



IMMOCEP

## EXCLUSIVITÉ : MAISON CAMPAGNARDE DE CHARME À ÉPEISSES (AVULLY)

CH-1237 Avully | Épeisses | CHF 2'150'000.-



Située au cœur du paisible hameau d'Épeisses, sur la commune d'Avully, cette magnifique maison campagnarde de 210 m<sup>2</sup> habitables allie charme rural et confort moderne. Un véritable havre de paix à seulement quelques minutes de la campagne genevoise.

L'accès à la propriété se fait par une allée privative, offrant calme, discréetion et sécurité. Le bien dispose d'un grand espace de stationnement pouvant accueillir jusqu'à 4 véhicules et d'un garage.

Le bien est distribué comme suit :

### Rez-de-chaussée :

- Spacieux salon avec cheminée, idéal pour les soirées en famille ;
- Salle à manger conviviale ;
- Cuisine fermée de style campagnard ;
- Véranda lumineuse, idéale comme jardin d'hiver ou espace détente (cave à vin, buanderie, local fermé pour rangement ou atelier) ;
- WC visiteurs ;

### Étages supérieurs :

- Trois pièces pouvant servir de chambres à coucher ;
- Une mezzanine aménagée en bureau ;
- Deux salles d'eau.

### CARACTÉRISTIQUES

Référence: **5580273**

Type: **Maison**

Disponibilité: **Immédiatement**

Pièces: **8**

Chambres: **3**

Sanitaires: **2**

Surface habitable: **210 m<sup>2</sup>**



## IMMOCEP

À l'avant de la maison, un agréable espace extérieur vient également compléter les lieux. À l'arrière de la maison, une vaste véranda fermée permet de profiter pleinement de l'extérieur même en hiver. Elle s'ouvre sur une grande terrasse donnant accès à un large jardin arboré. Depuis la véranda, un escalier conduit au sous-sol, où se trouvent plusieurs pièces pouvant être aménagées en buanderie ou en espace de rangement.

Bien que située dans un cadre champêtre et préservé, la maison bénéficie d'un excellent accès aux infrastructures de transport, offrant ainsi un parfait équilibre entre tranquillité rurale et proximité urbaine.

Des lignes de bus TPG à proximité (arrêts à La Plaine ou dans la commune d'Avully), facilitant les déplacements vers Satigny, Bernex ou Genève.

Arrêt du bus 40 à 8 minutes à pied : 2 à 3 passages horaires pour relier Pont Rouge en 25 min Arrêt Flexbus à 100m de la maison pour se connecter à la gare CFF de La Plaine et le Léman Express, aussi pour se connecter au tram 14.

Les écoles publiques et les commerces de proximité sont également accessibles en quelques minutes.

Idéale pour une famille en quête d'espace, de nature et de confort, elle représente également une belle opportunité pour les amateurs de biens de caractère.

A visiter sans tarder !

### CONTACT VISITE

Monsieur Philippe Degaudenzi  
E-mail : philippe@immocep.ch  
Mobile : +41 76 411 20 42