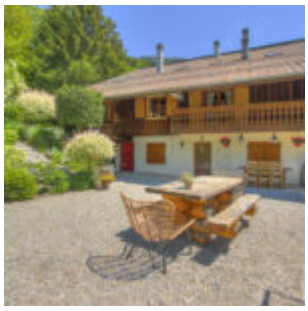
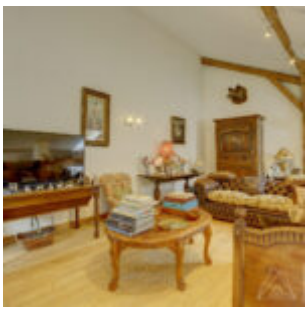
AGENCE
MY HOME
in the Alps

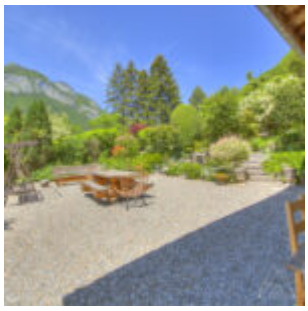
Chalet Gys

Prix : 660 000€

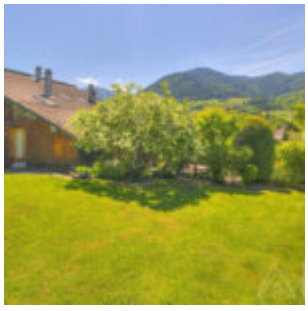


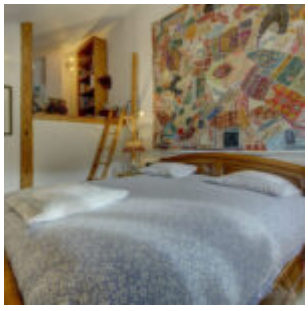


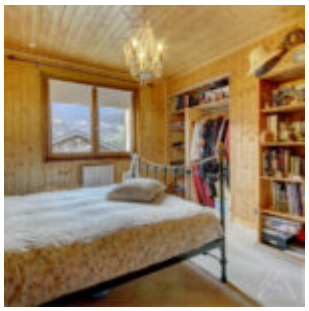



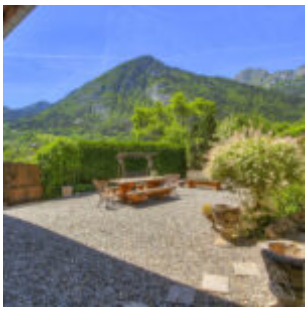
















Charmante ferme mitoyenne avec grand terrain – Le Biot
Implantée sur un vaste terrain constructible d'environ 1 640 m², cette charmante ferme mitoyenne développe environ 249 m² habitables répartis sur trois niveaux. Bénéficiant d'une exposition sud-ouest, elle offre une vue dégagée et un ensoleillement optimal tout au long de la journée.

La propriété a été rénovée par étapes, avec la partie grange entièrement réhabilitée en 2012, tout en conservant son caractère alpin authentique. Sa configuration flexible en fait un bien idéal en résidence principale, pied-à-terre pour un accès à Genève, ou investissement avec potentiel locatif grâce à la possibilité de créer deux logements indépendants.

Agencement
Niveau supérieur (Grange)
Cet étage propose un bel espace de vie lumineux en open space avec accès à une terrasse, parfait pour profiter de la vue. Il comprend également :
Deux chambres doubles, dont une avec mezzanine et une avec plafonds mansardés et Velux
Un espace de rangement extérieur
Niveau jardin (Grange)
Un escalier mène à une grande cuisine avec belle hauteur sous plafond, très lumineuse, et deux portes-fenêtres donnant directement sur le jardin. Ce niveau comprend aussi :
Une salle de bains avec baignoire, douche à l'italienne et WC
Une pièce supplémentaire (bureau, rangement ou chambre d'enfant)
Accès direct au jardin, aux anciennes étables et aux espaces de stockage
Cet ensemble peut être indépendant et former un appartement avec séjour, cuisine, chambres, salle de bains, terrasse et accès jardin.

Partie intermédiaire
Accessible via une entrée indépendante, elle comprend :

Quatre chambres doubles, dont une avec balcon et une autre avec vue dégagée sur le Roc d’Enfer
Moquettes récentes
Niveau inférieur
Avec entrée indépendante, terrasse et accès jardin, ce niveau propose :
Une grande cuisine avec espace repas ouvrant sur une terrasse
Un salon avec poêle à granulés récent
Une salle d’eau (à finaliser), WC
Une buanderie et un local technique
Extérieurs
Les extérieurs constituent un véritable atout :
Grand jardin ensoleillé
Terrain constructible offrant un potentiel supplémentaire
Anciennes étables et atelier
Vue dégagée et environnement calme
Stationnement pour deux véhicules avec possibilité d’extension
Informations complémentaires
Chauffage : poêle à granulés (niveau inférieur) et électrique (étages)
Double vitrage avec volets bois
Raccordement au tout-à-l’égout
6 chambres / 2 salles de bains / 9 pièces
En résumé
Une opportunité rare d’acquérir un bien de cette superficie avec un terrain aussi important et un agencement modulable. Idéal en résidence principale, secondaire ou investissement locatif, dans un cadre ensoleillé et recherché.

Classe énergie D, Classe climat B 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 3913.00 et 5296.00 €. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr.

Votre conseiller MY HOME IN THE ALPS : Magdalena JERVIS
Agent commercial (Entreprise individuelle)

Chambres :6
Salles de bains :2
Surface (m2) :249.32
Surface du terrain (m2) :1640
Prix :660 000€

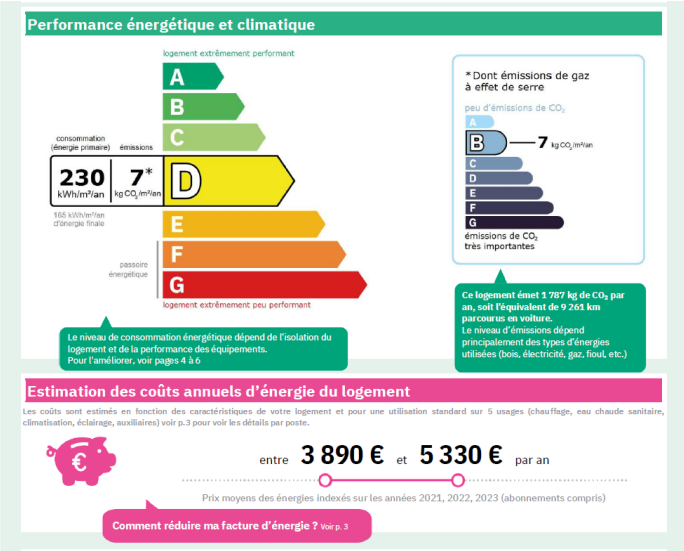
PRÉSENTATION DE LA PROPRIÉTÉ

Prix :660 000
Situation :Le Biot
Exposition :Sud, Ouest
Non meublé
Année de construction :1949
Type de chauffage :Poêle à granule et electrique
Type de drainage :Tout à l'egout
Type de toiture :Bac acier

PIÈCES

Nombre de pièces principales :11
Chambres :6
Salles de bains :2
WC dans salle de bain(s) :2

LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



MY HOME IN THE ALPS

315 rue du bourg,
74110 Morzine
Tél. : +33 (0) 9 54 76 22 30

AGENCE
MY HOME
in the Alps