



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

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

BIEN À VENDRE // MAISON FAMILIAL DE 151 m<sup>2</sup> À CHAPONOST

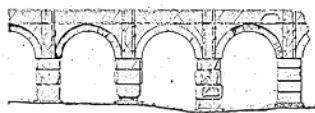


Bientôt-vendu  
**AGENCE** de  
**L'ANNEE**  
**2025**  
FINALISTE

PRIX DE VENTE : 711 000 €

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

### CHAPONOST - Centre

Quartier pavillonnaire. Maison familiale de 151 m<sup>2</sup> (154,59 m<sup>2</sup> de surface au sol), située dans un lotissement calme, sans aucun vis-à-vis, à proximité immédiate des transports en commun, des écoles, des commerces et du centre-ville.

Au rez-de-jardin, la maison se compose d'une entrée avec hall, d'une salle à manger ouvrant directement sur la terrasse, d'un salon lumineux bénéficiant d'une triple exposition et équipé d'une cheminée à foyer fermé, ainsi que d'une cuisine séparée, aménagée et équipée, avec possibilité d'ouverture sur la salle à manger en supprimant une cloison. Ce niveau comprend également une buanderie/cellier, un couloir, une chambre avec salle d'eau privative, un WC indépendant et un garage doté d'un double portail permettant le stationnement de deux véhicules.

Les extérieurs offrent un terrain plat, arboré et entièrement clos de 1 150 m<sup>2</sup>, très bien entretenu. Plusieurs stationnements sont possibles sur la parcelle. Une cuisine d'été équipée d'un four à pizza, une terrasse couverte, une piscine refaite entièrement à neuf et sécurisée (système de sécurité conforme, traitement au chlore), ainsi qu'une cave et le local technique complètent les prestations.

À l'étage se trouvent deux chambres avec placards, un WC indépendant, un dégagement, une suite parentale comprenant une salle de bains avec baignoire, douche et dressing, ainsi qu'une salle d'eau supplémentaire.

Quelques rafraîchissements sont à prévoir. La toiture a été entièrement révisée et traitée, la maison est raccordée au tout-à-l'égout, la tuyauterie a été refaite à neuf, la climatisation est réversible, les chéneaux sont récents, le chauffage est électrique, un store banne est installé et les huisseries bois sont en double vitrage.

L'estimation des coûts annuels d'énergie se situe entre 2 230 € et 3 100 € par an, sur la base des prix moyens des années 2021, 2022 et 2023, abonnements compris. Ces coûts sont établis selon les caractéristiques du logement et une utilisation standard portant sur cinq usages : chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage et auxiliaires.

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

## CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Maison T6	Construction:	1983	Surface:	151,90 m <sup>2</sup>
Taxe foncière/an:	2 293 €	NB de pièces:	6	Chauffage:	Électrique / clim réversible
Salle de bain/d'eau:	3	Double vitrage:	Oui	Chambres :	4
Situation:	Sud/Ouest	Cuisine meublée:	Oui	Bilan de consommation énergétique:	212/C
Bilan émission GES:	B/6	Parking :	Oui	Garage :	2 places
Garage:	29,59 m <sup>2</sup>	Piscine chlore:	Oui	Terrasse :	50 m <sup>2</sup>



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

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





# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



21 12 25 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



T+33 (0)4 78 45 55 27 - M+33 (0)6 78 12 23 95  
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.com  
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON  
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



