



# AQUEDUCS | IMMOBILIER.

*Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion*

BIEN À VENDRE // MAISON DE 199 m<sup>2</sup> À POLLIONNAY

---



PRIX DE VENTE : 595 000 €

---

CONTACT : MARIAN MARTINET - PORT: 06 78 12 23 95

MAIL: [m.martinet@aqueducsimmobilier.fr](mailto:m.martinet@aqueducsimmobilier.fr)



# AQUEDUCS | IMMOBILIER.

*Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion*

## DESCRIPTION

POLLIGNAY -

Dominant un quartier résidentiel prisé, au calme absolu et à l'abri des regards, cette belle maison familiale d'environ 199 m<sup>2</sup> habitables (382,76 m<sup>2</sup> de surface totale) séduit par son caractère authentique et son environnement préservé. Ici, le charme de la campagne s'invite à votre porte tout en restant proche des commodités.

Implantée sur un superbe terrain clos et arboré de 7 316 m<sup>2</sup>, la propriété offre un cadre de vie rare. Une vaste prairie permet d'accueillir des chevaux, tandis qu'un bel espace boisé apporte fraîcheur et intimité. Situé en zone agricole, ce terrain garantit un environnement paisible et préservé, sans perspective de nouvelles constructions alentour.

La maison, organisée sur trois niveaux, offre un grand potentiel pour imaginer un lieu unique à votre image. Au rez-de-chaussée, un vaste garage de 62 m<sup>2</sup>, un second garage indépendant de 32 m<sup>2</sup>, une cave de 11 m<sup>2</sup> ainsi que plusieurs places de stationnement extérieures offrent de multiples possibilités d'aménagement pour vos loisirs, véhicules ou rangements.

Le premier étage séduit par une grande salle à manger lumineuse bénéficiant d'une triple exposition et ouvrant sur une terrasse de 50 m<sup>2</sup> où l'on profite d'une vue dégagée sur la campagne. Une cuisine indépendante, une seconde entrée avec placard, une salle d'eau, des toilettes séparées, une chambre avec placard et un bureau complètent ce niveau.

Le dernier étage dessert cinq grandes chambres avec rangements intégrés, une salle de bains et des toilettes séparées, offrant tout l'espace nécessaire pour accueillir famille et amis.

Chauffée au fioul et dotée de menuiseries bois, cette maison représente une opportunité rare de donner vie à un projet sur mesure, mêlant charme de l'ancien, confort contemporain et performance énergétique.

Pour vous accompagner dans cette transformation, nous pouvons vous mettre en relation avec des professionnels de la réhabilitation énergétique ainsi qu'avec un architecte d'intérieur afin d'imaginer et concrétiser la rénovation qui vous ressemble.

Estimation des coûts annuels : Entre 4 110 € et 5 610 €.

(chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires).

Prix moyen des énergies indexé sur les années 2021/2022/2023 (abonnements compris).

