



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

BIEN À VENDRE // BATISSE DE 160 m² - 5 CHAMBRES - À CHAPONOST centre



PRIX DE VENTE : 795 000 €

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

MAIL: m.martinet@aqueducsimmobilier.fr



AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

DESCRIPTION

CHAPONOST centre – Élégante demeure historique rénovée, jardin & piscine -

Au cœur de Chaponost, dans un environnement résidentiel particulièrement paisible, cette demeure de caractère datant de 1822, inscrite au cadastre napoléonien, développe 160 m² habitables. Entièrement préservée, elle conjugue avec élégance le charme de l'ancien et le confort d'une rénovation de grande qualité, dans un cadre lumineux et sans aucun vis-à-vis.

Dès l'entrée, le ton est donné. Les plafonds à la française, le parquet en chêne à chevrons et les volumes généreux confèrent à la maison une atmosphère chaleureuse et authentique. L'entrée, agrémentée d'un placard sur mesure et d'un toilette indépendant, mène vers l'ancienne orangerie de la propriété : une pièce de vie d'exception d'environ 45 m², portée par une hauteur sous plafond de 5,5 mètres et baignée de lumière grâce à sa double exposition Sud-Ouest. Ouverte sur le jardin, elle offre une parfaite continuité entre intérieur et extérieur. Dans son prolongement, une extension réalisée en 2025, conçue dans le même esprit et conservant le même cachet que l'orangerie, accueille un espace supplémentaire pouvant devenir un bureau, une salle à manger ou une élégante chambre d'amis.

La cuisine indépendante, aménagée et entièrement équipée, développe environ 20 m². Fonctionnelle et conviviale, elle est complétée par un cellier attenant offrant un espace de rangement appréciable au quotidien.

L'étage est desservi par un bel escalier ancien menant à un vaste palier distribuant trois chambres climatisées, dont une magnifique chambre parentale bénéficiant d'une double exposition. Une salle de bains équipée d'une vasque complète ce niveau.

Le rez-de-jardin accueille deux chambres supplémentaires, dont une pouvant aisément devenir une suite parentale indépendante grâce à son espace dressing. Une seconde salle d'eau, de nombreux rangements ainsi qu'une superbe cave voûtée viennent parfaire l'agencement de cette demeure familiale.

À l'extérieur, sur une parcelle de 331 m², le jardin paysager, sans aucun vis-à-vis, a été conçu dans un esprit provençal autour d'un olivier centenaire. La piscine neuve au chlore, équipée de sa protection, est bordée d'un bel espace de réception qui invite à profiter des beaux jours en toute intimité.

La propriété bénéficie de prestations particulièrement soignées : toiture révisée, façade rénovée, chaudière gaz à condensation de dernière génération, climatisation réversible, menuiseries sur mesure en PVC, aluminium et bois selon les ouvertures, ainsi qu'un raccordement au tout-à-l'égout. Une place de stationnement peut être créée sur la parcelle.

À seulement deux minutes à pied des commerces du centre de Chaponost et de la station TCL Chaponost Église desservie par la ligne 12, cette adresse confidentielle offre un équilibre remarquable entre tranquillité, verdure et proximité immédiate des commodités.

Une propriété rare à Chaponost, réunissant en plein centre le cachet d'une demeure ancienne, une rénovation particulièrement aboutie, un jardin sans vis-à-vis et une piscine, le tout à quelques minutes à pied des commerces et transports.

L'estimation des coûts annuels d'énergie entre 2530 € et 3 520 €.

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



AQUEDUCS | IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

CARACTÉRISTIQUES

Types de bien:	Batisse	Construction:	1822	Surface:	160 m²
Taxe foncière/an:	1700 €	NB de pièces:	6	Chauffage:	Gaz / clim
Salle d'eau:	1	Double vitrage:	Oui	Chambres :	5
Salle de bain:	1	Cave :	Oui	Toilettes:	2
Situation:	Sud/Ouest	Cuisine meublée & équipée:	Oui	Bilan de consommation énergétique:	190/D
Bilan émission GES:	C/24	Jardin :	2 places	Place de parking :	Oui
Terrain:	322 m²	Piscine :	Au chlore	Fibre :	Oui



AQUEDUCS IMMOBILIER.

