



IMMOCEP

EXCLUSIVITÉ : CHARMANTE MAISON DE VILLAGE AU COEUR DE BARDONNEX

CH-1257 Bardonnex | Rive Gauche | **CHF 2'900'000.-**



Située au cœur du charmant village de Bardonnex, cette maison de village datant de 1865 offre un cadre de vie paisible à deux pas du centre de Carouge. Entièrement rénovée en 2002, elle allie caractère et modernité avec des prestations de qualité.

Nichée en zone 4B sur une belle parcelle de $\pm 490 \text{ m}^2$, cette propriété bénéficie d'un cadre calme tout en restant proche des commodités de la commune de Bardonnex : commerces, transports en commun et écoles sont accessibles dans un rayon de 1 à 2 km.

La maison se compose de trois niveaux :

Rez-de-chaussée :

- Une cuisine équipée avec cellier climatisé ;
- Un spacieux économat ;
- Une salle à manger ;
- Un grand séjour double avec belle hauteur sous plafond ;
- Un WC visiteurs ;
- Une cave à vin climatisée ;
- Une véranda offrant un espace lumineux et agréable.

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **5387969**

Type: **Maison**

Disponibilité: **A convenir**

Pièces: **9.5**

Surface habitable: **~ 250 m²**

Surface terrain: **~ 490 m²**

Volume: **~ 950 m³**

Type de chauffage: **Pompe à chaleur air-eau**

Installation chauffage: **Sol**

1^{er} étage :

- Un bureau en mezzanine ;
- Une chambre à coucher ;
- Un dressing ;
- Une salle de bain ;
- Un WC indépendant ;
- Une buanderie.

Combles :

- Deux chambres à coucher supplémentaires ;
- Deux espaces de rangements en soupente ;
- Une salle de bain avec WC.

Dépendances et extérieurs :

- Un spacieux jardin ;
- Un atelier et un hangar à usage de garage double ;
- Une cabane de jardin ;
- Un poulailler pouvant servir de volière ;
- Un portail carrossable et un accès pavé.

Remarques supplémentaires :

- Chauffage au sol et production d'eau chaude assurés par une pompe à chaleur air-eau installée en 2023 ;
- Installation électrique moderne avec système d'alarme anti-effraction ;
- Panneaux solaires photovoltaïques sur la cabane de jardin (env. 15 m²) ;
- Fenêtres en bois avec double vitrage isolant ;
- Sols en carrelage, parquet et faïences ;
- Panneaux solaires photovoltaïques.

Avec son cachet authentique, ses rénovations récentes et ses belles prestations, cette maison de village est une opportunité unique pour les amateurs de charme et de confort moderne.

Pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite, contactez-nous sans tarder !

CONTACT VISITE

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