



## ROUTE DES NEZ 276 - BERNEX



Vraagprijs € 829.000,- k.k.



## KENMERKEN



Woonoppervlakte: ca. 189m<sup>2</sup>



Spectaculair uitzicht over vallei en bergen



Perceeloppervlakte: ca. 2.967m<sup>2</sup>



Nabij skigebied Bernex en Portes du Soleil



Badkamers: 3



Vrijstaand chalet met guesthouse



Slaapkamers: 6



Rustige ligging aan de rand van het dorp



## Dop Makelaars biedt aan: Route des Nez 276 te Bernex

Dop Makelaars biedt aan: Vrijstaand chalet met guesthouse in Bernex, Franse Alpen.

Op een unieke locatie in de schitterende Franse Alpen mogen wij u dit vrijstaande chalet met apart gastenverblijf te koop aanbieden. Het geheel, gebouwd in 1989, is gelegen op een royaal perceel eigen grond aan de rand van het pittoreske bergdorp Bernex, en biedt een ongekend uitzicht over de vallei en de omliggende imposante bergtoppen zoals Dent d'Oche.

Het chalet is gelegen aan de Route des Nez 276 in Bernex, op circa 1 kilometer van het dorpscentrum. Hier vindt u diverse restaurants, winkels, een bakker en directe toegang tot de lokale skipistes van Bernex, een sfeervol en gezinsvriendelijk skigebied. Dit kleinschalige skigebied met pistes van blauw tot zwart is ideaal voor skiers van beginners tot gevorderden.

Daarnaast bevindt zich op korte rijafstand één van de grootste en meest prestigieuze skigebieden ter wereld: Portes du Soleil. Dit immense skigebied beslaat maar liefst 650 kilometer aan pistes, verdeeld over 12 Franse en Zwitserse bergdorpen, waaronder bekende namen als Avoriaz, Morzine, Les Gets en Châtel. Het gebied staat bekend om zijn veelzijdigheid, uitstekende sneeuwcondities en prachtige berglandschappen. Dankzij de onderlinge verbindingen van de dorpen via liften en pistes kunnen wintersporters eindeloos tochten maken zonder twee keer dezelfde afdaling te hoeven nemen.

In de zomer biedt het gebied uitgebreide opties zoals hiken, mountainbiken, dit alles ook voor beginners en gevorderden, terwijl het Meer van Genève binnen een half uur bereikbaar is. Watersport, zwemmen, barbecueën aan de rand van het meer dragen bij aan een grote diversiteit van zomerse activiteiten. 's Ochtends een stevige wandeling boven in de bergen met 's middags een frisse duik in het meer is een favoriete dagbesteding geweest van de huidige eigenaar. Met Thonon en Evian als charmante steden om eventueel de dag af te sluiten in een van de vele restaurants. Vanuit o.a. Evian is het mogelijk om met de boot naar de Zwitserse kant van het meer te varen, voor een dagtrip naar Lausanne of Montreux.

De bereikbaarheid van het chalet is uitstekend, zowel per auto als via de nabijgelegen luchthavens; Internationale luchthaven Genève: is 60 km (ca. 1 uur en 10 minuten rijden) en luchthaven Chambéry: is 115 km (ca. 1 uur en 30 minuten rijden).

Daarnaast zijn diverse grote steden in de regio en West-Europa goed bereikbaar: Amsterdam: is 950 km (ca. 9 uur en 30 minuten rijden), Brussel: is 780 km (ca. 7 uur en 30 minuten rijden), Parijs: is 600 km (ca. 6 uur en 15 minuten rijden), Lyon: is 200 km (ca. 2 uur en 15 minuten rijden), München: is 570 km (ca. 6 uur en 15 minuten rijden)

Deze centrale ligging maakt Bernex uitermate geschikt als tweede woningbestemming voor zowel Nederlandse, Belgische, Franse als Duitse kopers.

Het chalet beschikt over een netto woonoppervlakte van circa 159 m<sup>2</sup>, en het zelfstandige guesthouse biedt een woonoppervlakte van circa 30 m<sup>2</sup>. De bruto woonoppervlakte van beide gebouwen samen bedraagt circa 240 m<sup>2</sup>, dit vanwege onder andere de bergruimtes en de garage. Dit maakt het geheel bijzonder ruim en veelzijdig, ideaal voor eigen gebruik, verhuur of een combinatie van beide.

