



**alpine-property**

Alpine Property SAS au capital de 3 450 € - RCS Thonon les Bains 508 578 556 - siège: 153 chemin du Chargeau, 74110 Morzine, France - Titulaire de la Carte Professionnelle n° CPI 7401 2016 000 017 391 délivrée par la CCI de la Haute Savoie

Tel: +33 (0)4 50 04 86 07

Email: [info@alpine-property.com](mailto:info@alpine-property.com)

Web: [www.alpine-property.fr](http://www.alpine-property.fr)

# Chalet Roc Amour

**Samoëns, Samoëns & Vallée, Grand Massif**

**760 000 €uros**



## Contact

Contactez **Audrey Vanacker** au sujet de cette propriété.

**Tel:** 06 12 08 88 73

**Email:** [audrey@alpine-property.com](mailto:audrey@alpine-property.com)

# En bref

<b>Prix</b>	760 000 €uros
<b>Statut</b>	VENDU
<b>Dernière mise à jour</b>	14/11/2023
<b>Région</b>	Grand Massif
<b>Localité</b>	Samoëns & Vallée
<b>Village</b>	Samoëns
<b>Chambres</b>	4
<b>Salles de bain</b>	3
<b>Surface</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Surface du terrain</b>	873 m <sup>2</sup>
<b>Indépendant(e)</b>	Oui
<b>Chauffage</b>	Radiateurs électriques
<b>Cheminée</b>	Insert à bois
<b>Pistes les plus proches</b>	1.5 km
<b>Commerces les plus proches</b>	400 m
<b>Jardin</b>	Oui
<b>Garage</b>	Aucun(e)
<b>Drainage</b>	Tout-à-l'égout
<b>Taxe foncière</b>	717.00 €uros
<b>Consommation énergétique</b>	F (343)
<b>GES</b>	C (11)
<b>Honoraires de l'agence</b>	A la charge du vendeur

## Description

Le Roc Amour avec sa vue dominante sur le village et les montagnes de Samoëns vous apporte une quietude rare proche du village, le sentiment d'une sérénité absolue à proximité du Jardin Botanique la Jaÿsinia classé "Jardin remarquable de France", un site apprécié des locaux et des touristes, amoureux de la nature.

Le village et ses commerces sont accessibles à pieds depuis le chalet ou le jardin en 5 minutes. Le domaine skiable du Grand Massif est accessible en voiture en 5 minutes.

Ce chalet construit en 1968 est réparti sur trois niveaux avec une surface de 147m<sup>2</sup> au total. La propriété est construite sur une parcelle d'une contenance totale de 873m<sup>2</sup>.

Pour le rendre plus fonctionnel, le Roc Amour a bénéficié de travaux d'amélioration en 2015 et ces deux dernières années pour profiter agréablement de son intérieur,

La surface habitable de 96 m<sup>2</sup> se compose au rez de chaussée d'une entrée avec rangement donnant accès à une salle d'eau et wc, un salon/séjour spacieux doté d'une cheminée avec insert, possède un plafond cathédrale apportant la luminosité supplémentaire et un certain cachet apprécié!

La cuisine aménagée et équipée est fonctionnelle.

Le balcon épouse le chalet sur les pignons et la façade arrière soit une exposition Est - Sud - Ouest, accessible depuis le séjour et la cuisine, l'endroit idéal pour se restaurer côté Est avec vue sur le Criou, se prélasser au retour d'une journée sportive en contemplation de la vue exceptionnelle et du coucher de soleil.

L'étage vous offre 4 chambres aux abords du vide sous séjour, une salle d'eau et wc séparé avec l'accès au balcon exposé plein sud.

Le sous-sol d'une surface de 51m<sup>2</sup> se compose d'un espace technique avec chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, placards. Il y a deux pieces supplémentaires dont l'une avec accès à la cave, pouvant faire

office de débarras, bureau, dressing à votre convenance.

Le Roc Amour possède l'atout supplémentaire de proposer au Rez de Jardin également, une pièce de vie avec une kitchenette et une salle d'eau avec wc, avec un accès sur la terrasse champêtre ombragée. Elle est accessible soit depuis le chalet ou depuis la jolie terrasse champêtre.

C'est une très belle opportunité supplémentaire!

Le système de chauffage du chalet est une chaudière électrique, avec radiateurs, également des convecteurs. L'assainissement se fait par le tout à l'égout.

Le chalet est vendu meublé.

Quelques travaux d'amélioration ont été effectués en 2015 et ces 2 dernières années, les menuiseries, la chaudière électrique, pose d'un insert, cuisine, pose de carrelage. Afin d'améliorer la performance énergétique, l'isolation sera à revoir.

Il n'y a pas de vis à vis et qu'il y a deux places de parkings.













