COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Chalet Manigod 282 m²



PRIX DE VENTE : 1 680 000 €

EMAIL : MAICA.DESORMIERE@COLDWELLBANKER.FR

1 Rue du faucigny
France, 74100, Annemasse

TÉL : +33450841107
maica.desormiere@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

DESCRIPTION

À Manigod, l'un des villages les plus authentiques des Aravis, cette ferme d'exception du XIX^{e} siècle a bénéficié d'une rénovation haut de gamme en 2024 et 2025, signée de l'architecte locale Marianne Jouany. Rare par ses proportions, ses prestations et sa situation, le chalet offre 282 m² habitables sur un terrain de 750 m², plein Sud, face à un panorama imprenable sur les sommets de l'Aiguille, le Mont Charvin et le Sullens. 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.

Une demeure unique où le vieux bois, le parquet massif et les matériaux nobles dialoguent avec une modernité maîtrisée. Le mobilier, choisi avec soin, complète une ambiance chaleureuse et raffinée. L'art de vivre en montagne, sans compromis.

Dès l'entrée, l'atmosphère séduit par sa douceur et son confort absolu. Un feu de cheminée en hiver, un déjeuner sur la terrasse ensoleillée face aux sommets en été. La chaleur du bois, la pureté de l'air et la beauté du paysage composent une expérience unique de détente et de bien être.

Au rez-de-chaussée, un véritable espace bien-être privatif avec jacuzzi et sauna, prolongé par un ski-room et un garage, vient parfaire les prestations de ce bien d'exception.

Au niveau principal, une entrée avec dressing, un espace billard, puis une cuisine ouverte sur la pièce de vie de plus de 80 m² avec cheminée et toujours une vue dégagée sur la chaîne des Aravis. Un toilette et une buanderie complètent ce niveau.

Au premier étage, quatre chambres en suite, chacune dotée de sa propre salle de douche ou salle de bains, sublimés par le caractère chaleureux du vieux bois. Ce niveau dispose également d'un toilette indépendant, d'un balcon et d'un accès direct au jardin.

Au deuxième étage, un dortoir, une salle de douche et un toilette composent un espace aux volumes généreux.

Elle bénéficie d'un DPE classé A, garantissant une consommation énergétique particulièrement faible, un atout rare pour une propriété de cette envergure. Aucun travaux n'est à prévoir.

Côté stationnement, la propriété dispose d'un abri voiture ainsi que de deux places de parking privées.

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

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 6,4% de rentabilité brut pour un taux de remplissage de 50%.

1 Rue du faucigny
France, 74100, Annemasse
TÉL : +33450841107
marcandesonniere@coldwellbanker.fr

Les informations sur les annonces de ce bien est exposé sont disponibles sur : www.coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Chalet	Surface :	282.0 m²	Taxe foncière :	1 €
NB de pièces :	9 pièces	NB de chambres :	5 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

