

BARNES ANNECY - CUVAT - VILLA D'ARCHITECTE AVEC PISCINE - VUE  
DEGAGEE LAC ET MONTAGNES



PRIX DE VENTE : 2 495 000 €

CONTACT : MAXENCE VEYRAT - PORT  
MAIL : M.VEYRAT@BARNES-INTERNATIONAL.COM

9 BIS AVENUE D'ALBIGNY, 74000 ANNECY  
74000 ANNECY



TÉL : 04 50 66 92 40  
ANNECY@BARNES-INTERNATIONAL.COM

INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES

PARIS - GENEVA - LONDON - MOSCOW - NEW YORK - MIAMI - ST BARTH - DEAUVILLE - BASQUE COAST - FRENCH COUNTRYSIDE -  
ARCACHON BAY - PERIGORD - PROVENCE - FRENCH RIVIERA - SAINT TROPEZ - CORSICA - COURCHEVEL - MEGEVE

## DESCRIPTION

À 15 minutes d'Annecy, sur les hauteurs de Cuvat, cette villa d'architecte de 322 m<sup>2</sup> de surface habitable offre une vue exceptionnelle sur le lac et les montagnes dans un environnement calme et très recherché.

Implantée sur un terrain de 1 339 m<sup>2</sup>, cette maison rénovée et agrandi en 2018 se caractérise par sa luminosité, ses prestations de qualité et ses volumes particulièrement agréables se distribuant sur trois niveaux, pour un total de cinq chambres et quatre salles de bains. Toutes les pièces de vie et les chambres disposent d'une vue sur le lac.

Le rez-de-chaussée est composé d'un hall d'entrée avec de belles hauteurs sous-plafond, un vaste espace de vie de plus de 100m<sup>2</sup> composé d'une salle à manger, une cuisine entièrement équipée avec îlot central, un grand salon avec home cinéma intégré et un bar idéal pour recevoir des invités. Trois chambres et deux salles de bains complètent ce niveau.

À l'étage, une mezzanine avec un espace bureau distribue une suite parentale de plus de 50 m<sup>2</sup>, avec salle de bains, un espace dressing et un accès sur une terrasse offrant une vue panoramique.

En rez-de-jardin, des espaces de rangement et un appartement de Type 2 ayant son accès indépendant permet de recevoir ou d'envisager un revenu locatif

Les terrasses et la piscine chauffée offrent une vie extérieure très agréable.

Prestation de qualité: chauffage par pompe à chaleur, volets roulants sur toutes les fenêtres, BSO sur les baies vitrées, contrôleur domotique, cuisine Schmidt.

Un garage double avec borne de recharge et des places de stationnement complètent ce bien.

À 15 minutes du centre-ville d'Annecy, à 30 minutes de Genève.

les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## CARACTÉRISTIQUES

Type de bien : Maison / Villa / Chalet	Honoraires : -	Surface : 322 m <sup>2</sup>
terrain : 1 339 m <sup>2</sup>	NB de chambres : 5	Charges : -
Surface Balcon : -	Ascenseur : Non	Piscine : Oui
Nombre de lots : -	* Honoraires à la charge : du Vendeur	Modalités charges locataire : -
Prix de la valeur décotée : -	Rente mensuelle : -	

9 BIS AVENUE D'ALBIGNY, 74000 ANNECY  
74000 ANNECY



TÉL : 04 50 66 92 40  
ANNECY@BARNES-INTERNATIONAL.COM

INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES

PARIS - GENEVA - LONDON - MOSCOW - NEW YORK - MIAMI - ST BARTH - DEAUVILLE - BASQUE COAST - FRENCH COUNTRYSIDE -  
ARCACHON BAY - PERIGORD - PROVENCE - FRENCH RIVIERA - SAINT TROPEZ - CORSICA - COURCHEVEL - MEGEVE



9 BIS AVENUE D'ALBIGNY, 74000 ANNECY  
74000 ANNECY



TÉL : 04 50 66 92 40  
ANNECY@BARNES-INTERNATIONAL.COM

INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES

PARIS - GENEVA - LONDON - MOSCOW - NEW YORK - MIAMI - ST BARTH - DEAUVILLE - BASQUE COAST - FRENCH COUNTRYSIDE -  
ARCACHON BAY - PERIGORD - PROVENCE - FRENCH RIVIERA - SAINT TROPEZ - CORSICA - COURCHEVEL - MEGEVE