



AQUEDUCS **IMMOBILIER**<sup>®</sup>

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

## BIEN À VENDRE // MAISON DE 110 m<sup>2</sup> À CHAPONOST



PRIX DE VENTE : 383 250 €

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

### CHAPONOST (centre) -

Au cœur du village de Chaponost, dans un secteur recherché alliant calme et proximité immédiate des commerces, écoles et transports, cette maison mitoyenne au charme ancien développe environ 110 m<sup>2</sup> habitables (130 m<sup>2</sup> au sol).

Elle séduit dès l'entrée par son atmosphère paisible, son environnement verdoyant et son beau potentiel de restauration.

Édifiée sur un terrain clos et arboré de 511 m<sup>2</sup>, la propriété bénéficie d'une belle exposition Nord-Sud et d'une luminosité constante tout au long de la journée.

À l'avant, une cour pavée et de petits espaces verts forment un agréable espace d'accueil, agrémenté d'un joli cerisier, tandis qu'à l'arrière, un jardin intime avec terrasse invite à la détente.

Construite en pisé et dotée de plafonds à la française, cette maison reflète tout le cachet des bâties anciennes de Chaponost.

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une entrée menant à un vaste salon-séjour traversant, agrémenté d'une cheminée à foyer ouvert et offrant un accès direct à la cour avant. La cuisine attenante, actuellement meublée, offre de belles possibilités de réaménagement pour créer un espace de vie chaleureux et fonctionnel. Un toilette indépendant complète ce niveau.

À l'étage, l'espace nuit comprend trois chambres aux volumes équilibrés ainsi qu'une salle de bains avec toilette et bidet. Les combles accessibles, non aménageables, offrent un espace de stockage supplémentaire appréciable.

La maison dispose d'un chauffage au fioul, de menuiseries bois double vitrage et d'une isolation de toiture récemment refaite. L'assainissement est raccordé au tout-à-l'égout.

L'extérieur comprend également un carport, un ancien puits, un poulailler, un espace de stockage pour le bois, ainsi qu'un local de machinerie abritant la chaufferie. L'accès à la propriété se fait par une belle porte cochère, qui confère à l'ensemble élégance et authenticité.

Une maison rare au cœur du village, idéale pour une première acquisition ou un projet de rénovation mêlant caractère, confort et douceur de vivre, dans l'un des secteurs les plus recherchés de Chaponost.

Estimation des coûts annuels : Entre 4860 € et 6 620 €.

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

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

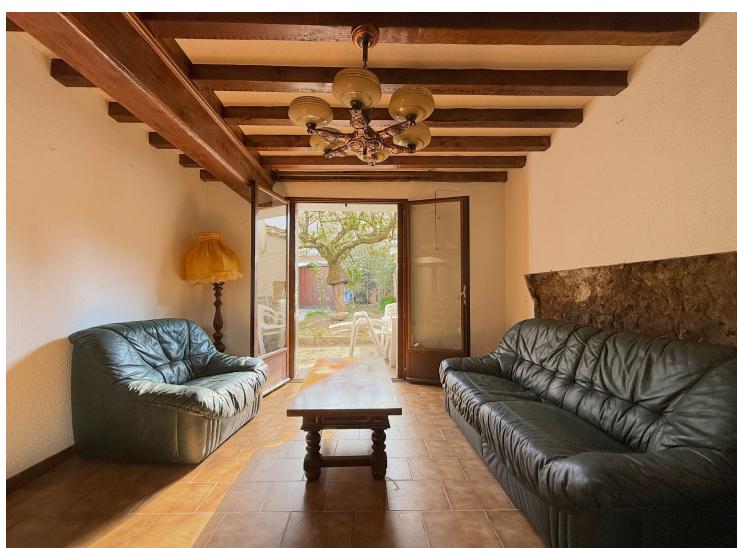
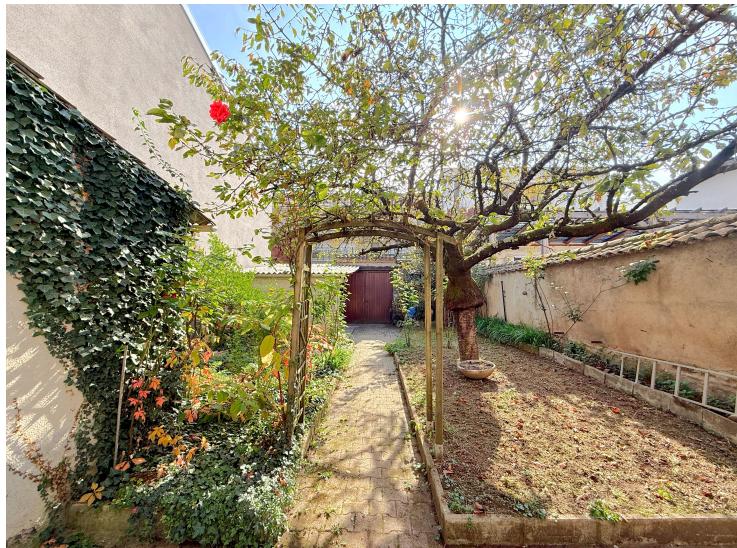
Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires).