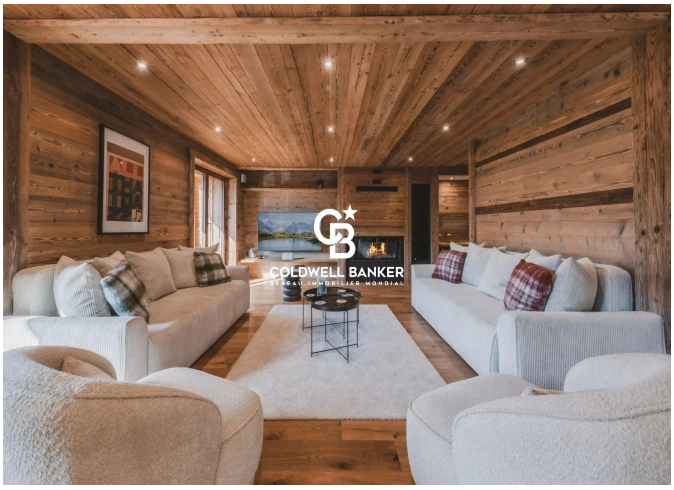
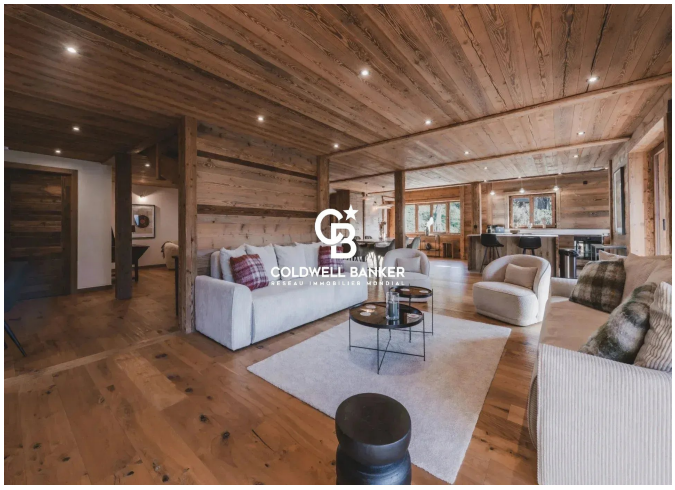
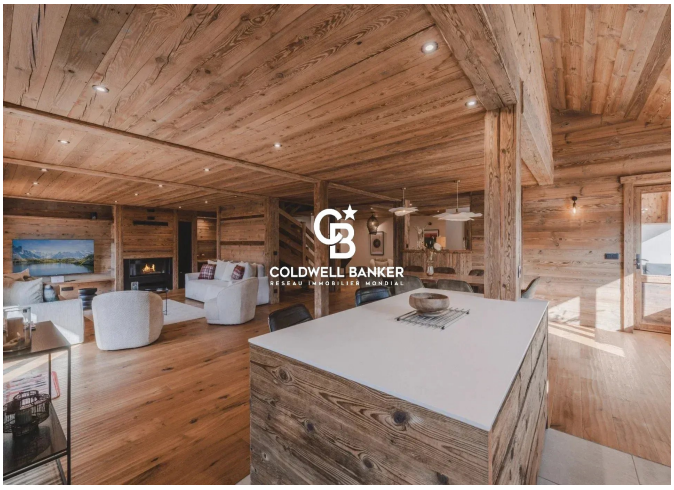
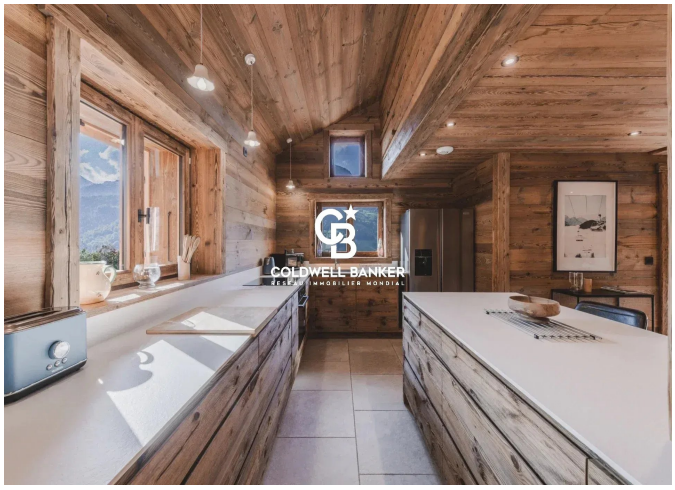
Diagnostic de performance énergétique (DPE) : A 66

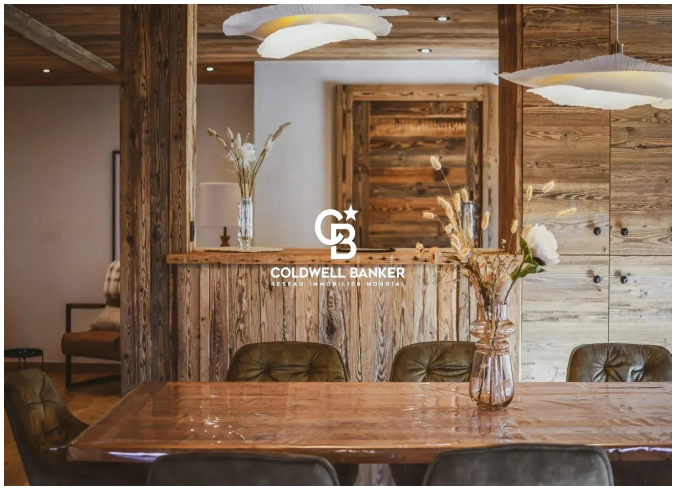
Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : A 2

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