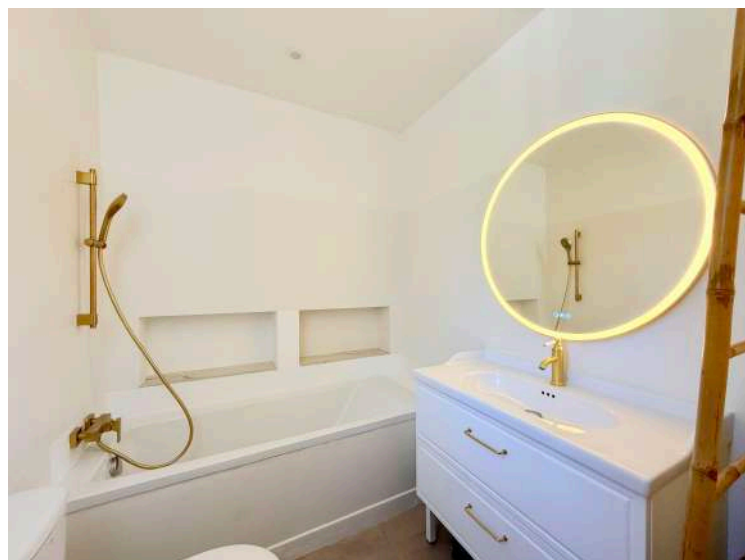
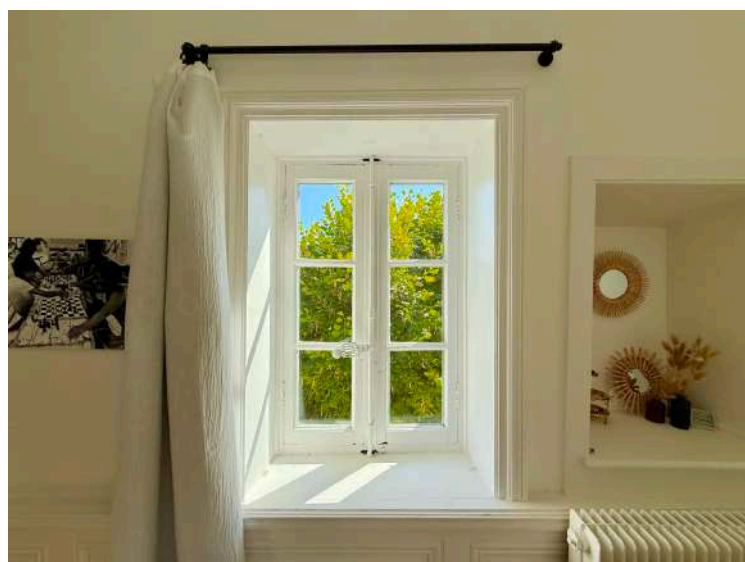
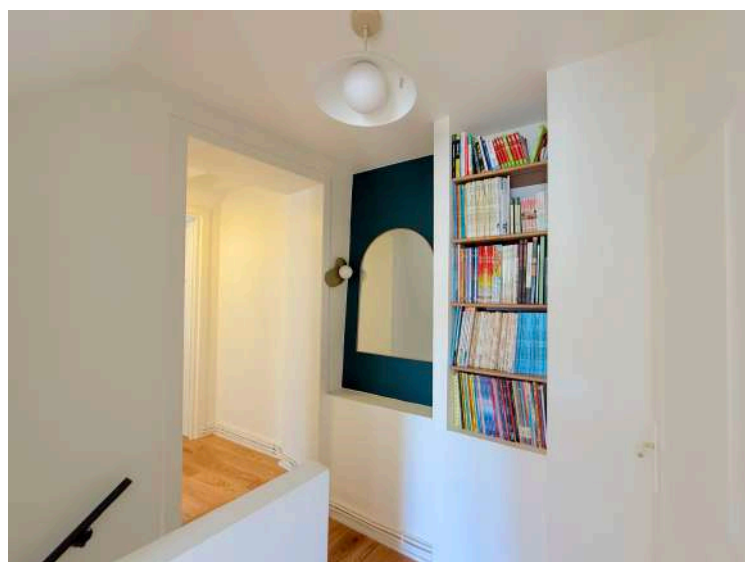
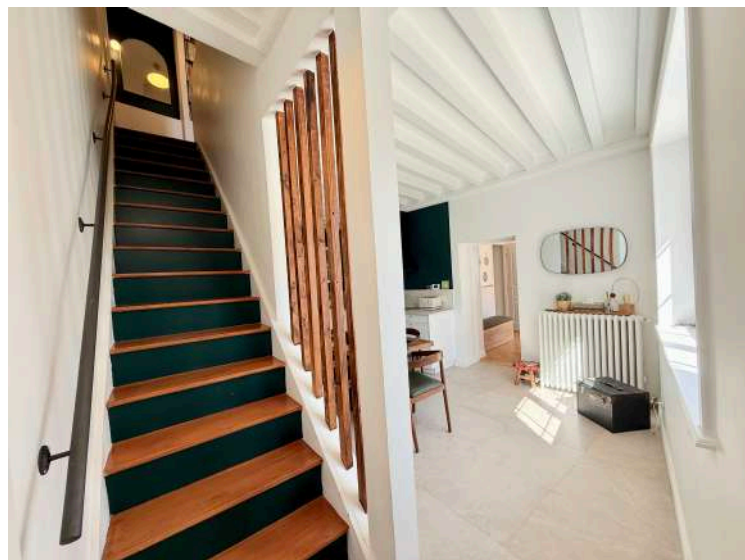
Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





AQUEDUCS IMMOBILIER.