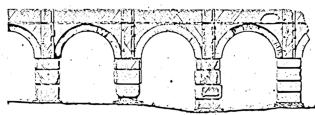
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



# AQUEDUCS IMMOBILIER®

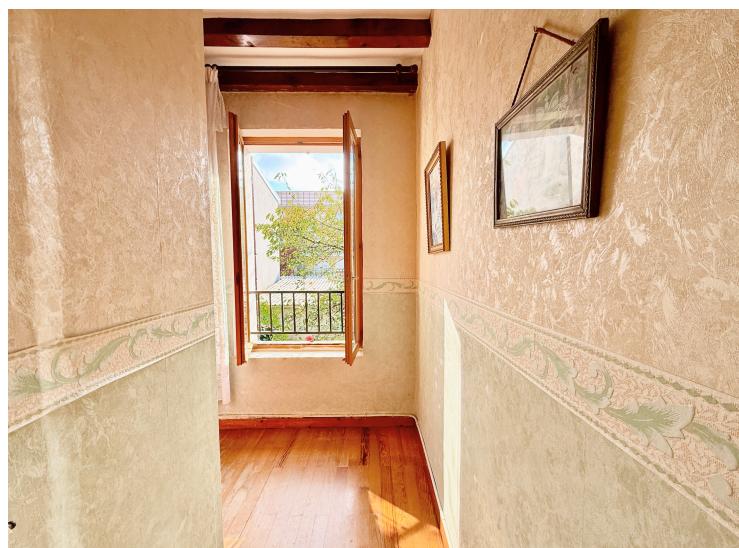
Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





# AQUEDUCS IMMOBILIER®

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





# AQUEDUCS | IMMOBILIER®

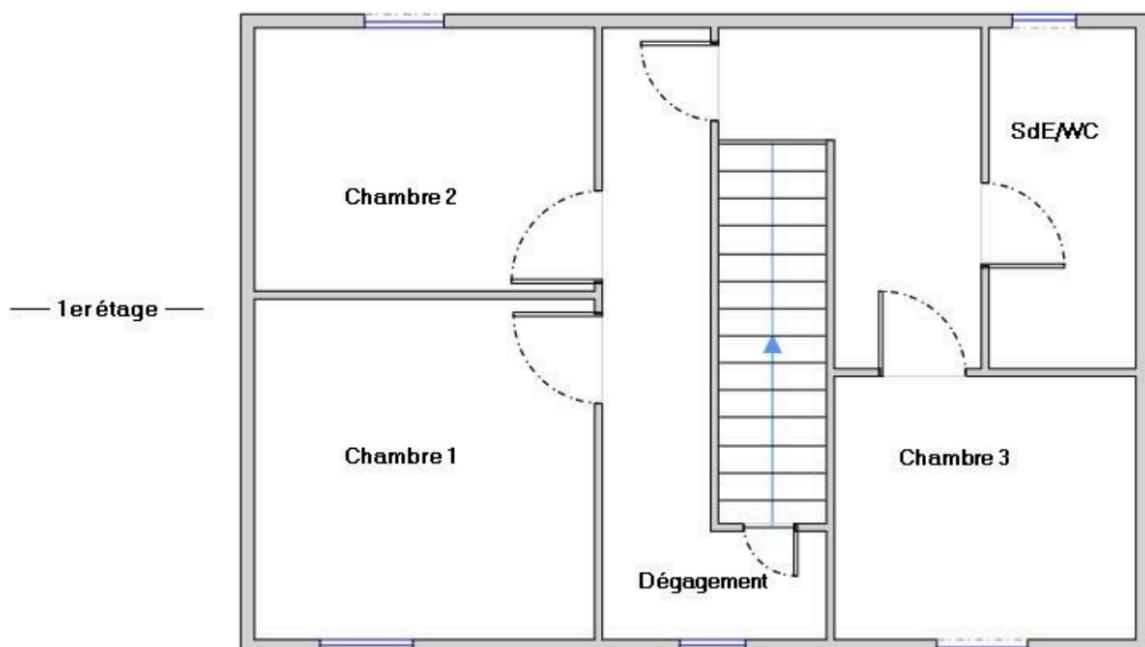
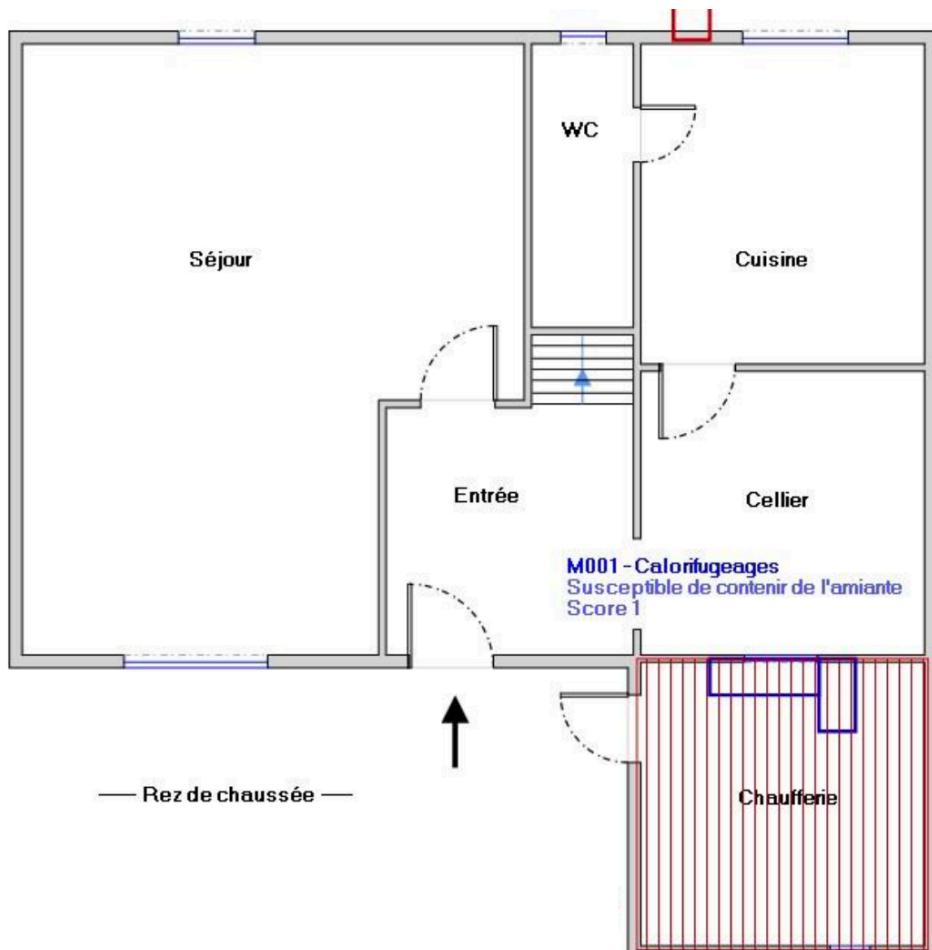
Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

