



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

BIEN À VENDRE // MAISON FAMILIALE DE 191 m² À CHAPONOST



PRIX DE VENTE : 585 000 €

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

MAIL: m.martinet@aqueducsimmobilier.fr

211225 Fiche du bien à vendre



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

DESCRIPTION

Dans un cadre résidentiel privilégié une maison familiale

Édifiée dans les années 1970 et développant environ 190 m² habitables, cette maison familiale séduit par ses beaux volumes, sa luminosité et son environnement extérieur soigneusement aménagé.

Dès l'entrée, les espaces de vie dévoilent une atmosphère chaleureuse et conviviale : un salon accueillant, une cuisine contemporaine entièrement équipée, une salle à manger ouverte sur le jardin, ainsi qu'une buanderie / cellier apportant un confort d'usage au quotidien. Une chambre de plain-pied, idéale en bureau ou chambre d'amis, ainsi qu'une toilette indépendante complètent ce niveau.

À l'étage, un dégagement distribue l'espace nuit composé de deux chambres, d'une suite parentale, d'un second salon offrant un espace de détente supplémentaire donnant accès à un balcon, d'une salle de bains et d'une toilette séparée.

À l'extérieur, le terrain clos et arboré invite à la détente avec sa piscine, ses espaces paysagers soignés, son garage et ses stationnements privés.

La maison bénéficie de prestations de qualité et d'un entretien rigoureux : huisseries aluminium et bois en double vitrage, chaudière gaz, poêle à bois, toiture en excellent état, cuisine récente, sols rénovés.

Une propriété offrant un équilibre rare entre charme familial, fonctionnalité et confort contemporain.

Les prestations viennent renforcer la qualité de ce bien : menuiseries en PVC et aluminium, toiture en excellent état, chaudière gaz récente, fibre installée et conduit existant permettant l'installation d'un poêle à bois.

Quatre places de stationnement complètent l'ensemble.

Parfaitement entretenue, cette maison allie confort, sérénité et qualité de vie dans un environnement rare, idéal pour une famille en quête de tranquillité sans renoncer à la proximité des commodités.

L'estimation des coûts annuels d'énergie se situe entre 4 070 € et 5 580 € par an,

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE.

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 : www.georisques.gouv.fr

CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Maison familiale	Construction:	1970	Surface:	190
Taxe foncière/an:	1420 €	NB de pièces:	4	Chauffage:	Gaz
Salle d'eau & Bain:	2	Double vitrage:	Oui	Chambres :	4
Situation:	Sud/Est/Ouest	Cuisine meublée & équipée:	Oui	Bilan de consommation énergétique:	D/278
Bilan émission GES:	C/76	Places de Parking :	2 places	Garage :	Oui
Terrain:	1368 m ²	Piscine :	Chlore	Fibre :	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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Cellier	10,3	10,3	
Rez de chaussée - Cuisine	31,14	31,14	
Rez de chaussée - Wc	0,4	0,97	Hauteur de moins de 1,80m
Rez de chaussée - Séjour	28,38	28,38	
Rez de chaussée - Bureau	12,24	12,24	
1er étage - Salon	32,58	32,58	
1er étage - Dégagement	8,77	8,77	
1er étage - Chambre 1	14,58	14,58	
1er étage - Chambre 2	12,82	12,82	
1er étage - Salle de bain	6,18	6,18	
1er étage - Wc	1,23	1,23	
1er étage - Chambre 3	9,85	9,85	
1er étage - Salle d'eau	2,45	2,45	

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

Surface habitable totale : 170,92 m² (cent soixante-dix mètres carrés quatre-vingt-douze)

Surface au sol totale : 171,49 m² (cent soixante et onze mètres carrés quarante-neuf)

