



## VENTE T4 à COPPONEX de 79 m<sup>2</sup> avec Garage

COPPONEX 74350

**384 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VALLEIRY**

40 route de Saint-Julien-en-  
Genevois  
74520 VALLEIRY

**0450747000**

## VENTE T4 à COPPONEX de 79 m<sup>2</sup> avec Garage

MAGNIFIQUE APPARTEMENT 4 PIÈCES AU CALME

Venez découvrir en vente à COPPONEX (74350), cet appartement 4 pièces au calme de 79,4 m<sup>2</sup>. Son intérieur offre une entrée, trois chambres de 9 m<sup>2</sup> à 12 m<sup>2</sup>, un salon/séjour ouvert sur la cuisine américaine équipée baignés de lumière par la baie vitrée et la grande terrasse sans vis à vis direct. Il dispose aussi d'une salle de bains et de WC. De nombreux placards intégrés, dans l'entrée, le salon et une chambre en plus du cellier vous offriront un maximum de rangement. Chauffage individuel au gaz pour un confort thermique avec les menuiseries en PVC double vitrage et la fibre sont installées dans cet appartement.

Il est situé au 1er étage d'un immeuble récent de deux étages avec ascenseur. L'intérieur de l'appartement est en parfait état. Il est vendu avec un garage. L'accès est sécurisé par la présence d'un digicode, d'un interphone et d'un visiophone.

Il est situé dans un quartier calme. L'École Primaire Publique Copponex se trouve à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports, il y a la gare Groisy-Thorens-Glières à moins de 10 minutes en voiture. On trouve un accès à l'autoroute A41 à 1 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur une bibliothèque à quelques minutes à peine. On trouve également un restaurant et deux boulangeries.

La copropriété compte 40 lots dot 22 en lots d'habitation, n'a pas de procédure en cours et implique une participation annuelle de 1 432 € pour les charges pour ce lot.

Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre sont au même niveau, avec des classes énergie et climat notées C toutes les deux, de l'ordre de 121 kWh/m<sup>2</sup>/an et 29 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 1 140 € et 1 580 € en 2021.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Envie d'en savoir plus sur cet appartement à vendre ? Prenez contact avec notre agence immobilière Guy Hoquet CRUSEILLES.

79.4 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	40
Charges annuelles (ALUR)	1432 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	30.35 m <sup>2</sup>
Jardin	Non
Année construction	2019
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée

---

Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Date ERP	2024-06-06 16:28:38
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	121 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1140€ et 1580€ au 01/01/2021

Photos du bien