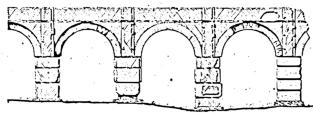




# AQUEDUCS IMMOBILIER®

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

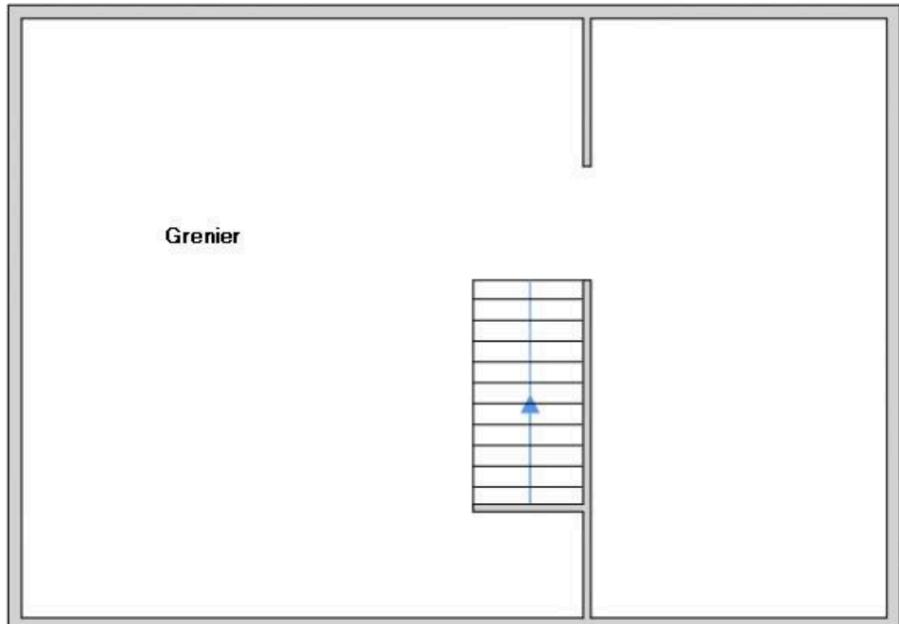




# AQUEDUCS IMMOBILIER®

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

— 2ème étage —



— Extérieur —

