COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Chalet Manigod 220 m²



PRIX DE VENTE : 1 480 000 €

EMAIL : MAICA.DESORMIERE@COLDWELLBANKER.FR

1 Rue du faucigny
France, 74100, Annemasse

TÉL : +33450841107
maica.desormiere@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

DESCRIPTION

Dès l'entrée sur la propriété, la vue s'impose, l'Aiguille, le Mont-Charvin et le Sullens se dévoilent en pleine lumière, plein Sud, sans aucun vis-à-vis. À deux pas des stations hôtes des JO d'hiver 2030 dans les Alpes françaises, ce chalet profite d'un secteur en plein essor et d'une valorisation attendue.

Cette ancienne ferme savoyarde a fait l'objet d'une rénovation complète en 2024-2025, avec des matériaux haut de gamme. Elle conserve l'âme des chalets d'autrefois et offre le confort d'une résidence d'exception : 220 m² habitables, 8 pièces, 5 chambres, un spa privatif, un mazot indépendant et 570 m² de terrain.

On entre dans une cuisine ouverte sur la salle à manger, qui s'étend sur un balcon face aux sommets. Le séjour-salon et sa cheminée invitent aux soirées d'hiver après le ski.

Au premier étage, trois chambres en suite, un toilette et un balcon pour voir se lever le jour sur les cimes. Au second, un espace dédié aux enfants, comprenant un dortoir avec salle d'eau privative ainsi qu'un coin jeux.

Plus de 29 m² de terrasse mènent au mazot indépendant, aménagé en suite. Il peut accueillir des amis, la famille ou des hôtes.

En rez-de-jardin, le spa privatif réunit jacuzzi, sauna et douche. On y reprend son souffle après une journée de glisse ou de randonnée. Aussi profitez, d'un ski-room, d'une cave pouvant faire office de carnotzet, d'un garage de 51 m² et d'un abri couvert pour 2 voitures.

Un chalet pensé pour allier plaisir et rentabilité : séjournez-y quand vous le voulez, et générez des revenus locatifs le reste de l'année, avec 8,30% de rentabilité brut pour un taux de remplissage de 60%.

Les frais de notaire réduits viennent compléter les nombreux atouts de ce bien d'exception.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur : www.georisques.gouv.fr.

1 Rue du faucigny
France, 74100, Annemasse

TÉL : +33450841107
maica.desormiere@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Chalet	Surface :	220.0 m²	Taxe foncière :	1 €
NB de pièces :	8 pièces	NB de chambres :	3 chambres		

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : A 69

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : A 2

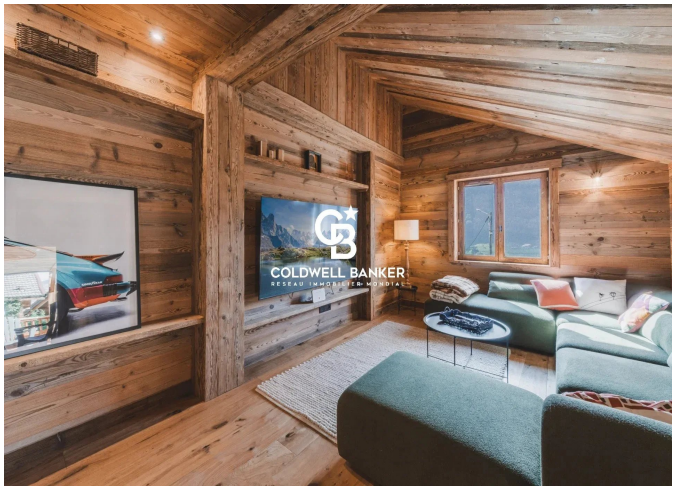
1 Rue du faucigny
France, 74100, Annemasse

TÉL : +33450841107
maica.desormiere@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY





1 Rue du faucigny
France, 74100, Annemasse

TÉL : +33450841107
maica.desormiere@coldwellbanker.fr