



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

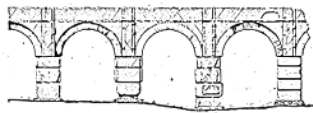
BIEN À VENDRE // MAISON DE MAÎTRE DU XIX^E D'ENVIRON 200m² À CHAPONOST



PRIX DE VENTE : 1 245 000 €

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

MAIL: m.martinet@aqueducsimmobilier.fr



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

DESCRIPTION

CHAPONOST -

Nichée dans un écrin de verdure clos d'environ 9 000 m², sans aucun vis-à-vis, en zone agricole et à proximité du bourg, cette superbe maison de maître d'environ 200 m² offre un cadre de vie rare, alliant élégance, confort et authenticité.

Entièrement rénovée avec soin, la demeure s'ouvre sur un patio d'entrée qui mène à une salle à manger conviviale et à une cuisine meublée et équipée avec cellier attenant. Une première chambre avec accès direct au jardin, ainsi qu'une antichambre pouvant faire office de bureau ou de chambre d'appoint, complètent ce niveau.

Le vaste salon traversant, baigné de lumière, séduit par son ambiance chaleureuse et son poêle à bois. Une toilette indépendante et une penderie viennent parfaire ce rez-de-chaussée.

À l'étage, la suite parentale dispose d'un bel espace de rangement et d'une salle de bain équipée d'une double vasque, d'une douche et d'une baignoire, d'un coin buanderie et d'un accès direct à une loggia ouverte sur le jardin. Trois chambres supplémentaires, dont une avec point d'eau, accueillent famille et invités dans le plus grand confort. Les combles ont été aménagés en un espace de jeux ou de détente, idéal pour un enfant ou une activité de loisirs.

Cette propriété équestre séduit également par ses nombreuses dépendances : sellerie, deux box pour chevaux, rond de longe, potager, double garage de 91 m² permettant d'abriter deux véhicules, matériel agricole ou réserve de bois et de foin. Deux puits viennent compléter l'ensemble.

Côté technique, la maison bénéficie d'une isolation entièrement refaite, de huisseries double vitrage bois, de volets provençaux assortis, d'un sol en tomette, d'une toiture récente, de la fibre optique, d'un assainissement autonome et d'une conformité des eaux pluviales. L'eau agricole alimente les installations dédiées aux chevaux.

Les près sont clôturés électriquement. Les chemins de randonnée sont accessibles à partir de la maison.

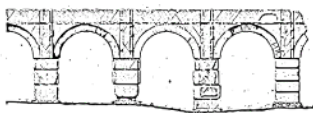
L'environnement, paisible et préservé, offre la possibilité d'agrandir la maison de 75 m² et de créer un espace piscine à votre convenance.

Estimation des coûts annuels : Entre 3 080 € et 4 230 €.

Prix moyens 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



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Maison familiale	Construction:	1900	Surface:	192,03 m²
Surface au sol :	206,15 m²	NB de pièces:	9	Étage:	1
Chambres : 5					
Terrain:	8 960 m²	Piscine :	Piscinable	Zonage :	Agricole
Environnement:	Calme sans vis-à-vis				
Places de Parking :	4 places	Garage double :	91 m²		
Taxe foncière/an:	1 807 €				
Chauffage:	Electrique	Cheminée :	Poêle à bois		
Salle d'eau / Bain:	1	Cuisine meublée & équipée:	Oui	Bureau :	Oui
Buanderie :	Oui				
Fibre :	Oui				
Double vitrage:	Oui	Huisseries :	Double vitrage bois		
Situation:	Sud/Est/Ouest	Terrasse :	Oui	Loggia :	Oui
Bilan émission GES:	D/234	Bilan de consommation énergétique:	B/7		
Extension :	Possibilité de 75m²				
Equipement équestre :	Sellerie, Boxes, Rond de longe 18 mètres, clôture électrique				
Assainissement :	Autonome				
Potager :	Oui	Eau agricole:	Oui	Puits :	2
Transports en commun :	Ligne TCL 12/11 et TER				



AQUEDUCS IMMOBILIER.