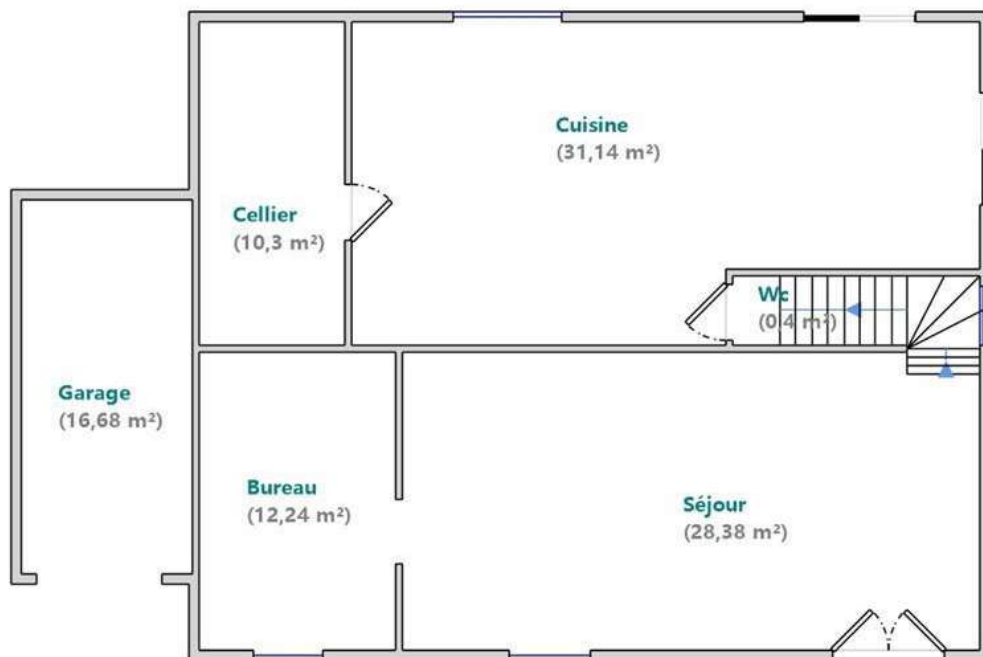
Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
1er étage - Balcon	0	25	
Rez de chaussée - Garage	0	16,68	

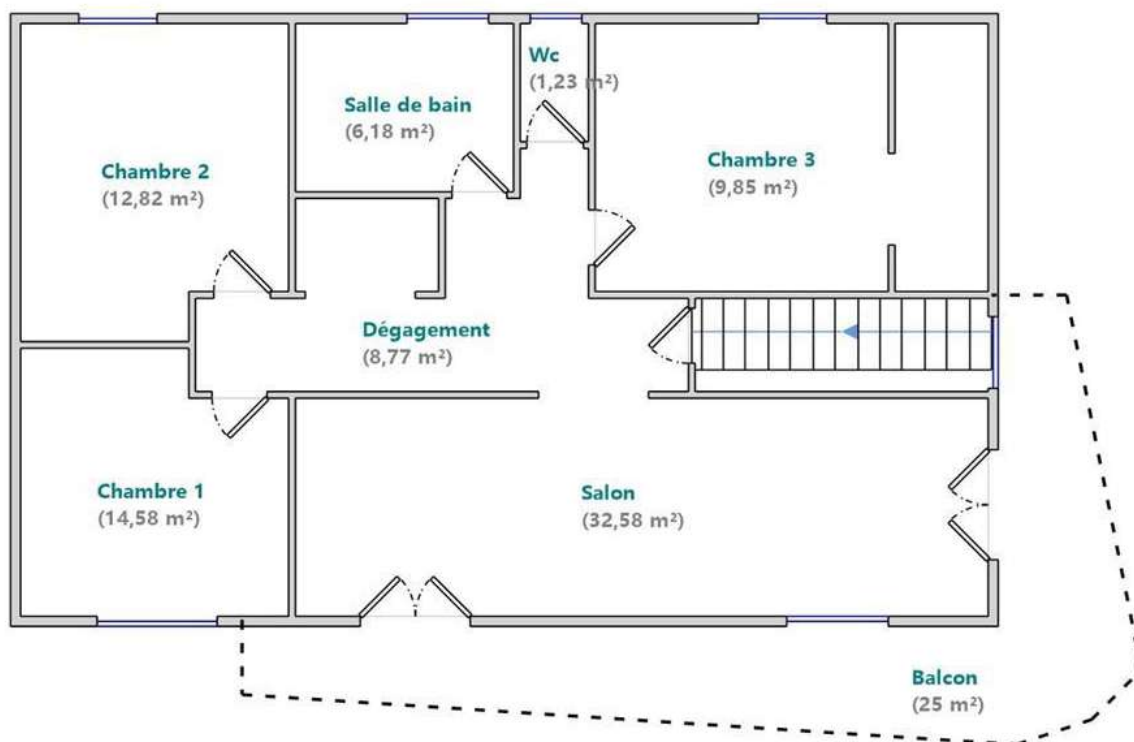


AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



Rez-de-chaussée



1er Etage