De gebouwen zijn voorzien van dubbele beglazing en worden verwarmd middels elektrische verwarming, wat bijdraagt aan comfort en gebruiksgemak in alle seizoenen.

Het chalet en het guesthouse zijn gelegen op een royaal perceel eigen grond van circa 2.967 m<sup>2</sup>, dat ruimte biedt voor privacy, tuin, terras en diverse buitenactiviteiten. Het perceel grenst aan grond waar bronnen van Evian water zich bevinden. Deze grond mag niet worden bebouwd en zal dus voor altijd gegarandeerd vrij uitzicht blijven bieden aan o.a. de Dent d'Oche.

Indeling Chalet:

De begane grond beschikt over maar liefst vier ruime slaapkamers, een royale hal met veel opbergruimte, een badkamer voorzien van dubbele wastafel en inloopdouche, een separaat toilet en een praktische wasruimte met wasmachine en droger. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping twee afzonderlijke bergingen, ideaal voor het stallen van sport- en tuinbenodigdheden.

## Dop Makelaars biedt aan: Route des Nez 276 te Bernex

Op de eerste verdieping treft u een bijzonder ruime en sfeervolle woonkamer met open haard, waar u vanuit de grote raampartijen en via het rondom gelegen balkon geniet van een adembenemend panoramisch uitzicht over de vallei.

De royale open keuken beschikt over voldoende werk- en kastruimte, een deur naar de tuin en plaats voor een lange eettafel, waar u met familie en gasten kunt genieten van lange diners. Tevens bevindt zich op deze verdieping een tweede badkamer met dubbele wastafel en ligbad, een separaat toilet en een ruime vijfde slaapkamer voorzien van veel kastruimte.

### Guesthouse

Wat dit chalet werkelijk uniek maakt, is het volledig zelfstandige guesthouse. Dit gastenverblijf beschikt over een royale woonkamer, een ruime open slaapkamer, een keukenunit, een badkamer met douche, wastafel en toilet, en een groot deels overdekt terras waar het heerlijk vertoeven is. Onder het guesthouse bevinden zich bovendien een grote garage en een aparte berging.

Dit is een ideaal object voor wie op zoek is naar een royale tweede woning, een investeringsmogelijkheid voor verhuur, of een combinatie van beide – gelegen te midden van de Franse Alpen, met in de winter directe toegang tot lokale pistes én de wereldberoemde wintersportbestemming Portes du Soleil en in de zomer het Meer van Geneve vlakbij.

Voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met Dop Makelaars.

**Vraagprijs: € 829.000,- k.k, inclusief .inventaris.**

## BIJZONDERHEDEN

- Woonopp.: ca. 189m<sup>2</sup> netto (chalet en guesthouse)
  - Woonopp.: ca. 240m<sup>2</sup> bruto (incl. berging en garage)
  - Perceelopp.: ca. 2.967m<sup>2</sup>
  - Slaapkamers: 6
  - Badkamers: 3
  - Bouwjaar: 1998
  - Vrijstaand chalet én guesthouse
  - Ca. 950 km van Amsterdam (ca. 9 uur en 30 minuten)
  - Groot balkon en ruim terras
  - Grote garage en meerdere bergingen
  - Rustige ligging aan de rand van het dorp
  - Geschikt als tweede woning en/of verhuurobject
- Circa 1 km van het dorpscentrum van Bernex
  - Direct nabij Skigebied Bernex (pistes tot 1.800 m)
  - Op korte rijafstand van Portes du Soleil (650 km pistes, 12 dorpen in Frankrijk en Zwitserland)
  - 60 km van luchthaven Genève (ca. 70 minuten)
  - 600 km van Parijs (ca. 6 uur en 15 minuten)
  - 780 km van Brussel (ca. 7 uur en 30 minuten)
  - 950 km van Amsterdam (ca. 9 uur en 30 minuten)
  - Ca. 15 minuten vanaf het meer van Genève
  - Vraagprijs: €829.000,- k.k.