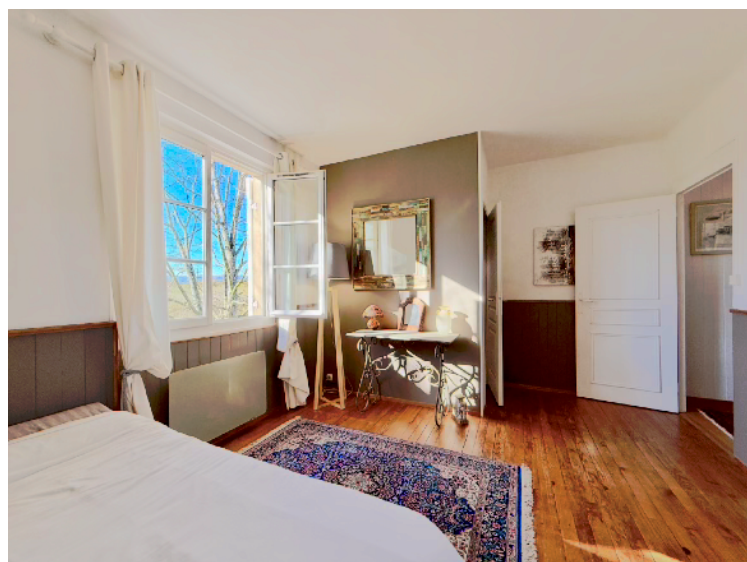
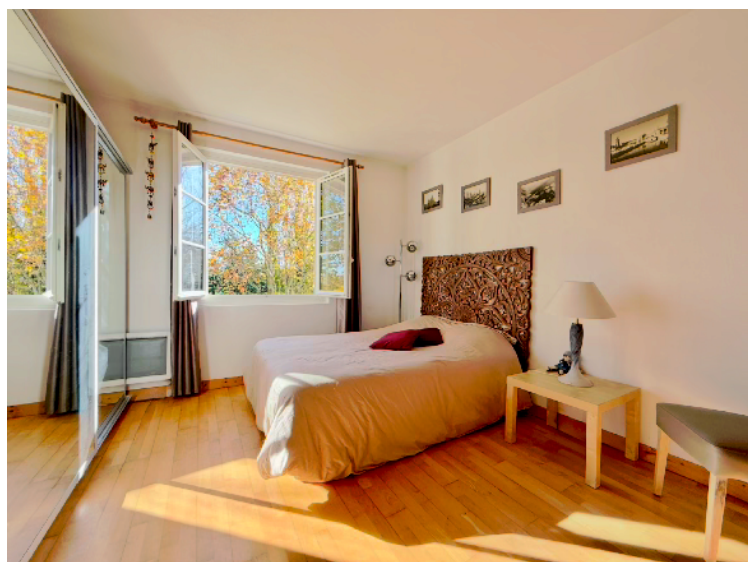
Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





AQUEDUCS IMMOBILIER.

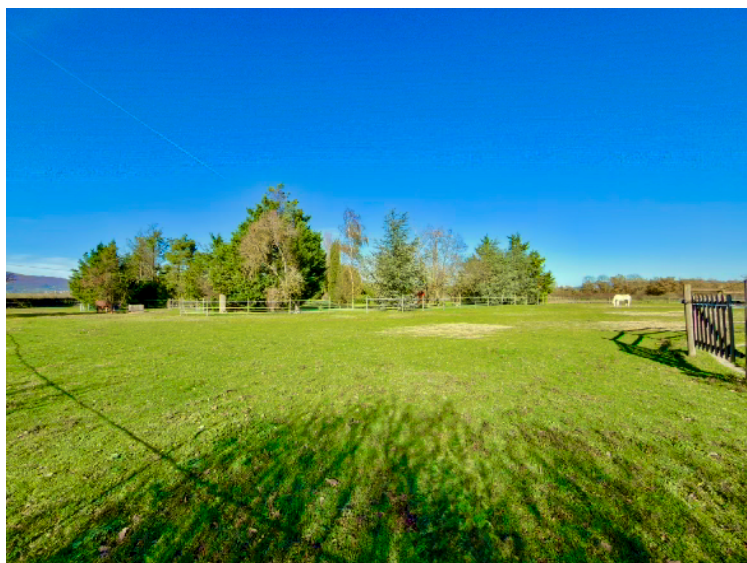
Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





AQUEDUCS IMMOBILIER.

