



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

BIEN À VENDRE // MAISON FAMILIALE de 198 m² À CHAPONOST // **EXCLUSIVITÉ**



PRIX DE VENTE : 645 000 €

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

MAIL: m.martinet@aqueducsimmobilier.fr



AQUEDUCS | IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

EXCLUSIVITÉ

DESCRIPTION

CHAPONOST -

Située dans un quartier pavillonnaire recherché, cette maison familiale développe 160,79 m² habitables pour 198,27 m² de surface au sol. Implantée au cœur d'un lotissement calme, sans aucun vis-à-vis, elle bénéficie d'une proximité immédiate avec les transports en commun, les écoles, les commerces et le centre-ville.

Au rez-de-jardin, l'entrée avec hall et placard dessert un vaste salon salle à manger particulièrement lumineux grâce à sa triple exposition. Cet espace de vie est équipé d'un poêle à granulés et s'ouvre directement sur la terrasse. Une grande cuisine aménagée et équipée, ouverte sur la salle à manger, complète cet espace convivial. Ce niveau comprend également une chambre avec placard, une salle de douche aux normes PMR avec toilettes actuellement en cours de travaux, un placard sous escalier, un dégagement donnant accès au garage ainsi qu'une mezzanine. Le garage est doté d'un portail permettant le stationnement de véhicules.

À l'étage, la maison offre quatre chambres dont deux avec placards, dans un esprit chaleureux de style chalet, une salle de bains avec lavabo, un bureau, un dégagement, un couloir ainsi qu'une toilette indépendante.

Les extérieurs séduisent par un terrain plat, arboré et entièrement clos de 726 m², parfaitement entretenu. Vous y trouverez une place de stationnement, un cabanon de jardin, un récupérateur d'eau de pluie, un portail neuf ainsi qu'un revêtement de sol récemment refait à l'entrée de la propriété.

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, les chéneaux sont récents. Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz de ville. Les huisseries sont en PVC double vitrage et le logement est raccordé à la fibre.

L'estimation des coûts annuels d'énergie se situe entre 3 390 € et 4650 € 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. www.georisques.gouv.fr



AQUEDUCS | IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

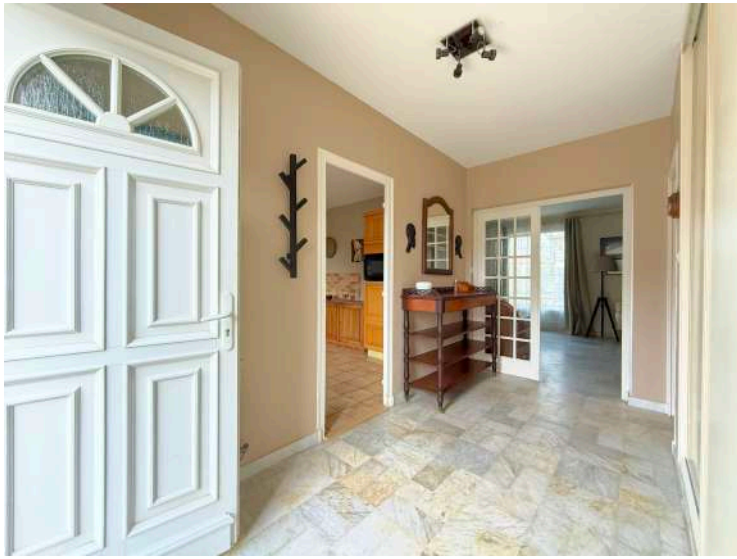
CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Maison familiale	Construction:	1980	Surface:	160,79 m ²
Surface au sol :	198,27 m ²	NB de pièces:	7	Étage:	1
Chambres : 5					
Terrain:	726 m ²	Piscine :	Piscinable	Zonage :	Agricole
Environnement: Pavillonnaire					
Places de Parking :	1 place	Garage simple :	18,23 m ²		
Taxe foncière/an: 2064 €					
Chauffage:	Gaz	Cheminée :	Poêle à bois		
Salle d'eau / Bain:	2	Cuisine meublée & équipée:	Oui	Bureau :	Oui
Fibre : Oui					
Double vitrage:	Oui	Huisseries :	PVC		
Situation:	Sud/Est/Ouest	Terrasse :	Oui		
Bilan émission GES:	D/243	Bilan de consommation énergétique:	D/42		
Assainissement : Tout à l'égout					
Transports en commun :	Ligne TCL 12/11 et TER				