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



# AQUEDUCS | IMMOBILIER.

*Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion*

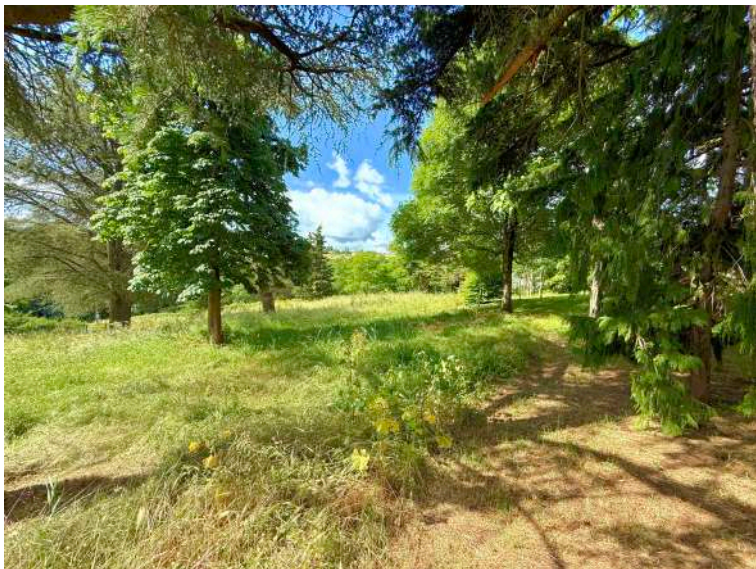
## CARACTÉRISTIQUES

|                            |                     |                                       |            |   |                    |
|----------------------------|---------------------|---------------------------------------|------------|---|--------------------|
| <b>Types de bien:</b>      | Maison familiale    | <b>Construction:</b>                  | 1968       | <b>Surface:</b>                           | 199 m <sup>2</sup> |
| <b>Taxe foncière/an:</b>   | 1565 €              | <b>NB de pièces:</b>                  | 10         | <b>Chauffage:</b>                         | Fioul              |
| <b>Salle de bain :</b>     | 2                   | <b>Double vitrage:</b>                | Certains   | <b>Chambres :</b>                         | 7                  |
| <b>Situation:</b>          | Sud/Ouest/Est       | <b>Cuisine meublée &amp; équipée:</b> | Non        | <b>Bilan de consommation énergétique:</b> | 417/F              |
| <b>Bilan émission GES:</b> | 56/E                | <b>Places de Parking :</b>            | 5 places   | <b>Garage double :</b>                    | Oui                |
| <b>Terrain:</b>            | 7316 m <sup>2</sup> | <b>Piscine :</b>                      | Piscinable | <b>Cuisine d'été :</b>                    | -                  |



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

*Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion*



T+33 (0)4 78 45 55 27  
contact@aqueducsimmobilier.fr  
SARL au capital de 8 000 euros

Carte professionnelle: N°CPI69012021000000193 délivrée par la CCI de Lyon

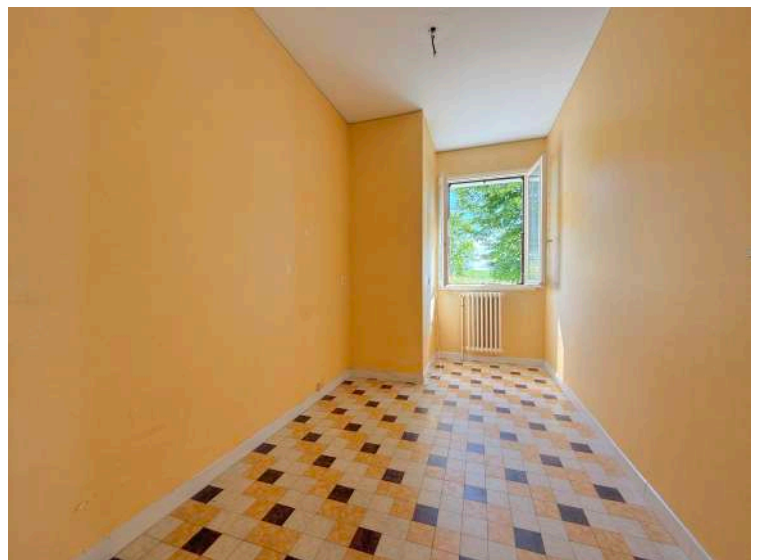


Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost  
www.aqueducsimmobilier.fr  
Immatriculation au R.C.S : 907 542 773 R.C.S LYON  
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

*Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion*



T+33 (0)4 78 45 55 27  
contact@aqueducsimmobilier.fr  
SARL au capital de 8 000 euros  
Carte professionnelle: N°CPI69012021000000193 délivrée par la CCI de Lyon



Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost  
www.aqueducsimmobilier.fr  
Immatriculation au R.C.S : 907 542 773 R.C.S LYON  
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

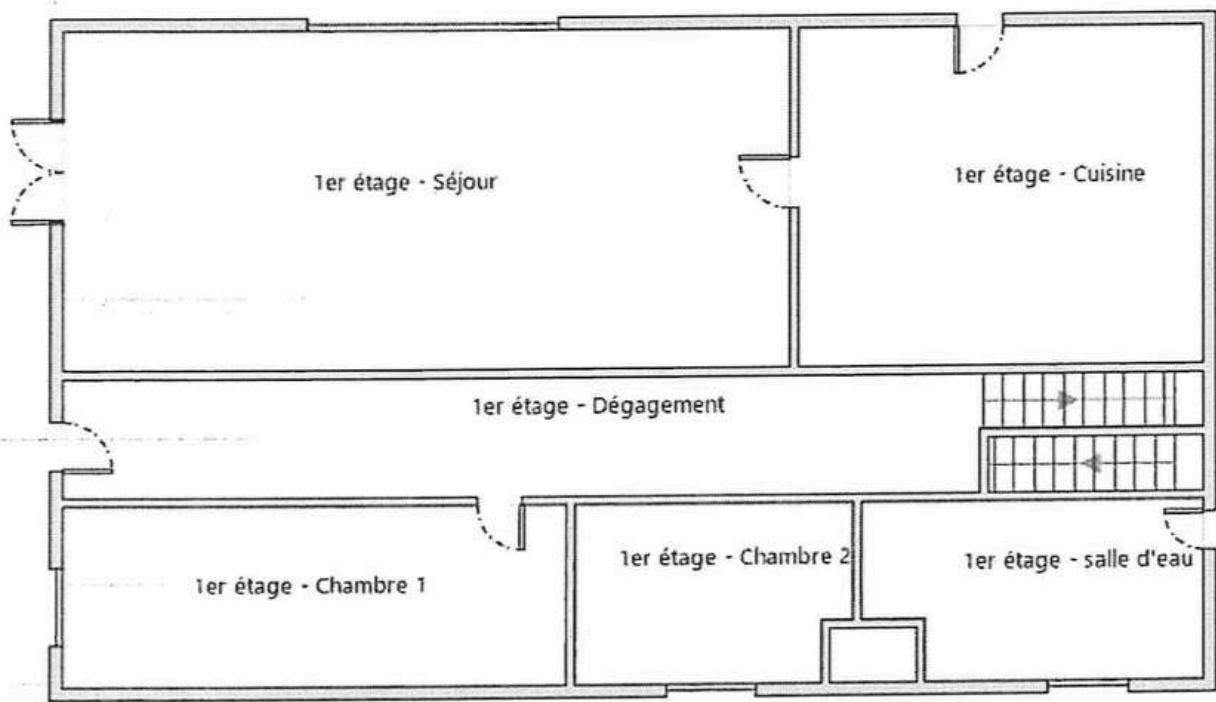
*Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion*



