



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

BIEN À VENDRE // MAISON A FORT POTENTIEL, DE 124 m<sup>2</sup> À CHAPONOST // OUEST LYONNAIS



**PRIX DE VENTE : 499 000 €**

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

MAIL: [m.martinet@aqueducsimmobilier.fr](mailto: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°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



galian-smabtp



1/6



# AQUEDUCS | IMMOBILIER.

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

## DESCRIPTION

CHAPONOST centre - OUEST LYONNAIS

À seulement quelques minutes à pied du centre de Chaponost, dans un environnement calme, résidentiel et particulièrement recherché, découvrez cette maison individuelle de 124 m<sup>2</sup> habitables (176 m<sup>2</sup> au sol) édifée sur une belle parcelle close, arborée et piscinable de 951 m<sup>2</sup>.

Construite en 1974, cette propriété bénéficie d'une construction de qualité, d'une distribution fonctionnelle et d'un fort potentiel d'aménagement, idéale pour une famille, une activité professionnelle à domicile, un projet intergénérationnel ou une possible double habitation.

L'étage principal, véritable cœur de la maison, propose un espace de vie lumineux et confortable composé d'un salon séjour convivial, d'une cuisine indépendante, de trois chambres, d'une salle d'eau et d'un WC indépendant. Cet espace offre de belles perspectives de personnalisation et de modernisation afin de créer un intérieur à votre image.

Le rez-de-chaussée constitue un réel avantage grâce à sa polyvalence d'usage. Il comprend une seconde cuisine pouvant être repensée selon vos besoins, une chambre supplémentaire, une salle d'eau avec WC ainsi qu'un vaste garage avec espaces de rangement.

Cette configuration permet d'envisager facilement la création d'un logement indépendant, l'installation d'une profession libérale, un espace dédié à un adolescent, une suite familiale complémentaire ou encore un espace de réception.

À l'extérieur, la parcelle de 951 m<sup>2</sup> représente un véritable atout rare sur le secteur. Entièrement close et bénéficiant d'une belle exposition, elle offre un cadre verdoyant et agréable, propice à la détente, aux aménagements paysagers ou à un projet de piscine.

La localisation constitue un point fort majeur : le centre du village se situe à environ 500 mètres, permettant un accès rapide aux commerces, écoles, transports et commodités, tout en conservant un cadre de vie paisible et résidentiel.

Une maison saine, entretenue et évolutive, qui séduira les acquéreurs recherchant un bien à valoriser dans l'un des secteurs les plus prisés de l'Ouest lyonnais.

Prestations : chaudière gaz, huisseries PVC double vitrage, installation électrique entièrement rénovée, isolation intérieure récente.

L'estimation des coûts annuels d'énergie se situe entre 2 710 € et 3 680 € 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 : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

## CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Maison	Construction:	1974	Surface:	124 m <sup>2</sup>
Taxe foncière/an:	N.C €	NB de pièces:	5	Chauffage:	Gaz
Salle d'eau:	2	Double vitrage:	Oui	Chambres :	4
Situation:	Sud/Est/Ouest	Cuisine meublée:	Oui	Bilan de consommation énergétique:	242/ E
Bilan émission GES:	54/E	Places de Parking :	2 places	Garage :	Oui
Terrain:	951 m <sup>2</sup>	Piscine :	Piscinable	Fibre :	Oui
Toilette:	2	Cheminée:	Non		

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Véranda	0	4,76	
1er étage - Salon/Cuisine	44,08	44,08	
1er étage - Chambre 1	14,85	14,85	
1er étage - Chambre 2	11,28	11,28	
1er étage - Chambre 3	9,12	9,12	
1er étage - Dégagement	0,71	0,71	
1er étage - Salle d'eau	3,94	3,94	
1er étage - Wc	1,47	1,47	
Rez de jardin - Cuisine	20,41	20,41	
Rez de jardin - Chambre 4	15,65	15,65	
Rez de jardin - Salle d'eau + Wc	3	3	

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

**Surface habitable totale : 124,51 m<sup>2</sup> (cent vingt-quatre mètres carrés cinquante et un)**

**Surface au sol totale : 129,27 m<sup>2</sup> (cent vingt-neuf mètres carrés vingt-sept)**

### 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	7,53	
Rez de jardin - Garage	0	49	



# 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°CPI69012021000001193 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*



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°CPI69012021000001193 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