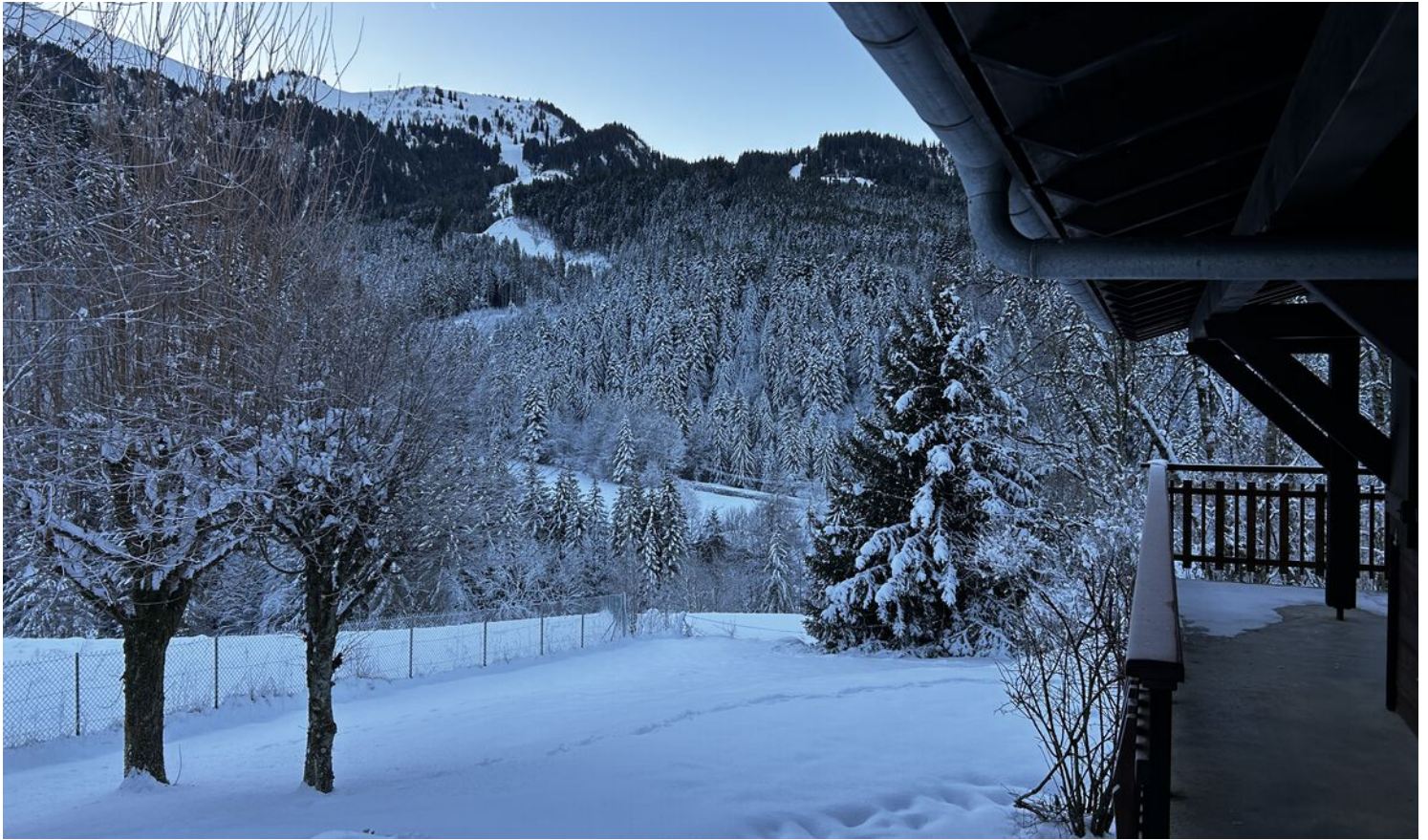


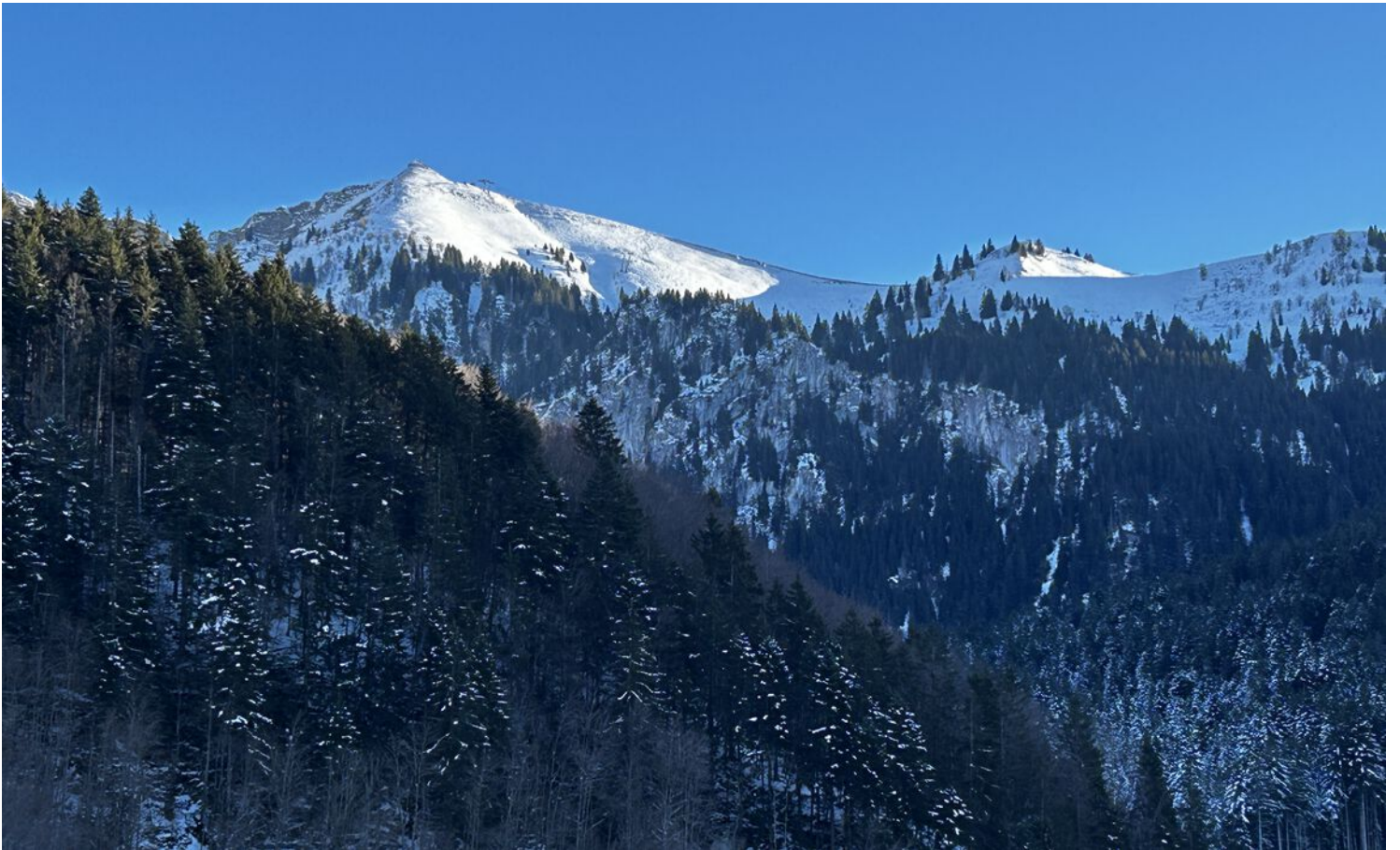










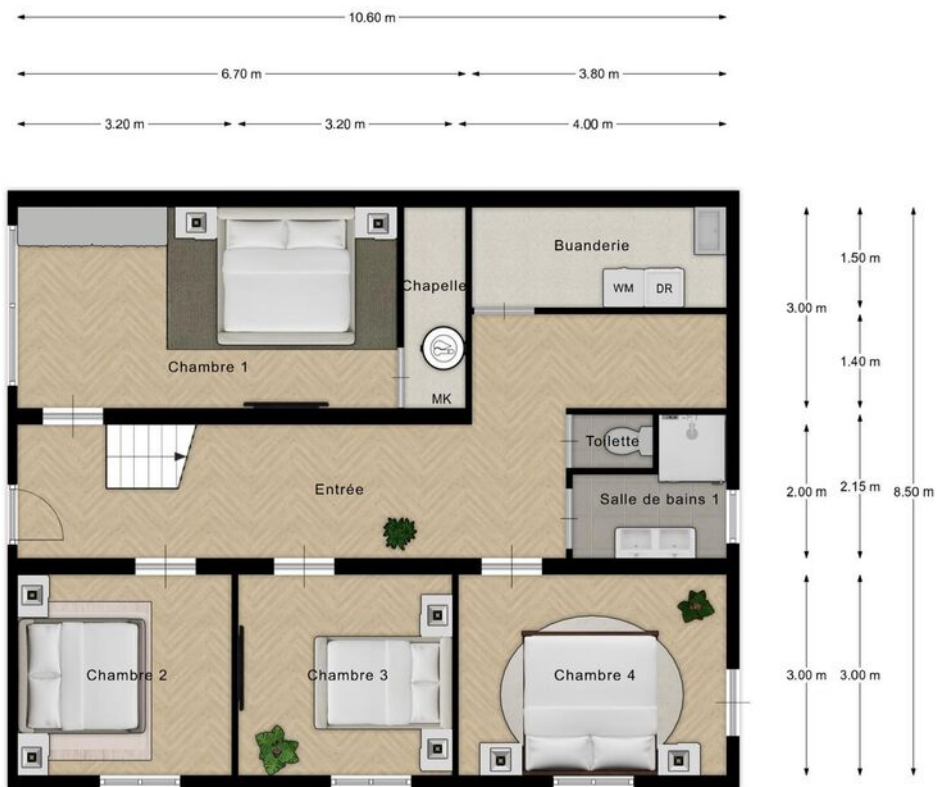


# PLATTEGROND



Project: Bernex, chalet, eerste verdieping  
Exclusieve verkoopmakelaar: Dop Makelaars // Bezoek onze website: [www.dop.nl](http://www.dop.nl)  
Bel voor meer informatie of voor het organiseren van een bezichtiging +31 (0)320 264 175.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



