ancienne ferme savoyarde a été rénovée avec soin à l'aide de matériaux de qualité tout en conservant son charme et son authenticité. Située dans un environnement naturel paisible, la propriété bénéficie de vues dégagées sur les montagnes et la vallée, offrant une réelle sensation d'espace et de tranquillité.

Le rez-de-chaussée comprend une entrée, une vaste cuisine de 27 m<sup>2</sup>, un grand séjour de 47 m<sup>2</sup>, une chambre généreuse ainsi qu'une salle de bains, complétés par des espaces techniques et buanderie. L'ensemble offre des volumes confortables et un accès direct vers les extérieurs.

À l'étage, la propriété propose un remarquable salon de 44 m<sup>2</sup> avec mezzanine et éléments de caractère apparents, ainsi que deux chambres supplémentaires et une salle d'eau. Les espaces greniers supplémentaires de plus de 75 m<sup>2</sup> bénéficient déjà d'un accès extérieur direct ainsi que des arrivées électriques et plomberie existantes, offrant un fort potentiel d'aménagement complémentaire selon les besoins.

La propriété bénéficie également de trois caves, apportant des espaces de rangement particulièrement utiles pour vélos, skis, cave à vin ou équipements de montagne.

À l'extérieur, la ferme s'étend sur un terrain ensoleillé de 2 984 m<sup>2</sup> entouré de nature, avec balcons et espaces extérieurs permettant de profiter pleinement des vues panoramiques sur les montagnes et la vallée au fil des saisons.

Un autre atout majeur de la propriété réside dans son excellente performance énergétique, particulièrement remarquable pour une ferme de caractère de cette époque, permettant d'allier charme alpin traditionnel, confort moderne et efficacité...