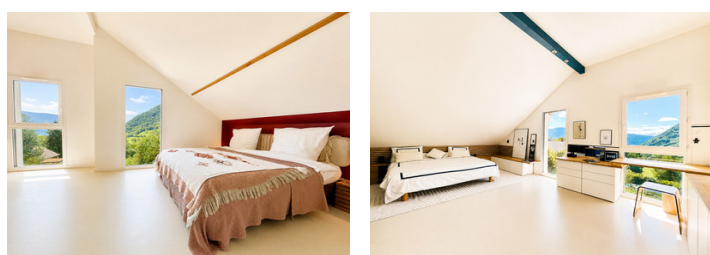


Maison contemporaine lumineuse de 4 chambres au calme avec vues montagnes et lac proche Annecy et Genève



## INFORMATION

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Ville:       | Bluffy              |
| Département: | Haute-Savoie        |
| Ch:          | 4                   |
| SdB:         | 2                   |
| Surface:     | 132 m <sup>2</sup>  |
| Terrain:     | 1000 m <sup>2</sup> |



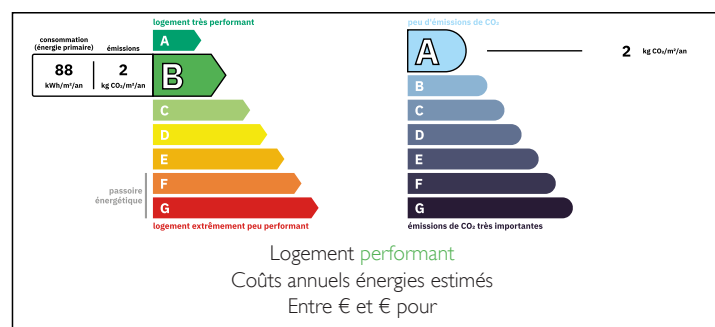
## RÉSUMÉ

Découvrez cette maison contemporaine de 4 chambres offrant environ 156 m<sup>2</sup> de surface totale au sol (132 m<sup>2</sup> habitables), complétée par un garage attenant avec mezzanine de rangement et implantée sur un terrain paysager d'environ 1 000 m<sup>2</sup> avec terrasses ensoleillées tout au long de la journée.

Construite en 2017, la propriété allie qualité de construction, excellente performance énergétique, beaux volumes, luminosité naturelle et vues dégagées sur les montagnes et le lac.

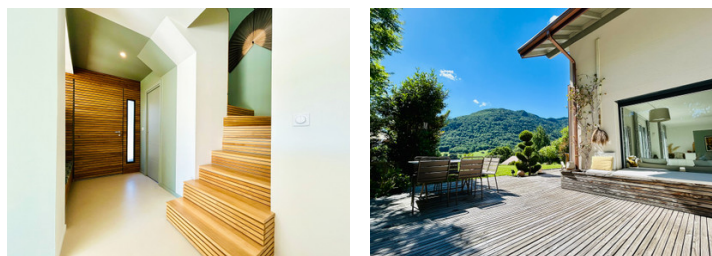
Située dans le village très recherché de Bluffy, au-dessus de Menthon-Saint-Bernard, elle bénéficie d'un accès immédiat au lac d'Annecy, aux sentiers de randonnée, aux itinéraires cyclables et aux activités de montagne, tout en restant facilement accessible depuis Annecy, Genève et plusieurs stations de ski renommées.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 945 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Construite en 2017 et bénéficiant d'un environnement paisible au sein d'un jardin paysager agrémenté de deux terrasses, cette maison contemporaine offre un remarquable équilibre entre confort, luminosité et qualité de vie. La propriété profite de vues dégagées sur la campagne environnante, les montagnes et le lac d'Annecy, tandis que ses larges ouvertures et ses beaux volumes maximisent la lumière naturelle tout au long de la journée.

Le rez-de-chaussée s'organise autour d'une superbe pièce de vie ouverte d'environ 47 m<sup>2</sup>. Les larges baies vitrées créent une véritable continuité entre les espaces intérieurs, le jardin et les terrasses, tandis que la cuisine s'intègre harmonieusement à cet espace convivial, idéal aussi bien pour la vie quotidienne que pour recevoir. Ce niveau comprend également une chambre, une salle d'eau avec WC, un local technique ainsi qu'un garage attenant avec mezzanine de rangement offrant un espace complémentaire particulièrement appréciable pour vélos, équipements sportifs, atelier ou futurs projets d'aménagement.

À l'étage, la maison propose trois chambres supplémentaires, une salle de bains et un WC indépendant. Les chambres principales profitent de vues dégagées sur la vallée en direction du lac d'Annecy et du château de Menthon, tandis que l'ensemble a été conçu pour privilégier confort, luminosité et qualité de vie.

À l'extérieur, le jardin paysager se déploie sur plusieurs niveaux et offre différents espaces dédiés à la détente, aux repas en plein air et à la contemplation du cadre naturel environnant. Les deux terrasses permettent de profiter du soleil tout au long de la...