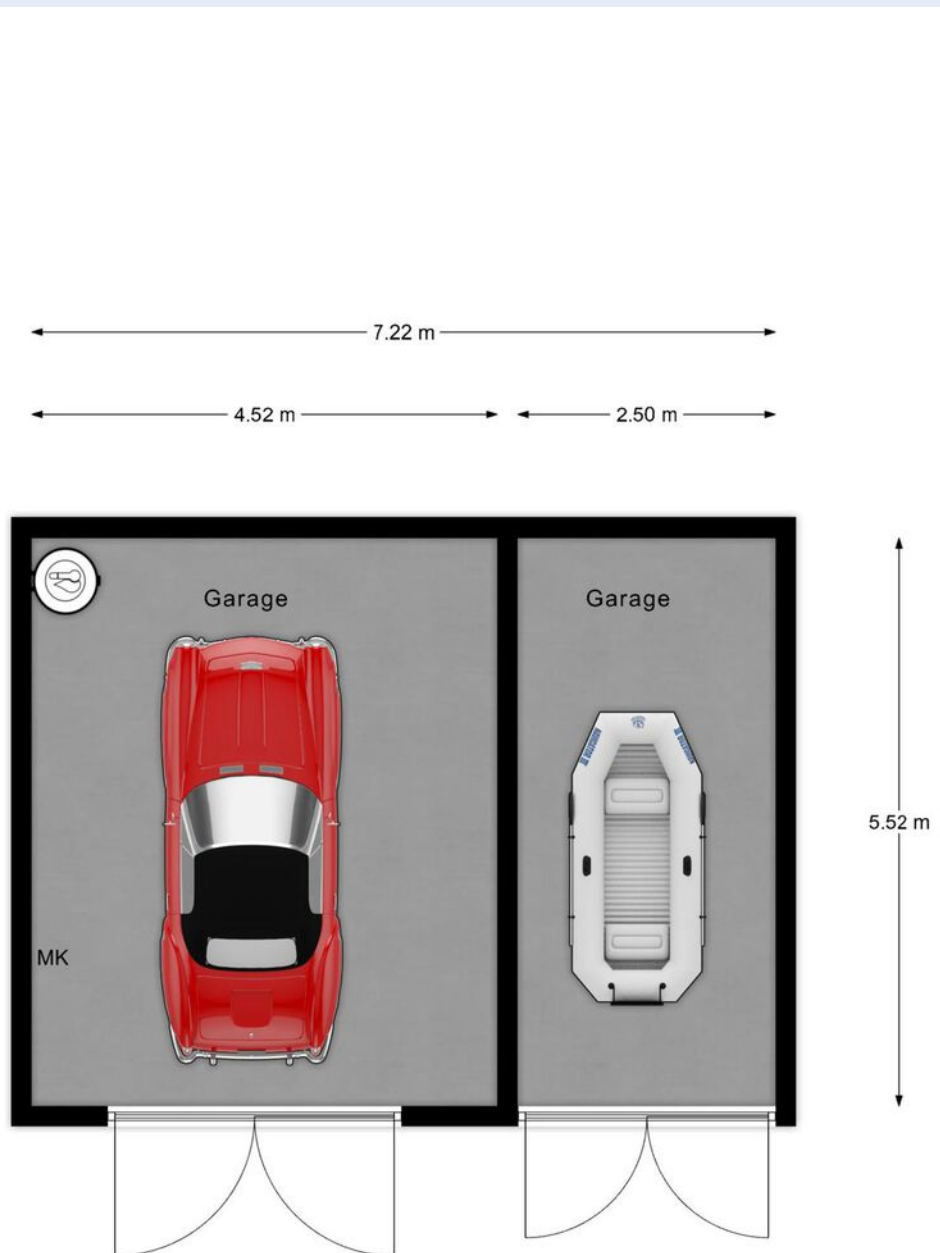
Project: Bernex, chalet, begane grond  
Exclusieve verkoopmakelaar: Dop Makelaars // Bezoek onze website: [www.dop.nl](http://www.dop.nl)  
Bel voor meer informatie of voor het organiseren van een bezichtiging +31 (0)320 264 175.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



