

 91 m²

 4 pièces

 Annecy



Type d'appartement	T4
Surface	90.67 m ²
Séjour	36 m ²
Balcon	11 m ²
Terrasse	28 m ²
Pièces	4
Chambres	3
Salle de bains	1
Salle d'eau	1
WC	2
Étage	4
Epoque, année	2017 Ancien
État général	En bon état
Chauffage	Gaz Collectif
Cuisine	Equipée, Américaine
Ameublement	Non meublé
Vue	Montagne
Ouvertures	Bois/Aluminium, Double vitrage
Exposition	Nord-Est
Stationnement int.	1 garage en sous-sol
Ascenseur	Oui
Cave	Non
Taxe foncière	1 137 €/an
Charges	204 €/mois

Référence VA2208, Mandat N°366 En exclusivité à l'Agence du Parc, à Annecy, à proximité du coeur de la ville, de Courier, du lac et de la gare, au 7 avenue de Genève, dans une copropriété éditée en 2017, très bien tenue, avec visiophone et ascenseur, en étage, un appartement de **Type 4** de 91 m2 habitables environ, aux belles **prestations intérieures et lumineuses**, il comprend :

- une entrée,
- une cuisine équipée haut de gamme ouverte sur le salon-séjour, le tout mesurant **36 m2** donnant sur 2 terrasses dont une de **28 m2** et la seconde de **11 m2**, toutes 2 avec vue superbe sur le Parmelan,
- Un dégagement avec grands rangements réalisés sur mesure (voir plan en photo),
- 2 chambres de **14,30 m2** avec dressing sur mesure, et de **11,27 m2** donnant sur le balcon exposé est,
- + un bureau de **8,86 m2** avec placard-dressing,
- 1 salle de bains avec baignoire et WC,
- 1 salle d'eau avec douche italienne et WC,
- En annexe : un garage au sous-sol.

*** Les +

- * Situation géographique
- * 1 Grande terrasse, rare en ville
- * Très jolie vue sur les montagnes
- * Très lumineux (voir certificat de luminosité en photo)
- * Belles prestations : parquet chêne dans toutes les pièces sauf salles de bains, cuisine équipée haut de gamme, 2 salles d'eau, de nombreux rangements, garage en sous-sol, grand local à vélo.

- Taxe foncière : 1 137 euros / an.
- Charges de copropriété : 2440 euros / an soit 203 euros par mois (comprenant le chauffage, l'ascenseur, etc ...)
- Bien soumis au statut de la copropriété.
- 191 lots totaux dont 97 lots d'habitation.
- La copropriété est gérée par un syndic professionnel.
- Pas de procédure en cours.

Pour toute visite ou demande, merci de contacter Caroline HANTZ au 0669026560.

Mandat N° 366. Honoraires à la charge du vendeur. Dans une copropriété de 191 lots. Quote-part moyenne du budget prévisionnel 2 072 €/an. Aucune procédure n'est en cours. DPE manquant Nos honoraires :

<https://files.netty.immo/file/agenceduparc/honoraires>

Les points forts :

- Récent - 3 Chambres - superbe vue sur le Parmelan - Grande terrasse - A proximité de courier



agence du parc
3 rue Paul Cézanne
Annecy
www.agence-du-parc-annecy.com
contact@agence-du-parc-annecy.com
06 80 33 66 88