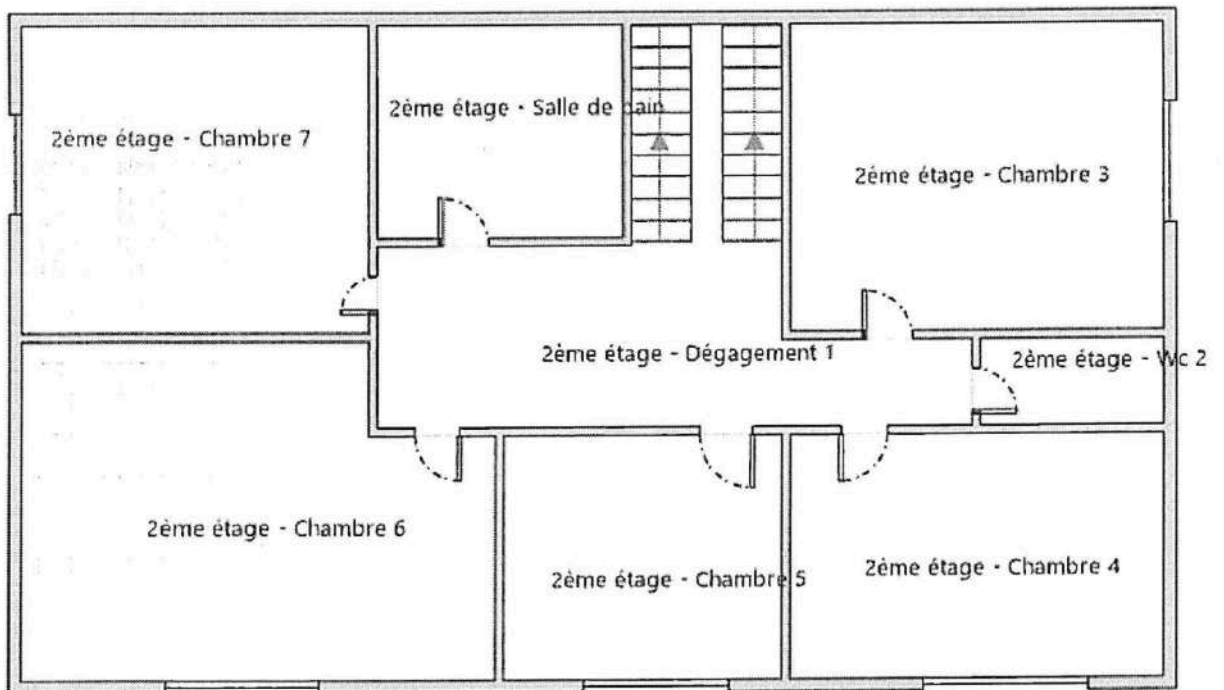


# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (nouf & ancien) - Location - Cession



