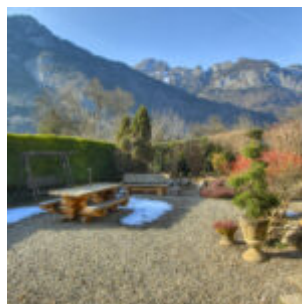
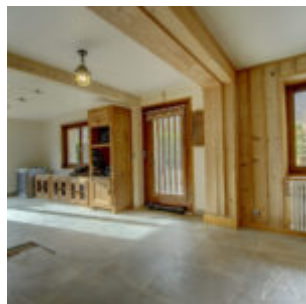
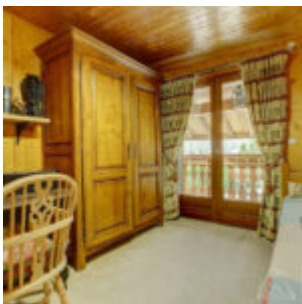
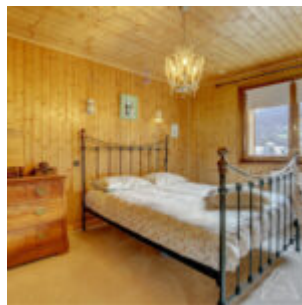
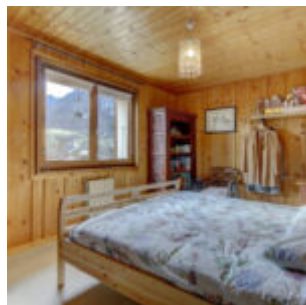
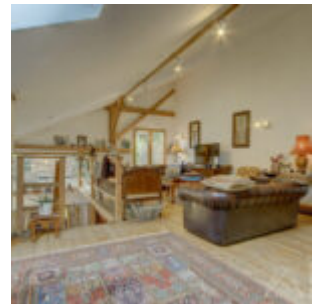
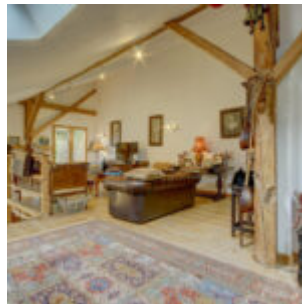
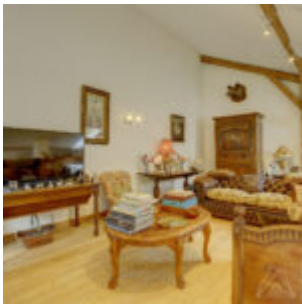


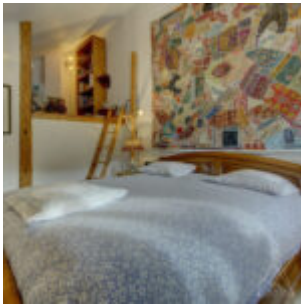


AGENCE  
MY HOME  
in the Alps

# Chalet Gys

Prix : 660 000€





---

## Charmante ferme mitoyenne avec grand terrain - Le Biot

Implantée sur un vaste terrain constructible d'environ 1 640 m<sup>2</sup>, cette charmante ferme mitoyenne développe environ 249 m<sup>2</sup> 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](http://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 électrique

Type de drainage :Tout à l'égout

Type de toiture :Bac acier

# PIÈCES

---

Nombre de pièces principales :11

Chambres :6

Salles de bains :2

WC dans salle de bain(s) :2

---



AGENCE  
MY HOME  
in the Alps

**MY HOME IN THE ALPS**

315 rue du bourg,

74110 Morzine

Tél. : +33 (0) 9 54 76 22 30