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



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°CPI6901202100000193 délivrée par la CCI de Lyon



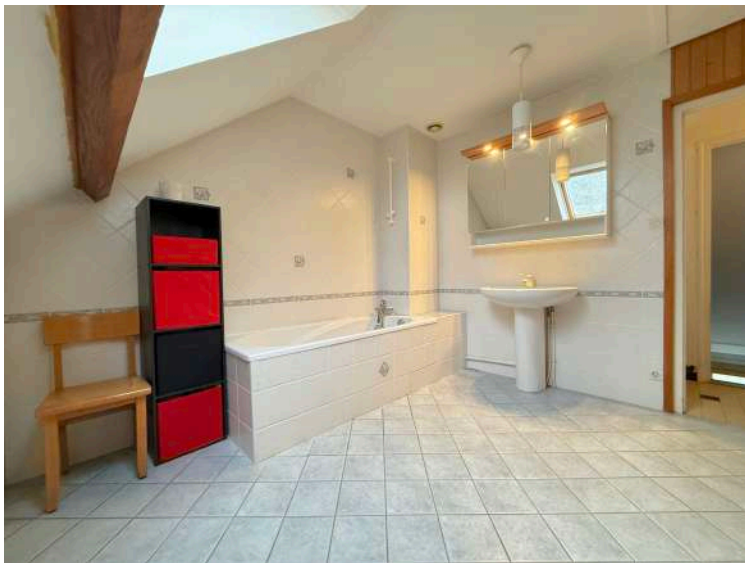
Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chaponost
www.aqueducsimmobilier.com
Immatriculation au R.C.S.: 907 542 773 R.C.S LYON
TVA Intracommunautaire: FR30907542773





AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



T+33(0)4 78 45 55 27
T+33(0)4 78 45 55 27
SARL au capital de 8.000 euros
Carte professionnelle: N°CP169012021000001193 délivrée par la CCI de Lyon
Carte professionnelle: N°CP169012021000001193 délivrée par la CCI de Lyon

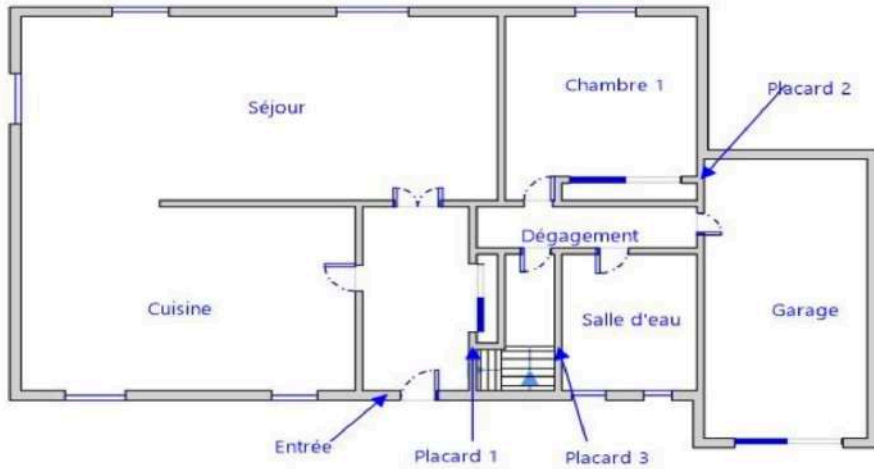
Adresse: 47 Av. Paul Doumer - 69630 Chapost
www.aqueducs.fr
Immatriculation au RCS LYON
TVA Intracommunautaire: FR3007542773
TVA Intracommunautaire: FR30907542773