Premier étage

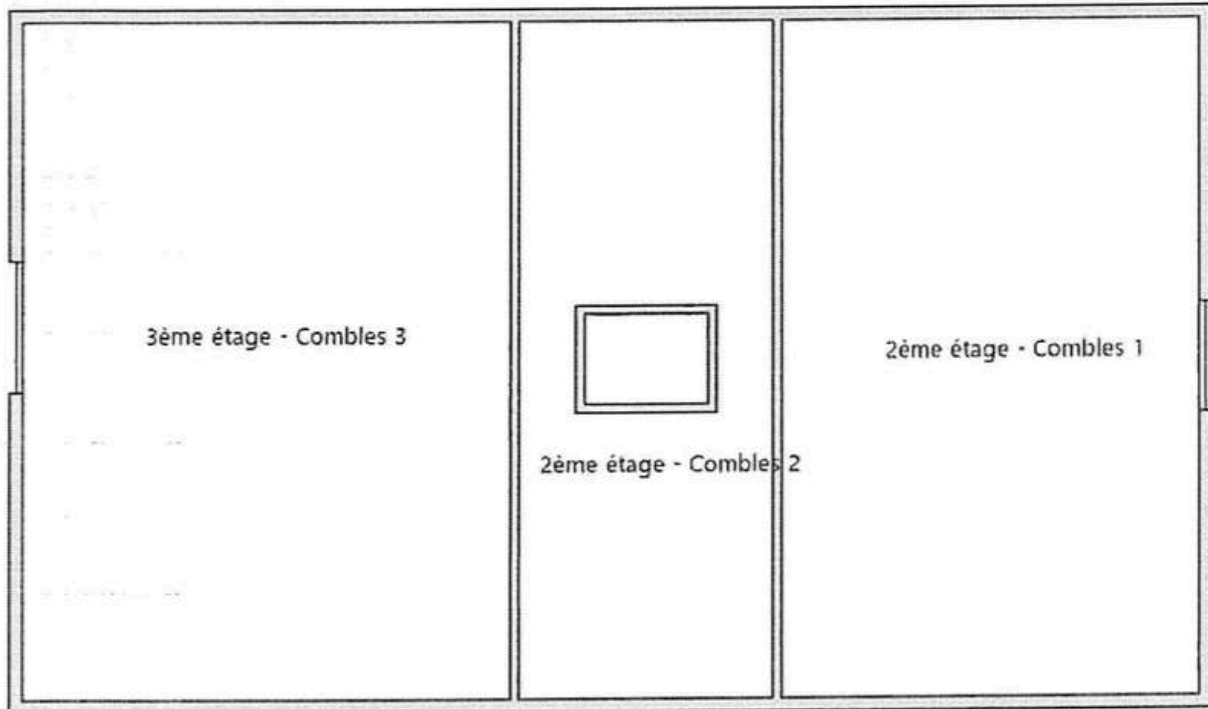


Deuxième étage



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



Combles

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

| Parties de l'immeuble bâtis visitées | Superficie privative au sens Carrez | Superficie habitable | Surface au sol | Motif de non prise en compte |
|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------|------------------------------|
| 1er étage - Cuisine                  | 17,31                               | 17,31                | 17,31          |                              |
| 1er étage - Séjour                   | 25,80                               | 25,80                | 25,80          |                              |
| 1er étage - Dégagement               | 13,92                               | 13,92                | 13,92          |                              |
| 1er étage - Chambre 1                | 11,04                               | 11,04                | 11,04          |                              |
| 1er étage - Chambre 2                | 6,60                                | 6,60                 | 6,60           |                              |
| 1er étage - salle d'eau              | 12,11                               | 12,11                | 12,11          |                              |
| 1er étage - Wc                       | 1,39                                | 1,39                 | 1,39           |                              |
| 2ème étage - Dégagement 1            | 12,51                               | 12,51                | 12,51          |                              |
| 2ème étage - Chambre 3               | 15,28                               | 15,28                | 15,28          |                              |
| 2ème étage - Wc 2                    | 1,81                                | 1,81                 | 1,81           |                              |
| 2ème étage - Chambre 4               | 14,50                               | 14,50                | 14,50          |                              |
| 2ème étage - Chambre 5               | 11,50                               | 11,50                | 11,50          |                              |
| 2ème étage - Chambre 6               | 16,45                               | 16,45                | 16,45          |                              |
| 2ème étage - Chambre 7               | 14,16                               | 14,16                | 14,16          |                              |
| 2ème étage - Salle de bain           | 4,26                                | 4,26                 | 4,26           |                              |
| 2ème étage - Combles 1               | 7,58                                | 7,58                 | 34,14          |                              |
| 2ème étage - Combles 2               | 3,05                                | 3,05                 | 17,55          | Hauteur inférieure à 1,80m   |
| 3ème étage - Combles 3               | 10,33                               | 10,33                | 44,33          | Hauteur de moins de 1,80m    |
| Sous-Sol - Garage 1                  | -                                   | -                    | 62,38          |                              |
| Sous-Sol - Garage 2                  | -                                   | -                    | 32,42          |                              |
| Sous-Sol - Cave                      | -                                   | -                    | 11,13          |                              |
| Sous-Sol - Dégagement                | -                                   | -                    | 2,17           |                              |

Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot :

**Surface loi Carrez totale: 199,60 m<sup>2</sup> (cent quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés soixante)**  
**Surface habitable totale: 199,60 m<sup>2</sup> (cent quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés soixante)**  
**Surface au sol totale: 382,76 m<sup>2</sup> (trois cent quatre-vingt-deux mètres carrés soixante-seize)**