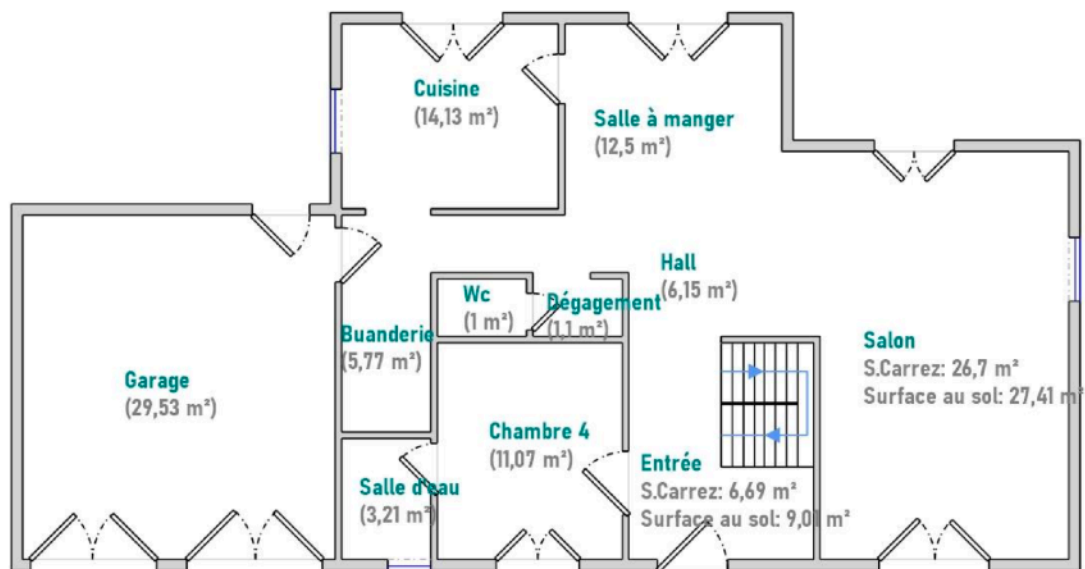
galien-smabtp



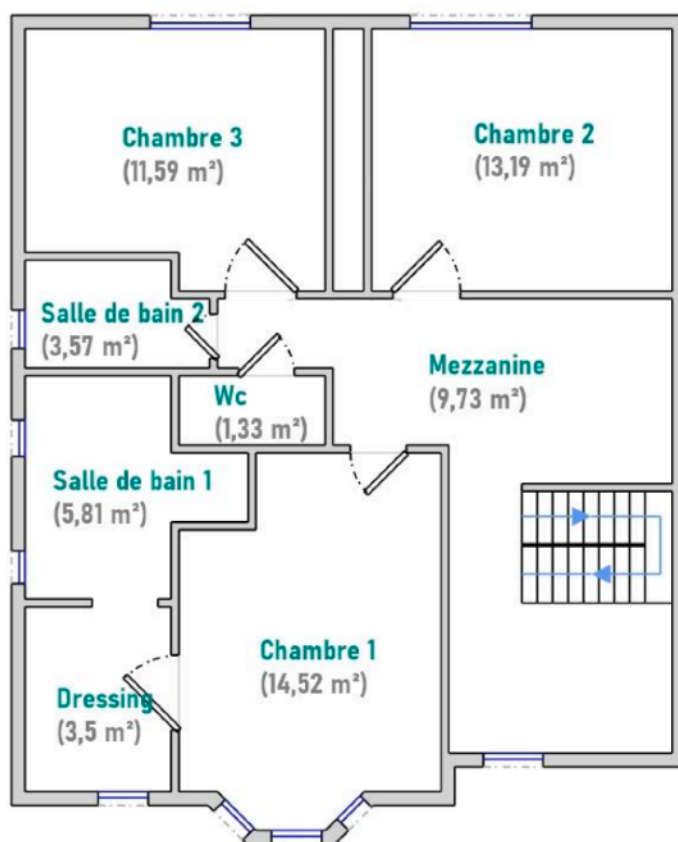


# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



----- Rez de chaussée -----



----- 1er étage -----



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	6,69	9,01	Emmarchement
Rez de chaussée - Hall	6,15	6,15	
Rez de chaussée - Dégagement	1,1	1,1	
Rez de chaussée - Wc	1	1	
Rez de chaussée - Buanderie	5,77	5,77	
Rez de chaussée - Salle à manger	12,5	12,5	
Rez de chaussée - Cuisine	14,13	14,13	
Rez de chaussée - Chambre 4	11,07	11,07	
Rez de chaussée - Salle d'eau	3,21	3,21	
1er étage - Mezzanine	9,73	9,73	
1er étage - Dressing	3,5	3,5	
1er étage - Salle de bain 1	5,81	5,81	
1er étage - Wc	1,33	1,33	
1er étage - Salle de bain 2	3,57	3,57	
1er étage - Chambre 3	11,59	11,59	
1er étage - Chambre 2	13,19	13,19	
1er étage - Chambre 1	14,52	14,52	
Rez de chaussée - Salon	26,7	27,41	Cheminée

Superficie habitable en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface habitable totale : 151,56 m<sup>2</sup> (cent cinquante et un mètres carrés cinquante-six)**

**Surface au sol totale : 154,59 m<sup>2</sup> (cent cinquante-quatre mètres carrés cinquante-neuf)**

## Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de chaussée - Garage	0	29,53	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface habitable