

Dans un quartier particulièrement recherché dans l'agglomération de Cruseilles, cette maison familiale de 7 pièces (231m²/SHAB 276,5m²/Sol), très lumineuse, orientée plein sud, a été construite en 1990 et son extension en 2012, implantée sur un terrain, entièrement clos, de 750m². Lors de son extension, l'ensemble de la toiture a été refaite, l'isolation augmentée, cuivrage de toutes les bandes de rives ainsi que les descentes.

Avec sa vue panoramique depuis le Mont Blanc jusqu'au Plateau du Retord, côté Sud, et entre l'école maternelle (200m), l'école primaire/bibliothèque/cinéma (200m), le collège/piscine scolaire (50m) et à 5mn, à pied, du centre bourg avec ses commerces, côté Nord, en fait un lieu idéal pour un couple avec des enfants (écoles jusqu'en 3^{ème})

Géographiquement située entre Annecy (15Km) et Genève (20Km) avec toutes les commodités (Gares TGV, Aéroport, Commerces, Loisirs, Autoroutes, Stations, Randonnées)

Le rez de chaussée (Espace de vie) comprend :

- La cuisine (16,34m²), le Séjour (32,06m²), le Salon (44,23m²), et l'Entrée (5,3m²) le tout d'un seul tenant de 98m², prolongé d'une terrasse, de 35m², plein sud, recouverte de résine et ombrée par un Store Banne Coffre, et fermée par un portillon, pour un accès au jardin.
- Le garde-corps de cette terrasse est réalisée en verre trempée et structure Inox.
- Une cheminée centrale, entre séjour et salon, agrémenté les soirées d'hivers.
- Le sas d'entrée (4,6m²) a été fermé par une véranda Double vitrage (Ecotherm) pour garantir, du froid et de la neige, l'hivers.
- Wc 1

Le 1^{er} étage (Espace nuit) comprend:

- Une chambre parentale (14,22m²) avec son dressing (5,37m²)
- Deux chambres (11,06m², 10,14m²) avec chacune, un grand placard mural
- Une salle de bain (5,76m²)
- Un Wc 2
- Une mezzanine/bureau (13,96m²)
- Dégagement 1 (7,46m²)

Le Rez de jardin comprend:

- Un ensemble chambre (18,11m²) avec salle d'eau (2,91m²), dressing, Wc 3 et Buanderie (10,68m²) avec 2 grands placards muraux.
- Cette chambre garde une indépendance avec sa porte privative. (Idéale pour un adolescent ou pour des visités)
- Atelier (13,03m²) avec sa porte privative pour un accès direct au jardin.
- un Spa (22,41m²) avec douche, jacuzzi, Tv
- Garage 18,6m²
- Cave 4,17m²
- Dégagement 2 2,02m²
- Cellier 4,24m²

Elle comporte, pour les plaisirs :

- Une piscine, sous alarme, de 8x4m et sa terrasse bois.
- Jardin avec sa serre.

Pour le pratique :

- Cuisine entièrement équipée (Mobilpa)
- Portail Extérieur, portail de garage, volets roulants, volets battants, tout est électrique et commandé (Somfy, Bubendorff)
- Alarme vidéo.
- Une place de parking côté rue.
- La partie extérieure, goudronnée, offre la possibilité de stationner jusqu'à 7 véhicules.
- Portillon, côté sud, pour un accès à un chemin communal qui dessert un grand parking public.
- Un chalet de jardin.
- 2 escaliers (Ascenso) (voir [Réalisations d'Escaliers Sur-Mesure | Ascenso Artisan Menuisier](#)
Réf : esc-24, Réf : esc-84, Réf : esc-195, Réf : esc-271
- Garde corps extérieur (Ascenso)
Réf : esc-790

Pour le chauffage :

- Rez de chaussée, chauffage au sol basse température avec une chaudière Frisquet Gaz .
- Possibilité de remplacer la chaudière par une PAC pour réduire la note du diagnostic DPE de D en C
- Pour l'ensemble des autres pièces, si nécessaire, complément par convecteurs.
- Une cheminée centrale entre Salon et Séjour
- Toutes les ouvertures ont été remplacées par des fenêtres Pvc Ecotherm. Le vitrage Nord est en Triple vitrage et le côté Sud en Double vitrage.
- Un boisseau de cheminée de réserve pour poêle à granules.
- Isolation toiture laine de verre ép. 100mm entre chevrons + ép. 100mm Polystyrène extrudé sous chevrons.
- Isolation murale 100mm de laine de verre.