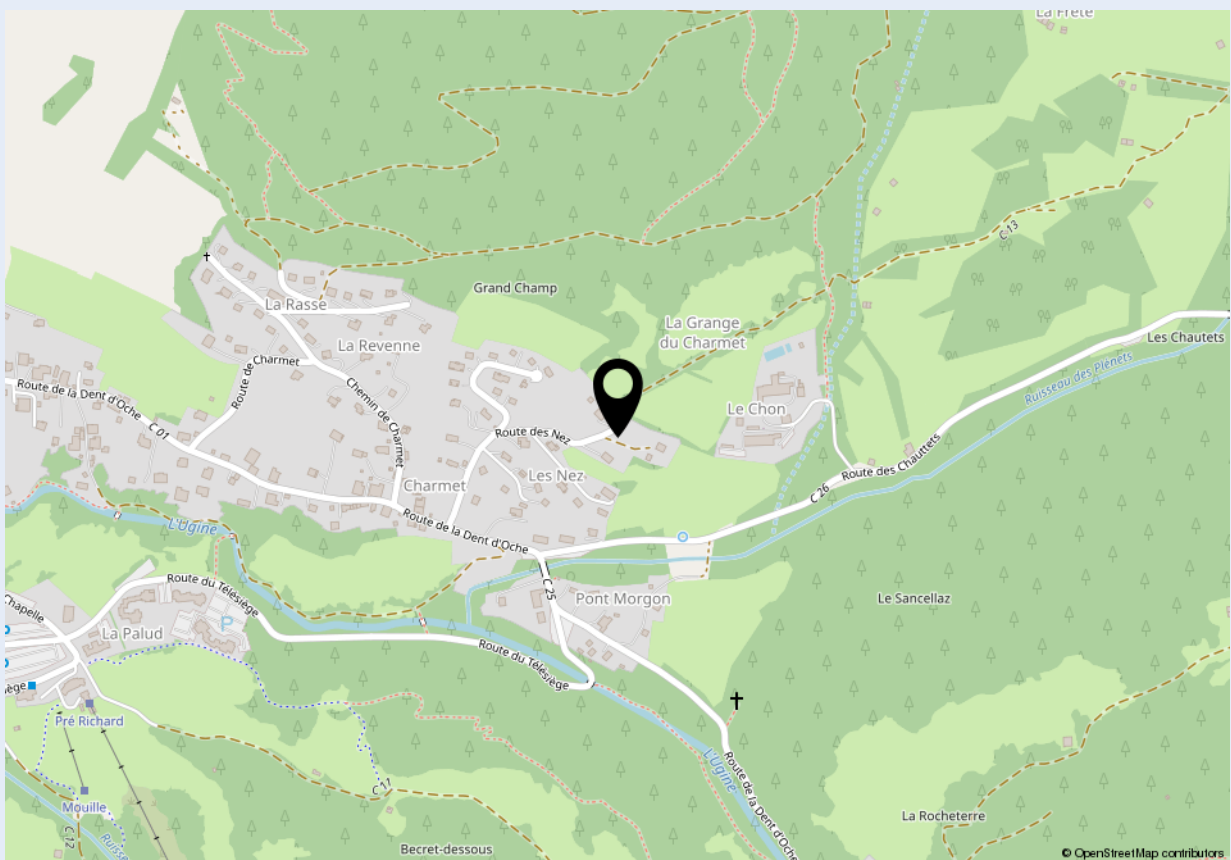
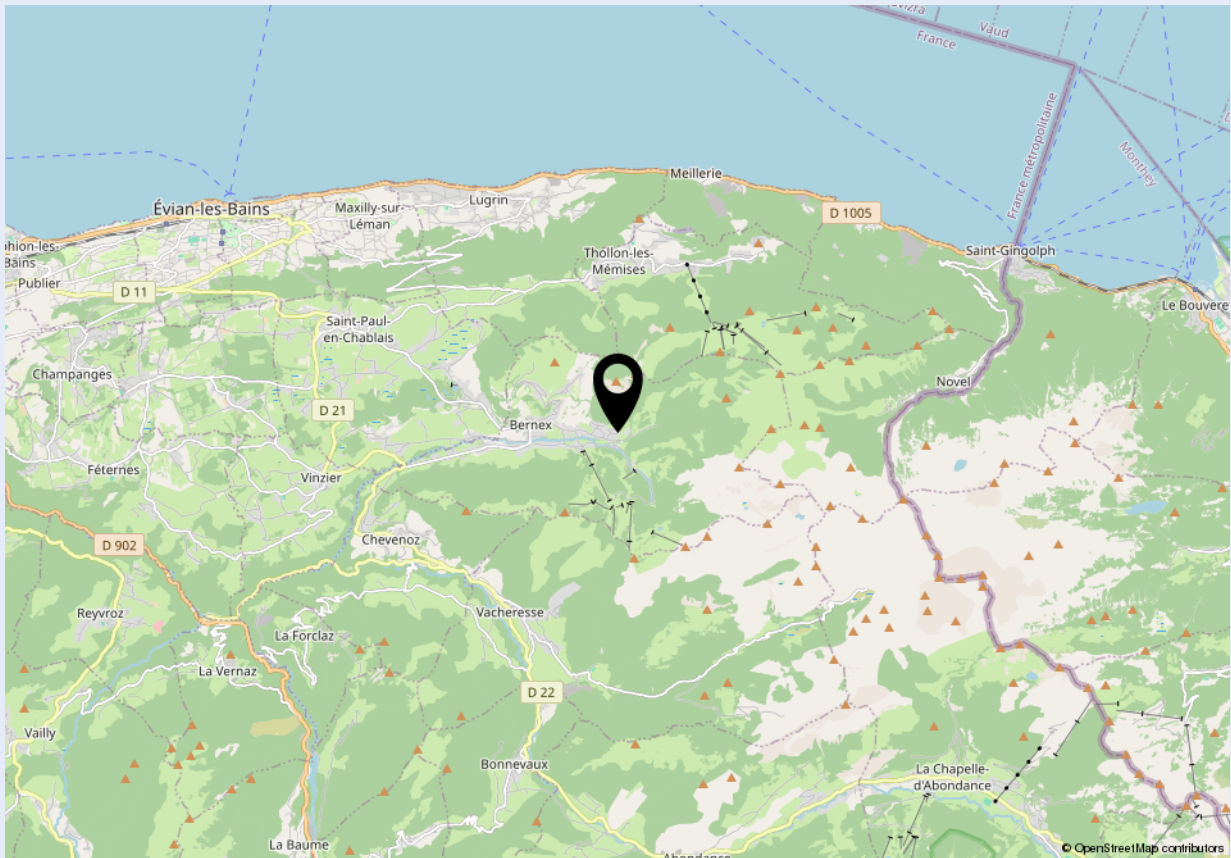
Project: Bernex, guesthouse, eerste verdieping  
Exclusieve verkoopmakelaar: Dop Makelaars // Bezoek onze website: [www.dop.nl](http://www.dop.nl)  
Bel voor meer informatie of voor het organiseren van een bezichtiging +31 (0)320 264 175.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



