



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

BIEN À VENDRE // MAISON DE 144 m² À CHAPONOST



PRIX DE VENTE : 575 000 €

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

MAIL: m.martinet@aqueducsimmobilier.fr



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

DESCRIPTION

CHAPONOST – Maison familiale avec vue sur le Mont Blanc -

Sur les hauteurs de Chaponost, au cœur d'un environnement résidentiel prisé où règnent calme et discrétion, cette agréable maison familiale de 144 m² offre un cadre de vie privilégié, sublimé par une vue panoramique exceptionnelle sur la ville de Lyon et le Mont Blanc.

Édifiée sur un terrain paysager de 810 m², entièrement clos et sans vis-à-vis, la propriété bénéficie d'une exposition Est et Sud qui lui assure une luminosité remarquable tout au long de la journée. Les extérieurs invitent à la détente autour d'un agréable espace piscine, dont une rénovation est à prévoir, véritable prolongement des pièces de vie.

Dès l'entrée, les volumes séduisent par leur fonctionnalité et leur potentiel. Le salon et la salle à manger, agrémentés d'une cheminée à foyer ouvert, profitent pleinement des perspectives offertes sur l'extérieur. La cuisine indépendante communique avec un cellier faisant également office de buanderie.

Le rez-de-chaussée accueille également deux chambres avec rangements, une salle de bains privative au sein de la suite parentale ainsi qu'un toilette indépendant.

L'étage propose deux chambres supplémentaires, une salle d'eau et un toilette indépendant, offrant ainsi une distribution parfaitement adaptée à une vie de famille.

Un garage de 16 m² ainsi qu'un carport viennent compléter les prestations de cette propriété.

La maison dispose d'un chauffage individuel au gaz, de menuiseries bois à double vitrage, de volets en bois, de la fibre optique et d'un adoucisseur d'eau, conformité des eaux pluviales et eaux usées conforme.

Quelques travaux de rafraîchissement permettront de révéler tout le potentiel de cette demeure dont les qualités essentielles sont déjà réunies : un emplacement recherché, un environnement résidentiel préservé, une vue rare sur les reliefs lyonnais jusqu'au Mont Blanc, une belle parcelle arborée et des volumes parfaitement adaptés à une résidence familiale.

Une adresse confidentielle offrant un équilibre idéal entre nature, sérénité et proximité immédiate des commerces, des écoles et des accès vers Lyon.

Lotissement composé de 17 lots.

Charges de lotissement : 200 € par trimestre.

Estimation des coûts annuels : Entre 2 720 € et 3 740 €.

(chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires).

Prix moyen des énergies indexé sur l'année 2021 (abonnements compris).

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Maison	Terrain:	810 m ²	Surface:	144 m ²
Charges par Trimestre:	200 €	NB de pièces:	6	NB de chambres:	5
Taxe foncière/an:	1 890 €	Garage:	Oui	Salle d'eau :	1
Situation:	Est /Sud/ Ouest	Terrasse:	Oui	Bilan de consommation énergétique:	D / 207 kWh/m ²
Bilan émission GES:	B / 8 kgC02	Place de Parking :	2	Buanderie :	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 - Entrée	7,43	7,43	
Rez de chaussée - Cuisine	12,21	12,21	
Rez de chaussée - Cellier	4,78	4,78	
Rez de chaussée - Séjour	35,85	35,85	
Rez de chaussée - Couloir	4,33	5,83	Hauteur inférieure à 1,80m
Rez de chaussée - Wc	1,51	1,51	
Rez de chaussée - Chambre 1	12,75	12,75	
Rez de chaussée - Dressing	2,47	2,47	
Rez de chaussée - Salle de bain + Wc	4,8	4,8	
Rez de chaussée - Chambre 2	11,07	11,07	
Rez de chaussée - Chambre 3	10,07	10,07	
1er étage - Palier	2,86	2,86	
1er étage - Chambre 4	15,08	15,08	
1er étage - Wc 1	0,98	0,98	
1er étage - Chambre 5	13,71	13,71	
1er étage - Salle d'eau	4,23	4,23	

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

Surface habitable totale : 144,13 m² (cent quarante-quatre mètres carrés treize)

Surface au sol totale : 145,63 m² (cent quarante-cinq mètres carrés soixante-trois)

Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de chaussée - Garage	0	16,13	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface habitable
Rez de chaussée - Véranda	0	6,85	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface habitable



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