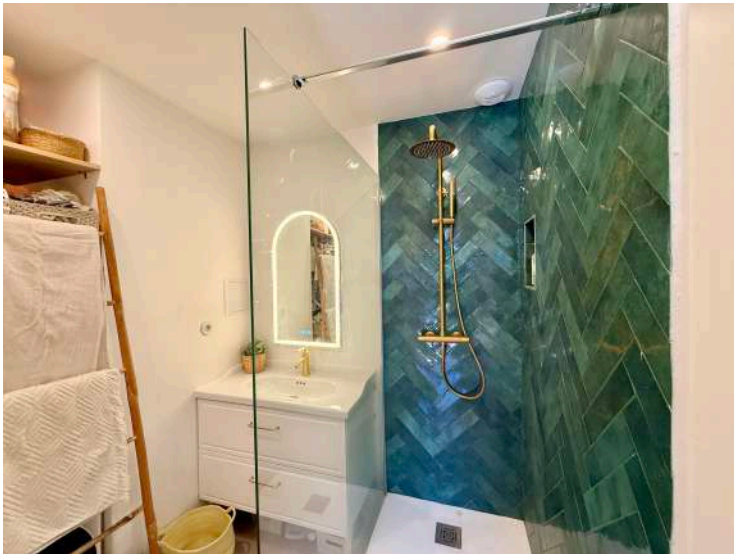
Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion





AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

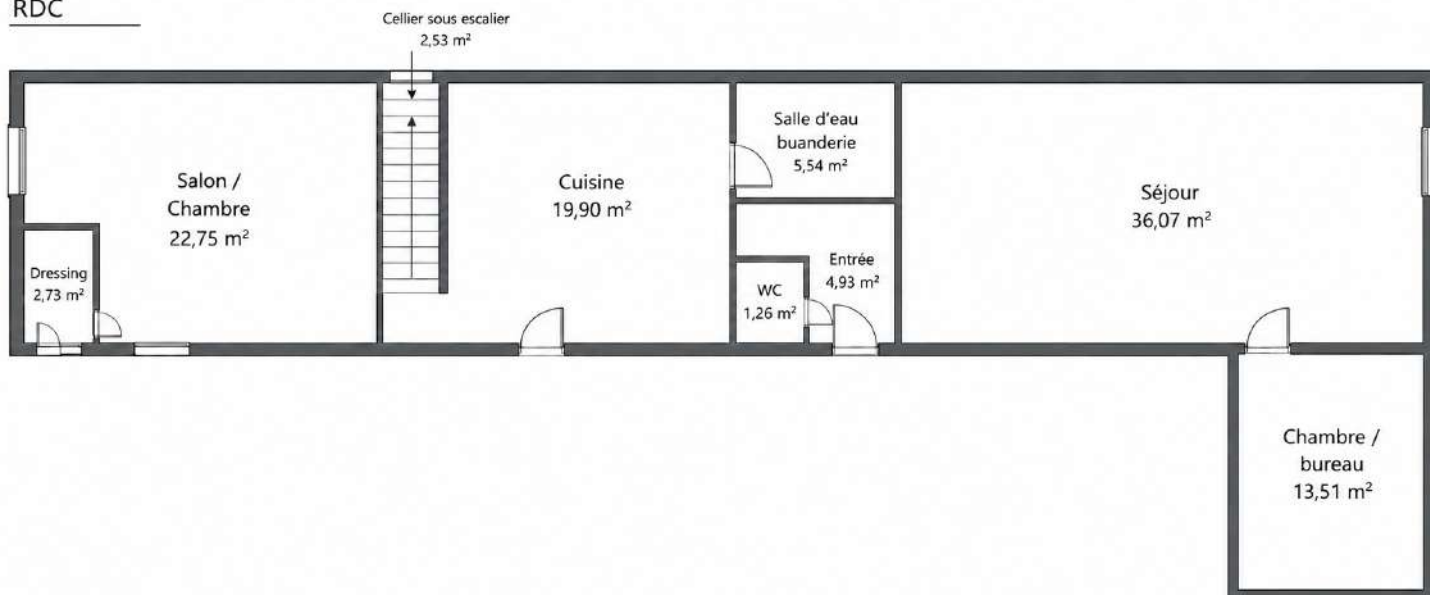




AQUEDUCS IMMOBILIER.

Transaction (neuf & ancien) - Location - Gestion

RDC



1^{er} ÉTAGE