Project: Bernex, guesthouse, begane grond  
Exclusieve verkoopmakelaar: Dop Makelaars // Bezoek onze website: [www.dop.nl](http://www.dop.nl)  
Bel voor meer informatie of voor het organiseren van een bezichtiging +31 (0)320 264 175.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# LOCATIE OP DE KAART





### Welkom bij Dop Makelaars

Dop Makelaars is sinds 1998 (internationaal) actief met de verkoop en verhuur van nieuwbouwprojecten, uitpondprojecten en uiteraard particuliere woningen. Het betreft hier zowel permanente woningen, beleggingsobjecten als vakantiewoningen. Met name de expertise in het projectmatig begeleiden van nieuwbouwontwikkelingen en second home projecten in o.a. Nederland, Frankrijk, Duitsland en Italië onderscheidt ons kantoor in de vastgoedbranche.

U kunt bij Dop Makelaars terecht voor een totaalpakket. Graag adviseren en begeleiden wij u met de verkoop, de aankoop en het verhuren van onroerend goed. Projectmanagement, bouwmanagement en vastgoedbeheer kunnen wij ook voor u verzorgen.

Maar ook over de grenzen zijn wij zeer actief. Henk Dop, oprichter van Dop Makelaars, hierover: "Alhoewel de buitenlandse markt overeenkomsten vertoont met de Nederlandse, heeft de verkoop van (vakantie)woningen in het buitenland toch iets andere aandachtspunten".

Geïnteresseerd? Maak dan een vrijblijvende afspraak met onze makelaars en bekijk de mogelijkheden. U bent van harte welkom!

Met vriendelijke groet,

Dop Makelaars  
Henk Dop



## Heeft u ook verkoopplannen?

Laat het ons weten. Een van onze makelaars komt graag vrijblijvend bij u thuis langs voor een waardebepaling van uw woning. Wij adviseren u dan direct over de marktwaarde en bespreken de beste verkoopstrategie. Zo weet u direct wat uw mogelijkheden zijn in de huidige woningmarkt.

Heeft u andere vragen en wilt u met ons overleggen? Maak dan een afspraak bij ons op kantoor of bij u thuis. Ons team van vastgoedadviseurs denkt graag met u mee.

**Kantoor Lelystad**  
Parlaan 2  
8241 BG Lelystad  
T: +31 (0)320 264 175  
info@dop.nl

**Kantoor Amsterdam**  
Ferdinand Bolstraat 436  
1072 MG Amsterdam  
T: +31 (0)20 213 7441  
info@dop.nl

### Bij Dop Makelaars kunt u terecht voor:

Aankoopbegeleiding | Verkoopbegeleiding | Verhuurbegeleiding | Renovatie en bouwmanagement  
Professioneel vastgoedbeheer | Realisatie beleggingsportefeuille | Projectontwikkeling | Vakantiewoningen

Ondanks het feit dat deze brochure en eventuele bijgaande documenten met de hoogste zorgvuldigheid zijn samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.