

 97 m<sup>2</sup>

 5 pièces

 Annecy



Type d'appartement	T4/5
Surface	97.00 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres	3
Salle de bains	2
WC	2 Indépendant
Étage	5
État général	A rénover
Chauffage	Gaz Collectif
Cuisine	Aménagée, Indépendante
Ameublement	Non meublé
Vue	Rue
Ouvertures	PVC/Aluminium, Double vitrage
Exposition	Sud
Stationnement ext.	1 Garage
Ascenseur	Oui
Cave	Oui

---

Référence VA2245 A Annecy, à proximité du lac et du centre ville, dans le quartier des galeries Lafayette, Boulevard Saint Bernard de Menthon, au 5ème étage d'un immeuble de 7 étages dénommé « Le Clos Saint Bernard » édifié en 1965, d'un bon standing avec ascenseur et interphone et en bon état d'entretien, un appartement de **type 4 + 1 studio (pas de vente de lots séparés)** attenant sur le même palier, d'une surface habitable Loi Carrez de **79,39 m<sup>2</sup> (type 4) + 18 m<sup>2</sup> (studio) avec possibilité de réunir les 2 appartements (simple cloison entre les 2 lots)**, il comprend :

- un hall d'entrée, une cuisine orientée au nord avec loggia attenante, un grand séjour salon (31 m<sup>2</sup>) donnant sur un large balcon orienté sud équipé d'un store banne à commande manuelle, un dégagement avec placards donnant sur 2 chambres avec placards également avec balcon exposé ouest, une salle de bains avec douche et un WC séparé, et sur le même palier, 1 studio attenant d'une surface habitable d'environ 18,04 m<sup>2</sup> comprenant une entrée, une salle de bains avec WC et une chambre donnant sur un balcon exposé sud,

- en assez bon état intérieur mais à rénover à savoir : chauffage collectif au gaz par radiateurs avec compteur calorifique, eau chaude sanitaire par 1 cumulus électrique.

Toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC dans toutes les pièces et ALU avec double vitrage (grande baie) dans le séjour,

- avec en annexe 2 caves en sous-sol et un garage à ouverture manuelle,

- chauffage au gaz compris dans les charges / Cumulus électrique individuel (eau chaude sanitaire)

- Pas de procédure en cours

- Bien soumis au statut de la copropriété

- Bien géré par un syndic professionnel

- Charges annuelles : 2116 euros / an soit 176 euros / mois (chauffage compris)

- Taxe foncière : 1192 euros

Pour toute visite ou renseignement, merci de contacter Caroline au 06 80 33 66 88 ou 06 69 02 65 60.

A bientôt,

Agence du Parc Annecy

Honoraires à la charge du vendeur. Dans une copropriété de 50 lots. Quote-part moyenne du budget prévisionnel 2 216 €/an. Aucune procédure n'est en cours. Classe énergie E, Classe climat E. Montant moyen estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : entre 1370.00 et 1900.00 €.

Nos honoraires :

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

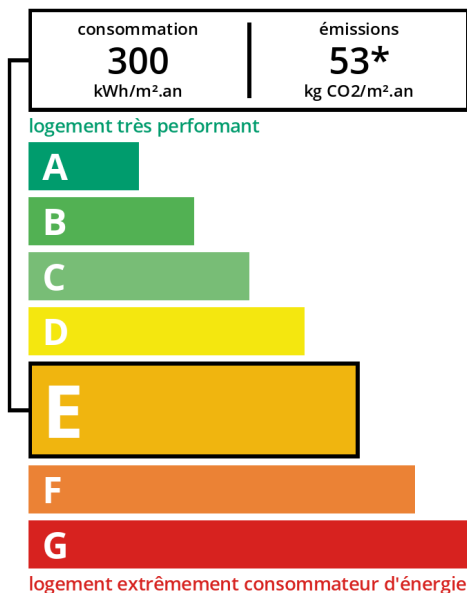
Les points forts :

- LUMINEUX ET ENSOLEILLE
- EN ETAGE ELEVE
- A RENOVER A VOTRE GUISE
- STUDIO ATTENANT
- GARAGE
- BEL EMPLACEMENT - GALERIES LAFAYETTE
- POSSIBILITE DE 4 CHAMBRES

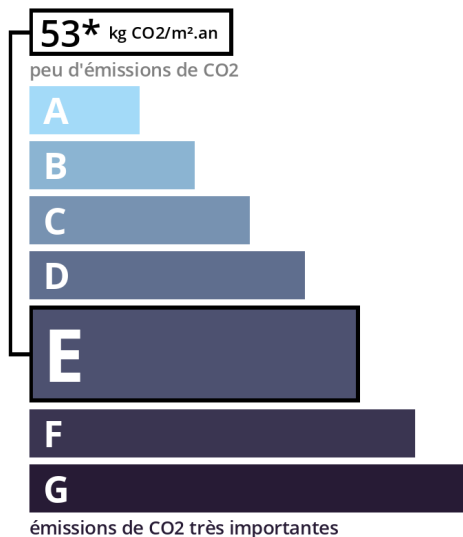


**agence du parc**  
3 rue Paul Cézanne  
Annecy  
[www.agence-du-parc-annecy.com](http://www.agence-du-parc-annecy.com)  
[contact@agence-du-parc-annecy.com](mailto:contact@agence-du-parc-annecy.com)  
06 80 33 66 88





**\* Dont émissions de gaz à effet de serre**



EURL AGENCE DU PARC au capital de 1000 € • 3 rue Paul Cézanne Annecy • Téléphone 0680336688 • SIRET Annecy B 50259807100020 • TVA FR35 502 598 071 • Carte pro CPI 7401 2021 000 000 037 délivrée par Annecy 5 rue du 27e BCA 74000 Annecy • . La société ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission • RCP 46642397 auprès de ALLIANZ 1 Cours Michelet - CS 30051 92076 PARIS LA DEFENSE Cedex  
Document non contractuel