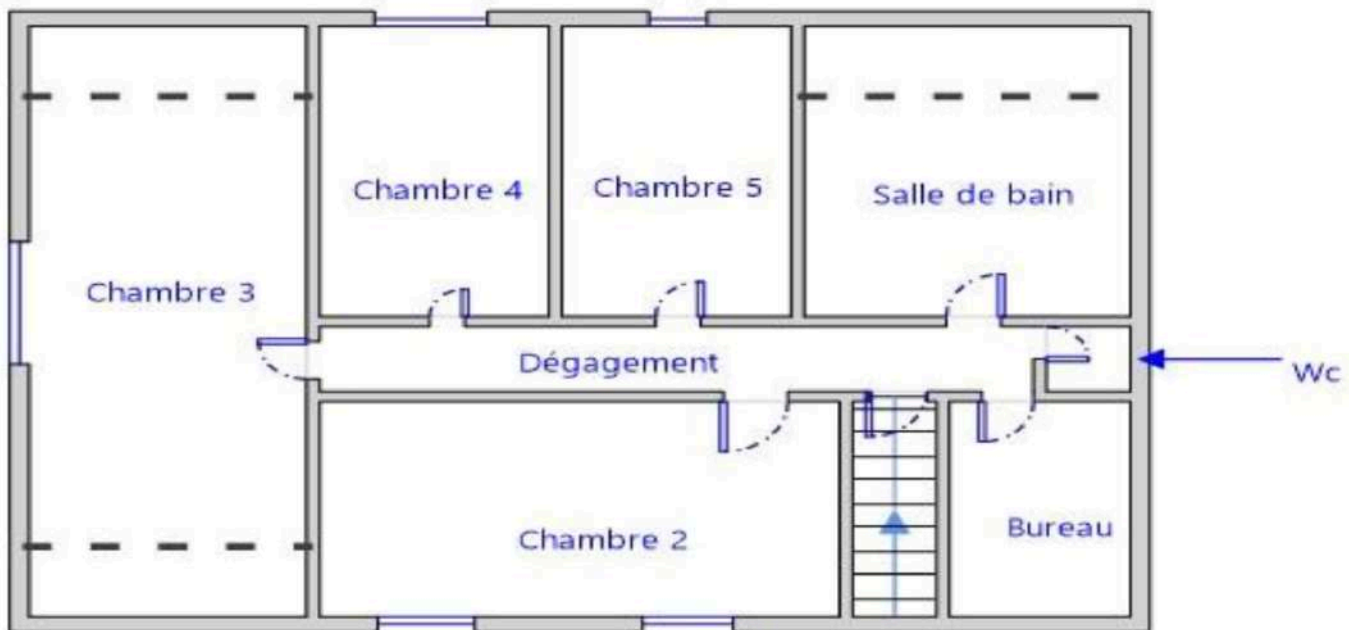


AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



Rez-de-chaussée



1er Etage



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	7,31	7,31	
Rez de chaussée - Placard 1	1,2	1,2	
Rez de chaussée - Cuisine	24,32	24,32	
Rez de chaussée - Séjour	33,9	33,9	
Rez de chaussée - Dégagement	3,26	3,26	
Rez de chaussée - Chambre 1	11,43	11,43	
Rez de chaussée - Placard 2	1,15	1,15	
Rez de chaussée - Garage	0	18,23	
Rez de chaussée - Salle d'eau	6,83	6,83	
Rez de chaussée - Placard 3	1,15	1,15	
Rez de chaussée - Escaliers	0	2,2	Surface de marche
1er étage - Dégagement	6,6	6,6	
1er étage - Chambre 2	15,93	15,93	
1er étage - Chambre 3	14,33	23,23	Hauteur inférieure à 1,80m
1er étage - Chambre 4	10,75	10,75	
1er étage - Chambre 5	10,96	10,96	
1er étage - Salle de bain	6,81	11,46	Hauteur inférieure à 1,80m
1er étage - Wc	1,36	1,36	
1er étage - Bureau	3,5	7	Hauteur inférieure à 1,80m

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

Surface habitable totale : 160,79 m² (cent soixante mètres carrés soixante-dix-neuf)
Surface au sol totale : 198,27 m² (cent quatre-vingt-dix-huit mètres carrés vingt-sept)