



**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)

# Ferme Les Moulins

**Le Biot, St Jean d'Aulps & Vallée, Portes Du Soleil**

**495 000 €uros**



## Contact

Contactez **Clare Harvey** au sujet de cette propriété.

**Tel:** +33 7 68 73 12 55

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

# En bref

<b>Prix</b>	495 000 €uros
<b>Statut</b>	A VENDRE
<b>Dernière mise à jour</b>	02/01/2026
<b>Région</b>	Portes Du Soleil
<b>Localité</b>	St Jean d'Aulps & Vallée
<b>Village</b>	Le Biot
<b>Chambres</b>	2
<b>Salles de bain</b>	1
<b>Surface du terrain</b>	2402 m²
<b>Indépendant(e)</b>	Oui
<b>Chauffage</b>	Radiateurs électriques
<b>Cheminée</b>	Insert à bois
<b>Pistes les plus proches</b>	8.4 km
<b>Commerces les plus proches</b>	6 km
<b>Jardin</b>	Oui
<b>Garage</b>	Aucun(e)
<b>Drainage</b>	Fosse septique
<b>Consommation énergétique</b>	F (369)
<b>GES</b>	C (11)
<b>Honoraires de l'agence</b>	A la charge du vendeur

## Description

Nichée dans un hameau paisible, à la sortie du charmant village du Biot, cette authentique ferme savoyarde offre un potentiel exceptionnel pour ceux qui recherchent un projet de rénovation de caractère dans un cadre alpin idyllique. Datant de 1893, la propriété comprend une maison principale indépendante, une grande annexe en pierre et bois sur deux niveaux, un mazot et un terrain environnant d'environ 2 400 m².

### Présentation de la propriété :

Cette ancienne ferme s'étend sur deux niveaux plus un sous-sol, pour une emprise au sol d'environ 100 m². Elle comprend :

- *Sous-sol* : une grande cave principale et une seconde cave voûtée, idéale pour le stockage du vin ou un futur aménagement.
- *Rez-de-chaussée* : entrée, cuisine équipée et séjour avec insert, deux chambres et une salle de bains avec douche et WC, accès extérieur à un cellier.
- *Niveau supérieur* : Une spacieuse grange ouverte avec poutres apparentes et plancher bois, prête à être transformée en espace habitable supplémentaire (sous réserve d'obtention du permis de construire).

### Dépendance :

Dépendance indépendante en pierre et bois sur deux niveaux, actuellement inhabitable :

- *Rez-de-chaussée* : sol brut.
- *Niveau supérieur* : plancher bois.
- Excellent potentiel de transformation en logement indépendant, studio ou atelier (pas encore raccordé aux réseaux).

### Extérieur :

- Terrasse couverte, parking privé, mazot et jardin.
- Le terrain est composé de plusieurs parcelles, la maison et l'annexe étant légalement affectées à un usage d'habitation au Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- La superficie totale du terrain comprend une parcelle non attenante, idéale pour créer un projet potager ou les loisirs.

### Construction et caractéristiques techniques :



- Maçonnerie en pierre au rez-de-chaussée, grange supérieure en bois et toiture en tôle d'acier (2015) en excellent état.
- Toiture non isolée, chauffage électrique récent et fenêtres à double vitrage avec volets.
- Fosse septique (non conforme aux normes actuelles).
- La maison principale est habitable, mais une rénovation complète (y compris l'isolation et les finitions de la grange) est nécessaire pour un niveau de vie moderne.
- L'annexe est structurellement saine, mais nécessite également une rénovation complète pour être habitable.

#### **Situation :**

- Situation paisible en campagne, à seulement 1,5 km du centre du village de Le Biot.
- À 14 km de Morzine, 19 km de Thonon-les-Bains et 60 km de l'aéroport de Genève.
- Orientation : Sud et Ouest, offrant une luminosité naturelle abondante et des vues bucoliques. Quelques propriétés voisines sont à proximité, mais sans vis-à-vis direct.

#### **État et potentiel :**

- Le rez-de-chaussée principal est habitable, ce qui permet de résider sur place pendant les travaux.
- Idéal pour ceux qui souhaitent créer une maison alpine sur mesure, une location saisonnière ou un investissement locatif.
- L'annexe offre un potentiel d'aménagement supplémentaire, que ce soit pour une vie multigénérationnelle, un logement locatif ou un espace de travail professionnel.

#### **Pourquoi vous allez l'adorer ?**

- Une propriété rare, pleine de caractère, avec une structure solide et un potentiel énorme.
- Environnement naturel et calme, avec vue paisible et ensoleillement optimal.
- Rez-de-chaussée habitable de suite pendant vos travaux.
- Dépendance indépendante aménageable.
- Opportunité de plus en plus rare d'acquérir une ferme savoyarde traditionnelle.

