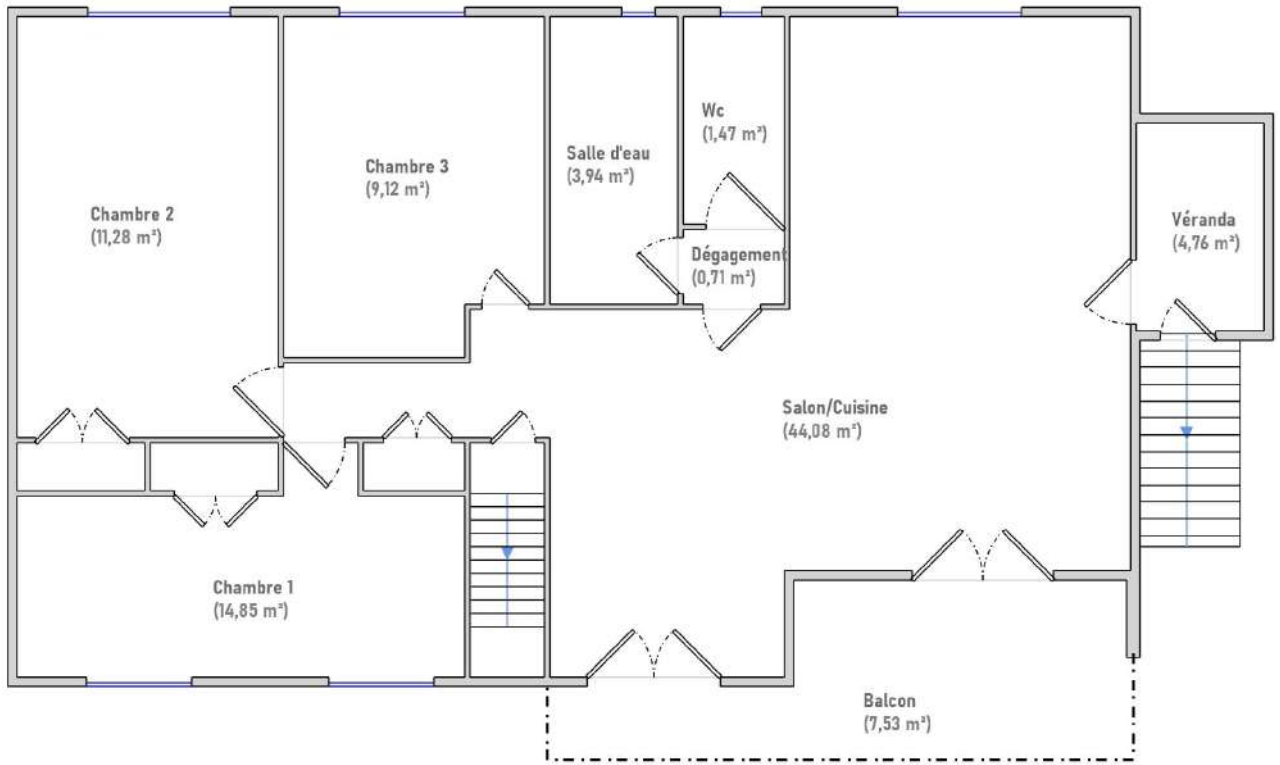
galien-smabtp



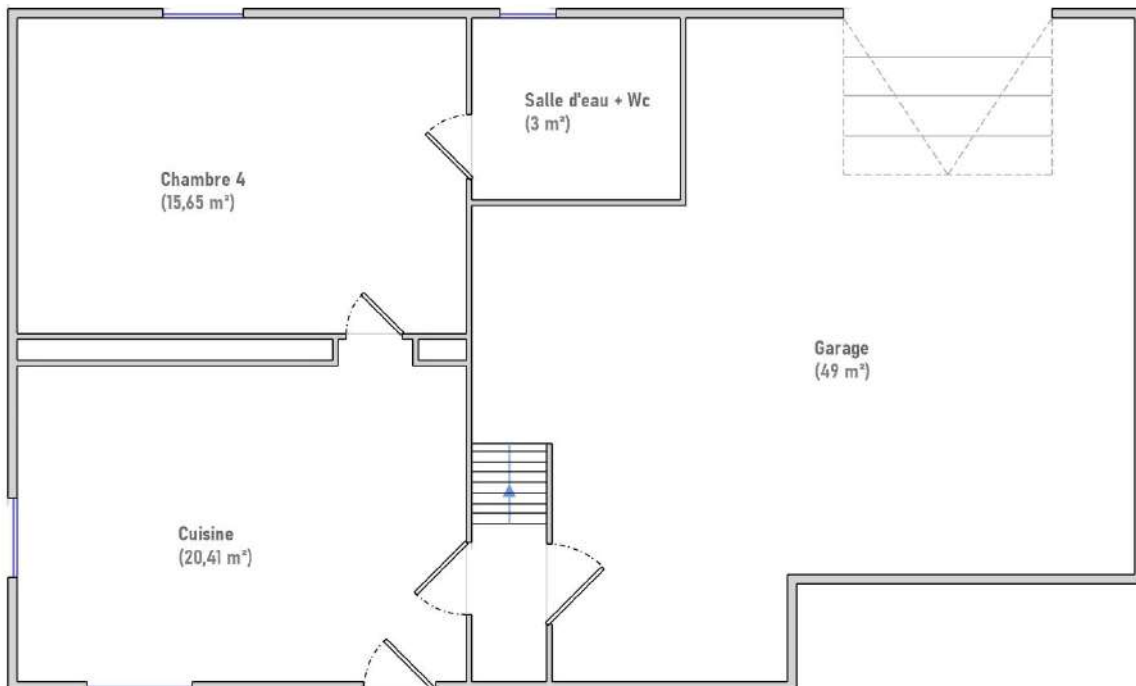


# AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion



----- 1er étage -----



----- Rez de jardin -----