

**AQUEDUCS IMMOBILIER.**

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

BIEN À VENDRE // MAISON DE 145 m<sup>2</sup> À CHAPONOST// EXCLUSIVITÉ



PRIX DE VENTE : 397 000 €

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

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





## AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

### EXCLUSIVITÉ -

### DESCRIPTION

Située dans un environnement privilégié, sur un terrain de 366 m<sup>2</sup>, cette maison de caractère d'environ 145 m<sup>2</sup> habitables repose sur des fondations datant du XVI<sup>e</sup> siècle. Elle a fait l'objet d'une réhabilitation complète en 2025: électricité, plomberie, VMC, murs, sols, isolation, ravalement de la façade.

La maison se compose de trois niveaux. En rez-de-jardin, vous trouverez un garage de 22 m<sup>2</sup> et une cave voûtée en pierre de 30 m<sup>2</sup>.

Au premier étage, une belle pièce de vie d'environ 50 m<sup>2</sup> s'ouvre sur une terrasse de 32 m<sup>2</sup> exposée plein ouest. L'espace cuisine ouvert sur le séjour est à équiper. Une salle à manger, pouvant être transformée en chambre selon les besoins, complète cet espace, ainsi qu'une salle de douche, des toilettes indépendantes, un cellier, une buanderie et un placard.

Le deuxième étage est accessible par un escalier menant à un dégagement qui dessert quatre chambres, une salle de douche et des toilettes séparées.

La maison est raccordée à la fibre, équipée d'un chauffage au fioul, huisserie double vitrage. L'ensemble du réseau de chauffage est neuf, et il est envisageable de remplacer la chaudière actuelle par une pompe à chaleur (devis disponible). L'assainissement autonome a été entièrement remplacé en 2025.

Des travaux de finition restent à prévoir, mais un accompagnement par des professionnels est possible pour finaliser l'aménagement selon vos souhaits. À titre d'information, des devis ainsi que des plans d'aménagement seront présentés lors des visites.

Taxe foncière : de 1100 € Euros/an

Estimation moyenne du coûts annuels : entre 1 310 € et 1 830 € par an.

Prix moyen des énergies indexé au 1<sup>er</sup> Janvier 2021.

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

A VISITER SANS TARDER !

### CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Maison	Place de parking:	Oui	Surface:	145 m <sup>2</sup>
Terrain:	366 m <sup>2</sup>	NB de pièces:	6	NB de chambres:	4/5
Taxe foncière/an:	1090 €	Terrasse:	35 m <sup>2</sup>	Salle de douche :	2
Situation:	Nord/Ouest	Chauffage:	Au fioul	Bilan de consommation énergétique:	D/195
Bilan émission GES:	D/42	Garage :	Oui	Cave voutée:	Oui



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





# AQUEDUCS IMMOBILIER.

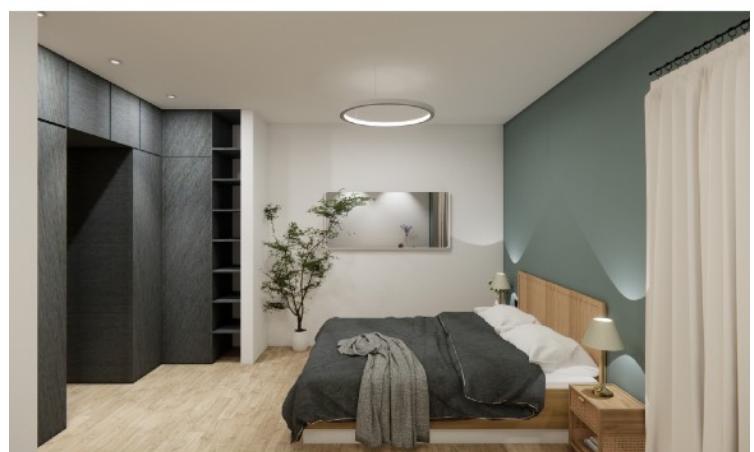
Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

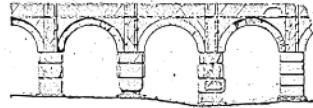




# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



Rez de chaussé



1er étage



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