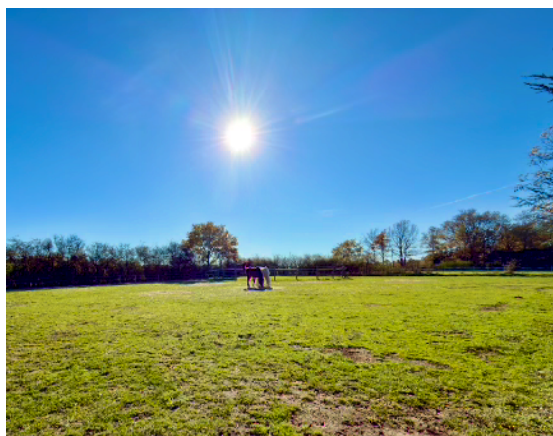
Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

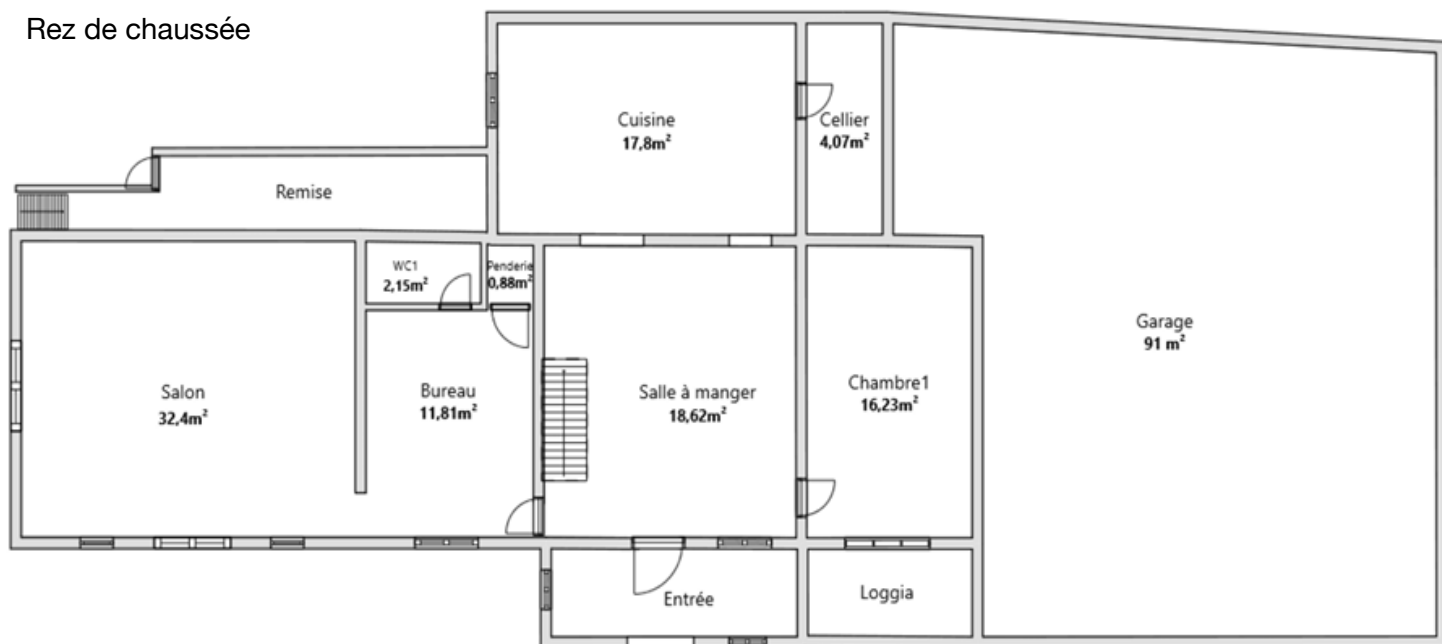




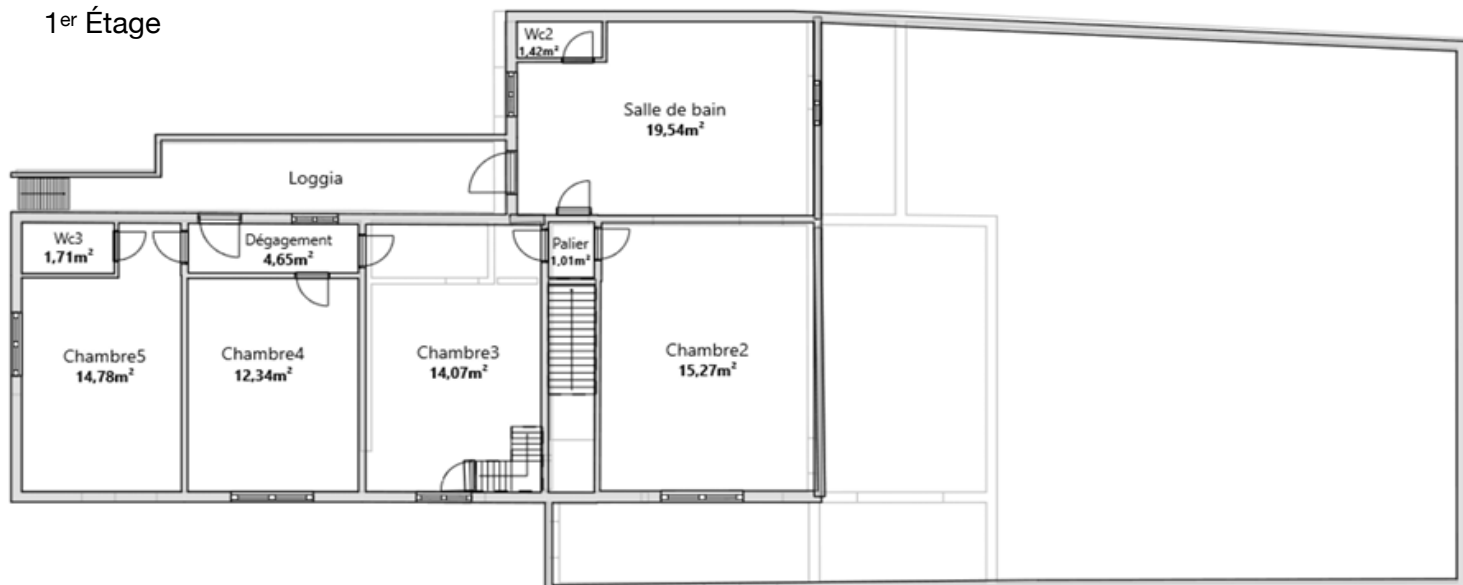
AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

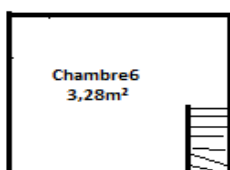
Rez de chaussée



1^{er} Étage



2^{ème} Étage





AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Chambre 1	16.23	16.23	
Rez de chaussée - Salle à manger	18.62	20.14	Hauteur de moins de 1,80m
Rez de chaussée - Bureau	11.81	11.81	
Rez de chaussée - Penderie	0.88	0.88	
Rez de chaussée - Wc 1	2.15	2.15	
Rez de chaussée - Salon	32.4	32.4	
Rez de chaussée - Cuisine	17.8	17.8	
Rez de chaussée - Cellier	4.07	4.07	
1er étage - Salle de bain	19.54	19.54	
1er étage - Palier	1.01	1.01	
1er étage - Wc 2	1.42	1.42	
1er étage - Chambre 2	15.27	15.27	
1er étage - Chambre 3	14.07	15.82	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Dégagement	4.65	4.65	
1er étage - Chambre 4	12.34	12.34	
1er étage - Chambre 5	14.78	14.78	
1er étage - Wc 3	1.71	1.71	
2ème étage - Chambre 6	3.28	14.13	Hauteur de moins de 1,80m

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 192,03 m² (cent quatre-vingt-douze mètres carrés zéro trois)

Surface au sol totale : 206,15 m² (deux cent six mètres carrés quinze)