



## Ancienne ferme de 10 pièces (364 m<sup>2</sup>) à MENTHONNEX EN BORNES

MENTHONNEX EN BORNES 74350

**599 000 € \***

\* 599 000 € honoraires inclus

570 500 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET VALLEIRY**

40 route de Saint-Julien-en-

Genevois

74520 VALLEIRY

**0450747000**

## Ancienne ferme de 10 pièces (364 m<sup>2</sup>) à MENTHONNEX EN BORNES

Sur les hauteurs de MENTHONNEX EN BORNES (74350), découvrez cette ancienne ferme de 10 pièces au calme de 364 m<sup>2</sup> avec de nombreux rangements.

Elle se compose de 2 logements.

Le premier appartement, avec son accès sur le 1er niveau, via la terrasse indépendante, est un T5 de 252,14m<sup>2</sup>, il se compose comme suit :

Au rez-de-chaussée : une entrée, une grande chambre, salle de bain double et un WC indépendant.

Au premier étage : une salle de billard, 3 grandes chambres.

Au dernier niveau : une splendide pièce de vie avec une vue imprenable sans vis à vis. Cette pièce de vie de 86m<sup>2</sup> dispose d'un espace salon/séjour avec poêle à granulés, un espace salle à manger et cuisine.

Le 2ème appartement, un T3 de 111,86m<sup>2</sup> (85,59m<sup>2</sup> CARREZ plus 26,27m<sup>2</sup> d'annexe), accessible depuis l'avant de la maison :

Au rez-de-chaussée : Un SAS vitré, une entrée, un salon/salle à manger avec cheminée, une cuisine, un cellier/buanderie, terrasse donnant sur le salon et la cuisine.

A l'étage : un palier, un bureau, une chambre, une salle d'eau et un WC indépendant.

Donnant sur l'entrée : un atelier et une cave vous procurent des espaces supplémentaires.

De très nombreux rangements sont disponibles sur chaque niveau.

Son petit terrain vous laissera tout votre temps libre pour profiter du calme de la campagne sans les

inconvenients de l'entretien des espaces verts.

L'école Primaire Publique de Menthonnex En Bornes est à moins de 10 minutes à pied. Côté transports, l'arrêt de bus scolaire est au début de la rue - moins de 2 minutes à pied, on trouve les gares Groisy-Thorens-Glières et La Roche-sur-Foron à moins de 10 minutes en voiture. Les autoroutes A41, A410 et A40 sont accessibles à moins de 10 km. Il y a un restaurant et une boulangerie à quelques minutes.

Son prix de vente est de 599 000 € frais d'agence inclus (charge acquéreurs)

N'hésitez pas à prendre contact avec votre agence immobilière Guy Hoquet CRUSEILLES pour une première visite de cette propriété à vendre.

364 m <sup>2</sup>	10 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	1 sde	2 parking(s)
--------------------	-------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Bien en copropriété	Non
Jardin	Non
Année construction	1890
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Micro-station
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique

Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de caves	2
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	3
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	282 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 6830€ et 9290€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





